



Detaljregulering for Langfjordtunet

Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

Planens ID:	5444-2020006
ArkivsakID:	22/4809
Historisk arkivsakID:	20/93
Varsel om oppstart:	30.06.2021
Vedtak - fastsetting av planprogram:	16.02.2022, saknr 15/2022, KST
1.gangs behandling:	18.04.2023, saknr 14/2023, UFPS
Utlagt til offentlig ettersyn:	23.06.2023 - 14.08.2023
2.gangs behandling:	21.11.2023, saknr 53/2023, UFPS
Dato for vedtak i kommunestyret/ikrafttredelsesdato:	07.12.2023, saknr 269/2023, KST
Dato for siste revidering:	08.11.2023

1 Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for boligområder med småhusbebyggelse frittliggende og konsentrert med utearealer på eiendommen gnr. 23 bnr. 32, på Sandnes, i Sør-Varanger kommune. Eksisterende bygning, tidligere klubbhus, på eiendommen skal rives. Planen vil kunne tilrettelegge for mellom 40-44 boenheter, litt avhengig av konsept og utforming. Planens intensjon er å sikre gode bokvaliteter i området.

Som tilleggsregulering så legger planen til rette for å kunne utvide vannverksentralen. Dette etter avtale med kommunen.

2 Rekkefølgebestemmelser

2.1 Dokumentasjonskrav

- a) Til søknad om rammetillatelse skal det vedlegges kotesatt situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bebyggelsen på tomta, garasjeløsning og parkering, adkomst for utrykningskjøretøy/ renovasjon, samt terrenginngrep, opparbeidelse av utearealer med koter, vegetasjon og belysning. Ved trinnvis utbygging skal aktuell utomhusplan redegjøre for hvordan tiltaket inngår i det fremtidige helhetlige utbyggingsområdet.
- b) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at det foreligger sikkerhet for områdestabilitet og grunnforhold iht. geoteknisk vurdering 10219597-03-RIG-NOT-003.

2.2 Rekkefølgekrav for infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet

- a) Motfyllingene på minimum kote +25 m og +23 m, markert med regulert høyde, skal være ferdigstilt før planområdet kan bebygges. Disse fyllingene vil også fungere som flomvern og flomsikring.
- b) Før det gis brukstillatelse til boliger i planområdet skal tilfredsstillende vannforsyning, avløpssystem og energiforsyning være tilstrekkelig ferdigstilt.
- c) f_SV2 med tilhørende annen veggrunn f_SVT, snø deponiene f_SVG2, f_SVG3 og området f_BRE, avfallshåndteringsanlegg, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet.
- d) f_SV1 med tilhørende annen veggrunn f_SVT, SVG1, tilhørende andel av f_BG1, f_BG2, f_BLK, tilhørende gangveg f_GG1, f_GG2 og området f_GV skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til tiltak innen f_BKS. Ved delvis utbygging skal det tilrettelegges for vendehammer dimensjonert for liten lastebil ved endret endepunkt av veien.
- e) f_SV3 med tilhørende annen veggrunn f_SVT, f_BLK og f_SVG4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til tiltak innen f_BFS1 og f_BFS4.
- f) f_SV4 med tilhørende annen veggrunn f_SVT, f_BLK, f_SVG5 og tilhørende gangveg f_GG3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til tiltak innen f_BFS2-3.

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Det skal utarbeides detaljert situasjonsplan over bygningens plassering og utforming ved søknad om byggetillatelse/rammetillatelse. Veiledende plassering er vist på illustrasjonsplan i planbeskrivelsens figur 9.
- b) Det skal lages skiltplan innenfor planområdet der det søkes om tiltak for. Skiltplanen skal godkjennes av kommunal vegmyndighet.
- c) Bygge- og anleggsarbeid skal følge arbeidsprosedyre i geoteknisk vurdering 10219597-03-RIG-NOT-003.
- d) Overvann skal planlegges etter tre-trinns-strategien: infiltrasjon, fordrøyning og trygge flomveier. Det skal utarbeides plan for overvannshåndtering for område det søkes om tiltak for.
- e) Universell utforming: Utearealer, gang- og sykkelveg og parkeringsanlegg skal utformes etter prinsipp om universell utforming. Min. 30 % av felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Område f_BLK skal være universell utformet. Tilgang til felles leke- og uteoppholdsareal innenfor område f_BLK skal ha prioritert vintervedlikehold. Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel, skal ikke brukes. Ved søknad

om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt i tiltaket og i planområdet.

