

# Reguleringsbestemmelser---

Sør-Varanger kommune

## Reguleringsplan for Førstevannslia

Alternativ 1 – adkomstvei fra sør

(Rev. 0)

09.05.2007

vedtatt; 10.09.08, kstsak 044/08

# Reguleringsplan for Førstevannslia

Reguleringsbestemmelser

Oppdragsnr.: 1060223

Oppdragsgiver: Sør-Varanger kommune  
Oppdragsgivers repr.: Mia De Coninck

Oppdragsleder Rambøll: Lalia T. Færgestad  
Medarbeidere: Kari O. Haugland

Rev.	0
Dato	09.05.2007
Utarb.	kohosl
Kontroll	LTF
Godkjent	

Antall sider:	
Rapport	10
Vedlegg	-

Rambøll Norge AS  
Engbrets vei 5  
Pb 427 Skøyen  
N-0213 OSLO  
[www.ramboll.no](http://www.ramboll.no)

## Forord

Dette dokumentet er forslag til reguleringsbestemmelser for reguleringsplanen for Førstevannslia i Sør-Varanger kommune. Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse. Planområdet omfatter også gang- og sykkelvei, friluftsområder inkludert lysløype samt kommunaltekniske anlegg.

Dette er bestemmelser til alternativ 1, som har adkomstvei fra sør.

Etter vedtak i kommunestyret vil reguleringsplanen med reguleringsbestemmelsene være juridisk bindende innenfor planområdet.

Planen er utarbeidet av Rambøll Norge AS på oppdrag fra Sør-Varanger kommune.

## Innhold

<b>1.</b>	<b>Reguleringsformål .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Rekkefølgebestemmelser .....</b>	<b>5</b>
2.1	Rekkefølgebestemmelser veganlegg .....	5
2.2	Rekkefølgebestemmelser vann- og avløpsanlegg .....	6
2.3	Rekkefølgebestemmelser andre forhold .....	6
<b>3.</b>	<b>Fellesbestemmelser .....</b>	<b>6</b>
3.1	Estetikk .....	6
3.2	Universell utforming .....	6
3.3	Kulturminner .....	6
3.4	Skolekapasitet .....	7
3.5	Utomhusarealer .....	7
3.6	Eksisterende vegetasjon .....	7
3.7	Tilpasning til terreng .....	7
3.8	Veganlegg .....	7
3.9	Vann- og avløpsanlegg (VA) .....	7
3.10	Snøopplag .....	7
3.11	Renovasjon .....	7
3.12	Strøm .....	7
3.13	Støy .....	7
3.14	Forurensning i vann/innsjø .....	7
<b>4.</b>	<b>Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse .....</b>	<b>8</b>
4.1	Bebyggelsen .....	8
4.2	Bebyggelsesplan .....	8
4.3	Lekeplasser .....	8
4.4	Parkering .....	8
<b>5.</b>	<b>Offentlige trafikkområder .....</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Fareområder – høyspenningsanlegg .....</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Spesialområder .....</b>	<b>9</b>
7.1	Friluftsområde .....	9
7.2	Friluftsområde i vassdrag .....	9
7.3	Randsone mot vann .....	9
7.4	Lysløype .....	10
7.5	Kommunalteknisk virksomhet .....	10

## 1. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområde:

- konsentrert småhusbebyggelse

Offentlige trafikkområder:

- kjøreveg
- gang- og sykkelveg
- grøft/ annet vegareal/snøopplag

Fareområder:

- høyspenningsanlegg

Spesialområder:

- friluftsområder
- friluftsområde i sjø og vassdrag
- randsone mot vann
- lysløype
- kommunalteknisk virksomhet

