

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HYTTEFELT PÅ EIENDOMMENE 87/1 OG 88/8, 10 I MALANGEN, BALSFJORD KOMMUNE.

Dato:.....20.03.07
Revidert:.....28.03.07
Revidert:.....22.01.08
Revidert:.....30.06.08
Dato for siste revisjon:.....05.05.09.....
Dato for kommunestyrets vedtak:.....

I

I medhold av plan –og bygningslovens §26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan –og bygningslovens §25 er området regulert til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER

- 1.1 Fritidsbebyggelse, hytter
- 1.2 Fritidsbebyggelse, leiligheter
- 1.3 Forretning (utsiktspunkt)
- 1.4 Allmennyttig formål, MC-klubb

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- 2.1 Jord –og skogbruk

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 Kjørevei
- 3.2 Annen veigrunn

5. FAREOMRÅDER

- 5.1 Høyspentlinje

6. SPESIALOMRÅDER

- 6.1 Frisiktsoner ved vei
- 6.2 Privat vei
- 6.3 Privat parkering
- 6.4 Privat gangvei
- 6.5 Grillplass/Lavvo
- 6.6 Oppstillingsplass for rein –og hundekjøring
- 6.7 Friluftsområde i vann (Nikkavatnet)
- 6.8 Miljøstasjon, vann –og avløpsanlegg
- 6.9 Sti/skiløype

7. FELLESOMRÅDER

- 7.1 Felles parkering
- 7.2 Felles lek

III

I medhold av plan –og bygningslovens §26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BYGGEOMRÅDER

Generelt

Fritidsbebyggelsen skal tilknyttes felles vann –og avløpsanlegg. Strøm –og teleforsyning skal legges som jordkabel så langt det er mulig. Kabel-tv skal legges i samme trasè som strøm og tele. Ved opparbeidelsen skal anleggstrafikk begrenses til det absolutte nødvendige minimum. Transport av maskiner, arbeidsutstyr og byggematerialer skal foretas på den mest skånsomme måten for vegetasjon og terreng. Skader skal utbedres umiddelbart. Det tillates oppsatt brakkerigg i utbygningsperioden og midlertidig deponiplass for jord –og steinmasser på et egnet areal.

1.1 Fritidsbebyggelse, hytter (A-G)

- a) Innenfor områdene A, B, C, D, F og G kan det oppføres frittliggende fritidsboliger.

b)	Bestemmelser byggeområder	A, B, C	D,E,F,G
	Maks bruksareal * T-BRA pr. tomt	90 m ²	180 m ²
	Maks grad av utnytting BYA	15 %	15 %
	Maks antall bygninger pr. tomt	2	3
	Maks * T-BRA av sidebygning	20 m ²	50 m ²
	Maks mønehøyde	5,5 m	7,0 m
	Maks gesimshøyde	3,1m	5,5m
	Høyde fri grunnmur/peler	0,6 m	0,6 m
	Maks terrasse	30 m ²	50 m ²
	Etasjetall	1+loft	1+loft
	Mulighet for underetasje	Nei	Nei

* *For bygninger med etasjehøyde over 3,0 m skal bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan.*

- c) Hyttebebyggelsen skal som hovedregel oppføres med saltak. Takvinkel skal være mellom 25 og 45 grader. Andre takformer kan tillates, når dette bestemmes gjennom detaljert situasjonsplan for grupper av hytter som utgjør en naturlig helhet. Det skal dog brukes samme takform og tilnærmedelsesvis samme takvinkel innenfor samme delfelt.
- d) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting. Det skal brukes natur-/jordfarger. Takteking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning.
- e) De forhold som gjelder materialvalg, utforming, fargebruk, etasjetall, utnyttelse og takvinkel skal godkjennes av kommunens faste utvalg for plansaker.
- f) Bygningene skal tilpasses tomtas topografi. Terrenginngrep ved bygging skal avgrenses så langt det er mulig. Det tillates ikke andre terrenginngrep på tomta, og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det bør unngås å ned bygge arealer der det er større forekomster med gammel skog av furuer og død ved. Ved plassering av bygning på tomta bør denne vegetasjonen bevares.
- g) Parkering skal skje på egen tomt.
- h) Tomtene tillates fradelt i henhold til reguleringsplan for det enkelte delfelt. Flerbrukshuset skal være ferdigstilt før 1/3 av det totale tomtearealet er fradelt.
- i) Det tillates ikke inngjerding av hyttetomtene.
- j) Atkomst til hyttetomtene er vist med avkjørselssymbol på plankartet.
- k) Utbyggingen skal være koordinert i forhold til en overordnet fremdriftsplan.
- l) Det er ikke tillatt med parabol.
- m) Flaggstenger skal ikke være høyere enn 10 meter.

