

# Detaljregulering for Tamok Fjellbygd i Balsfjord kommune

## Planbestemmelser



Plan-ID: 1933 - 256

Utarbeidet av  
Hemsa ved Iris Hallen og Arkitekt Kjersti Jenssen AS  
01.05.16

## 29.04.16b1 Formål

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

### **Pbl § 11-8 Hensynssone,**

#### **a. Sikringssone**

H140 Frisikt

#### **c. Sone med angitte særlige hensyn**

H520 Hensyn Reindrift

H540 Hensyn Grønnstruktur

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

Fritidsbebyggelse – frittliggende, BBF1, BFF2, BFF3 og BFF4

Fritid- og turistformål, BFT1, BFT2, BFT3, BFT4, BFT5, BFT6 og BFT7

Campingplass, BC

Skianlegg, BSA1, BSA2 og BSA3

Skiløypetrasè

Fritids- og turistformål og Fritidsbebyggelse – frittliggende, BAA1 og BAA2

### **Pbl § 12 - 5. ledd nr.2, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Kjøreveg, SKV1, SKV2, SKV3 og SKV4

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Parkering, SPA1, SPA2, SPA3 og SPA4

Energinett

### **Pbl § 12 - 5. ledd nr.3, Grønnstruktur**

Friområde, GF1, GF2, GF3, GF4, GF5 og GF6

### **Pbl § 12 - 5. ledd nr.5, Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift**

Landbruksformål, LL1 og LL2

Friluftformål, LF1, LF2 og LF3

## **2 Fellesbestemmelser**

### **2.1 Rekkefølgebestemmelser**

- Atkomsten fra Fylkesveg 87 skal tilfredsstillere kravene til utforming og sikt, jfr. Håndbok N100 «Veg- og gateutforming» og være opparbeidet, kontrollert og godkjent av Statens vegvesen før det igangsettes videre utbygging i planområdet. Samtidig stenges eksisterende atkomst LL2 mot fylkesveg 87.
- Før tiltak iverksettes innenfor byggeområdene skal anlegg for vann, avløp, overvann og forskriftsmessig slukkevann være etablert.
- Ved etablering av Skianlegg BSA3, skal Skianlegg BSA1 utgå.

## 2.2 Kulturminner

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

## 2.3 Universell utforming

Kjøreveg og adkomst inn i området skal utarbeides med utgangspunkt i framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. I tillegg kommer kravene som oppstår ved søknad om tiltak, gjennom TEK 10 i Plan- og bygningsloven.

## 2.4 Utforming av byggeområdene

Byggeområdene skal detaljeres med situasjonsplan som omfatter hele formålet. Tilhørende snitt skal vise bygningenes plassering i terrenget. Hytter og mindre bygninger skal i hovedsak fundamenteres på søylepunkt der kledning trekkes ned til minimum 0,5 meter over terreng og følge opprinnelig terrengform. Ved gulv på grunn, er det ikke tillatt med fyllinger. Opprinnelig terreng skal også her bevares. Etasjeantall og utnyttelsesgrad er beskrevet under det enkelte formål.

## 2.5 Byggeskikk og materialbruk

Bebyggelsen skal gis en harmonisk og helhetlig utforming innenfor de enkelte byggeområdene, og det skal tilstrebes en sammenheng i byggeform mellom nærliggende grupperinger av bygninger. Utvendig kledning skal være i tre med farger hentet fra omgivelsene. Taktekking skal fortrinnsvis være naturmateriale. Ved alternativ skal materiale ikke være reflekterende. Bygningene skal ha takvinkel på minimum 10 grader.

## 2.6 Parkering og adkomst til tomt

Parkering og adkomst til tomt beskrives under de enkelte byggeformål.

# 3 Hensynssone

## 3.1 H140 Frisikt

Arealet 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 H520 Hensyn reindrift

Arealet er satt av til trekkveg for rein, og skal ikke bebygges. Kjørevegen som krysser trekkvegen skal innenfor hensynssonen skal utformes med tanke på kryssende rein.

## 3.3 H540 Hensyn grønnstruktur

Arealet er satt av til grønnstruktur langs elven. Skjøtsel skal utføres varsomt og opprettholde vegetasjonen langs elvebredden.

# 4 Bebyggelse og anlegg

## 4.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFF1 og BBF2

Innenfor arealene skal det oppføres enkeltstående hytter på pæler i grupperinger av mindre tun. Tunene kan bestå av inntil 6 enheter. Parkering for enhetene er lagt til

SPA3 og SPA4. Adkomst til hyttene er langs gangstier. Disse kan bearbeides med fast dekke i naturmaterialer. Stiene kan også være traseer for infrastruktur. Ved søknad om tiltak skal situasjonsplan for hele formålet være utarbeidet. Situasjonsplanen skal inneholde tomtedeling og byggegrenser. Hyttene skal ha en etasje. Maks gesims/ mønehøyde er 5,5 meter fra gjennomsnitt opprinnelig terreng. Utnyttelsesgrad BYA 60m<sup>2</sup> pr. enhet.

