

BESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERING NORDSKJOSBOTN

Dato:

PlanID 202304

Saksnummer: 23/1707

INNHold

1 REGULERINGSFORMÅL	3
2 PLANENS HENSIKT	4
3 DOKUMENTASJONSKRAV	5
4 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET	7
5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)	9
6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)	16
7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)	18
8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 nr. 5)	19
9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 12-5 nr. 6)	19
10 HENSYNSSONER (PBL §§ 11-8, 12-6 og 12-7)	19
11 BESTEMMELSESONRÅDER	20
12 UTBYGGINGSREKKEFØLGE	20
13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER	20

1 REGULERINGSFORMÅL

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende arealformål, med tilhørende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 12-7:

Områdereguleringen omfatter følgende reguleringsformålformål:

Bebyggelse og anlegg	(PBL § 12-5 nr. 1)
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	(BF 1111)
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	(BF 1112)
Forretninger	(FOR 1150)
Barnehage	(BH 1161)
Undervisning	(UN 1162)
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	(REL 1164)
Helse-/ omsorgsinstitusjon	(HOM 1168)
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	(AT 1169)
Næringsbebyggelse	(NÆ 1300)
Hotell/overnatting	(HO 1320)
Industri	(IND 1340)
Datasenter	
Lager	(LA 1350)
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	(BV 1360)
Idrettsanlegg	(IDR 1400)
Energianlegg	(EA 1510)
Vann- og avløpsanlegg	(VA 1540)
Telekommunikasjonsanlegg	(TK 1570)
Lekeplass	(LEK 1610)
Bolig/forretning	(B/F 1801)
Bolig/forretning/kontor	(B/F/K 1802)
Bolig/tjenesteyting	(B/T 1803)
Forretning/kontor	(F/K 1810)
Forretning/industri	(F/I 1812)
Samferdsel og teknisk infrastruktur	(PBL § 12-5 nr. 2)
Veg	(V 2010)
Kjøreveg	(KV 2011)
Fortau	(FO 2012)
Gang/-sykkelveg	(GS 2015)
Annen veggrunn – tekniske anlegg	(AVT 2818)
Annen veggrunn – grøntareal	(AVG 2019)
Kollektivterminal	(KOT 2072)
Kollektivholderplass	(KH 2073)
Parkering	(P 2080)
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastrukturtraser	(SK 2800)
Grønnstruktur	(PBL § 12-5 nr. 3)
Naturområde	(GN 3020)
Turdrag	(TD 3030)
Turveg	(TV 3031)
Friområde	(FRI 3040)
Park	(PA 3050)
Vegetasjonsskjerm	(VS 3060)
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	(PBL § 12-5 nr. 5)
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet	(LNFR 5100)

basert på gårdens ressursgrunnlag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	(PBL § 12-5 nr. 6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	(BSV 6001)

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-6 er området regulert til følgende hensynssoner innenfor planområdet:

Hensynssoner	(PBL §§ 11-8, 12-6 og 12-7)
Frisikt	(H140)
Ras- og skredfare	(H310)
Flomfare	(H320)
Brann-/eksplosjonsfare	(H350)
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)	(H370)
Krav vedrørende infrastruktur	(H410)
Bevaring naturmiljø	(H560)
Båndlegging etter lov om kulturminner	(H730)
Bestemmelsesområder	
Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	(#1_OV)
Krav om detaljregulering	(#13)

2 PLANENS HENSIKT

Hensikten med områdereguleringen er å legge til rette for en bærekraftig og helhetlig utvikling av Nordkjosbotn gjennom å avklare hovedstrukturene og rammene for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Utviklingen skal bygge videre på eksisterende kvaliteter ved tettstedet og legge grunnlaget for dagens og framtidige behov.

Et sentralt premiss i planen er å imøtekomme boligbehovet i kommunen gjennom et variert boligtilbud hvor kvaliteter som sikrer gode bomiljø ivaretas. Videre skal planen legge til rette for et kompakt og funksjonelt tettsted hvor næringer, forretninger og boenheter skal kombineres med gode uterom, blågrønnstrukturer og gang- og sykkelforbindelser. Samtidig skal landbruksverdier ivaretas lengst mulig gjennom utbyggingsrekkefølger.

Områdereguleringen har også som hensikt å danne en helhetlig og oversiktlig plansituasjon for Nordkjosbotn gjennom å oppheve reguleringsplaner som er vurdert til å ikke lenger være hensiktsmessige styringsverktøy.

3 DOKUMENTASJONSKRAV

3.1 Plan for håndtering av matjord (matjordplan)

Det skal utarbeides en matjordplan som dokumenterer at tap av matjord minimeres. Matjordplanen skal redegjøre for hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres. Planen skal godkjennes av Balsfjord kommunes landbruksforvaltning før det gis rammetillatelse.

3.2 Rigg- og marksikringsplan

Det skal utarbeides en rigg- og marksikringsplan som skal vise rigg- og anleggsområder, områder for oppbevaring av matjord og toppjord, samt ivaretagelse av forhold gitt i en eventuell plan for ytre miljø (YM-plan). Rigg- og marksikringsplan må ses i sammenheng med plan for håndtering av matjord dersom dette utarbeides for utbyggingsområdet. Planen skal godkjennes av Balsfjord kommunes landbruksforvaltning før det gis rammetillatelse.