1.2 Fritidsbebyggelse, leiligheter

a) Innefor områdene C8 og C9 kan det oppføres fritidsleiligheter.

b)

Bestemmelser byggeområder	C8,C9
Maks bruksareal * T-BRA pr. tomt	400 m ²
Maks grad av utnytting BYA	50 %
Maks antall bygninger pr. tomt	2
Maks * T-BRA av sidebygning	50 m ²
Maks mønehøyde	8,0 m
Maks gesimshøyde	6,0 m
Høyde fri grunnmur/peler	0,4 m
Maks terrasse	15 m ²
Etasjeantall	2
Mulighet for underetasje	Ja
Maks antall leiligheter pr. tomt	10

* For bygninger med etasjehøyde over 3,0 m skal bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan.

c) Bebyggelsen skal som hovedregel oppføres med saltak. Takvinkel skal være mellom 25 og 45 grader.

d) Bygningene skal oppføres i tre og det skal brukes natur-/jordfarger. Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning.

e) En leilighet i hvert bygg skal være tilpasset rullestolbrukere.

f) Terrenngrep ved bygging skal avgrenses så langt det er mulig. Det tillates ikke andre terrenngrep på tomte, og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

g) Atkomst til tomtene er vist med avkjørselssymbol på plankartet.

h) Parkering skal skje på felles parkeringsanlegg.

i) Utbyggingen skal være koordinert i forhold til en overordnet fremdriftsplan.

1.3 Forretning (utsiktspunkt)

a) På område P1 tillates oppført bygning med en T-BRA på maksimalt 100 m².

b) Bygningens utforming skal avgjøres i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

1.4 Område for allmennyttig formål (MC)

- a) Området skal benyttes til MC-klubb med tilhørende anlegg.
- b) Det tillates oppsatt bygning med T-BRA 100 m².
- c) Bygningene skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting. Det skal brukes natur-/jordfarger. Taktekking skal utformes med materialer som har matt eller mørk virkning.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

2.4 Jord –og skogbruk

- a) Området skal benyttes i jord –og skogbrukssammenheng.
- b) Det skal settes opp et sperregjerde som hindrer dyr i å trekke ned i feltet. Gjerdetraseen og valg av egnet gjerde må avklares i samråd med grunneiere, rettighetshavere, tiltakshavere og kommunen. Ansvar for å bygge og vedlikeholde gjerdet tillegges utbygger og driver av anlegget. Porter, ferister og gjerdeklyv må tilpasses slik at brukere av området får gode muligheter til å passere gjerdet. Gjerdet må kunne legges ned i de perioder området benyttes som beiteområde for reindriftsnæringen.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjørevei

- a) Avkjørsel fra fylkesvei 286.
- b) Det skal etableres passeringslommer ved avkjørsel ned til reiselivsbygget og ved den østlige og den vestlige avkjørsel til hyttefeltet.
- c) Det skal ikke gis tillatelse til byggestart i reguleringsområdet før avkjørsel er bygd i samsvar med vedtatt reguleringsplan og krav til sikt og utforming etter Statens vegvesens håndbok 017 Veg –og gateutforming.

Ferdig avkjørsel skal godkjennes av Statens vegvesen. Eier av avkjørsel er ansvarlig for vedlikehold og for at tilfredsstillende sikt blir opprettholdt.

- d) Det skal ikke gis brukstillatelse for noen av hyttene før det er etablert tilknytningsveger til kryssingspunktene på fylkesveien og det skal være satt opp gjerde for å kanalisere fotgjengerstrømmen til disse kryssingspunktene.

Naturlig plassering av gjerde vil være på nordsiden av fylkesveien.

3.2 Annen veigrunn

- a) Annen veigrunn omfatter areal tilknyttet fylkesveien og er eiet av Statens vegvesen.

5. FAREOMRÅDER

5.1 Høyspentlinje

Minsteavstand fra bygninger til høyspentlinjens ytterste fase er 6 m.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisiktsone ved vei

- a) Områdene skal opparbeides etter veinormalene, håndbok 017 Veg –og gateutforming.

6.2 Privat vei

- a) Som atkomst inn i planområdet skal det etableres private veier. Regulerte veibredder fremgår av plankartet. Veiene er åpne for allmenn ferdsel.
- b) Skjæringer og fyllinger tillates lagt inn på tilstøtende reguleringsformål herunder også fritidseiendommene.
- c) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelsen av veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer-og fyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
- d) Parkering i veibanen er ikke tillatt.

6.3 Privat parkering (PP1)

Privat parkeringsplass skal innpasses som vist på plankartet. Parkeringsplassen skal være åpen for allmennheten. Det kan tillates anlagt toalett på plassen.