## 2. Rekkefølgebestemmelser

### 2.1 Rekkefølgebestemmelser veganlegg

- a. Området skal tilknyttes overordnet vegnett via E6 mellom Førstevann og Andre vann. Samleveg V1 i reguleringsplanen for Skytterhusfjellet skal opparbeides i henhold til reguleringsplanen frem til området før det kan gis byggetillatelse.
- b. I reguleringsplanen for Skytterhusfjellet er det regulert en rundkjøring i krysset med E6. Detaljprosjektering av rundkjøringen skal skje i samarbeid med Statens Vegvesen. Detaljplanene skal godkjennes av Statens Vegvesen. Ny rundkjøring skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet.
- c. Det skal være etablert tilfredsstillende løsninger for kryssutbedring og krysning for gående og syklende i krysset nord/nordøst for Førstevann før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet. Detalj/byggeplan for tiltakene i kryssområdet skal utarbeides i nært samarbeid med Statens vegvesen og de andre utløsende parter, og godkjennes av Statens vegvesen.
- d. Interne veger inne på byggeområdet skal være godkjent som driftsklar før det gis byggetillatelse for bebyggelse i området.
- e. Alle regulerte veger skal være ferdig opparbeidet med gangveg, regulerte over- og underganger, belysning og istandsatte sidearealer før vegene tas i bruk.
- f. Kommunen kan godkjenne at det gis byggetillatelse for bebyggelse uten at anleggene er ferdigstilt. Byggeplaner for anleggene skal imidlertid være godkjent før byggetillatelse for bebyggelsen blir gitt. Anleggene skal være godkjent som driftsklare før det gis brukstillatelse for bebyggelsen.

## 2.2 Rekkefølgebestemmelser vann- og avløpsanlegg

- a. Før det gis igangsettingstillatelse for første bygning, skal renseløsning for avløp fra planområdet, og nødvendige løsninger for avløp og tilstrekkelig vanntrykk i ledningsnett være etablert.
- b. Interne anlegg for VA til og inne på hvert enkelt byggeområde skal være godkjent og driftsklart før det gis byggetillatelse.
- c. Tekniske planer for anleggene skal være godkjent av kommunen før arbeidene kan igangsettes.
- d. Kommunen kan godkjenne at det gis byggetillatelse uten at anleggene er ferdigstilt. Byggeplaner for anleggene skal imidlertid være godkjent av kommunen før byggetillatelse for bebyggelsen blir gitt. Anleggene skal være godkjent som driftsklare før det gis brukstillatelse for bebyggelsen.

## 2.3 Rekkefølgebestemmelser andre forhold

- a. Trafikkstøy skal utredes og aktuelle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for støyutsatt bebyggelse eller før andre aktiviteter kan tas i bruk/iverksettes.
- b. Lysløypa skal kunne benyttes gjennom hele byggeperioden.

# 3. Fellesbestemmelser

## 3.1 Estetikk

- a. Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygningene i får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også uthus/garasje/carport. Kommunen kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik møneretning og takvinkel.
- b. Transformatorbokser og pumpehus skal tilpasses nabobebyggelse i materialbruk og farger.

## 3.2 Universell utforming

- a. Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygg og uteområder med allmenn tilgjengelighet skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av brukere/beboere som mulig. Kriterier for tilgjengelighet nedfelt i teknisk forskrift gjøres gjeldende for alle bygg og uteområder.
- b. Minimum 40 % av boligenhetene skal oppføres med livsløpsstandard.
- c. Minst 5% av parkeringsplassene skal utformes for bruk for bevegelseshemmede.
- d. Det skal sikres god gang- og sykkelforbindelse gjennom boligfeltet slik at den gir en stor innkorting av avstanden til sentrum.

## 3.3 Kulturminner

Skulle det under arbeidet komme fram gjenstander eller spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes areal- og kulturvernavdelinga, jf. Lov om kulturminner av 1978, § 8.

**3.4 Skolekapasitet**

Før det gis byggetillatelse for oppføring av boliger innenfor området skal det dokumenteres at aktuell barneskole og ungdomsskole har tilstrekkelig kapasitet.

**3.5 Utomhusarealer**

Alle utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan/situasjonsplan før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

**3.6 Eksisterende vegetasjon**

I hele planområdet skal det fjernes minst mulig vegetasjon og vegetasjonsdekke.

**3.7 Tilpasning til terreng**

All bebyggelse skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at terrenginngrepene minimaliseres.

