

Planbestemmelser

Reguleringsplan for Tømmervika

Balsfjord kommune



Plandato: 04.05.2022
Sist revidert:
Godkjent:
Planid: 5422-277

I medhold av plan –og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

§ 2 Reguleringsformål og hensynssoner

I medhold av plan –og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

Reguleringsformål (PBL § 12-5):

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF1-19)
- Utleiehytter (BUH)
- Energianlegg (BE1-2)
- Vannforsyningsanlegg (BVF1-3)
- Avløpsanlegg (BAV1-3)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)
- Uthus/naust/badehus (BUN1-4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg (SV1-16)
- Annen veggrunn – grøntareal

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

- Turveg (GT1-2)
- Friområde (GF1-3)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR (L)

Hensynssoner (PBL § 12-6):

- Faresone – flomfare (H320)
- Faresone – høyspenningsanlegg (H370)
- Sikringsone – vannposter (H120)
- Sikringsone - frisiktsone (H140)
- Sikringsone – flomveg (H190)
- Angitthensynsone – bevaring naturmiljø (H560)

I medhold av plan –og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

§ 3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Rekkefølgekrav

- a) Før nye fritidsboliger eller utleiehytter gis brukstillatelse skal:
- Felles veg og felles anlegg, som er nødvendige for at området skal fungere etter hensikten, være opparbeidet. Før bygging av veger skal prosjektering av tiltaket godkjennes av kommunen og ev. annen veimyndighet. Veger skal opparbeides og godkjennes før tomter som har atkomst fra denne kan få ferdigattest. Tiltak skal godkjennes av kommunen og ev. annen veimyndighet før igangsetting, og skal gjennomføres på en skånsom måte uten unødige terrenginngrep.
 - Forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann være sikret (PBL §27-1 og Drikkevannsforskriften §26).
 - Det foreligge godkjent utslippstillatelse.
- b) Før det gis igangsettingstillatelse innenfor BUN1-2, BBS, BFF18-19 eller BUH skal tilhørende vegadkomst SV5 være opparbeidet.
- c) Ved byggesøknad i felt BUH skal det foreligge en godkjent situasjonsplan for hele området, med tilhørende terrengsnitt, som skal vise hvordan fremkommeligheten og orienterbarheten er løst innenfor området. Situasjonsplanen skal vise all planlagt bebyggelse, plassering og utforming av adkomst, stigningsforhold, parkering- og biloppstillingsplasser, andre markfaste installasjoner, terrengbehandling med gammelt og nytt terreng, evt. forstøtningsmurer, tomtegrenser, bevaring/planting av vegetasjon og ganglinjer.
- d) Det skal utføres utføres supplerende vurderinger/ grunnundersøkelser i forbindelse med prosjektering av fundament for de områder der det ikke er berg i dagen.

3.2 Dokumentasjonskrav

Prosjektering av veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før anleggsarbeidet startes opp. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Det aksepteres å anlegge private vann- og avløpsanlegg.

Søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal følges av situasjonsplan som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplass for biler. Søknaden skal også vise på kart og snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer (inngrepssone).

Det kan ikke forutsettes atkomst med bil til inngangspartiet på hytta om dette medfører uforholdsmessige terrenginngrep. Forutsetningene i planen er biloppstilling på egen tomt.

Ved alle tiltak som berører fylkesvegen, skal byggeplan/tiltak godkjennes av Troms og Finnmark fylkeskommune.

3.3 Terrenginngrep og vegetasjon

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.

Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende. Det kan gjennomføres tynning og vedlikeholdshogst av trevegetasjon. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

Tomteeier har ansvar for å sette i stand og revegetere på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Utbygger har ansvar for å sette i stand og revegetere etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene.

For hele området settes høye krav for tilpassing av bebyggelsen til terrenget og dokumentasjon av dette.

Det skal ligge arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn for innpassingen og fordelingen av bygningsmassen i terrenget. Tilsvarende skal det også ligge gode kvalifiserte vurderinger til grunn for utformingen og detaljeringen av bygningsmassen. Det skal etterstrebis at bebyggelsen får en alminnelig god standard.

3.4 Overflatevann

Utslipp av overvann fra planområdet skal ikke være større etter utbygging enn før utbygging.

