



Sør Varanger kommune

**PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR FELT B2F I SKYTTERHUSJELLET, SØR
VARANGER KOMMUNE**

Revidert:	22.01.2016/ 15.05.16
Behandling i Utvalg for Plan og samferdsel:	16.02.16/ 07.06.16 Saknr. 014/16 og 041/16
Websaknr. 13/225 Planid; 2013002	15.06.2016
Vedtatt av Kommunestyret i møte:	
Under sak:	037/16

PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å oppfylle plankravet i gjeldende reguleringsplan med plan ID 2007001 før byggetillatelse kan gis.

Planen legger til rette for boliger med tilhørende lekeareal, atkomstveier og teknisk infrastruktur.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 19.01.2016 i målestokk 1:1000 (i A3).

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan med plan ID 2007001 vedtatt 22.03.07, 2009005 vedtatt 28.04.2010, samt 2011004 vedtatt 28.09.2011.

1.3 Planområdets arealformål

Planområdet reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5:

- Bebyggelse og anlegg (Pbls § 12-5, nr. 1)
 - Boligbebyggelse (B)
 - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
 - Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
 - Blokkbebyggelse (BBB)
 - Lekeplass (BLK)
 - Energianlegg (o_BE)
 - Øvrige kommunalteknisk anlegg (o_BKT)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbls § 12-5, nr. 2)
 - Kjørevei (o_SKV)
 - Annen veigrunn (o_SVG)
 - Fortau (o_SF)
- Grønnstruktur (Pbls § 12-5, nr. 3)
 - Friområde (o_GF)
 - Turvei (o_GTD)
- Hensynssone (Pbls § 12-6)
 - Andre sikringssoner (H190)
 - Båndleggingssone - båndlagt etter andre lover (H740)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Støy

Støygrenser fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 gjelder i planområdet.

2.2 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming og tilgjengelighet skal legges til grunn ved utforming av bygninger, atkomst, parkeringsplasser, turveier og utearealer så langt det lar seg gjøre.

2.3 Parkering

2.3.1 Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse

Parkering skal opparbeides som følger;

	Bilparkering Ant. per enhet	Sykkelparkering Ant. per enhet
Småhusbebyggelse/boliger		
Inntil 50m ²	1	1
Inntil 100m ²	2	1,5
Over 100m ²	3	2

Samt rimelig plass til andre oppstillingsobjekter som f. eks. tilhenger, båt o.l. per enebolig. For andre boenheter kreves det ytterligere 1 parkeringsplass.

2.3.2 Blokkbebyggelse

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
Minst 1 plass pr. leilighet/boenhet skal vises som plass i garasje eller carport.

Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede ved utbygging i området benevnt BBB.

2.4 Leke- og uteoppholdsareal

For hver niende boligenhet i områder benevnt BKS og BFS skal det opparbeides en felles lekeplass på min 150 m² i o_BLK.

I forbindelse med utbygging av delfeltet BBB skal det i dette feltet opparbeides en felles lekeplass på min. 150 m².

Lekeplassene skal være lett tilgjengelige, ha gode solforhold og være skjermet mot trafikken.

2.5 Landskapstilpassning og estetikk

All bebyggelse skal tilstrebes tilpassing til eksisterende landskap. Hovedmøneretningen skal ligge parallelt med terrengkotene.

Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes å gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og terrenget.

Alle tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i forhold til naturgitte og bygde omgivelser. Evt. murer og støttemurer skal oppføres i naturstein/byggesteiner.

Bygning for nettstasjon og pumpehuset skal tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farger.

2.6 Kabelanlegg

Alle kabler skal legges i jordgrøft i eller langs atkomstvegene eller i felles grøft med vann og avløp.

2.7 Avfall

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

2.8 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminnemyndighetene varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.9 Sikring

Høye skjæringer og skrenter skal ved behov sikres med gjerde med tilstrekkelig høyde.