- f) Estetisk kvalitet skal vektlegges ved utforming av bebyggelsen og utomhusanlegg. Bebyggelsen skal når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at planområdet fremstår med et godt helhetlig preg.
- g) Allmennheten skal sikres fri og uhindret adgang til Sandnesbekken etter ferdigstillelse av utbygging i området.
- h) Byggegrense mot offentlige og private/interne/felles veier framgår av plankartet. Der hvor byggegrense ikke er tegnet gjelder byggegrense satt i veilovens §29.
- i) I bygge- og anleggsperioden skal støyforhold være innenfor rammene gitt i T-1442. Det skal også iverksettes tiltak som begrenser støvplager for omgivelsene i samme periode.
- j) Kulturminner og aktsomhetsplikt: Skulle det under bygge- og anleggsarbeid framkomme gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses, og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8, annet ledd.
- k) Uterom, veier og ubebygde arealer:
 - Det skal legges til rette for utrykningskjøretøy og renovasjon.
 - Utomhusarealer skal opparbeides tiltalende og helhetlig.
 - Utomhusarealer og veianlegg skal utformes uten skjemmende terrenginngrep. Fyllinger skal gis en tiltalende utforming og behandling,

4 Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (f_BKS, f_BFS1, f_BFS2, f_BFS3, f_BFS4, f_BAB)

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor formåls grensene angitt på plankartet. Adkomst og gangveier til boligene skal gi god framkommelighet.
- b) For hver boenhet skal det avsettes minimum 25 m² til felles uteoppholdsareal / lekeplass, f_BLK. Felles uteoppholdsareal skal ha sol på minst 50 % av arealet mellom kl. 10 og 15 den 20. april.
- c) Bilparkering:
 - For frittliggende småhusbebyggelse skal det etableres min. 1 plass for boenheter inntil 50 m² og 2 biloppstillingsplasser per boenhet inntil 100 m². For boenheter over 100m² skal det etableres 3 biloppstillingsplasser.
 - For konsentrert småhusbebyggelse skal det etableres 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.

- d) Sykkelparkering:
For frittliggende småhusbebyggelse skal det etableres min. 1 sykkelplass for boenheter inntil 50 m² og 1,5 plasser per boenhet inntil 100 m². For boenheter over 100m² skal det etableres 2 sykkelplasser.
For konsentrert småhusbebyggelse skal det etableres 1,5 plasser per boenhet.
- e) Ladepunkt for el-bil: Det skal legges til rette for at det skal kunne etableres egen strømkurs til min. 1 ladder per boenhet.

4.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (f_BFS1, f_BFS2, f_BFS3, f_BFS4)

- a) Innenfor f_BFS1- 4 kan det etableres frittliggende småhusbebyggelse. Se definisjon på boligtyper i veiledningsdokumentet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014, grad av utnytting, Beregnings- og målereglar, H-2300 B.
- b) Grad av utnytting: Maksimum tillatt bebygd areal %-BYA er følgende: f_BFS1- 4: Maks. 50 %.
- c) Innenfor område f_BFS1 og f_BFS2 tillates tomannsboliger og rekkehus.
- d) Innenfor område f_BFS3 og f_BFS4 tillates eneboliger med utleiedel og tomannsboliger.
- e) Bebyggelses takform i f_BFS1 og f_BFS4, som skal benytte f_SV3, skal være lik.
- f) Bebyggelses takform i f_BFS2 og f_BFS3, som skal benytte f_SV4, skal være lik.
- g) Maksimal mønehøyde for f_BFS1 og f_BFS4 er kote 37,5 moh. Maksimal mønehøyde for f_BFS2 er kote 34,5 moh. Maksimal mønehøyde for f_BFS3 er kote 32,5 moh.
I f_BFS2 og f_BFS3 kan det tillates innredet underetasje.
- h) Hovedmateriale overflate for bebyggelsen skal være tre. Materialbruk og fargesetting skal bidra til god stedstilpasning.
- i) Garasjer skal oppføres som tilbygg til bolig. De må tilpasses bolig med hensyn til materialvalg, form og farge. I f_BFS4 tillates også frittstående garasje.
- j) Områdene f_BFS1-4 kan deles opp i mindre tomter. Det tillates fradeling og sammenslåing av eiendom, grensejustering og arealoverføringer i henhold til arealformål. Det må ikke fradeles, sammenslåes, grensejusteres eller arealoverføres på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse.