Alt overvann skal håndteres lokalt. Overvann fra bebyggelse og vegareal føres i grøfter mot naturlige eller kunstige fordrøyningsmagasiner uten at det gjøres store inngrep. Byggesøknad skal vise hvordan overvann håndteres på tomta. Stikkrenner for avkjøring til de enkelte tomtene må etableres.

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Takvann skal ledes direkte ut i terreng.

3.5 Vann, avløp og strøm

Det kan etableres borebrønner som fellesbrønner i LNF-områder (L) og én fellesbrønn i friområdet GF3. Fellesbrønner skal plasseres nærmest mulig veg. Ved etablering av nye borebrønner skal det prøvebores for å dokumentere godt nok og tilstrekkelig med vann. Eksisterende og nye brønner skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende drikkevannsforskriften. Ev. nye borebrønner skal registreres i databasen GRANADA.

For eksisterende fritidsboliger, BFF1-14, føres avløp til eksisterende renseanlegg innenfor felt BAV1. Nye fritidsboliger i BFF15-17 skal tilknyttes nytt renseanlegg i felt BAV2. I felt BAV3 skal det etableres eget renseanlegg for utleiehyttene innenfor BUH og for nye fritidsboliger i BFF18-19.

Avløpsanlegg skal dimensjoneres iht. gjeldende krav fra utslippsmyndigheten, også mht. type anlegg som skal brukes.

Det kan fremføres strøm til nye og eksisterende fritidsboliger. Videre plan for utbygging av lavspentnettet må skje i samråd med konsesjonshaver.

3.6 Overskuddsmasser

Overskuddsmasser deponeres eller mellomlagres i godkjent massedeponi.

3.7 Renovasjon

Det er avsatt areal til renovasjonsanlegg i felt BRE. Frem til dette er etablert skal avfall bringes til godkjent oppsamlingsplass/miljøstasjon.

3.9 Gjerder

Det er ikke tillatt å gjerde inn eller på annen måte avgrense tomten eller deler av denne.

3.10 Høyder

Alle høyder beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

3.11 Utforming

Bebyggelsen skal ha god arkitektonisk utforming med vekt på tre som konstruktivt og værbeskyttende materiale og fargevalg som harmoniserer med kultur- og naturlandskapet.

Som taktekkingsmateriale skal det nyttes ikke-reflekterende materiale. Unntatt fra denne bestemmelsen er taktekkingsmaterialer knyttet til fornybar energi som f.eks solceller.

3.12 Byggegrenser

Der ikke annet er angitt på plankartet, er byggegrense lik formålsgrense.

3.13 Kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses. Melding sendes Sametinget, Troms og Finnmark fylkeskommune og/eller ev. Norges arktiske universitetsmuseum omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Dette pålegget skal formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

§4 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1 Fritidsbebyggelse, frittliggende (BFF1-19)

I byggeområdet skal det oppføres frittliggende fritidsboliger med maks. en boenhet per tomt. Tomtene kan ikke deles opp.

4.1.1 Størrelse og utnyttelse

For BFF 1-19 tillates inntil 3 bygg, dvs. fritidsbolig og tilhørende anlegg. Maksimalt bruksareal (BRA) er 250 m², inkludert 2 parkeringsplasser på totalt 36 m². Maksimalt BRA på frittstående bod er 20 m², anneks 40 m², og garasje 50 m².

4.1.2 Utforming og høyder

Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 5 og 35 grader. Møneretning skal følge bygningens lengderetning og skal i hovedregel følge terrengkotene i skrått terreng. Ved spesielle terrengtilpasninger kan andre taktyper godkjennes. Byggene skal plasseres i tunform, og avstanden mellom byggene skal være maksimalt 8 meter. Tilhørende boder/uthus, anneks og garasje skal underordne seg hovedbygningen i størrelse og omfang.

For saltak er maksimal mønehøyde 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter.

For pulttak er maksimal høyde for øvre gesims 5 meter.

Synlig grunnmur/pilarer skal ikke overstige 60 cm.

Det skal ikke gjøres større inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Det skal ikke opparbeides plener og hager. Tomtene skal i størst mulig grad framstå som «naturtomter», og tilpasses landskapet og terrenget. Alle bygninger og anlegg skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade.