3.3 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak og ved detaljregulering skal det sendes inn utomhusplan som viser utforming av tiltaket, i utgangspunkt i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal minimum vise:

- Eksisterende og framtidig terreng.
- Lokal overvanns- og snøhåndtering.
- Hvilke flomveier tomten skal knytte seg til og hvordan avrenning skal ledes til disse.
- Trafikkareal, garasjeplassering, biloppstillingsplasser og svingradier.
- Avkjørsel.
- Siktlinjer fra adkomstveg.
- Plassering av eventuelle støttemurer og gjerder.

Utomhusplan skal godkjennes senest samtidig med tillatelse til tiltak.

3.4 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved at overvann skal håndteres med infiltrasjon og fordrøyning på egen eiendom. Dette gjelder også for tiltak unntatt søknadsplikt.

Ved søknad om rammetillatelse skal valg av løsning begrunnes. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Ved detaljregulering skal det utarbeides rammeplan for overvann, vann og avløp.

3.5 Klima- og miljøhensyn

Ved søknad om tiltak på bygg og ved detaljregulering skal det legges vekt på løsninger som legger til rette for redusert energibehov og klimasmarte bygg. Det skal:

- Sikres opparbeiding av tiltak som gjør å gå, sykle og benytte kollektivtransport mer attraktivt.
- Sikres opparbeiding av infrastruktur for elbil, herunder ladepunkt ved boligbebyggelse og tilrettelegging for hurtiglading ved næringsformål og leilighetsbygg.
- Utrede hvordan forventede klimaendringer vil påvirke planområdet.
- Utarbeide klimagassberegning.

3.6 Vannkvalitet

Nordkjoselva og andre vannforekomster sin økologiske og kjemiske tilstand skal ikke forringes. Brukerinteresser knyttet til rekreasjon, fritidsfiske og naturmangfold skal ivaretas.

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep vil påvirke miljøtilstanden til vannforekomsten. Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet og vannmiljøet før og etter gjennomføring av tiltak.

3.7 Kulturminner og kulturmiljøer

Ved søknad om tiltak og ved detaljregulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer. Nye tiltak skal være tilpasset områdets bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og skal ikke redusere områdets kulturmiljøverdi.

Ved søknad om riving eller ombygging av SEFRAK-registrerte bygninger og anlegg skal kommunen kontaktes.

3.8 Masseforvaltning

Massebalanse skal forsøkes oppnådd. Det skal i størst mulig grad legges til rette for gjenbruk av masser lokalt. Ved tiltak som medfører massetransport skal det utarbeides masseforvaltningsplan som minimum inkluderer:

- Oversikt over planlagt håndtering av masser og eventuell bortkjøring.
- Dokumentasjon på innhold i oppfyllingsmasser jf. forurensingsloven.
- Plan for overvannshåndtering, inkludert bygge- og anleggsfasen med avbøtende tiltak for å hindre erosjon og avrenning under og etter anleggsfasen.
- Tiltaksplan for håndtering av infiserte og forurensende masser i tråd med forskrift om fremmede organismer og planteskadegjørere.

Ved oppfylling med tilførte masser tillates kun bruk av ikke-forurensede jord- og steinmasser.

3.9 Avfallshåndtering

Ved søknad om tiltak og ved detaljregulering skal kommunale og regionale retningslinjer for avfallshåndtering legges til grunn.

3.10 Utbyggingsavtale

Det skal inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger for gjennomføring av tiltak som er nødvendige for gjennomføring av reguleringsplanen. Anlegg som skal overtas til eierskap, drift og vedlikehold av Balsfjord kommune skal opparbeides etter kommunale standarder.

4 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

4.1 Reguleringsplaner som oppheves

Følgende reguleringsplaner oppheves og erstattes av områdereguleringen:

PlanID	Plannavn	Vedtatt
104	Lillevollskogen	23.04.2008
106	Nordkjosbotn industri- og næringsområde	13.06.2007
109	Nordkjoselv boligfelt	19.01.1976
110	Nye Nordkjoselv boligfelt	08.03.2006
201	Nordkjosbotn industriområde	11.06.2008
233	Kuben Nordkjosbotn sentrum	13.12.2006
237	Nordkjosbotn sentrum	27.06.1986
238	Nordkjosbotn sør	13.06.2012
250	Movollen boligfelt	27.04.2020
245	E6 Nordkjosbotn – Jernberg	13.04.2012
254	Kvienskogen	27.04.2006

4.2 Felt som skal detaljreguleres

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan før tillatelse til tiltak på felt: B/T, NÆ.

Ved utarbeidelse av nye detaljreguleringer skal denne planen og dens hensikt legges til grunn.

4.3 Sikring av arealer for overvannshåndtering og flomveier

Håndtering av overvann skal skje helhetlig, lokalt, være mest mulig åpent og naturbasert. Det skal tilrettelegges for flerfunksjonelle løsninger og overvann skal infiltreres og holdes tilbake på egen eiendom så langt det lar seg gjøre.

Vann skal brukes som en ressurs, et positivt landskapselement, til rekreasjon og styrkning av biologisk mangfold.

Overvann skal ledes bort slik at det ikke fører til oversvømmelser eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet eller ved snøsmelting. Overvannet skal ledes vekk i trygge flomveier.

