



## **Bestemmelser til ”Detaljregulering for felt B2E, i Skytterhusfjellet, Sør-Varanger kommune.**

Dato: 15.12.09  
Revidert; 06.04.2010  
Vedtatt;

Planid; 2009005

### I.

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, omfatter område avsatt til boligbebyggelse i reguleringsplan for ”Skytterhusfjellet”.

### 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 regulert til;

1.0 Område for bebyggelse og anlegg. (§ 12-5, nr. 1)

- 1.1. Boligbebyggelse
- 1.2. Uteoppholdsarealer (lekeplass)

2.0 Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)

- 2.1 Vei og snuplass
- 2.2 Gangareal
- 2.3 Område for trafo for elektrisk energiforsyning & telekommunikasjon
- 2.4 Annen veggrunn – snødeponi

### 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) Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende verken midlertidig eller permanent.
- b) Alle tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i forhold til naturgitte og bygde omgivelser.

- c) Allmenn tilgjengelige arealer skal ha universell utforming i hht veileder T 5/ 99 B tilgjengelighet for alle.
- d) Før det gis byggetillatelse for oppføring av boliger innen for området skal det dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet.
- e) Terrenget innenfor planområdet skal ivaretas i størst mulig grad. I hele planområdet skal det fjernes minst mulig vegetasjon og vegetasjonsdekke.
- f) 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.
- g) Etter at denne planen er vedtatt er det ikke tillatt med tiltak eller drift som er i strid med plankart eller bestemmelser.

## **1.0 OMRÅDE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG.**

### **1.1 Boligbebyggelse**

#### **1.2 Fellesbestemmelser.**

- a) Der ikke annet er angitt i plankartet er tillatt bebygd areal % -BYA = 40 %. (inkl biloppstillingsplasser)
- b) All bebyggelse skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at terrenngrepene minimaliseres. Sprengning utenfor angitt byggegrense tillates ikke, med unntak for nødvendig biloppstillingsplass, som skal plasseres nærmest veikant. Parkeringsdekningen skal være i henhold til parkeringsvedtektene.
- c) Garasje inntil 50 m<sup>2</sup> kan bygges, maksimal mønehøyde skal være 4,5 m. Garasjen skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for huset, selv om denne ikke skal oppføres samtidig med huset. Garasjen skal være lik bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.  
Møneretning er valgfri og at denne ikke kan plasseres nærmere enn det byggegrensa viser.
- d) Den nye bebyggelsen skal ha et helhetlig estetisk uttrykk. Utvendig kledning/ fasade skal ha et hovedmateriale. Tømmervegger, tegl, mur og murpuss tillates ikke.
- e) Øvre ramme for bruk av glass i fasade er 45 % av BRA.
- f) Det skal brukes moderate farger (faregestyrke/metningsgrad og moderat grad av sort). Sterke farger (store fargestyrke/metningsgrad) og klareprimærfarger tillates ikke (skarp gul, rød, blå, grønn)
- f) Ubebygde arealer skal holdes i ryddig og ordentlig stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- g) Sammen med byggesøknaden skal det medfølge situasjonsplan/ utomhusplan/fotomontasje i målestokk 1:200 som minimum viser skjæring, fylling, høyde, vegetasjon, utfyllinger,

snølagring og annen tilpassning i forhold til eksisterende terreng, eksisterende og planlagt bebyggelse. Kotehøyder på alle inngangsnivå skal oppgis. Planen skal godkjennes av virksomhetsleder for Plan og byggesak.

h) Tomter med grense mot uteoppholdsarealer og/ eller områder for teknisk infrastruktur, eller bakenforliggende friluftsområder skal sette opp gjerde i denne/ disse tomtegrensene.

g) Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5af 70 dB.

### **1.3 Boliger (B1, B2, B3, B5, B7, B9, B11)**

*tomter A - B - E - F - G - H - I - J - K - M - N - Q - S iht  
illustrasjon*

a) Ny bebyggelse i området, som samsvarer med formålet, kan tillates etter søknad, og skal plasseres innenfor byggegrense som vist i plankartet. Biloppstillingsplasser kan plasseres utenfor byggegrensen (kun mot vei)(men teller også i BYA)

b) Nye boliger skal ha saltak med hovedmøneretning parallelt med byggegrense om ikke annet er angitt i plankart. Hovedfasaden skal plasseres i byggegrensen. Maksimal byggehøyde er angitt som kotehøyde for hver enkelt tomt i plankartet, og fastsettes av virksomhetsleder for Plan og byggesak \*. Leilighet og/eller hybler som er vesentlig mindre enn hovedenheten kan tillates.

c) På tomtene skal det innenfor byggegrensen vist på plankartet oppføres boliger med sokkel + 1 ½ etasje. .