4.1.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (f_BKS)

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

- Bygningers plassering, form, farge og materialbruk
 - Trafikkareal og parkering
 - Terrengetilpasning
 - Grønnstruktur
 - Teknisk infrastruktur
 - Uteoppholdsareal
- b) Uteoppholdsareal skal kunne brukes av alle boligene innenfor hele planområdet.
- c) Parkering for bebyggelse innenfor f_BKS skal foregå på områdene f_BG1 og f_BG2. Antall parkeringsplasser skal være i henhold til parkeringsbestemmelsene. Innretninger for sykkelparkering vil kunne plasseres innenfor området f_BKS eller f_BG1 og f_BG2.
- d) Grad av utnytting. Maksimum tillatt bebygd areal %-BYA er Maks. 60 %
- e) Maksimal mønehøyde er kote 40,5 moh.
- f) Takform skal være lik for all bebyggelse innenfor f_BKS.
- g) Det tillates tekniske konstruksjoner, heisoppstikk, samt mindre skjermvegger/ rekkverk, takterrasser over angitt maksimal høyde. Det tillates ikke overbygg for takterrasse over maksimal høyde.
- h) Hovedmateriale overflate for bebyggelsen skal være lik for all bebyggelse innenfor f_BKS. Materialbruk og fargesetting skal bidra til god stedstilpasning.

4.1.4 Garasjeanlegg for bolig (f_BG1, f_BG2)

- a) f_BG1 og f_BG2 er avsatt til felles oppstillingsplasser for bil og/eller garasjeanlegg for f_BKS. Innenfor f_BG2 skal det også etableres atkomstveier til området f_BKS.
- b) Grad av utnytting, maksimum tillatt bebygd areal %-BYA er følgende: f_BG1 og f_BG2: Maks. 100 %.
- c) Bygg med carporter/boder eller garasjer, åpne parkeringsplasser og stier skal gis en helhetlig utforming sammen med boliger i f_BKS.
- d) Maksimal mønehøyde er kote 34,5 moh.
- e) Bebyggelsen langs fylkesvei skal plasseres slik at det ikke hindrer snøbrøyting. Taket innenfor f_BG1 skal utformes slik at snø ikke kan skli ut mot fylkesveien.

4.1.5 Energianlegg - Trafo (f_BAB)

- a) Området er avsatt til trafo.

- b) Trafo skal plasseres i henhold til Forskrift om strålevern.
- c) Det skal sikres kjøreadkomst til trafo over tilstøtende området f_SVT.

4.1.6 Renovasjonsanlegg (f_BRE)

- a) Området skal tilrettelegges for renovasjonsordningen med nok plass til å kunne håndtere kildesorteringsordninger. Det kan etableres avfallsdunker/nedgravde avfalls containere.
- b) Det skal sikres kjøreadkomst til renovasjonsanlegget over området f_SVT.

4.1.7 Lekeplass (f_BLK)

- a) Dette er felles lekeplass for alle beboere innenfor planområdet, f_BKS og f_BFS1-4.
- b) Lekeplass skal opparbeides og møbleres med minimum en sandkasse og et lekeutstyr/apparat, samt 1-2 sittebenker og bord for møteplass. Områdene skal tilrettelegges for variert lek og uteopphold. Av annet lekeutstyr vil det kunne plasseres disser, sklier, klatrevegg, ballbinge, lekehus eller lignende.
- c) Beplantning skal utføres iht. til godkjent situasjonsplan ved byggesøknad.
- d) f_BLK skal ha universell utforming med trinnfri adkomst.
- e) Snø-lagring innenfor lekeområdene tillates ikke.
- f) Det tillates oppføring av gapahuk, bål plass, felleshus eller lignende strukturer for sosialt samvær. Det kan oppføres med maksimum høyde på 4m og maksimalt 25 m² BYA. Dette skal vises i situasjonsplanen.
- g) Det kan etableres felles bod for redskap og felles utstyr på lekeplass.
- h) Innenfor områdene skal det anlegges gangveier som ikke skal ha fast dekke. Plassering skal vises i situasjonsplanen.

4.1.8 Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_BKT)

- a) Området kan benyttes til nødvendige tekniske anlegg. Det tillates oppført bygg og innretninger i tråd med formålet.
- b) Maksimal BYA er 60 %.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Kjøreveg (o_SKV)

- a) O_SKV er eksisterende veger Langfjordveien og Johnsenveien. Plangrensen følger senterlinjen til Johnsenveien.
- b) Avkjørsler fra f_SV2 og f_SV4 til o_SKV skal ha frisiktsoner. Frisiktsonene er vist i plankart.

4.2.2 Veg (f_SV1, f_SV2, f_SV3, f_SV4 og f_SV5)

- a) f_SV1-4 er nye felles interne veger til benyttelse for adkomst til boligbebyggelse. Vegene er felles for beboerne innenfor planområdet.
- b) Vegene skal opparbeides med vendehammer dimensjonert for lastebil (L).
- c) Før utbygging av området skal det utarbeides byggeplan for vegen som minimum viser skjæring, fylling og høyde i forhold til eksisterende terreng, samt belysning. Dimensjonering skal være i hht krav og anbefalinger gitt i vegvesenets normal 'veg- og gateutforming' N100, kap 3.4.2 øvrige lokalveger, L2. Det er ikke krav om belysning i hht håndbok 124 'teknisk planlegging av veg- og tunellbelysning' fra Statens vegvesen.
- d) f_SV5 er eksisterende privat veg til eiendommene gbnr. 23/5, 23/36 og 23/72.