4.4 Kulturminner og aktsomhetsplikt

Skulle det under bygge- og anleggsperioder oppdages automatiske fredede kulturminner som ikke tidligere er kjent eller spor som viser eldre aktivitet skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal sendes til Sametinget og Troms fylkeskommune jf. lov om kulturminner § 8.

4.5 Universell utforming

Lekeplasser, park og andre felles uteoppholdsarealer skal utformes slik at de er tilpasset bevegelses-, orientering- og miljøhemmede i tråd med NS-11005:2011 «Universell utforming av uteområder». Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan universell utforming er ivarettatt.

4.6 Vegetasjon

- Stedegen vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.
- Det er ikke tillatt å fjerne representativ, stedegen vegetasjon uten at dette er vurdert og godkjent gjennom plan- eller byggesaksbehandling.
- Ved opparbeidelse av offentlig uterom skal det benyttes stedegen vegetasjon, så lang det lar seg gjøre. Fremmedarter er ikke tillatt.
- Dumping av hageavfall i naturen er ikke tillatt.
- Kantvegetasjon langs vassdrag med årssikker vannføring skal bevares. Skånsom skjøtsel av kantsone tillates, forutsatt at det ikke endrer kantsonens økologiske funksjon.

4.7 Frisikt

Frisikt skal sikres i alle kryss og avkjørsler, jf. Statens vegvesens håndbok N200.

4.8 Terrengtilpasning

Tiltak skal tilpasses terrenget slik at terrenginngrep begrenses. Verdifulle landskapselementer, som f.eks. myr, vannforekomster og verdifull vegetasjon, skal forsøkes ivaretatt.

4.9 Avkjørsler

Adkomst til boligeiendommer skal skje via direkte avkjørsel fra nærmeste kjøreveg. Plassering av avkjørsel kan skje langs hele eiendomsgrensen/formålsgrensen til eiendommen, men skal være lokalisert på det mest hensiktsmessige stedet i forhold til trafiksikkerhet og plassering av bebyggelse. Valg av plassering skal begrunnes i utomhusplan jf. § 3.3.

4.10 Støy

Grenseverdiene i Klima- og Miljøverndepartementets *retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021)* tabell 2, kapittel 6, med veileder M-2061, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, er gjeldende.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

5.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

5.1.1 Utforming og estetikk

Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i harmoni med omgivelsesens karakter, form og tilpasses nabobebyggelse i tråd med stedegen byggeskikk og hensyn til helhetlig estetikk. Tiltakets estetiske utforming skal avspeile byggets funksjon.

Optimal plassering av bygningsvolumer i terrenget skal tilstrebes, med sikte på å oppnå god terrengtilpasning og optimale uteoppholdsarealer; herunder solforhold for ny bebyggelse, offentlige rom og nabobebyggelse.

Tekniske installasjoner på tak skal gis en nedtonet, dempet uttrykk slik at det ikke virker prangende eller gir sjenerende refleksjoner.

5.1.2 Boenheter og hybler

En hybel, sekundærleilighet eller leilighet innehar alle hovedfunksjoner som soveplass, bad og kjøkken/stue.

Oppdeling av en boenhet til hybler og bruksendring til hybler har samme kvalitetskrav til boenhet som andre boenheter. Både leilighet og hybler skal ha tilstrekkelig god bokvalitet. Vurderingen er underlagt kommunens skjønn for hva som anses å være forsvarlig utnytting av bygningsmassen. Tomannsbolig er en frittliggende bygning med to hovedboenheter som er tilnærmet like store og likeverdige boenheter. En sekundærleilighet eller hybel ligger i samme bygning som hovedboenheten, har maksimalt 50 m² BRA og overstiger ikke 50 % av hovedboenhetens BRA.

5.1.3 Byggegrenser

Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet

5.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

BF1

- Felt markert med BF1 er eksisterende eneboliger. Det tillates etablering av garasje eller carport.
- Samlet bruksareal innenfor hver enkelt eiendom skal ikke overstige totalt 40% BYA.
- Maksimal gesimshøyde er på 7 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter regnet i forhold til gjennomsnittlig planert grunnterreng rundt bygningen.
- Garasje, carport, uthus og lignende bygg som er beregnet for beboelse skal ha maksimal gesimshøyde på 3,5 meter regnet i forhold til gjennomsnittlig planert grunnterreng. Maksimal BYA er 70 m².
- Det skal oppføres biloppstillingsplass for minimum en bil.
- MUA skal være 100 m² per boenhet, ved flere boenheter i sammenheng skal det i tillegg være + 25 m² per enhet.
- Fellesfunksjoner som f.eks. kjøreareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon etc. kan ikke regnes med i MUA. Areal brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i MUA.
- På grunn av grunnvannstand skal det ikke etableres kjeller i boligene.

BF2 – BF3

- Samlet bruksareal innenfor hver enkelt eiendom skal ikke overstige totalt 40% BYA.

- b. Det tillates inntil 2 boenheter; enebolig med utleiedel eller tomannsboliger. Det tillates etablering av garasje eller carport.
- c. Maksimal gesimshøyde er på 7 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter regnet i forhold til gjennomsnittlig planert grunnterreng rundt bygningen.
- d. Ved etablering av frittliggende boligbebyggelse, tillates 2 biloppstillingsplasser per boenhet. For sekundærleiligheter eller hybel skal det i tillegg avsettes 1 biloppstillingsplass-
- e. Fellesfunksjoner som f.eks. kjøreareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon etc. kan ikke regnes med i MUA. Areal brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i MUA.
- f. Det tillates maksimalt en avkjørsel per eiendom.