4.1.3 Byggegrenser

Bakkeparkering på den enkelte tomt kan etableres utenfor byggegrensen.

4.2 Utleiehytter (BUH)

Innenfor området tillates oppføring av utleiehytter med tilhørende anlegg og parkering. Enhetene kan ikke fradeles som egne bruksenheter.

4.2.1 Størrelse og utnyttelse

Maksimal BYA for området er 25 %.

Maksimalt BRA for hver utleiehytte skal ikke overstige 70 m².

4.2.2 Utforming og høyder

Utleiehyttene skal ha saltak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 5 og 35 grader. Møneretning skal følge bygningens lengderetning og skal som hovedregel følge terrengkotene i skrått terreng. Takform og takvinkel skal være lik på alle hyttene.

For saltak er maksimal mønehøyde 5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter.

For pulttak er maksimal høyde for øvre gesims 5 meter.

Synlig grunnmur/pilarer skal ikke overstige 60 cm.

4.2.3 Parkering

Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass for hver utleiehytte på en felles parkeringsplass innenfor området. Det skal tilrettelegges for 1 parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne.

4.3 Energianlegg (BE1-2)

Områdene skal brukes til trafo/nettstasjon, energiforsyning.

4.4 Vannforsyningsanlegg (BVF1-3)

BVF1-3 er avsatt til område for felles vannforsyning med brønn. Det tillates nødvendige installasjoner for å sikre vannkilden.

4.5 Avløpsanlegg (BAV1-3)

Områdene skal benyttes til etablering av privat fellesanlegg for avløp/kloakk.

- Innenfor BAV1 skal det etableres anlegg med tilstrekkelig kapasitet for å motta avløp/kloakk fra eksisterende fritidsboliger i BFF1-14.
- Innenfor BAV2 skal det etableres anlegg med tilstrekkelig kapasitet for å motta avløp/kloakk fra fritidsboliger i BFF15-17.
- Innenfor BAV3 skal det etableres anlegg med tilstrekkelig kapasitet for å motta avløp/kloakk fra fritidsboliger i BFF18-19 og utleiehytter i BUH.

Nødvendige sikringstiltak skal utføres ved bruk av nedgravde renseanlegg.

4.6 Renovasjonsanlegg (BRE)

Området er regulert til renovasjonsanlegg. Det tillates oppsetting av nødvendige installasjoner for formålet.

4.7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)

Innenfor BSB kan det etableres småbåtanlegg med flytebrygge, utliggere og legges til rette for fortøyning og ankring av inntil 15 småbåter.

4.8 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)

Innenfor BBS tillates etablert småbåtanlegg med 4 båtplasser. Eksisterende terrengform skal beholdes så langt som mulig, men for å oppnå nok dybde tillates det å mudre/meisle/sprenge ut masser. Ved terrengendring skal det i forbindelse med byggemelding utarbeides en egen plan som viser terreng før og etter bearbeiding.

Det tillates å anlegge bølgebryter som skal forankres i lodd. Småbåtanlegg og bølgebryter skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig vanngjennomstrømning sikres for å opprettholde god vannkvalitet.

Tiltak som tilrettelegger for bruk av området som rekreasjonsområde tillates. Området skal være allment tilgjengelig. Høyere skjæringer og skrenter skal sikres med gjerde i tilstrekkelig høyde og soliditet.

4.9 Uthus/naust/badehus (BUN1-4)

Innenfor hvert felt skal naustene bygges i lik høyde, ha samme takvinkel og være røstet mot vannet. Naustene skal oppføres i tre eller annet naturmateriale. Allmennheten skal ha tilgang til strandsonen i byggeområdene.

Byggegrense er tilsvarende formålsgrense for BUN 1-4.

4.9.1 BUN1

BUN1 kan bebygges med inntil fire naust og tilhørende anlegg. Naustene skal enkeltvis ha en maksimal størrelse på inntil 50 m² BRA, bygges med saltak og ha en mønehøyde på maksimalt 5 meter. Takvinkel skal være mellom 25 og 45 grader.