6.4 Privat gangvei (PG1 – PG2)

- a) Det skal etableres private gangveier langs fylkesveien. Regulert veibredde er vist på plankartet. Gangveiene skal være åpne for allmenn ferdsel.
- b) Gangveiene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til 1. hytte innenfor planområdet.
- c) Det skal settes opp veilys langs gangveiene. Veilysene skal plasseres og styrkeberegnes i henhold til vegvesenets normaler.

- d) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelsen av gangvei skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer –og fyllinger skal tilsås eller behandles på annen tiltalende måte.

6.5 Grillplasser/Lavvo (GP1 – GP3/L1 – L3)

- a) Det tillates anlagt grillplasser og lavvo ved Nikkavatnet. Grillplassene kan utstyres med bord og benker. Det tillates toalett i forbindelse med lavvo.

6.6 Oppstillingsplass for rein –og hundekjøring (RH1)

- a) Området skal benyttes som samlingsplass for rein –og hundekjøring.

6.7 Friluftsområde i vann

- a) I Nikkavatnet er det tillatt med bading, fiske og roing. Det tillates også anlagt en mindre brygge. Det skal tilrettelegges fiske for bevegelseshemmede.

6.8 Miljøstasjon, vann –og avløpsanlegg (KT1, KT2 og KT3)

- a) Områdene KT1 og KT2 skal benyttes til miljøstasjon for mottak av husholdningsavfall fra hyttefeltene i planen. Avfallet kildesorteres og det må derfor tas hensyn til dette ved utforming av avfallsanlegget. Byggets utforming fastsettes i samråd med kommunen.
- b) KT3 skal benyttes til vann- renseanlegg, vannmagasin m.m.

6.9 Sti/skiløype (FO1)

- a) Området skal benyttes til sti/skiløype/grøntkorridor.

7. FELLESOMRÅDER

Generelt

Drift og vedlikehold skal reguleres gjennom sameievedtekter for hele området. I alle fellesområder skal det kunne legges strøm-/telekabler samt vann –og avløpsledninger. Alle felles lekearealer skal opparbeides og utstyres med lekeutstyr etter detaljerte planer godkjent av kommunens ansvarlige for lekeplasser. Av hensyn til reindriftsnæringen skal anleggsfasen legges utenom sein høst og tidlig vinter.

7.1 Felles parkering, (FP1 – FP18)

- a) Felles parkeringsplasser for det enkelte hyttefelt skal senest være ferdigstilt når hyttefeltet er ferdig utbygd.
- b) FP1 er felles for felt B1 og B2
FP2 er felles for felt B3, B4 og B5

FP3 er felles for felt C1 og C2
FP4 er felles for felt C3
FP5 er felles for felt C4
FP6 er felles for felt C7
FP7 – FP12 er felles for felt C8
FP13 – FP18 er felles for felt C9

- c) Parkeringsarealene skal også benyttes av besøkende i området.

7.2 Felles lekeplasser, (FL1 – FL8)

- a) Felles lekeområder skal være ferdigstilt når den 10. hytta/leiligheten innenfor delfeltet er ferdigstilt.
- b) FL1 er felles for samtlige hyttefelt og leiligheter
FL2 er felles for felt C3 og C4
FL3 er felles for felt C1, C2 og C7
FL4 er felles for felt B1, B2, B3, B4, B5, D1 og D2
FL5 er felles for felt D3, E1, F1, F2, F3 og F4
FL6 er felles for felt C8 og C9
FL7 er felles for felt G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8 og G9
FL8 er felles for felt E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10 og E11

IV

I medhold av plan –og bygningslovens §26 gis følgende:

FELLESBESTEMMELSER

- a) Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes omgående til Fylkeskulturetaten og til Sametinget.
- b) Eksisterende kulturminner i området skal inngjerdes i anleggsperioden.
- c) Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan – og bygningsloven og kommunens vedtekter til denne.
- d) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

V

I medhold av plan –og bygningslovens §26 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- a) Før det gis tillatelse til byggestart innenfor planområdet skal avkjørsel være opparbeidet og godkjent i henhold til punkt 3.1 c.
- b) Tomter tillates fradelt i henhold til punkt 1.1 h.
- c) Ferdigstillelse av felles parkeringsareal skal skje i henhold til punkt 7.1 a.
- d) Ferdigstillelse av felles lekeplasser skal skje i henhold til punkt 7.2 a.
- e) Ferdigstillelse av private gangveier skal skje i henhold til punkt 6.4 b.
- f) Av hensyn til reindriftsnæringen skal anleggsfasen for området ovenfor høyspentlinjen legges utenom perioden 15. oktober til 1. februar.
- g) Det skal settes opp informasjonstavle og skilt i reguleringsplanområdet som informerer om:
 - At dette er et beiteområde for rein og at det må tas nødvendig hensyn til dette.
 - Gjeldende forskrifter og regler for båndtvang i området.
 - Annen informasjon fra næringsutøvere i området.

JØRGENSEN PLANKONTOR/rmj