5.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

BK1 – BK2

- a. Samlet bruksareal innenfor hver enkelt eiendom innenfor felt BK1-2 skal ikke overstige totalt 50% BYA.
- b. Maksimal gesimshøyde er på 10 meter og en maksimal mønehøyde på 11,5 meter regnet i forhold til gjennomsnittlig planert grunnterreng rundt bygningen.
- c. Krav til MUA er 40 m² pr. 100 m² BRA. Av dette avsettes minimum 20 m² til felles leke- og uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer skal være sammenhengende, på bakkenivå og gis sentral, lett tilgjengelig plassering.
- d. Fellesfunksjoner som f.eks. kjøreareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon etc. kan ikke regnes med i MUA. Areal brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i MUA.
- e. Ved etablering av konsentrert boligbebyggelse, skal det avsettes 1 biloppstillingsplass per boenhet, og 0,5 biloppstillingsplasser per boenhet til gjesteparkering.

BK3

- a. Innenfor formålet kan det oppføres rekkehus eller kjedehus med garasjer integrert.
- b. Boligbebyggelsesområdet kan deles opp i maksimalt 6 nye grunneiendommer, for eierskap til uteareal rundt. Til sammen kan boligbebyggelsesområdet seksjoneres i maksimalt 16 seksjoner.
- c. Maksimal BYA settes til 40 %.
- d. Maksimal gesimshøyde for boligbebyggelsen skal ikke overstige 7,5 meter over planert terreng.
- e. Takvinkel skal ikke overstige 20°.
- f. Materialbruken og utformingen skal ivareta helheten innenfor området.
- g. Det er ikke tillatt å etablere kjeller. Og gulvnivå skal etableres på minimum 4 moh. kotehøyde.
- h. Det kan etableres opptil 3 avkjøringer fra B1 til Kjøreveg, o_KV14.

BK4 og BK6

- a. Områdene skal benyttes til bolig med tilhørende garasje. I tillegg skal det avsette oppstillingsplass for minimum en bil.
- b. Samlet bruksareal innenfor skal ikke overstige 20% BYA.
- c. Det tillates oppført bebyggelse med maksimal gesimshøyde 8 meter og maksimal mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig planert grunnterreng. Det tillates bygg oppført i 2 etasjer.
- d. På grunn av grunnvannsstand skal det ikke bygges kjeller i boligene.

BK5

- a. Innenfor formålet skal det oppføres boliger med inntil 4 boenheter i hver bygning.
- b. Maksimal BYA settes til 35%.
- c. Maksimal gesimshøyde for boligbebyggelsen skal ikke overstige 8,6 meter over planert terreng. Garasje/carport og uthus skal ikke overstige 5.5 meter over planert terreng.
- d. Takvinkel skal ikke overstige 20°.
- e. Materialbruken og utformingen for den enkelte bygning skal ivareta helheten innenfor området.

- f. Det er ikke tillatt å etablere kjeller.
- g. Det kan etableres en avkjøring per tomt til kjøreveg o_KV14.

BK7 – kløverlund

- Leiligheter – opp mot 25 leiligheter til sammen for de tre eiendommene
- BYA ?
- Høyde ?
- 2 og 3 etasjers bygg

BK8

5.4 Forretning (FOR)

- a. Innenfor felt FOR tillates det forretninger for arealkrevende varer med nødvendig lagerlokaler og parkering, samt kontorer med parkering.
- b. Detaljhandel som ikke faller under kategori «arealkrevende varer» tillates ikke.
- c. Samlet bruksareal skal ikke overstige 40% BYA.
- d. Bebyggelse tillates oppført med gesimshøyde på inntil 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates mindre takoppbygg og tekniske installasjoner inntil 1,5 meter over maksimal gesimshøyde. Det tillattes bygg på maksimalt 2 etasjer.
- e. Mot o_KV4 skal minimum 50% av fasaden plasseres i angitt byggelinje.
- f. Bebyggelse skal ha flatt eller røstet tak med takhelning på inntil 15 grader.

5.5 Barnehage (BH)

- a. Felt o_BH skal anvendes til offentlig barnehage med tilhørende lekearealer.
- b. Tillat bebygd areal skal være % BYA 52.
- c. Maksimal gesimshøyde skal være 7 m, og maksimal mønehøyde skal være 8,5 m.

5.6 Undervisning (UN)

o_UN1

- a. Det skal oppføres barneskole med tilhørende anlegg og parkering etter bygningsrådets skjønn.
- b. Samlet bruksareal skal ikke overstige 30% BYA.

o_UN2

- a. Det skal oppføres videregående skole med tilhørende anlegg og parkering etter bygningsrådets skjønn.
- b. Samlet bruksareal skal ikke overstige 30% BYA.