d). Taket skal være saltak og ha en takvinkel mellom 30 og 40°

### **1.4. Boliger (B4, B6, B10)**

*tomter A - C - D - F - O - P - T - U - V iht  
illustrasjon*

a) Ny bebyggelse i området, som samsvarer med formålet, kan tillates etter søknad, og skal plasseres innenfor byggegrense som vist i plankartet. Biloppstillingsplasser kan plasseres utenfor byggegrensen (kun mot vei)(men teller også i BYA)

b) Nye boliger skal ha saltak med hovedmøneretning parallelt med byggegrense om ikke annet er angitt i plankart. Hovedfasaden skal plasseres i byggegrensen. Maksimal byggehøyde er angitt som kotehøyde for hver enkelt tomt i plankartet, og fastsettes av virksomhetsleder for Plan og byggesak \*. Leilighet og/eller hybler som er vesentlig mindre enn hovedenheten kan tillates.

c) På tomtene innenfor disse formålsområdene kan det innenfor byggegrensa vist på plankartet oppføres bolig i 1½ etasje uten kjeller.

d) Taket skal være saltak og ha en takvinkel mellom 30 og 40°.

### **1.5. Boliger (B8)**

a) I område B8 kan det oppføres inntil 6-8 boliger. Boligene kan oppføres som kjedede eneboliger, 2-mannsboliger eller lignende. Det skal være et eneboligutseende for å harmonere med resten av planområdet.

b) Det skal utarbeides situasjonsplan for hele området før ny bebyggelse kan oppføres. Dette for å sikre helhetlig utvikling av området, både når det gjelder innhold, bebyggelse og trafikk-løsninger. Denne planens reguleringskart og bestemmelser skal følges ved utarbeidelse av situasjonsplanen, som skal b.l.a. gjøre rede for:

- Bygningers plassering, form, farge og materialbruk
- Parkering og annen trafikkareal
- Terrengetilpassning
- Grønnstruktur
- Teknisk infrastruktur
- Snødeponering
- Fastsettelse av % BYA og byggehøyde i form av angitt kotehøyde
- Uteoppholdsarealer med egen detaljplan.

c) Uteoppholdsarealet skal kunne brukes av alle boligene innenfor hele planområdet. Detaljplanen skal utarbeides slik at det er muligheter for å søke på spillemidler.

#### 1.6. Uteoppholdsarealer (lekeplass – UL)

a) I området skal opparbeides lekeareal ("nærmiljøanlegg") med lekeutstyr og lignende i hht. egen detaljplan for området. Detaljplanen skal utarbeides slik at det er muligheter for å søke på spillemidler.

b) For å unngå støykonflikt bør ikke lydnivå overskride maksimalt A-veid lydnivå LpA maks 60 utenfor rom i nærliggende bebyggelse.

c) området UL 2 skal brukes som adkomst til bakenforliggende friluftsområder.

#### 2.0 Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)

2.1 Vei og snuplass

2.2 Gangareal

2.3 Område for elektrisk energiforsyning & telekommunikasjon

2.4 Annen veggrunn – snødeponi

#### 2.1 Vei og snuplass (Vei A og B)

a) Vei A med tilhørende snuplass skal opparbeides til boligene som vist i plankartet. Kjørebredden er 4,0 m og grøft/ skulder på hver side. Skråningsutslag er vist i plankartet.

b) Vei B er felles adkomstvei til boligene i formålsområdene B11 og den søndre tomten i B10.

c) Før utbygging av området skal det utarbeides byggeplan for veien som minimum viser skjæring, fylling og høyde i forhold til eksisterende terreng, samt belysning. Dimensjoneringen skal være i hht. Statens Vegvesens normal "veg – og gateutforming",) type A1 –adkomstvei i boligområder.

d) Byggeplanen skal godkjennes av Plan- og utviklingsjefen.

- e) Belysning skal være i hht krav og anbefalinger gitt i vegvesenets normal ”Veg – og Gateutforming”, kap. C.3.7.

## 2.2 Gangareal. (G1)

- a) Det skal etableres et gangareal fra snuplass til det overordnede gangveisystemet i reguleringsplan for Skytterhusfjellet. Forbindelsen skal dimensjoneres for brøyting.

## 2.3. Område for elektrisk energiforsyning & telekommunikasjon (ET)

- a) området er avsatt til trafo for elektrisk energiforsyning og annen telekommunikasjon.
- b) Materialer, utstyr, løsmasser, avfall og lignende er ikke tillatt lagret i området verken midlertidig eller permanent.
- c) Innenfor området kan det plasseres renovasjonsdunker og postkasser tilhørende boligene.
- d) området skal også brukes som adkomst for bakenforliggende naturområder.

## 2.4. Annen Vegrunn – snødeponi (S1-2)

- a) områdene skal i snøsesongen brukes til deponering av snø.
- b) i den snøfrie årstiden kan områdene brukes til lek og annen friluftaktivitet

\* OBS Kotehøyden er ikke satt pr.dato, pga snø i området. Kotehøyden fastsettes når dette er praktisk mulig.