



## **Reguleringsbestemmelser til ”Reguleringsplan for Langfjordveien Østre, Sandnes i Sør-Varanger kommune.**

Revidert; 15.01.01/ 28.05.01

Mindre vesentlig endring; 11.10.05, saknr. 67/05

Deler av planen fremmet på nytt; september 06., vedtatt 06.03.07

### I.

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, ligger delvis innenfor ”Reguleringsplan for Friområde Sandnes”, stadfestet 06.03.78. Planformålene er friområde (park/idrettsanlegg), mindre boligområder og offentlig bebyggelse. ”Langfjordveien Østre” erstatter hovedsakelig formålet offentlig bebyggelse.

### II.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse bestemmelsene for det regulerte området.

### III.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til;

#### 1.0 BYGGEOMRÅDER.

- 1.1. Boliger (B1-B15)
- 1.2. Flyktningsmottak
- 1.3. Kirke
- 1.4. Offentlig Barnehage

#### 2.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 2.1. Kjøreveger
- 2.2. Gang-/ sykkelveg

#### 3.0 FRIOMRÅDER

- 3.1. Lysløype/turveg
- 3.2. Lekeplasser

#### 4.0 FAREOMRÅDER

- 4.1 Høyspenningsanlegg (H1-H2)

#### 5.0 SPESIALOMRÅDER

- 5.1. Friluftsområder
- 5.2. Privat veg (PA 1)
- 5.3. Parkbelter
- 5.4. Kommunalteknisk anlegg/snødepot
- 5.5. Automatisk fredet kulturminne (AFK)

## 6.0. FELLESOMRÅDER

### 6.1. Felles avkjørsler (FA 1 – F5)

## 7.0. KOMBINERTE FORMÅL.

### 7.1. Kombinert gangvei og avkjørsel (FGA).

## IV.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet;

## 0. FELLESBESTEMMELSER.

- a) Det skal påses at byggetillatelse til oppføring av ny bebyggelse ikke kan innvilges før byggetekniske forhold er i samsvar med de geotekniske anbefalinger som er gitt i foreliggende rapporter. Dette gjelder spesielt grunnens stabilitet i forhold til tomteutgravinger (dybder, mengder, masseforflytninger).
- b) Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende mot tomtegrense som vender mot friluftsområde, parkbelte og lysløype/skitrase/turvei, verken midlertidig eller permanent.
- c) Det tillate ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende i friluftsområdene eller parkbeltene, verken midlertidig eller permanent.
- d) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturminnemyndighetene, jfr. Lov om Kulturminner av 1978, § 8.
- e) Etter at denne planen er vedtatt er det ikke tillatt med tiltak eller drift som er i strid med plankart eller reguleringsbestemmelser.

## 1.0 BYGGEOMRÅDER.

### 1.1. Boliger (B1 – B15)

- a) Område B1, B5, B7 og B15 er eksisterende boligområder. Ny bebyggelse i områdene, som samsvarer med formålet, kan tillates etter søknad.
- b) Områdene B2, B3, B4, B6, B8, B9, B10, B11, B12, B13 og B14 er nye boligområder, der det tillates oppført frittliggende eneboliger i 1 ½ etasje med max. mønehøyde på 7,5 m over eksisterende terrengnivå.
- c) På boligtomter med påbudt byggelinje skal boligen ha møneretning parallelt med byggelinjen, og to hjørner i fasaden som vender mot adkomstvei, skal ligge i byggelinjen.
- d) På boligtomter med bare byggegrense mot vei, ~~skal boligen ha møneretning parallelt med byggegrensen,~~ og bør ha to hjørner i byggegrensen.
- e) På tomter med påbudt byggelinje og/eller byggegrense mot vei, tillates det oppsatt garasje inntil byggegrense mot vei.
- f) I områdene B1-B15 tillates oppført 1 garasje pr. tomt på inntil 50 m<sup>2</sup>. Garasjen skal samordnes med husets formspråk m.h.t form, farge og materialbruk.
- g) Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- h) Bebyggelsen skal ha en harmonisk utforming m.h.t. form, farge, materialbruk, etc. jfr. § 74, pkt.2, i PBL. ("skjønnhetsparagrafen")
- i) Tomter i områdene B2, B8, B8, B10, B11, B12 og B13, med grense mot parkbelte og/eller lekeplass, skal sette opp gjerde i denne/disse tomtegrensene.

- j) *Det kan bygges vertikal og horisontalt delte tomannsboliger i to etasjer, med en maks. utnyttelsesgrad på 30%.*

#### 1.2. Flykningemottak.

- a) I området er det et eksisterende offentlig flykningemottak, og det tillates oppført bygg og anlegg i området, som er i samsvar med formålet.

#### 1.3. Kirke.

- a) I området er det en eksisterende privat kirke, og det tillates oppført bygg og anlegg i området, som er i samsvar med dette formålet.

#### 1.4. Offentlig barnehage.

- a) I området er det en eksisterende offentlig barnehage, og det tillates oppført bygg og anlegg i området, som er i samsvar med dette formålet.