5.7 Forsamlingslokale for religionsutøvelse (REL)

o_REL1

- a. I felt o_REL1 skal det oppføres kirke/kapell/menighetshus.
- b. Det skal innenfor feltet opparbeides parkeringsplasser i et antall etter bygningsrådets skjønn.
- c. Samlet bruksareal skal ikke overstige 30% BYA.

o_REL2

- a. Felt o_REL2 er avsatt som forsamlingslokale for religionsutøvelse.
- b. Samlet bruksareal skal ikke overstige 25% BYA.
- c. Maksimal mønehøyde er på 11 meter regnet i forhold til gjennomsnittlig planert grunnterreng rundt bygningen

5.8 Helse-/ omsorgsinstitusjon (HOM)

- a. Felt o_HOM er avsatt til omsorgsboliger med tilhørende adkomst og parkering.
- b. Utnyttelsesgrad er 45% BYA. Trafikkareal og parkering inngår i BYA.
- c. Bygninger skal oppføres i en etasje og ha pulttak eller saltak. Gesimshøyden skal ikke være over 6 meter fra gjennomsnitt eksisterende terreng.
- d. Det skal avsettes minimum 0,5 parkeringsplasser både pr. boenhet og pr. ansatt.
- e. Bygningene skal gjennom materialbruk og utforming forholde seg til småhusbebyggelsen i området, og danne en visuell overgang fa boligene i vest til idrettshallen i øst.
- f. Kjøreveg og adkomst til bygeområdene skal utarbeides med utgangspunkt i framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Det skal sikres adkomst og tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.

5.9 Annet offentlig eller privat tjenesteyting (AT)

- a. I felt AT skal det oppføres samfunnshus/forsamlingslokale med et rimelig antall parkeringsplasser etter bygningsrådets skjønn.
- b. Samlet bruksareal skal ikke overstige 30% BYA.

5.10 Næringsbebyggelse (NÆ)

- a. Før felt NÆ kan bebygges, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

5.11 Hotell/overnatting (HO)

- a. Området er avsatt til hotelldrift og overnatting.

5.12 Industri (IND)

- a. Innenfor felt markert med IND tillates industri- og lagervirksomhet, samt kontor til egenadministrasjon for industriformålet.
- b. Parkering skal etableres innenfor egen tomt.
- c. Ubebygde deler av tomten tillates ikke benyttet til lagring uten avskjerming og godkjenning i forbindelse med byggesak.
- d. Bebyggelse skal ha flatt eller røstet tak med helning på inntil 15 grader.
- e. Langside av bygg skal ligge langs dalsiden.
- f. Skilting, herunder reklameskilt skal være avdempet og godkjennes i forbindelse med byggesak.
- g. Det tillates ikke etablert ny virksomhet som kan medføre overskridelse av anbefalte støygrenser jf. T – 1442/2021. Ved etablering av ny virksomhet kan det kreves avbøtende tiltak for å begrense mulig støyproblemer.
- h. Vegetasjonsskjermer skal være tilplantet før det gis brukstillatelse til anlegg innenfor tilliggende eiendommer innenfor planområdet.
- i. Felt IND7 inkluderer adkomstveg fra o_KV11.
- j. Felt IND8 skal ha adkomst fra o_KV11. Adkomst skal være felles adkomst for felt IND8 og IND7, eller felt IND8 og REL2.
- k. Tabellen under angir krav til utnyttelsesgrad og byggehøyder. Byggehøyder er maksimal gesimshøyde, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert grunnterreng rundt bygningen.

Felt	Utnyttelsesgrad %BYA	Byggehøyder
------	----------------------	-------------

IND1 – IND4	50%	10 meter Det tillates mindre takkoppbygg og tekniske installasjoner inntil 1,5 meter over maksimal gesimshøyde.
IND6	40%	12,5 meter En mindre del av området (tårn) tillates oppført med maksimal gesimshøyde 25 meter
IND7	75%	18 meter
IND8	65%	16 meter
IND9 – IND 11	55%	18 meter

5.13 Datasenter

5.14 Lager (LA)

- Felt skal benyttes som lager.
- Bebyggelse skal benyttes til lagring av utstyr, renovasjon og tekniske funksjoner.
- Lagring utendørs tillates ikke, med unntak av avfallsbeholdere og sykkelparkering.
- Lager kan inneholde garasjeplass.
- Det tillates ikke etablert frittstående næringsvirksomhet eller kommersiell utleievirksomhet.

5.15 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)

- Felt markert med BV er avsatt til bensinstasjon/ vegserviceanlegg.
- Samlet bruksareal skal ikke overstige 40% BYA.
- Bebyggelse tillates oppført med maksimal gesimshøyde 8 meter over gjennomsnittlig planert grunnterreng. Bebyggelse tillates oppført i 2 etasjer.
- Det tillates mindre takkoppbygg og tekniske installasjoner inntil 1,5 meter over maksimal gesimshøyde.
- Bebyggelse skal ha flatt eller røstet tak med helning inntil 15 grader.
- Det tillates ikke etablering av virksomhet som medfører overskridelse av gjeldende støygrenser i T-1442/2021.

5.16 Idrettsanlegg (IDR)

o_IDR1

- Felt o_IDR1 er avsatt til idrettshall.
- Gesimshøyden skal ikke være over 11 meter fra gjennomsnitt eksisterende terreng.
- Utnyttelsesgraden er 65% BYA.

o_IDR2

- Felt o_IDR2 skal brukes til idrettsbaner med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

5.17 Energianlegg (EA)

- Innenfor EA1 tillates energianlegg/varmesentral for fjernvarme. Maksimal BYA er 30%. Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde inntil 8 meter over eksisterende terreng (maksimalt 2 etasjer).
- EA2 er satt av til trafo.

