

Bestemmelser til detaljreguleringsplan for ”Del av Bjørkheim (Myrullsvingen), Hesseng, i Sør-Varanger kommune.

Planid: 2010002

Dato; 23.03.2010

Vedtatt; ... kstsak; ...

I.

Planområdet inngår i gjeldende ”Reguleringsplan for Bjørkheim” stadfestet av Finnmark Fylkesmannsembete 05.07.1979 og del av ”Reguleringsplan for Bjørkheim - Hessengveien Boligtun” godkjent av formannskapet 31.10.1990. Omsøkte planforslag erstatter deler av disse planene.

Deler av følgende eiendommer inngår i planområdet: gnr 25/bnr 22/snr 391, gnr25/bnr 32 og gnr 25/bnr 2.

II.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-7 Bestemmelser i reguleringsplan gjelder disse bestemmelsene for det regulerte området.

III.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-5 Arealformål i reguleringsplan er området regulert til;

- 1.0 Område for bebyggelse og anlegg. (§ 12-5, nr. 1)
 - 1.1 Område for boliger med tilhørende anlegg (B1)
 - 1.2 Område for veganlegg internt i området (B2)
- 2.0 Område for Grønnstruktur (§ 12-5, nr. 3)
 - 2.1 Friområde (G1)

IV.

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

0. FELLESBESTEMMELSER.

- a) Alle tiltak skal være utformet i samsvar med tiltakets funksjon og i forhold til naturgitte og bygde omgivelser.
- b) I hele planområdet skal det fjernes minst mulig vegetasjon og vegetasjonsdekke.
- c) Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende verken midlertidig eller permanent i de områder som ikke skal bebygges.

- d) Det tillates ikke, verken midlertidig eller permanent, hensetting av kjøreinnretninger eller kjøreredskap som tilhengere, campingvogner, snescootere, firehjulinger, utenfor areal spesielt avsatt dette iht situasjonsplan.
- e) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturminnemyndighetene umiddelbart, jfr. Lov om Kulturminner av 1978, § 8.
- f) Etter at denne planen er vedtatt er det ikke tillatt med tiltak eller drift som er i strid med plankart eller bestemmelser.
- g) Etablering av nye eiendommer, fradeling og sammenføyning kan skje iht vedtatte plan.

1.0 OMRÅDE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG. (§ 12-5, NR. 1)

1.1 Område for boliger med tilhørende anlegg (B1)

- a) Naturlig vegetasjon skal bevares iht situasjonsplan.
 - b) Bygninger med tilhørende uterom skal være universelt utformet, jfr. Miljøverndepartementets temaveileder Universell utforming og planlegging etter Plan- og bygningsloven av 25.09.2009 og T-5/99 – Tilgjengelighet for alle, T-1468 – Universell utforming, Begrepsavklaring og T-1472 – Universell utforming som kommunal strategi.
 - c) Der er tillatt bebygd areal % -BYA = 60%. (inkl areal for hensetting av kjøreinnretninger og -redskaper).
 - d) Byggegrenser er vist og målsatt i reguleringsplanen:
 1. Byggegrense mot Myrullsvingen (SØ): Minimum avstand fra senterlinje veg til byggegrense til er satt til 10,0 meter
 2. Byggegrense mot friområde (NØ): Minimum avstand fra grense mot friområde til byggegrense er satt til 3,0 meter av hensyn til rotsystemet til vegetasjonsbeltet.
 3. Byggegrense mot friområde (v) går i grensen til reguleringsformålet.
 4. Byggegrense mot Hessengveien boligtau (V) er satt til 2,0 meter av hensyn til rotsystem for buskfelt.
 5. Byggegrense mot felles adkomstvei går i grensen til reguleringsformålet.
 - e) Maksimal byggehøyde er angitt som kotehøyde i plankartet (ok tak 72,5 moh).
 - f) I området skal det opparbeides kvalitativt gode og hensiktsmessige felles uterom som er tilrettelagt for både varierte aktiviteter og hvile.
 - g) Samtlige boenheter skal ha hver sin private uteplass.
 - h) Parkeringsbehov. Antall biloppstillingsplasser 8. Sykkelparkeringsplasser 5.
 - i) Det skal i forbindelse med byggesøknad utarbeides en situasjonsplan/ uteromsplan for planområdet i målestokk 1:200. Både sommersituasjon og vintersituasjon skal vises. Planen skal godkjennes av virksomhetsleder for Plan og byggesak.
- Minimumskrav:
1. Bygningers plassering
 2. Uterom
 3. Grønnstruktur, inkludert vern av eksisterende vegetasjon
 4. Eventuelle skjæringer, fyllinger, høyde, vegetasjon, utfyllinger, snølagring og annen tilpassning i forhold til eksisterende terreng
 5. Kotehøyder på alle inngangsnivå.
 6. Areal for hensetting av kjøretøy og -innretninger.
 7. Sol – og skyggediagram for vår-/høstjevndøgn kl 0900 og 1500

1.2 Område for veganlegg internt i området (B2)

- a) Eksisterende adkomstveg fra Myrullsvingen er privat.
- b) B2 er avsatt til felles adkomstvei for boliger på 25/2/291 samt B1 i denne plan.
- c) Veganlegg internt i området, B2, skal være opparbeidet som vist i plankartet.
- d) Kjørebredden 3,5 m og grøft/skulder a 1,5 m mot B1 er avsatt på kart iht vegnorm.

2.0 OMRÅDE FOR GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, NR. 3)

2.1 Friområde (G1)

- a) Friområde G1 nordøst i planområdet har en bredde på 6,0 meter.
- b) Området er avsatt til vegetasjonsskjerm for vind mot B1 og for å minimere innsyn mot B1 og gnr/bnr 25/62.
- c) Eksisterende vegetasjon skal ivaretas i all vesentlig grad.