#### 4.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFF3

Innenfor arealet skal det oppføres enkeltstående utleiehytter på pæler i grupperinger av mindre tun. Tunene kan bestå av inntil 6 enheter. Parkering for enhetene er lagt til SPA3 og SPA4. Adkomst til hyttene er langs gangstier. Disse kan bearbeides med fast dekke i naturmaterialer. Stiene kan også være traseer for infrastruktur. Ved søknad om tiltak skal situasjonsplan for hele formålet være utarbeidet. Situasjonsplanen skal vise plassering av den enkelte hytte. Hyttene kan ha inntil to etasjer. Maks gesims/ mønehøyde er 7,5 meter fra gjennomsnitt opprinnelig terreng. Utnyttelsesgrad BYA 25m<sup>2</sup> pr. enhet.

#### 4.3 Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFF4

Innenfor arealene skal det oppføres enkeltstående hytter på pæler i grupperinger av mindre tun. Tunene kan bestå av inntil 6 enheter. Parkering for enhetene skal legges innenfor området. Ved søknad om tiltak skal situasjonsplan for hele formålet være utarbeidet. Situasjonsplanen skal også inneholde parkering, adkomstveger, tomtedeling og byggegrenser. Hyttene kan ha inntil to etasjer der terrenget er skrånende. Maks gesims/ mønehøyde er 7,5 meter fra gjennomsnitt opprinnelig terreng. Maks grense for BYA pr. enhet utarbeides i situasjonsplanen.

#### 4.4 Fritids- og turistformål, BFT1

Innenfor arealet inngår eksisterende bygning som skal inneholde resepsjon, kafé, sanitæranlegg og overnatting. Bygningen kan utvides innenfor byggegrenser vist på plankartet. Innenfor området skal det også etableres nødvendig parkering og areal for varelevering. Maks gesims/ mønehøyde er 7,5 meter fra gjennomsnitt opprinnelig terreng med maks utnyttelsesgrad BYA=70%.

#### 4.5 Fritids- og turistformål, BFT2, BFT3 og BFT4

Innenfor arealene skal det etableres varmestuer/ kafédrift. Maks gesims/ mønehøyde er 5,5 meter. Utnyttelsesgrad BYA 300m<sup>2</sup>.

#### 4.6 Fritids- og turistformål, BFT5, BFT6 og BFT7

Arealene er satt av til framtidig utbygging. Innenfor formålene kan det oppføres enkeltstående utleiehytter på pæler i grupperinger av mindre tun. Tunene kan bestå av inntil 6 enheter. Ved søknad om tiltak skal situasjonsplan for hele formålet være utarbeidet. Situasjonsplanen skal også inneholde **parkering, adkomstveger**, tomtedeling og byggegrenser. Hyttene kan ha inntil to etasjer der terrenget er skrånende. Maks gesims/ mønehøyde og BYA pr. enhet utarbeides i situasjonsplanen.

#### 4.7 Campingplass, BC

Innenfor arealet skal det tilrettelegges for camping med oppstillingsplasser for campingvogner, bobiler og telt. Før området tas i bruk til formålet skal det utarbeides situasjonsplan som viser plassering av strømmuttak og oppstillingsplasser. Det er ikke tillatt med etablering av temporære byggverk eller plattinger.

#### **4.8 Skianlegg, BSA1 og BSA2**

Arealene er satt av til skiheis med T-krok. Ved etablering av BSA3 skal BSA1 utgå.

#### **4.9 Skianlegg, BSA3**

Arealet er satt av til stolheis og vil gå over kryssende skiløyper. Ved etablering av BSA3 skal BSA1 utgå.

#### **4.10 Skiløypetrase**

Arealet er satt av til løyper med varierende grad av uttak av skog og preparering/tilrettelegging i form av terrengjusteringer og drenering.

#### **4.11 Fritids- og turistformål og Fritidsbebyggelse, BAA1 og BAA2**

Arealet er satt av til framtidig utbygging. Innenfor formålene kan det oppføres hytter, hotell og andre bygninger knyttet turistformål. Ved søknad om tiltak skal situasjonsplan for hele formålet være utarbeidet. Situasjonsplanen skal også inneholde parkering, adkomstveger, tomtedeling og byggegrenser. Gesims/mønehøyde og BYA pr. enhet utarbeides i situasjonsplanen.

### **5 Samferdselsanlegg**

#### **5.1 Kjøreveg, SKV1**

Arealet er satt av til fylkesveg 87.

#### **5.2 Kjøreveg SKV2**

Arealet er satt av til adkomst inn i planområdet.

#### **5.3 Kjøreveg SKV3**

Arealet er satt av til eksisterende skogsveg. Vegen er ikke i bruk i vintersesongen.

#### **5.4 Kjøreveg, SKV4**

Arealet er satt av til kjøreveg mellom BAA1 og BAA2

#### **5.5 Annen veggrunn**

Arealet er satt av til grøfter og frisiktsoner.

### **6 Grønnstruktur**

#### **6.1 Friområde, GF1, GF2, GF3, GF4, GF5 og GF6**

Arealene er satt av til friområde. Innenfor områdene kan det etableres lavvoer, bålplasser, mindre installasjoner, bord og benker som fremmer bruken som friområde. Skjøtsel av stedlig vegetasjon skal utføres varsomt.

### **7 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift**

#### **7.1 Landbruk, LL1 og LL2**

Arealene er satt av til landbruksareal. Eksisterende avkjørsel i LL2 stenges for ferdsel.

## 7.2 Friluftsmål, LF1, LF2 og LF3

Arealene er satt av til friluftsmål. Skjøtsel og drift av skog skal understøtte friluftsmålet, og det er ikke tillatt med flathogst.