5.18 Vann- og avløpsanlegg (VA)

- a. Området skal benyttes til pumpestasjon i tilknytning til vann- og avløpsanlegg.

5.19 Telekommunikasjonsanlegg (TK)

- a. Området er avsatt for bygg og anlegg til telekommunikasjon, inkludert mast og tekniske installasjoner.

5.20 Lekeplass (LEK)

- a. Det skal tilrettelegges for varierte aktiviteter og multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk.

5.21 Bolig/forretning (B/F)

B/F1

- a. Felt er regulert til bolig- og forretningsformål.
- b. Etasje i gateplan bør benyttes til forretningsformål. **Bruk av etasje i gateplan til boligformål tillates ikke.**
- c. Samlet bruksareal skal ikke overstige 70% BYA.
- a. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter, målt fra gjennomsnittlig planert grunnterreng. Heishus og andre mindre tekniske installasjoner tillates inntil 1,5 meter over tillat gesimshøyde.
- d. Bebyggelse tillates oppført i 2 etasjer. Det tillates ikke kjeller/underetasje.
- e. Bebyggelse skal ha 2,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA. Forretning skal i tillegg ha lasteareal for vare- og lastebiler, fortrinnsvis på bakside av bebyggelsen.

B/F2

- b. Felt er regulert til bolig- og forretningsformål.
- c. Etasje i gateplan bør benyttes til forretningsformål. **Bruk av etasje i gateplan til boligformål tillates ikke.**
- d. Samlet bruksareal skal ikke overstige 40% BYA.
- e. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 10 meter og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 12 meter, målt fra gjennomsnittlig planert grunnterreng. Heishus og andre mindre tekniske installasjoner tillates inntil 1,5 meter over tillat gesimshøyde.
- f. Bebyggelse tillates oppført inntil 3 etasjer.
- g. Areal for varelevering og parkering skal avsettes på området.
- h. Særlig plasskrevende virksomhet, eksempelvis bilsalg og trevarehandel, er ikke tillat.
- i. Hovedinnganger til forretningslokaler skal vende ut mot offentlig areal, gater og byrom.
- j. Alle hovedinnganger og fellesarealer skal være universelt utformet i henhold til TEK17.

5.22 Bolig/forretning/kontor (B/F/K)

- a. Felt er regulert til bolig-, forretning- og kontorformål.
- b. Etasje i gateplan bør benyttes til forretningsformål.
- c. Samlet bruksareal skal ikke overstige 50% BYA.
- d. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 10 meter og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 12 meter, målt fra gjennomsnittlig planert grunnterreng. Heishus og andre mindre tekniske installasjoner tillates inntil 1,5 meter over tillat gesimshøyde.
- e. Bebyggelse tillates oppført inntil 3 etasjer.
- f. Hovedinnganger til forretningslokaler skal vende ut mot offentlig areal, gater og byrom.
- g. Alle hovedinnganger og fellesarealer skal være universelt utformet i henhold til TEK17.

5.23 Bolig/tjenesteyting (B/T)

- a. Før felt B/T kan bebygges, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.
- b. Innenfor felt tillates oppført boliger eller ambulansestasjon.
- c. Ved bolig er bestemmelser for BF gjeldende.

5.24 Forretning/kontor (F/K)

F/K1- F/K3

- a. Felt reguleres til forretning og kontor.
- b. Etasje i gateplan bør benyttes til forretning.
- c. Samlet bruksareal skal ikke overstige 50% BYA.
- d. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 10 meter og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 12 meter, målt fra gjennomsnittlig planert grunnterreng. Heishus og mindre tekniske installasjoner tillates inntil 1,5 meter over tillat gesimshøyde.
- e. Bebyggelse tillates oppført inntil 3 etasjer.
- f. Areal for varelevering og parkering for ansatte skal avsettes på området.
- g. Særlig plasskrevende virksomhet, eksempelvis bilsalg og trevarehandel, er ikke tillat.

F/K 4

- a. I felt F/K4 tillates forretninger med nødvendige lagerlokaler og parkering, samt kontorer med parkering.
- b. Bebyggelse tillates oppført maksimal gesimshøyde 8 meter og maksimal mønehøyde 9 meter, målt fra gjennomsnittlig planert grunnterreng.
- c. Samlet bruksareal skal ikke overstige 40% BYA.
- d. 1. etasje bør benyttes til forretning.

F/K 5

- a. Felt reguleres til forretning og kontor.
- b. Etasje i gateplan bør benyttes til forretning.
- c. Samlet bruksareal skal ikke overstige 40% BYA.
- d. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 8 meter og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10 meter, målt fra gjennomsnittlig planert grunnterreng. Heishus og mindre tekniske installasjoner tillates inntil 1,5 meter over tillat gesimshøyde.
- e. Bebyggelse tillates oppført inntil 2 etasjer.
- f. Det tillates videreføring av campingvirksomhet med tilhørende funksjoner innenfor formålet.

