



## **Reguleringsbestemmelser til ”Reguleringsplan for ”Ekhaugen”, Hesseng i Sør-Varanger kommune.**

Dato: 15.01.04  
Revidert; 15.12.05  
Vedtatt; 26.01.06

### I.

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, er avmerket som byggeområde B25 i Kommuneplanens arealdel for Sør-Varanger.

### 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. (§ 25, 1.ledd, nr. 1)

##### 1.1. Boliger (B1-B15)

#### 2.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (§ 25. 1.ledd, nr. 3)

##### 2.1. Kjøreveger (Europavei 105, Ekveien)

##### 2.2. Gang-/ sykkelveg

##### 2.3. Annen veggrunn (Busslomme)

#### 3.0. FRIOMRÅDER (§25. 1.ledd, nr. 4)

##### 3.1. Lekeplasser (L)

#### 4.0 FAREOMRÅDER (§ 25, 1.ledd, nr. 5)

##### 4.1 Høyspenningsanlegg (FH)

#### 5.0. SPESIALOMRÅDER (§ 25. 1.ledd, nr. 6)

##### 5.1. Friluftsområder (SF)

##### 5.2. Parkbelter (SP)

##### 5.3. Snødepot/Kommunalteknisk anlegg (S)

#### 6.0. FELLESOMRÅDER (§ 25, 1.ledd, nr. 7)

##### 6.1. Felles avkjørsler (FA)

#### 7.0. KOMBINERTE FORMÅL. (§ 25, 2.ledd)

##### 7.1. Kombinert gang – og sykkelvei og avkjørsel (GSA).

## 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 utfylt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende mot tomtegrense som vender mot friluftsområde og parkbelte verken midlertidig eller permanent.
- c) Det tillates ikke utfylt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende i friluftsområdene eller parkbeltene, verken midlertidig eller permanent.
- d) Før området bygges ut i forlengelsen av Ekveien, må nødvendige utbedringer i krysset Ekveien/ E105, oppgradering av busslommene på E105, samt gang – og sykkelvei og kombinert formål, slik som beskrevet i nedenforliggende reguleringsbestemmelser og plankart være utført.
- e) Alle tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i forhold til naturgitte og bygde omgivelser.
- f) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark Fylkeskommune, Fylkeskulturetaten, jfr. Lov om Kulturminner av 1978, § 8.
- g) 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.

#### 1.0 Fellesbestemmelser.

- a) Bebygd areal % -BYA skal ikke overstige 30 %.
- b) Nye boliger skal ha saltak med hovedmøneretning parallellt med byggegrense om ikke annet er angitt i plankart. Hovedfasaden skal plasseres i byggegrensen.
- c) Garasje inntil 50 m<sup>2</sup> kan bygges, maksimal mønehøyde skal være 4,0 m over planert terreng.
- d) For garasje gjelder at møneretning er valgfri og at denne ikke kan plasseres nærmere enn det byggegrensa viser.
- e) Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende og omgivelsene med tanke på terreng, form, farge, høyder, materialbruk og takvinkler, og skal ha en harmonisk utforming, jfr. § 74, pkt. 2 i PBL ("skjønnhetsparagrafen").
- f) Det skal utarbeides situasjonsplan/ utomhusplan/fotomontasje som minimum viser skjæring, fylling, høyde, vegetasjon, utfyllinger og annen tilpassning i forhold til eksisterende terreng, eksisterende og planlagt bebyggelse. Planen skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen.
- g) Tomter med grense mot parkbelte og/ eller lekeplass, skal sette opp gjerde i denne/ disse tomtegrensene.

#### 1.1 Boliger (B1-B14)

- a) Formålsområdene B1, B2, B3, B5, B6, B10, B12 og B13 er eksisterende boligområder som er regulert til samme formål.
- b) Ny bebyggelse i områdene, som samsvarer med formålet, kan tillates etter søknad, og skal plasseres innenfor byggegrense som vist i plankartet.

## 1.2. Boliger (B4,B7, B8, B9, B11, B12, B15)

- a) På tomtene merket S (sokkel) skal det innenfor byggegrensen vist på plankartet oppføres boliger med sokkel + 1 etasje. Hovedfasaden skal plasseres i byggegrensen.
- b) Maksimal mønehøyde skal være 8,5 m over planert terreng.
- c) Taket skal være saltak og ha en takvinkel mellom 20 og 30°.
- d) På de andre tomtene kan det innenfor byggegrensa vist på plankartet oppføres enebolig i 1½ etasje uten kjeller. Dersom fallforhold på vann-og avløp tilsier det, kan det også her oppføres hus med sokkel, jfr. også pkt. a, b, og c.
- e) Maksimal mønehøyde skal være 7.5 m over planert terreng.
- f) Taket skal være saltak og ha en takvinkel mellom 30 og 40°.
- g) Eventuelle utfyllinger, planeringer og annen terrengbearbeiding mv. må være utført i samsvar med geoteknisk rapport for området.

## 2.0. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

### 2.1. Kjøreveger.

- a) Europavei 105 går gjennom planområdet og er regulert til samme formål. Busslommene skal utformes som vist i plankartet.
- b) Ekveien er eksisterende adkomstvei til boligene i området og reguleres til samme formål.
- c) Kjørebredden er 4,0 m med 2 m grøft/ skulder på hver side
- d) Før utbygging av området skal det utarbeides byggeplan for veien som minimum viser skjæring, fylling og høyde i forhold til eksisterende terreng. Dimensjoneringen skal være i hht. Statens Vegvesens håndbok 017 ”veg- og gateutforming”. Byggeplanen skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen.
- e) Gangfelt og avkjørsler er vist i plankartet.

### 2.2. Gang- og sykkelvei.

- a) Langs sydsiden av E105 går eksisterende gang- og sykkelvei som reguleres til samme formål.
- b) I forbindelse med at eksisterende adkomstvei fra formålsområde B12 stenges, blir denne omregulert til gang- og sykkelvei.

## 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.

## 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 bygg eller anlegg i dette området.

## 5.0 SPESIALOMRÅDER

### 5.1. Friluftsområder. (SF)

- a) I områder avsatt til friluftsområder er det ikke tillatt med oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner. Unntatt er nødvendige el.kraftinnstallasjoner.
- 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. Parkbelter (SP)

- a) Området kan brukes som adkomstvei til bakenforliggende friluftsområder
- b) Parkbeltet tillates ikke benyttet som snødeponi

### 5.4. Snødepot/ Kommunal Teknisk Anlegg (S)

- a) Området kan benyttes til snødeponi
- b) I området kan det opparbeides nødvendig kommunalteknisk anlegg (kummer, rør, el.kraftinnstallasjoner og lignende), for tilknytning til omkringliggende byggeområder.
- c) Det tillates ikke oppført andre bygninger eller konstruksjoner i området.
- d) Materialer, utstyr, løsmasser, avfall og lignende er ikke tillatt lagret i området verken midlertidig eller permanent.
- e) Eksisterende stier i området skal i utgangspunktet ikke nedbygges. Dersom dette likevel skjer skal det anlegges nye.

## 6.0 FELLESOMRÅDER.

### 6.1. Felles avkjørsel (FA 1, FA 2)

- a) Området FA1 er felles avkjørsel for eiendommen gnr. 24, bnr. 94.
- b) Området FA2 er felles avkjørsel for eiendommen gnr. 24, bnr. 76.

## 7.0. KOMBINERTE OMRÅDER

### 7.1. Kombinert gang- og sykkelvei og avkjørsel (GSA)

- a) Område FGA er kombinert gang - og sykkelvei og avkjørsel fra formålsområde B10.