Ved lagring av snø i områder benevnt o_SVG6 og o_SVG7 skal det tas hensyn til foranliggende boliger. Ved behov skal det settes i verk sikringstiltak.

2.10 Skogvern

I de tilfeller det er annen grunneier på grøntområder, friområder o.l. enn innen byggesoner skal kostnader og utgifter ved stell av skog som ikke er i kommersiell betydning påhvile tiltakshaver og ikke grunneier.

Ved evt. tiltak i grøntområder, friområder o.l. skal kommunens skogmyndighet meldes/varsles.

2.11 Vann og avløp

Ved utforming og dimensjonering av vann- og avløpsnett skal det tas hensyn til klimaendringer.

2.12 Massebalanse

Tiltakene i planområdet skal tilstrebes prosjektert på en slik måte at man oppnår massebalanse.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Før byggetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan som viser planlagt bebyggelse med høyder og byggelinjer, bygningers form, farge og materialbruk, nødvendig sikringstiltak, garasjer og biloppstillingsplasser, snøopplagring, avfallshåndtering, atkomstvei, leke- og uteoppholdsareal, eksisterende og fremtidig terreng, skjæring og fylling, støttemur, beplantning og grønnstruktur, samt øvrig bruk av ubebygde arealer. For områder benevnt BKS1 og BKS2 samt BBB skal det utarbeides en situasjonsplan for hele delfeltet.
- Fotomontasje/perspektiver som viser fjernvirkning av ny bebyggelse. Dette gjelder BKS1 og BKS2 samt BBB. Fotomontasjen/perspektivene skal vise landskapet før og etter utbygging.
- Dokumentasjon på at det er tilstrekkelig skolekapasitet.
- Dokumentasjon på at grunnforholdene er undersøkt av geoteknisk fagkyndig.

3.2 Før brukstillatelse eller ferdigattest gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Atkomstvei og EL- samt VA-nett med tilfredsstillende brannvannsdekning i samsvar med planer godkjent av Sør Varanger kommune i nødvendig lengde for å kunne betjene det aktuelle området.
- Tilhørende lekeplass i samsvar med godkjent situasjonsplan/utomhusplan.
- Sikringstiltak, jf. § 2.9 og 4.6.
- Uteområder/utomhusarealer i henhold til godkjent situasjonsplan/utomhusplan.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Generelt

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg med unntak av lekeplassen tillates det plassert små tekniske fellesanlegg som kabelskap. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.

Byggegrenser mot vei fremgår av plankartet. Der byggegrense ikke er vist faller denne sammen med formålsgrensen. Mot vei kan biloppstillingsplasser plasseres utenfor byggegrensen.

Maks tillatt bruksareal, BRA, for garasje kan ikke overskride 50 m². Maks tillatt mønehøyde skal ikke overskride 4 m med unntak av områder benevnt BKS1 og BKS2 hvor mønehøyde ikke skal overskride 2,5 m. Garasjen skal harmonere med bolighuset med hensyn til takform, materialvalg og farge.

Plassering av atkomstpiler er veiledende, men fra hvilken vei tomta skal ha atkomst, er bindende.

4.2 Boligbebyggelse

Området benevnt B omfatter deler av innregulert boligområde i reguleringsplan med plan ID 2011004. Tilhørende bestemmelser i denne planen skal gjelde for området benevnt B.

4.3 Frittliggende småhusbebyggelse

Innenfor områder benevnt BFS1 – BFB5 tillates det etablert frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje og biloppstillingsplasser.

Maks tillatt bebygd areal %-BYA skal ikke overskride 30 %.

Bebyggelsen kan føres opp i én etasje pluss loft og sokkel. Maks tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 7 m. Maks tillatt mønehøyde skal ikke overskride 9 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Bebyggelsen skal ha saltak.

På tomtene merket A tillates bygd enebolig eller enebolig med inntil 1 utleiedel, som egen boenhet. Utleiedel skal være mindre enn hoveddel i boligen og kan ha inntil 2 soverom og oppholdsrom (3-roms).