5.25 Forretning/industri (F/I)

- a. Innenfor området tillates forretninger for arealkrevende varer med nødvendig lagerlokaler og parkering, kontorer med parkering, samt lettere industri- og lagerbebyggelse.
- b. Detaljhandel som ikke går under kategorien «arealkrevende varer» tillates ikke.
- c. Samlet bruksareal skal ikke overstige 40% BYA.
- d. Bebyggelse tillates oppført med gesimshøyde inntil 8 meter over gjennomsnittlig planert grunnterreng. Det tillates mindre takkoppbygg og tekniske installasjoner inntil 1,5 meter over maksimal gesimshøyde.
- e. Bebyggelse tillates oppført inntil 2 etasjer.
- f. Det tillates ikke etablert ny virksomhet som kan medføre overskridelse av anbefalte støygrenser jf. T – 1442/2021.
- g. Mot o_KV4 skal minimum 50% av fasaden plasseres i angitt byggelinje.
- h. Innenfor felt F/I3 tillates bensinstasjon med tilhørende anlegg.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Innenfor areal regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablert nødvendige tiltak for å ivareta trafiksikkerheten. Dette kan eksempelvis være skilting, fartsreducerende tiltak o.l.

6.2 Veg (V)

- a. Areal avsatt til veg (V) markerer private, felles og offentlige adkomstveger, og inkluderer kjørebane, grøfteareal, støttemurer og øvrige tiltak som naturlig tilhører formålet.

6.3 Kjøreveg (KV)

- a. Kjøreveger skal være opparbeidet som vist på plankartet, og i henhold til Statens Vegvesens vegnormal.
- b. o_KV er offentlige veger.
- c. o_KV17 markerer nytt vegsystem innenfor planområdet.

6.4 Fortau (FO)

- a. Fortau skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet, i henhold til Statens Vegvesens vegnormal.

6.5 Gang-/sykkelveg (GS)

- b. Gang- og sykkelveier skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet, i henhold til Statens Vegvesens vegnormal.

6.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

- a. Feltene omfatter fyllinger, skjæringer, grøft og lignende, og kan inneholde tekniske anlegg.

6.7 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

- a. Feltene kan benyttes til grøfter og annet sideareal, snøopplag langs veg, beplantning og andre elementer som naturlig tilhører formålet.

6.8 Kollektivterminal (KOT)

- a. Arealet er avsatt til kollektivterminal for buss og taxi.
- b. Det tillates oppført terminalfunksjoner som servicebygg, leskur og sykkelparkering i tilknytning terminalen.
- c. Kollektivterminalen skal være universelt utformet.
- d. Utnyttelsesgrad er maksimal 25% BYA. Oppstillingsplasser for busser inngår ikke i utnyttelsen.
- e. Bebyggelsen tillates oppført med maksimal gesimshøyde 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

6.9 Kollektivholdeplass (KH)

- a. Kollektivholdeplass er busslomme for av- og påstigning til tilstøtende fortau.
- b. Kollektivholderplass skal være universelt utformet.

6.10 Parkering (P)

- a. Felt skal benyttes til offentlig parkering.
- b. Det tillates etablert sykkelparkering.

6.11 Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SK)

- a. Felt SK skal benyttes til offentlig parkering og torg.
- b. Det tillates bruk av areal til midlertidige arrangement, markeder og lignende.
- c. Området skal være universelt utformet, og det skal tilrettelegges for trygg ferdsel for alle brukergrupper.
- d. Minimum 5% av parkeringsplassene skal reserveres for funksjonshemmede.
- e. Det tillates etablert sykkelparkering.

7 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)

7.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

- a. Innenfor arealformålet grønnstruktur er verken søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak som forringer området naturverdier tillatt.
- b. Innenfor arealformålet grønnstruktur er det forbud mot:
 - Dumping av hageavfall.
 - Utsetting av nye arter.
 - Forsøpling.
 - Etablering av nye bålplasser.
 - Gjødsling og tilsåing.
 - Bruk av kjemiske bekjempningsmidler.
 - Uttak av løsmasser.
 - Planering og lagring av masse.
 - Deponering av snø.
 - Flatehogst.

7.2 Naturområde (GN)

- a. Innenfor naturområder markert med GN er byggetiltak eller andre tiltak som påvirker området naturverdier eller landskapets karakter ikke tillatt.
- b. Felt GN skal opparbeides med vegetasjon som en buffersone mot LNFR-områder og bekkeløp som går langs østsiden av den regulerte boligbebyggelsen.

7.3 Turdrag (TD)

- a. o_TD skal være åpne for allmennheten.
- b. Tursti kan opparbeides og gangforbindelser kan merkes.

7.4 Turveg (TV)

- a. o_TV1, o_TV2 og o_TV4 er satt av til skiløype. Områdene ryddes for vegetasjon og opparbeides for bruk som tursti i barmarksperioden.
- b. o_TV3 og o_TV5 er satt av til turveg. Turvegens dekke skal utarbeides med utgangspunkt i framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne.

7.5 Friområde (FRI)

- a. Friområder er sosiale møteplasser som kan nyttes som attraktive friområder for allmennheten.
- b. Etablering av nye stier, overvannstiltak, trafostasjoner/nettstasjoner, mindre installasjoner, bord, benker og gapahuk som fremmer bruk og allmenn ferdsel tillates.
- c. Vegetasjon skal bevares.
- d. Skjøtsel av stedlig vegetasjon skal utføres varsomt.

