

REGULERINGSPLAN FOR SYDVARANGER AS SENTRUMSNÆRE OMRÅDER I KIRKENES

REGULERINGSBESTEMMELSER

Utarbeidet av Puls Arkitekter as for Sydvaranger Eiendom AS

Vedtatt i kommunestyret (§13 KL): 25.06.2008

Dato for siste revisjon: 04.06.2008/25.06.2008

Dato: 31.05.2007

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for området som i plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

Byggeområder (Pbl. §25 1. ledd nr.1)

Bolig med tilhørende anlegg (B)

Forretning/ Kontor/ Bensinstasjon (F/K/B)

Offentlige trafikkområder (Pbl. §25 1. ledd nr.3)

Kjørevei

Annen Veggrunn

Gang-/ sykkelvei

Gatetun (G)

Parkering

Friområder (Pbl. §25 1. ledd nr. 4)

Park (OF)

Spesialområder/ Byggeområder (Pbl. §25 1. ledd nr. 6/ 1)

Spesialområde Bevaring/ Forretning/ Kontor (SB)

III

Gjeldende reguleringsplan som oppheves innenfor planområdet: Reguleringsplan for Kirkenes sentrum, vedtatt 17.06.1997 (området TG 1).

IV

BESTEMMELSER

§1. Fellesbestemmelser

§1.1. Formål og utnyttelsesgrad

§1.1.a. Innenfor de viste formåls-/ byggegrenser tillates oppført bebyggelse med utnyttelsesgrad som angitt i plankartet.

§1.1.b. Både kravet til % BYA og maksimal BRA skal være oppfylt. Utnyttelsesgrad beregnes iht. Teknisk forskrift 22.01.1997/ NS 3940 2. Utgave 1986.

§1.1.c. Bruksareal helt eller delvis under terreng beregnes på følgende måte: Målbare plan med himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, medregnes med 50%. Målbare plan med himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, medregnes ikke.

§1.2. Dokumentasjonskrav

§1.2.a. Følgende dokumentasjon skal vedlegges søknad om rammetillatelse:

- Tiltak mot støy
- Utomhusplan i målestokk 1:200 (alternativt 1:500 dersom dette gir tilstrekkelig detaljeringsgrad) som viser planlagt utnyttelse av uteområdene, materialbruk, belysning og beplantning, lekearealer, terrengbehandling/ nye cotehøyder og støttemurer.

§1.2 b. Tilgjengelighet

Bygningene, parkeringsplass, gangarealer og andre allment tilgjengelige arealer skal tilpasses funksjonshemmede, jfr. Rundskriv T-5/99 B og Teknisk Forskrift nr. 33, 1997.

-

§1.3. Illustrasjonsplan

§1.3.a. Til planforslaget er det utarbeidet en illustrasjonsplan som er retningsgivende for tiltak på området. Ved betydelig avvik fra illustrasjonsplanen kan kommunen kreve bebyggelsesplan for delområdene før tillatelse til tiltak kan gis.

§1.4. Forurensning

§1.4.a. Før det startes bygge- eller gravearbeider på området skal det utføres nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen.

§1.4.b. Støy: Bebyggelsen skal støyskjermes/ -isolerers slik at veiledende støygrenser for trafikk- og industristøy overholdes i tråd med Miljøverndepartementets Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442.

§1.5. Kulturminner

§1.5.a. Dersom det under arbeidet kommer frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes regional vernemyndighet, jfr. Lov om Kulturminner av 1978.

§1.6. Rekkefølge

§1.6.a. Før utbygging innenfor planområdet igangsettes, skal det gjennomføres tiltak for å forbedre siktforholdene ved eksisterende avkjørsel til planområdet fra E6 ved Førstevatn. Siktforholdene i krysset skal kontrolleres av Statens Vegvesen.

§1.6.b. Følgende veianlegg skal være ferdig til bruk før det gis brukstillatelse til nybygg innenfor planområdet:

- Ny rundkjøring ved førstevann
- Atkomstvei inn i planområdet fra ny rundkjøring, med tilhørende gang-/sykkelveier og øvrige veier i tilknytning til rundkjøringen.
- Gang- sykkelbro over E6 med tilhørende gang-/sykkelveier/trapp.
- Ledegjerder. Disse skal uansett være på plass samtidig som gang-sykkelbro tas i bruk.

§1.6.c. Følgende tiltak innenfor det enkelte byggetrinn skal være ferdig bygget/opparbeidet ved søknad om ferdigattest:

- Parkeringsanlegg.
- Felles leke- og uteoppholdsarealer.
- Støytiltak.
- Parksoner mellom bebyggelse og trafikkanlegg.
- Ubebygde områder mellom bygg og øvrige naturlig tilhørende utomhusarealer

§1.7. Parkering

§1.7.a. Parkeringsbehovet beregnes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekt for Kirkenes sentrum. For manglende parkeringsdekning kan bygningsrådet samtykke i at det i stedet blir innbetalt et frikjøpsbeløp etter gjeldende satser.

§1.8. Utearealer

§1.8.a. Det tillates ikke henstilt containere, søplekasser, varer o.l. utenfor bygningsvolumer som grenser til gatetun, offentlige trafikkområder eller friområder.

§1.9. Henvendelse til offentlige gater og uterom

§1.9.a. Alle bygg skal henvende seg i størst mulig grad til tilgrensende gater, parker og plasser med vinduer og innganger. Dette gjelder også for parkeringsanlegg.

§1.10. Boligbebyggelse

§1.10.a. Alle boliger skal ha privat uteplass eller balkong.