På tomtene merket B tillates bygd enebolig eller enebolig med inntil 2 utleiedeler, som egne boenheter. Utleiedel skal være mindre enn hoveddel i boligen og kan ha inntil 2 soverom og oppholdsrom (3-roms).

4.4 Konsentrert småhusbebyggelse

Innenfor områder benevnt BKS1 og BKS2 tillates det etablert kjedede eneboliger eller rekkehus med tilhørende parkering.

Maks tillat bebygd areal %-BYA kan ikke overskride 50 %.

Bebyggelsen kan føres opp i én etasje. Maks tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 4 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Det skal etableres et harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor hvert enkelt delfelt.

4.5 Blokkbebyggelse

Innenfor områder benevnt BBB1 og BBB2 tillates det etablert lavblokker med tilhørende parkering.

Maks tillatt bebygd areal %-BYA kan ikke overskride 50 %.

Bebyggelsen kan føres opp i inntil to etasjer pluss sokkel. Maks tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 7 m. Maks tillatt mønehøyde skal ikke overskride 9,5 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Bebyggelsen skal ha saltak.

Det skal innenfor området tilrettelegges for varierte leilighetsstørrelser.

Leilighetene skal sikres gode private uteoppholdsarealer.

Det skal etableres et harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor delfeltet.

4.6 Lekeplass

Området benevnt o_BLK skal være felles lekeplass for områder benevnt BKS1 og BKS2, samt BFS1 – BFS5. Lekeplassen skal være sikret mot fall.

I området kan det etableres klatrestativ, sandkasse, faststøpt vippe, bord, benker og lignende.

Områdene skal tilrettelegges for variert lek og uteopphold og skal utformes med spesiell vekt på tilgjengelighet for alle.

4.7 Energianlegg

I området benevnt o_BE kan det etableres trafo/nettstasjon.

4.8 Øvrige kommunalteknisk anlegg

I området benevnt o_BKT kan det etableres pumpestasjon.

§5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjørevei

Områder benevnt o_SKV1 og o_SKV2 skal benyttes som atkomst til tilstøtende boliger og skal dimensjoneres i henhold til plankartet.

Det skal fra området benevnt BBB etableres fotgjengerfelt som krysser o_SKV2 slik som vist på plankartet.

5.2 Annen veigrunn – grøntareal (o_SVG)

Områder benevnt o_SVG1 – o_SVG4 skal benyttes til snødeponi. Det skal sikres avrenning til terreng.

5.3 Annen veigrunn – teknisk anlegg (o_

Områder benevnt o_SVG1 – SVG6 skal brukes som grøftareal, snøopplag o.l.

5.4 Fortau

Området benevnt SF skal benyttes til fortau.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde

Områder benevnt GF1 og GF2 skal brukes til lek og rekreasjon.

Innenfor områdene er det ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeponering, er ikke tillatt.

Kommunen kan tillate spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av området.

6.2 Turvei

I områder benevnt o_GTD1 – o_GTD5 kan det opparbeides enkle stier/tråkk. o_GTD1, o_GTD2 og o_GTD4 kan opparbeides med fast dekke.

Turveiene tillates ikke brukt til lagring o.l. Det skal settes opp gjerde på min. 1,5 m langs o_GTD2 – o_GTD5.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Andre sikringssoner (H190)

Innenfor områder benevnt H190_1 og H190_2 kan det etablert VA-ledninger i grunnen.

Innenfor sikringssonen tillates det ikke tiltak som kan være til hinder for etablering av VA-traseen eller kan skade ledningene.

Sonene skal være tilgjengelig for drift og vedlikehold av ledningene.

7.2 Båndleggingssone - båndlagt etter andre lover (H740)

Areal vist med hensynssone H740_1 – H740_14 skal sikres i forbindelse med utbygging av veianleggene (skråningsutslag). Ved opparbeiding av tilstøtende tomteareal kan arealene opparbeides og settes i stand i samsvar med underliggende arealformål.