7.6 Park (PA)

- a. Park skal opparbeides for allmenn bruk, lek og rekreasjon.
- b. Parker skal være universelt utformet, så langt terrenget tillater det.
- c. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- d. Park kan inneholde lekeplass.

7.7 Vegetasjonsskjerm (VS)

- a. Vegetasjonsskjermer mellom ulike formål skal beplantes og skal fungere som avskjerming mellom områdene.
- b. Eksisterende bekker og kanaler innenfor områdene skal ivaretas, og sikres mot erosjon.
- c. Ved utbedring og mindre omlegging av bekker og kanaler skal tiltak utføres så mest mulig naturlig bekkeløp opprettholdes/etableres. Lange rette løp skal unngås.

8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5 nr. 5)

- a. Areal avsatt til LNFR er for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 12-5 nr. 6)

- a. Areal markert med BSV omfatter Nordkjoselva.
- b. Innenfor feltene er byggetiltak eller andre tiltak som påvirker områdets naturverdier eller landskapets karakter ikke tillat.
- c. Erosjonssikringstiltak tillates.

10 HENSYNSSONER (PBL §§ 11-8, 12-6 og 12-7)

10.1 Hensynssone H140 Frisikt

- a. Innenfor hensynssone H140 Frisikt tillates ingen tiltak over 0,5 meter eller tiltak som kan tilsidesette hensynet til tilfredsstillende sikt i kryss.

10.2 Faresone H310 Ras- og skredfare

- a. Før det gis byggetillatelse innenfor H310 skal det foreligge skredutredning og være gjennomført skredsikringstiltak i henhold til skredutredning for de aktuelle områdene, inklusiv adkomstveg.

10.3 Faresone H320 Flomfare

- a. Ved etablering av bebyggelse innenfor faresone H320 Flomfare, skal bebyggelse etableres på minimum kotehøyde +4 over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Bebyggelse skal etableres med kjellerfri løsning.

10.4 Faresone H350 Brann-/eksplosjonsfare

- a. Området for hensynssone for brann- og eksplosjonsfare omkring biogastank.
- b. Utover gastanken og nødvendig adkomst til denne, tillates det ikke bebyggelse eller andre anlegg innfor området.

10.5 Faresone H370 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

- a. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

10.6 Hensynssone H410 Krav vedrørende infrastruktur

- a. Hensynssone H410_1 og H410_2 markerer eksisterende høyspenningsanlegg. Dersom det skal etableres bebyggelse på areal innenfor BK1, som er berørt av hensynssone H410, skal høyspent legges i jordkabel gjennom planområdet.
- b. Hensynssone H410_3 og H410_4 markerer eksisterende vannledninger som må legges om før etablering av tiltak.

10.7 Hensynssone H560 Bevaring naturmiljø

- a. Innenfor hensynssone H560 skal det tas hensyn til bekkeløp med tilhørende kantvegetasjon.
- b. Hensynssone H560_2 skal i tillegg fungere som buffersone mot tilgrensende landbruksarealer øst for planområdet.

10.8 Båndleggingssone H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

- a. Arealene er båndlagt som automatiske fredete kulturminner iht. kulturminneloven § 4. Det tillates ikke inngrep innenfor båndleggingssonen eller tiltak i nærheten som kan skade kulturminnet eller dets sikringssone.

11 BESTEMMELSESOMRÅDER

11.1 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#_OV)

- a. Området skal benyttes til håndtering av overvann og flom.
- b. Eksisterende vegetasjon, bekkeløp og terreng skal bevares.
- c. Området kan benyttes til allmenn ferdsel.
- d. Byggetiltak eller andre varige tiltak er ikke tillat innenfor området, med unntak av tiltak som er nødvendige for overvannshåndteringen, eller for restaurering eller tilrettelegging for å styrke området sin flomfunksjon.

12 UTBYGGINGSREKKEFØLGE

Dersom det skal gjennomføres en trinnvis utbygging, skal BF2 og BK1 bygges ut først, av hensyn til jordvern. I dette tilfellet gjelder ikke rekkefølgebestemmelse 13.3 a). Øvrige rekkefølgebestemmelser som omhandler infrastruktur begrenses i utstrekning til det som er nødvendig for å bygge ut BF2 og BK1.

13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

13.1 Før det gis rammetillatelse

- a. Skal plan for håndtering av matjord (matjordplan) og rigg- og marksikringsplan være godkjent av kommunens landbruksforvaltning.

13.2 Før det gis igangsettelsestillatelse

- a. Skal vannledninger være lagt om, og det skal være etablert nytt kommunalt anlegg for vann, avløp og overvannshåndtering med kapasitet for bebyggelse og infrastruktur som knyttes til offentlig VA.
- b. Skal tiltak som gitt i plan for håndtering av matjord være gjennomført.
- c. Skal tiltak som er forankret i §§ 3.1 og 3.2 være gjennomført.

13.3 Før det gis brukstillatelse

- a. Skal lekeplass på o_LEK1 være opparbeidet.

- b. Skal kritisk infrastruktur, herunder veger, strømtilførsel og VA være etablert.

13.4 Før det gis ferdigattest

- a. Skal det foreligge bekreftelse fra kommunens landbruksforvaltning på at matjordplan er fulgt.