

Detaljregulering for Snebakkan Grendefelt på Gnr. 36, Bnr. 2 og 20 Balsfjord kommune Plan ID 5422-266

Planbestemmelser



Utarbeidet av
BE Geomatikk
Dato: 21.03.23

1 Formål

I medhold av plan- og bygningsloven § 11-8 og § 12-5 er arealet regulert med formålsgrenser til følgende.

Pbl § 11-8 Hensynssone

Frisikt

Andre sikringssoner

Pbl § 12 -5. ledd nr.1, Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse: B1, B2 og B3

Andre typer bebyggelse og anlegg: BP

Lekeplass: LEK

Pbl § 12-5. ledd nr.2, Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Pbl § 12-5. ledd nr.3, Grønnstruktur

Friområde

Pbl § 12-5. ledd nr.5, Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

Landbruksformål

2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgebestemmelser

Utbygging av grendefeltet kan foregå som en trinnvis utbygging eller bygges ut samlet. Felles for en utbygging er utløsning av rekkefølgebestemmelser for det enkelte byggetrinn.

Tidligere fradelte bebygde boligtomter innenfor B1 og 2 tomter innenfor B2, markert i plankartet som «Fradelt», berøres ikke av rekkefølgebestemmelsene.

- Adkomster skal være utformet og opparbeidet i tråd med Statens vegvesens håndbøker (HB N100 Veg og gateutforming og HB N200 Vegbygging), samt kontrollert og godkjent av Balsfjord Kommune før det igangsettes videre utbygging i hvert enkelt byggeområde.
- Infrastruktur må være i tråd med håndbøker før det gis ferdigattest. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolig må det være gitt ferdigattester for vei, vann, avløp og overvannshåndtering.
- Før tiltak iverksettes innenfor byggeområdene skal vann, avløp, overvann og forskriftsmessig slukkevann være etablert.
- Før det gis brukstillatelse til boliger skal lekeplassen være ferdig opparbeidet, tilfredsstillende kravene i gjeldende kommuneplan og være kontrollert av kommunen.
- Før det gis brukstillatelse til boliger på B3 skal gangveien, beskrevet under punkt 5.2, være opparbeidet på en tilfredsstillende måte med tanke på snørydding vinterstid.

2.2 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak blir funnet kulturminner, skal arbeidet stanses, og melding sendes til Samediggi/Sametinget og Kulturetaten, Troms Fylkeskommune for videre vurdering.

2.3 Universell utforming

Kjøreveg og adkomst til formålene skal utarbeides med utgangspunkt i framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

3 Hensynssoner

3.1 Frisikt

Området er avsatt til frisiktsone. Vegetasjon eller andre elementer innenfor områdene skal ikke hindre fri sikt, og vegetasjon skal ikke være høyere enn 0,5 meter.

3.2 Andre sikringssoner, Høyspent

Området omfatter eksisterende kraftlinje på 22 KV. Avstand til bygning skal være minimum 6 meter fra kraftlinje. Der veg krysser kraftlinje skal det være minimum høyde på 7 meter fra vegdekke til kraftlinje.

3.3 Andre sikringssoner, Sikkerhetsavstand skråning

Innenfor sikringssonen er det et eksisterende saghus. Ytterligere tiltak eller varig opphold innenfor sikringssonen er ikke tillatt uten geoteknisk vurdering og utbedring.

4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boligbebyggelse, B1

Innenfor formålet skal det oppføres eneboliger. Maksimal BYA settes til 35%. Maksimal gesimshøyde for boligbebyggelsen skal ikke overstige 8,5 meter, garasje og uthus skal ikke overstige 5,5 meter målt fra terrengets gjennomsnittsnivå. Takvinkel skal ikke overstige 35°.

4.2 Boligbebyggelse, B2 og B3

Innenfor formålet skal det oppføres eneboliger. Maksimal BYA settes til 35%. Maksimal gesimshøyde for boligbebyggelsen skal ikke overstige 8,5 meter, garasje og uthus skal ikke overstige 5,5 meter målt fra terrengets gjennomsnittsnivå. Takvinkel skal ikke overstige 35°.

Det er for hver ny eiendom innenfor feltene tillatt med maksimalt 1 bolig med maksimalt 2 boenheter.

Det er ikke tillatt med etablering av kennel, hundegård eller andre oppsett for dyr utover det som kan betegnes som normalt familiehold.

4.3 Andre typer bebyggelse og anlegg, BP

Innenfor formålet kan det oppføres takoverbygd buss-skur, postkassestativ og søppel-opptillingsplass til grendefeltet.

4.4 Lekeplass, LEK

Her skal det etableres områdelekeplass. Denne skal tilfredsstille kravene til lekeplasser i gjeldende kommuneplan.

5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg

Vegene i planområdet skal være utformet og opparbeidet i tråd med Statens vegvesens håndbøker N100 Veg og gateutforming og HB N200 Vegbygging. Alle veier skal klargjøres med snuplass. Snuplasser skal ikke stenge av eksisterende landbruksveier i området.

6 Grønnstruktur

6.1 Friområde

Områder ved snuplasser i enden av kjøreveger kan benyttes til snødeponi.

7 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

7.1 Landbruksformål

Områder ved snuplasser i enden av kjøreveger kan benyttes til snødeponi. Snødeponering skal ikke stenge av for landbruksveiene som starter ved snuplasser i enden av kjørevegene.