4.2.3 Gangveg (f_GG1, f_GG2, f_GG3)

- a) f_GG1-3 er avsatt til gangveg - tursti.
- b) Gangveg skal opparbeides som gangveier med grusdekke med bredde på 2,5 m.
- c) Kun utrykningskjøretøy, flyttebil og tilsvarende har lov til å kjøre på gangvegene.
- d) Det skal plasseres bom mellom f_SV1 og f_GG1, der bare utrykningskjøretøy vil kunne kjøre gjennom.

4.2.4 Annen Veggrunn – teknisk anlegg/grøntareal (o_SVT, f_SVT og f_SVG1, f_SVG2, f_SVG3, f_SVG4, f_SVG5)

- a) Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT) omfatter sideanlegg som drenering og stikledninger. o_SVT langs Langfjordveien og Johnsenveien) skal være 1,75 m bredt. Sideanlegg f_SVT skal være 0,5m bredt.
- b) Annen veggrunn – grønntareal (f_SVG) skal opparbeides og tilsås samtidig med ferdigstilling av veianlegg og teknisk infrastruktur. Arealet kan vinterstid benyttes som snø deponi område. Det er ikke tillatt med konstruksjoner eller andre installasjoner innenfor områdene.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Friområde (f_GF1, f_GF2, f_GF3, f_GF 4 og o_GF5)

- a) F_GF1 – 4 og o_GF5 er avsatt til friområder. Friområdene skal være tilgjengelig for fri ferdsel.
- b) Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre faste installasjoner.
- c) Innenfor områdene f_GF4 og o_GF5 skal stedegen vegetasjon beholdes.

4.3.2 Vegetasjonsskjerm (f_GV)

- a) I område f_GV skal det oppføres vegetasjonsskjerm i form av hekk eller gjerde. Kryssing til fots og med sykkel av Langfjordveien utenfor gangfeltet skal herved hindres. Ved tilplanting skal stedegne planter brukes. Gjerde kan utformes i forskjellige materialer, med minimums høyde på 1,20 m.
- b) Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre faste installasjoner av noen slag.
- c) Beplantning og gjerdene må ikke være til hinder for frisikt ved avkjørsler til området.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFV)

- a) Området er eksisterende Sandnesbekken. Friområdet skal være allment tilgjengelig friluftsområde.
- b) Det må ikke monteres utstyr eller etableres anlegg som hindrer fri ferdsel. Det tillates ikke forurensning av omgivelsene på noen måte. Stedegen vegetasjon skal beholdes.

5 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Ras- og skredfare (§ 11-8 a) (H310)

- a) De er avsatt en sikkerhetssone på 4m på toppen av skråningen. I dette området kan det ikke fylles på masser på toppen av skråningen. Det kan graves noe ut på toppen av skråningen,

men det bør ikke graves dypere enn tørrskorpelaget. Det er heller ikke tillatt å sette opp installasjoner, legge igjen tunge gjenstander eller bygge bygninger innenfor området. Tiltak i denne sonen skal følge arbeidsprosedyre i geoteknisk vurdering 10219597-03-RIG-NOT-003.

5.2 Hensynssone Høyspenningsanlegg (jf. PBL § 11-8 a) (H370)

- a) Innenfor område angitt som hensynssone H370 – Høyspent, er det ikke tillatt med bolig -, nærings - eller fritidsbebyggelse uten nærmere vurdering av strålefare.

5.3 Infrastruktursone (jf. PBL § 11-8 b) (H410)

- b) Innenfor område angitt som infrastruktursone H410 - omfatter krav vedrørende infrastruktur, ligger og tilrettelegges det for tekniske infrastruktur i form av VA-ledninger.
- c) Bebyggelse som oppføres innenfor hensynssonen, må ta hensyn til rørledninger.

5.4 Frisiktsone (§ 11-8 a) (H140)

- a) I frisiktsonen er det ikke tillatt å sette opp installasjoner eller foreta beplantning som kan hindre sikten. Trær som hindrer sikt, skal fjernes.

5.5 Sikringssone for overvannshåndtering (§ 11-8 a) (H190)

- a) I sikringssone for overvannshåndtering er det ikke tillatt å sette opp installasjoner eller foreta beplantning som kan hindre avrenning. Det skal etableres nødvendige forsenkninger for å sikre overvannshåndtering.

Planforslag utarbeidet av

Fiskebeck Prosjekt as