

# **Bestemmelser til detaljregulering Gartnerveien, gnr.: 23, bnr. 2, fnr. 970, Bjørnevatn, Sør-Varanger kommune.**

Dato: 22.11.2013

Revidert: 08.04.2014/15.08.14

Vedtatt; 29.10.14, saknr. 074/14

Websaknr. 11/195

Planid; 2030 2013018

## **I**

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, ligger innenfor arealplan for Bjørnevatn-område i kommuneplan for Sør-Varanger kommune.

## **II**

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 gjelder disse bestemmelsene for det regulerte området.

## **III**

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-5 er området detaljregulert til:

- 1 FELLESBESTEMMELSER
- 2 Bebyggelse og anlegg
  - 2.1 Fellesbestemmelser
  - 2.2 Boligbebyggelse
- 3 Samferdsel og teknisk infrastruktur
  - 3.1 Sjøppel/post-område

## IV

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

### **1 FELLESBESTEMMELSER**

- a) Det tillates innlagt vann og elektrisitet i området.
- b) Det tillates ikke utfylt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende innenfor byggeområde og klimasone, hverken midlertidig eller permanent.
- c) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet umiddelbart stanses og kulturminnemyndighetene varsles, jfr. Lov om Kulturminner av 1978, §8.
- d) Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede (allergi mv.). 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.
- e) Ved utforming av avkjøringer må Vegvesenets håndbok 017, Veg- og gateutforming legges til grunn.
- f) Etter at planen er vedtatt er det ikke tillatt med bygging, anleggsvirksomhet eller annen drift som er i strid med planen.

### **2 Bebyggelse og anlegg**

#### **2.1 Fellesbestemmelser**

- a) For byggeområdene gjelder at alle inngrep i grunnen skal gjøres så skånsomt som mulig. Omfanget av terrenginngrep i form av skjæringer og fyllinger skal unngås. Utfyllinger med større høyde en 0,75 m over eksisterende terreng er ikke tillatt.
- b) Med søknad om byggetillatelse skal det medfølge situasjonsplan som viser bygningenes plassering, parkeringsplasser, ev. garasjer og lekeplasser på området.
- c) Alle eksisterende bygninger som er innenfor planområde skal rives.
- d) Boligene skal følge plan- og bygningslovens krav om tilgjengelig boenheter.
- e) Det er maks 2 stk. felles avkjøringer for alle boenhetene til planområdet.
- f) formålsområdet BK 2 kan fradeles til naboeiendommen gnr 23 bnr 2 fnr 403, Gartnerjordet 89.

## **2.2 Boligbebyggelse (BK)**

- a) Det kan bygges inntil 4 boligbygg på området. Det kan være inntil 6 stk boenheter i hvert bygg. Totalt kan det bygges inntil 14 boenheter.
- b) Boligene kan ha inntil 2 etasjer.
- c) Tak på boliger skal være saltak med vinkel mellom 18 og 36<sup>0</sup>. Mønehøyde skal ikke overstige 9 meter for boliger. Det tillates ark eller opplett. Disse skal ikke være bredere enn halvparten av taklengden.
- d) Alle boligene skal bygges innenfor byggegrense markert på plankart.
- e) Det kan bygges inntil 4 felles garasjer/carporter for boenhetene.
- f) Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser for hver boenhet over 50 m<sup>2</sup> BRA, og 1 parkeringsplass for boenhet under 50 m<sup>2</sup> BRA. Dette er inklusive garasje/carport-plasser.
- g) Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60 % utnyttelse. Bebygd areal er summen av bebygd areal for alle bygninger og konstruksjoner over bakken samt biloppstillingsplasser.
- h) Leke- og andre oppholdsarealer skal være opparbeidet i hht veileder T-1459, *Grad av utnytting*, og være ferdigstilt før ferdigattest på bygningene kan utstedes.

## **3 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

### **3.1 Sjøppel/post-område (SP)**

- a) Det avsettes 2 områder for felles oppstilling av søppelkasser og postboksstativ.