4.9.2 BUN2

BUN2 kan bebygges med naust. Naustene skal enkeltvis ha en maksimal størrelse på inntil 30 m² BRA, bygges med saltak og ha en mønehøyde på maksimalt 4 meter. Takvinkel skal være mellom 25 og 45 grader. Maksimal BYA for området er 30 %.

4.9.3 BUN3

BUN3 kan bebygges med ett naust. Naustet skal ha en maksimal størrelse på inntil 30 m² BRA, bygges med saltak og en mønehøyde på maksimalt 4 meter. Takvinkel skal være mellom 25 og 45 grader.

4.9.4 BUN4

BUN4 omfatter eksisterende naust/båthus tilhørende eiendommen 102/119.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

5.1 Aursfjordvegen (SV1)

Aursfjordvegen reguleres som opparbeidet, med en bredde på ca. 5 meter.

5.2 Hovedadkomstveger (SV2-5)

Hovedadkomstvegene skal ha maks. opparbeidet kjørebane inntil 5 meters bredde.

5.3 Øvrige adkomstveger (SV6-SV16)

Øvrige adkomstveger skal ha maks opparbeidet kjørebane inntil 4 meters bredde. Vegene kan anlegges med mindre avvik fra planen etter grunnlagt behov.

5.4 Annen veggrunn – grøntareal

Veiskjæringer og fyllinger er regulert med minimum 1 meters bredde. Arealene skal påføres vekstlag med stedlige masser.

5.5 Parkering (SPP1-2)

SPP1 er parkeringsplass for brukere av naustområdene BUN1-2 og småbåtanleggene BBS og BSB. SPP2 er parkeringsplass for besøkende i hyttefeltet.

§6 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

6.1 Turveg (GT1-2)

Arealet skal benyttes til allment tilgjengelig turveg langs strandsonen.

6.2 Friområder (GF1-3)

Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon er bare tillatt for stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel til fots. Det kan etableres én borebrønn som fellesbrønn i GF3. Brønnen skal plasseres nærmest mulig veg og fritidsbebyggelse i BFF18-19.

§7 Landbruks-, natur og friluftsområder, samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)

7.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR (L)

LNFR-områdene som omgir hyttebebyggelsen kan benyttes til stier og som grøntområder i tilknytning til bebyggelsen. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler gjennom områdene.

Eksisterende vegetasjon, særlig markdekket, omkring anleggene bevares som en helhet. Utover etablering av fellesbrønner, er det ikke tillatt å oppføre bygg, bygge veger, foreta masseuttak eller utføre andre større inngrep i området.

Det er tillatt med tiltak som har til hensikt å forbedre tilgjengeligheten eller stimulere til bruk, slik som oppsetting av felles benker/ bord.

§ 8 Hensynssoner

8.1 Faresone – flomfare (H320)

Bygg og anlegg i sikkerhetsklasse F1 og F2 bør ikke plasseres innenfor faresonen for flom. Dersom slike bygg og anlegg lokaliseres innenfor faresonen for flom skal de prosjekteres og bygges slik at de tåler vann- og bølgepåvirkning, jf. teknisk forskrift.

8.2 Faresone - høyspenningsanlegg (H370)

Tiltak innenfor faresonene tillates ikke uten nettselskapets tillatelse.

8.3 Sikringssone – vannposter (H120)

Innenfor sikringssonen tillates ikke deponering av masser, søppel, tømming av avløp o.l. Snø skal ikke deponeres innenfor sikringssonene.

Ethvert tiltak innenfor sikringssonen skal omsøkes. Alle tiltak skal ha en vurdering av potensiell forurensning av vannposten.

8.4 Sikringssone - frisikt (H140)

I frisiktssonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

8.5 Sikringssone – flomveg (H190)

Flomveger skal holdes åpne.

Ved omlegging av flomveger må det etableres grøntdrag med tilstrekkelig kapasitet og utforming.

200-års flom skal legges til grunn for dimensjonering av tiltak i flomvegen. For øvrige krav til

sikkerhet mot flom vises til den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift.

8.6 Sone med særlige hensyn til bevaring av naturmiljø (H560)

Hensynssonen ivaretar område med myr innenfor planområdet. Ingen tiltak tillates innenfor hensynssonen.