§1.10.b. Det skal for alle boliger etableres leke- og uteoppholdsarealer. Utearealer skal opparbeides på en tiltalende måte med beplantning og ulike typer harde og myke belegg. Det skal etableres oppholdssoner for ulike aldersgrupper, og lekeplass for barn.

§1.11. Teknisk infrastruktur

§1.11.a. Utbyggere må kontakte nettselskapet i planleggingsprosessen for å avklare behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløsning.

§2. Byggeområder

§2.1. Bolig med tilhørende anlegg B 1

§2.1.a. Det tillates oppført boliger med tilhørende anlegg. Før bygg kan godkjennes, skal det utarbeides bebyggelsesplan for B1. Planen skal bl.a. vise plassering av boliger, atkomstveier/ snarveier, private og felles utearealer, lekearealer og parkering.

§2.1.b. Maksimal byggehøyde: 10m fra gjennomsnittlig terrengnivå.

§2.1.c. Bebyggelsen skal inngå i en visuell helhet med eksisterende boligbebyggelse sør og øst for området. Bygningsvolumene skal ha en plassering, skala, material- og fargebruk som bidrar til dette.

§2.2. Forretning/ Kontor/ Bensinstasjon FKB 1 og 2

§2.2.a. Ny og eksisterende bebyggelse skal utvikles slik at det dannes en visuell helhet. Nye bygg skal forholde seg til eksisterende bygg som ikke rives.

§2.2.b. Witsøgården: Før tiltak tas opp til behandling for denne eiendommen skal det legges fram tegninger som viser både eksisterende situasjon og tiltaket i forhold til det eksisterende miljøet. Ombygging, tilbygg og påbygg skal gis en plassering, utforming, størrelse og detaljering som underordner seg og harmonerer med eksisterende bebyggelse.

§2.2.c. Maksimal byggehøyde: 12 m fra gjennomsnittlig terrengnivå.

§2.2.d. Formålet inkluderer detaljhandel, storvarehandel samt kontor, service, og tilhørende anlegg som lager/ verksted.

§2.2.e. Ved etablering av bensinstasjon innenfor området kan kommunen kreve bebyggelsesplan.

§2.2.f. Parkering kan delvis dekkes gjennom p-anlegg i offentlig trafikkområde Gatetun G 1.

§3. Offentlige trafikkområder

§3.1. Kjørevei

§3.1.a. Veier/ fortau skal ha en helhetlig utforming, ref. §3.4a, og best mulig terrengtilpasning.

§3.2. Annen veggrunn

§3.2.a. Skjæringer og fyllinger skal utføres skånsomt og med minst mulig terrenginngrep. Arealene skal opparbeides på en tiltalende måte med terrengmurer og/ eller beplantning, og senest være ferdig opparbeidet samtidig med veianlegget.

§3.3. Gang-/ sykkelvei

§3.3.a. Gang-sykelbro over E6 skal bygges med fri høyde 5,7 m over veibanen (uk brukonstruksjon). Ramper skal ha maks stigning i tråd med tabell C33 i revidert håndbok 017.

§3.3.b. Gang-sykelbro skal ha trappeatkomster mot bussholdeplassene.

§3.3.c. Byggetegninger for gang- sykkelbro skal forelegges Statens vegvesen og Sør- varanger kommune for godkjenning.

§3.4. Gatetun G 1

§3.4.a. Før opparbeidelse av området skal det utarbeides en helhetlig plan for området. Planen skal vise trafikkforhold, avgrensning av veier og atkomster, parkering, gang-/ sykkeltrasé, plasser og vegetasjonsområder, samt angi prinsipper for utebelysning, møblering, beplantning og materialbruk.

§4. Friområder

§4.1. Park OF 2

§4.1.a. Området skal opparbeides på en tiltalende måte med beplantning, og skal danne en buffer mellom trafikkerte gater og bebyggelsen.

§5. Spesialområder/ byggeområder

§5.1. Spesialområde bevaring/ byggeområde forretning/kontor, SB 1

§5.1.a. § 2.2 a, c og d gjelder også her.

§5.1.b. For alle former for tiltak på lokstallen, gjelder følgende: Før det gis tillatelse skal tiltaket være godkjent av antikvarisk myndighet. Før tiltak tas opp til behandling skal det legges fram tegninger som viser både eksisterende situasjon og tiltaket i forhold til det eksisterende miljøet.

§5.1.c. Ombygging, tilbygg og påbygg skal gis en plassering, utforming, størrelse og detaljering som underordner seg og harmonerer med eksisterende bebyggelse.

§5.1.d. Interiør kan moderniseres så lenge hovedtrekk i konstruksjon, gulv, tak og vegg videreføres.

§5.1.e. Utvendige arbeider som utskifting av vinduer, endring av farge etc. skal, selv om de ikke krever godkjenning etter Plan- og bygningsloven, godkjennes av bygningsmyndighetene.

§5.1.f. Vedlikehold av fasadene til lokstallen skal gjennomføres i henhold til gjeldende antikvariske restaureringsprinsipper. Ved rehabilitering av fasadene,

skal det visuelle uttrykket i størst mulig grad opprettholdes. Mest mulig av gamle bygningsdeler skal beholdes. Følgende gjelder for utskifting av bygningsdeler:

- Glassfasade mot øst tillates utskiftet. Oppdelingen skal være som i dagens fasade, og profilene skal ha samme dimensjon som dagens profiler. Det visuelle uttrykket skal framstå som i eksisterende fasader.
- En av 2 porter mot nord kan erstattes med glassfasade. Den andre tillates isolert på innsiden.
- Port mot syd skal beholdes men tillates bygget inn i inntrukket vindfang.

§5.1.g. Eksisterende takteking tillates skiftet ut med tilsvarende.