### 2.0. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

#### 2.1. Kjøreveger.

- a) Trace` for Langfjordveien er i samsvar med tidligere vedtatte reguleringsplan for denne veien.
- b) Statens Vegvesens byggeplan for området skal fastsette detaljutforming for veien. Herunder også formålsgrenser og eiendomsgrenser. Planen skal godkjennes av Det faste utvalg for Plansaker.
- c) Veg A, veg B, vei C, veg D og veg E er offentlige adkomstveier i planområdet. Kjørebredden er 5,0 m.

#### 2.2. Gang- og sykkelvei.

- a) Langs nordsiden av Langfjordveien følger en gang- og sykkelvei.
- b) Statens Vegvesens byggeplan for området skal fastsette detaljutforming for gang- og sykkelveien. Herunder også formålsgrenser og eiendomsgrenser. Planen skal godkjennes av Det faste utvalg for Plansaker.

### 3.0 FRIOMRÅDER.

#### 3.1. Lekeplasser.

- a) områdene avsatt for lekeplasser skal opparbeides med lekeutstyr og lignende i hht. egen detaljplan for området.
- b) Lekeplassene skal opparbeides umiddelbart etter at boligfeltene er tilrettelagt for bygging, dvs. straks etter at vei, vann- og avløp og elektrisitet er utbygd.

#### 3.2. Lysløype/turvei.

- a) I området avsatt til lysløype/turvei tillates anlagt turvei med tilhørende lysanlegg, Traseen benyttes som lysløype om vinteren.

### 4.0 FAREOMRÅDER

#### 4.1. Høyspenningsanlegg.

- a) Gjennom planområdet passerer et høyspenningsanlegg, og et tilhørende fareområde er angitt på planen.
- b) I hht. Forskrifter for elektriske anlegg – forsyninganlegg (FEA-F) § 75.9 tillates kryssing over garasje for 1 eller 2 biler plassert i en avstand av minst 2 m fra andre bygninger. Avstand fra nærmeste fase (linje) til nærmeste bygningsdel skal være minst 5,5 m.
- c) Det er ikke tillatt med oppføring av andre bygg eller anlegg for opphold og lek i dette området.

## 5.0 SPESIALOMRÅDER

### 5.1. Friluftsområder.

- a) I områder avsatt til friluftsområder er det ikke tillatt med oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner.
- b) Konstruksjoner eller utstyr som bål plass/rasteplass, stier og lignende kan tillates etter søknad når dette ikke er til hinder for områdenes bruk som friluftsområder.
- c) Friluftsområdene kan benyttes som snødeponi om vinteren.

### 5.2. Privat vei (PA1)

- a) Område PA 1 er eksisterende kjøre-/ parkeringsareale foran eksisterende garasje og reguleres til samme formål.

### 5.3. Parkbelter

- a) Områdene for parkbelte skal fungere som adkomstsoner i boligområdene til lekeplass og friluftsområde.
- b) Parkbeltene tillates ikke benyttet som snødeponi

### 5.4. Kommunalteknisk Anlegg/snødepot

- a) I området skal det opparbeides nødvendig kommunalteknisk anlegg (kummer, rør og lignende), for tilknytning til omkringliggende byggeområder.
- b) Det tillates ikke oppført bygninger eller konstruksjoner i området.
- c) Området kan benyttes til snødeponi. Snødeponeringen må ikke medføre ulemper for nedenforliggende lysløype/turvei.
- d) Materialer, utstyr, løsmasser, avfall og lignende er ikke tillatt lagret i området verken midlertidig eller permanent.

### 5.5. Automatisk fredet kulturminne

- a) I området er det registrert et automatisk fredet kulturminne – bygning/hus.
- b) Før arbeidet med utbygging innenfor planområdet settes i gang skal huset flyttes til en ny plassering nord for veien, så nær den opprinnelige plasseringen som mulig. Endelig plassering avtales praktisk med Sametinget.
- c) Det skal foretas en kulturhistorisk undersøkelse omkring bygningen og gården som denne står på.

## 6.0 FELLESOMRÅDER.

### 6.1. Felles avkjørsel (FA 1-6)

- a) Området FA1 er felles avkjørsel for eiendommene 23/82 og 23/20/2 i boligområde B1.
- b) Området FA 2 er felles avkjørsel for eiendommene 23/37, 23/48 og 23/69 i boligområdet B1.
- c) Området FA 3 er felles avkjørsel for eiendommene 23/43 og 23/58 i boligområdet B7.
- d) Området FA 4 er felles avkjørsel for eiendommen 23/58 i boligområde B7, og begge tomtene i boligområdet B8.
- e) Område FA 5 er felles avkjørsel for eiendommene 23/56 og 23/57 i boligområdet B15.
- f) Området FA 6 er felles avkjørsel for alle tomtene i boligområdet B6.

## 7.0. KOMBINERTE OMRÅDER

### 7.1. Kombinert avkjørsel og gangvei (FGA)

- a) Område FGA er kombinert avkjørsel og offentlig gangvei fra eksisterende garasje til Langfjordveien. Denne er tilknyttet offentlig gangvei fra snuplassen i boligområdene B2 og B3.