

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

REGULERINGSPLAN FOR SKOLEHAUGEN BOLIGFELT

Arkivsak		
Arkivkode	2001109	
Vedtatt		
Forslag ved	17.02.2010	Offentlig ettersyn (dato)
		Sluttbehandling (dato)

§ 1 Generelle bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Hjemmel for bestemmelsene er Plan- og bygningslovens kapittel VI § 26. Bestemmelsene er sammen med plankartet, et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.</p>	<p>Retningslinjene er veiledende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag. Retningslinjene gir, i forhold til bestemmelsene, ytterligere holdepunkt og føringer for praktisering av planen.</p>
<p>1.1 Formål</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for flermannsboliger i stedet for eneboliger som opprinnelig plan legger opp til. <p>1.2 Reguleringsformål</p> <p>Området er regulert til følgende formål iht. PBL § 12-5:</p> <p>a) <u>Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. nr.1)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Boligbebyggelse - Undervisning - Energianlegg - Søppelhåndteringsplass (Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg) - Uteoppholdsareal <p>b) <u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5. nr. 2)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kjøreveg - Annen vegggrunn - VA-trase kombinert med friområde (Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre hovedformål) 	

<p>c) <u>LNFR (PBL § 12-5. nr. 5)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Friområde <p>1.3 Kulturminner</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det er ikke kjent til automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Skulle det under arbeidet likevel komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes areal- og kulturvern avdelingen ved Finnmark fylkeskommune og til Sametinget, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven), § 8. Tiltakshaver skal formidle denne meldeplikten videre til de som utfører tiltaket. 	
--	--

§ 2 Bebyggelse og anlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.1 Områder for boligbebyggelse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Områder for boligbebyggelse omfatter i alt 3 nye tomannsboliger og 2 nye firemannsboliger. <p>2.1.1 Plassering av bygg</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bolig- og garasjebyggene skal plasseres innenfor angitte byggegrenser på plankartet. b) Hovedfasadene på tomannsboligene skal ligge parallelt med hverandre. Det samme gjelder hovedfasadene på firemannsboligene. <p>2.1.2 Grad av utnyttning</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Maksimal tillatt utnyttelse for hver av de to tomannsboligene (B1 a og b) eksklusive garasje/carport og parkeringsareal er BRA 170 m². I tillegg er det tillatt med garasje/carport, samt å anlegge parkeringsareal iht. godkjent situasjonsplan som vedlegges byggesøknad. Maksimal størrelse på garasje/carport skal ikke overstige 50 m² BYA. b) Maksimal tillatt utnyttelse for hver av de to firemannsboligene (B2 a og b) eksklusive parkeringsareal er BYA = 240 m². Lengden/bredden på veggfasader skal ikke overstige respektive 22 og 11 meter. I tillegg til dette er det tillatt å anlegge parkeringsareal iht. godkjent situasjonsplan som vedlegges byggesøknad. c) For firemannsboligene skal sokkeletasje benyttes til blant annet felles garasje tilknyttet 	

boenhetene i den aktuelle bygningen.

- d) Maksimal tillatt mønehøyde eller øvre gesimshøyde ved pulttak over gjennomsnittlig ferdig planert terreng er som følger:

Bygg	Mønehøyde
B1 a-c	4,5
Garasje/carport - B1 a-c	3
B2 a,b	8

- a) Vedlagt byggesøknaden skal det følge en situasjonsplan som viser byggenes plassering på tomten, samt snitt/profiler som viser byggenes plassering i terrenget. I tillegg skal det legges ved en utenomhusplan som viser hvordan utenomhusarealene skal opparbeides, samt nødvendige snitt/profiler som viser skjæringer/fyllinger og eventuelle støttemurer.

2.1.3 Detaljløsninger / estetikk

- b) Bebyggelsen skal ha en enhetlig og harmonisk utforming hva gjelder taktyper, materialvalg, fasadetyper, vindustyper og generelle arkitektoniske uttrykk. For fasader på garasje/carport skal det benyttes samme farger som på tilhørende tomannsbolig.
- c) Bygningene skal ha pulttak med vinkel mellom 3 og 6 grader eller saltak med maksimal takvinkel på 10 grader. For mindre takutspring og tak over mindre bygningsdeler tillates andre takvinkler.
- d) De enkelte tomannsboligene skal ha samme farge på fasadene til begge boligene.

2.1.4 Støy

- a) Alle boenheter skal ved normale forhold ha støynivå mindre enn Lden 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Under normale forhold skal maksimalt støynivå utenfor soverom i nattperioden (kl 23-07) ikke overstige L5AF 70 dB.

2.1.5 Gjerder

- a) Dersom det settes opp gjerde langs eiendomsgrensen mot offentlig friområde skal hele gjerde fremstå som et enhetlig sammenhengende gjerde.

2.2 Undervisning (BS)

- a) Området omfatter del av eiendom tilhørende Bjørnevattn barne- og ungdomsskole.