**3.8 Veganlegg**

Detaljplaner for veganlegg innenfor planområdet skal godkjennes av kommunen før veganleggene bygges.

**3.9 Vann- og avløpsanlegg (VA)**

- a. Det skal utarbeides rammeplan for VA for planområdet som helhet før det gis byggetillatelse for bebyggelse i området. Med grunnlag i rammeplanen skal det utarbeides tekniske planer for VA som betjener bebyggelsen. Planene skal godkjennes av kommunen før anleggene bygges.
- b. Overvannsavrenning skal søkes ivarettatt ved avrenning til terreng med lokal infiltrering. Naturlige løp for overvann skal ivaretas ved utarbeidelse av tomtedelings- og bebyggelsesplaner. Eventuelle muligheter for flom skal ivaretas.

**3.10 Snøopplag**

Det skal settes tilfredsstillende plass til snøopplag fra brøyting av interne veier og plasser. Det skal tas hensyn til avrenning fra disse i utforming av områdene.

**3.11 Renovasjon**

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med bestemmelser i kommunens renovasjonsforskrift. For felles oppsamlingsplasser for avfall skal det settes av nok plass til å kunne håndtere kildesorteringsordninger.

**3.12 Strøm**

Nye utbyggere skal ta kontakt med nettselskapet for å avklare behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløsning.

**3.13 Støy**

- a. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn  $L_{den}$  55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige  $L_{5AF}$  70 dB.
- b. Tiltakshaver skal overfor kommunen dokumentere at støygrensene overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår.

**3.14 Forurensning i vann/innsjø**

Ethvert tiltak som kan medføre oppvirling av bunnsedimenter i vann skal avklares med Fylkesmannen i forhold til forurensningsloven.

## 4. Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse

### 4.1 Bebyggelsen

- a. Byggeområdet skal bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse som for eksempel rekkehus, kjedet eneboligbebyggelse, atriumhus, 4-mannsboliger eller lignende i grupper eller tun med innbyrdes avstand minimum 6 meter. 2-mannsboliger tillates også. Bebyggelsen skal gis et variert formspråk. Bebyggelsen bør brytes opp for å oppnå et preg med små volumer.
- b. Maksimal grad av utnytting inkludert garasje/carport: %-BYA = 30 %.
- c. Bebyggelsen skal oppføres i maksimalt 2 etasjer med eventuelt loft. Maksimal gesimshøyde er 7 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

### 4.2 Bebyggelsesplan

- a. Før det gis byggetillatelse skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av det faste utvalget for plansaker. Planen skal vise og ivareta følgende krav/hensyn:
  - plassering av all bebyggelse inkludert garasjer påtegnet antall etasjer
  - interne vegger og gangforbindelser skal ha maksimal stigning 1:12. Alle interne vegger skal avsluttes med snuplass dimensjonert for renovasjonsbil
  - areal for nærlekeplasser og ballplasser (se eget avsnitt)
  - Det skal etableres snarveier i form av gang- og sykkelveier som kan brukes hele året til skole, til hovedgang- og sykkelveier og til Kirkenes sentrum. Det skal også sikres lettvinnt adkomst til tilliggende grøntområder.
  - plass for garasjer, biloppstillingsplasser og oppstillingsplasser for annet behov
  - areal til felles håndtering av renovasjon, post, snøopplag, parkering og overvannshåndtering.
  - eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger
- b. Bebyggelsesplanen skal suppleres med utomhusplan i målestokk 1:200 som detaljert viser all utforming og utnyttelse byggeområdet, herunder eksisterende og fremtidige terrenghøyder, terrengtilpassing, eksisterende og ny vegetasjon med spesifisering av vegetasjon som eventuelt forutsettes bevart.
- c. Videre kan kommunen kreve dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, og av tilpasningen til bebyggelsen for øvrig i området ved krav om perspektiver, fasadeoppriss, modell etc over området

### 4.3 Lekeplasser

Det skal avsettes areal til felles lekeplasser og en ballplass. Nærlekeplasser skal ha et areal på minimum 10 m<sup>2</sup> pr boenhet, innenfor en avstand på maksimalt 50 meter fra inngang og minimum 150 m<sup>2</sup> per plass. Ved etablering av lekeplasser skal det tas hensyn til solforhold, vegetasjon, tilgjengelighet og trafiksikkerhet. Lekeplasser skal være ferdig opparbeidet samtidig med at bebyggelsen tas i bruk.