2.3 Energianlegg (E)

- a) Området omfatter eksisterende transformatorstasjon.

Med utenomhusarealene menes her den ubebygde delen av tilhørende eiendom samt tilhørende uteoppholdsarealer for firemannsboligene.

<p>2.4 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (S)</p> <p>a) Området er felles for boligene B2 a og B2b.</p> <p>b) Innenfor området tillates oppført felles bod for søppelhåndtering eller molok eller tilsvarende.</p> <p>2.5 Uteoppholdsarealer</p> <p>2.5.1 UOa og UOb</p> <p>a) Området UOa tilhører boenhetene i B2a og UOb tilhører boenhetene i B2b.</p> <p>b) Områdene UOa og UOb skal ikke benyttes til snøopplager fra brøyting av vei V2.</p>	
--	--

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.6 Kjøreveg</p> <p>2.6.1 Offentlig vei (V1)</p> <p>a) Området omfatter eksisterende veier Fjellveien og Chr. Ankers vei, samt nytt vegkryss mellom disse. Veibredden er lik dagens bredde. Radius på kurvatur i kryss Fjellveien – Chr. Ankers vei skal være 10 meter. Tilsvarende radius i krysset Chr. Ankers vei – Nordenstens vei er regulert til 15 meter.</p> <p>b) Veikryss mellom Fjellveien og Chr. Ankers vei skal opparbeides iht. Statens vegvesens gjeldende veinormal.</p> <p>2.6.2 Offentlig vei (V2)</p> <p>a) Området omfatter ny atkomstvei til boligene B1 a, b og c med snuplass i enden av veien, samt avkjørsel til boligene B2 a og b. Veibredden er regulert til 4 meter.</p> <p>b) Kryss mot Fjellveien skal opparbeides iht. Statens vegvesens gjeldende veinormal.</p> <p>2.6.3 Felles privat avkjørsel (VF)</p> <p>a) Området omfatter felles privat avkjørsel fra B2a og B2b. Veibredden er satt til maksimalt 4 meter.</p> <p>b) Eiere av eksisterende transformatorstasjon (E) skal sikres atkomstrett via VF til transformatorstasjonen.</p>	

<p>2.6.4 Annen veggrunn</p> <p>a) Områder avsatt til annen veggrunn omfatter fyllings- og skjæringsareal.</p> <p>2.7 Frisiktsoner jf. PBL § 12-6</p> <p>a) Frisiktsoner og frisiktlinjer i kryssene er markert på plankartet. Vegetasjon som overstiger 50 cm over senterlinje på tilstøtende vei tillates ikke innenfor frisiktsonene. Enkeltstående trær, stolper og lignende kan stå i frisiktsonen. Eventuelle trær må være oppstrammet til h=2,7 m (øyehøyde for lastebilfører)</p> <p>2.8 Øvrig teknisk infrastruktur</p> <p>2.8.1 Strøm</p> <p>a) Strømtilførsel til hvert enkelt bygg skal legges i bakken. Kabler graves ned langs/under ny atkomstveg for å unngå unødig terrenginngrep på uteoppholdsarealer.</p> <p>2.8.2 Vann og avløp</p> <p>a) For å unngå unødig terrenginngrep på uteoppholdsarealer skal vann- og avløpsledninger tilknyttet boligene legges under veiareal så langt det er mulig for å få tilstrekkelig selvføll på avløpsledninger.</p> <p>b) Vann- og avløpsledninger kobles på kommunalt nett under Chr. Ankers vei.</p> <p>c) Området VAF er avsatt til avløpsledning fra eiendommen med gnr. 23, bnr 228, og sakl kobles på ny avløpsledning fra B1 og B2.</p>	<p>Tilkobling til strømmnett skjer ved eksisterende transformatorstasjon.</p>
---	---

§ 3 Grøntstruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.1 Friluftsområde (F1 og F2)</p> <p>a) Området er ment som leke- og rekreasjonsområde for omkringliggende boliger og Bjørnevattn Skole.</p> <p>b) Konstruksjoner eller utstyr som bål plass/rasteplass, stier og lignende kan tillates dersom dette ikke er til hinder for områdets bruk som friluftsområde eller til sjenanse for nærliggende boliger.</p> <p>c) Friluftsområde kan benyttes som snødeponi om vinteren.</p>	

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.1 Rekkefølgekrav</p> <p>a) Før boliger innenfor planområdet kan gis midlertidig brukstillatelse skal kryss mellom Fjellveien og Chr. Ankers vei være ferdig opparbeidet</p>	<p>Ferdig opparbeidet omfatter opparbeiding av selve veikrysset med sideareal iht. Statens veivesens gjeldende vegnorm, samt inklusive nødvendig flytting/omlegging av teknisk infrastruktur herunder blant annet strømlinjer/-kabler, telelinjer og VA.</p>