### 4.4 Parkering

- a. Det skal avsettes areal til garasjer/carporter og oppstilling som følger:
  - 1,5 plasser pr. leilighet/boenhet for 1- og 2- roms leiligheter
  - 2 plasser pr. leilighet/boenhet for 3- roms leiligheter eller mer
  - 3 plasser pr. leilighet/boenhet i 5-roms leilighet eller mer og i kjedet eneboligbebyggelse
- b. Minst 1 plass pr. leilighet/boenhet skal vises som plass i garasje eller carport.

## 5. Offentlige trafikkområder

- a. Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen.
- b. Adkomstvegen skal detaljprosjekteres for å finne en optimal løsning på både adkomst og på linjeføring inne på feltet.
- c. Skjæringer og fyllinger i tilknytning til veganleggene skal tilsåes og beplantes som del av veganlegget.
- d. Det vises også til rekkefølgebestemmelser for veganlegg, samt fellesbestemmelser for veger.

## 6. Fareområder – høyspenningsanlegg

- a. I det regulerte fareområdet er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.
- b. Kommunen kan tillate oppført garasje innenfor fareområdet der det krysser boligområdet. Dette kan kun skje etter godkjenning av det lokale energiselskapet/netteier i henhold til forskrifter for elektrisk fordelingsanlegg.
- c. For all oppsetting av stolper og øvrige anlegg skal det søkes byggetillatelse på vanlig måte.
- d. Terrenginngrep skal minimaliseres, og etter evt. inngrep skal området istandsettes og om mulig revegeteres.
- e. Felling av trær skal minimaliseres, og evt. felte trær inkl. kvist skal fjernes.

## 7. Spesialområder

Eventuelle anlegg/bygg/terrenginngrep som skal bygges skal byggeanmeldes på vanlig måte og godkjennes av kommunen før tiltaket iverksettes. Ved slike tiltak skal terrenget istandsettes og revegeteres.

### 7.1 Friluftsområde

- a. Det er innenfor friluftsområdet ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som friluftsområde. Fritidsbebyggelse tillates ikke.
- b. Nord/nordøst for byggeområdet skal det opparbeides en tursti som erstatning for den gamle turstien som går gjennom byggeområdet. Ved etablering av turstien skal unødvendig terrenginngrep og fjerning av vegetasjon unngås. Små inngrep er likevel tillatt for å etablere stien.
- c. Silhuett og randvirkning av eksisterende terrengformer skal særskilt søkes bevart. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.
- d. Kommunen kan også for øvrig tillate spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av området, på de samme vilkår som nevnt over.

### 7.2 Friluftsområde i vassdrag

Det er ikke tillatt med motorisert ferdsel.

### 7.3 Randsone mot vann

Randsonen mot Førstevann skal opprettholdes med mest mulig sammenhengende

naturlig vegetasjon. Det er ikke tillatt med hogst ut over fjerning av døde trær. Det er ikke tillatt med noen form for byggetiltak.

#### **7.4 Lysløype**

Lysløypa opprettholdes i eksisterende trase. Det skal ikke fjernes vegetasjon i løypenes sideareal.

#### **7.5 Kommunalteknisk virksomhet**

- a. Det kommunaltekniske anlegget skal benyttes for anlegg av pumpestasjoner, trykkøkingsstasjoner og tilsvarende for betjening av området med vann- og avløpsanlegg.
- b. Anlegget skal byggeanmeldes på vanlig måte. Kommunen skal påse at anleggene tilpasses terreng og omgivelser på en slik måte at terrenginngrepene blir minst mulig. Synlige deler av anleggene utformes på en slik måte at det er godt tilpasset vegetasjon og tilliggende bebyggelse.