

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES

Dato: 02.03.2012
 Dato for siste revisjon: 07.11.2012
 Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er planområdet regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse / rekkehus (B2 og B5)	Sosi 1112
Boligbebyggelse – leilighetsbebyggelse (B1, B3, B4 og B6)	Sosi 1113
Vannforsyningsanlegg (VF1)	Sosi 1541
Pumpestasjon (PS1)	Sosi 1540
Trafo (T1 – T3)	Sosi 1590
Lekeplass (FL1 – FL4)	Sosi 1610
Bolig / kontor (BK1)	Sosi 1804
Boligbebyggelse kombinert med trasé for teknisk infrastruktur vann (B2-3)	Sosi 1900

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

Veg (FV1 og FV2)	Sosi 2010
Kjøreveg (Veg 0 - veg 3)	Sosi 2011
Fortau	Sosi 2012
Gang-/sykkelveg	Sosi 2015
Annen veggrunn - grøntareal	Sosi 2019
Parkeringsplasser/garasjeanlegg (FP1 – FP3, P1 og P2)	Sosi 2080

3. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

Friområde (F1 og F2)	Sosi 3040
Vegetasjonsskjerm	Sosi 3060

4. LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, nr 5)

Friluftsmål	Sosi 5130
-------------	-----------

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- Bevaring kulturmiljø/bygningsmiljø	Sosi 570
--------------------------------------	----------

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse - Fellesbestemmelser

- a) Byggeområdene B1 – B6 er avsatt til boligformål med tilhørende anlegg.
- b) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet.
- c) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting. Boder og avskjerminger skal være tilpasset bebyggelsen som helhet.
- d) Maks kotehøyde gesims er angitt på plankartet, heis, pipe og andre tekniske anlegg kan være 1,5 m høyere.
- e) Det skal avsettes nødvendig plass til sykkelparkering og søppelcontainer eller lign. i bebyggelsen eller på tilliggende uteareal.
- f) Det skal til hver bolig avsettes én biloppstillingsplass/garasjeplass pluss 0,25 biloppstillingsplass for besøkende, samt en sportsbod.
- g) Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor oppholdsrom. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23 - 07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB.

1.2 Bolig / kontor BK1

- a) Byggeområde BK1 skal nyttes til bolig og kontor.
- b) Eksisterende bebyggelse tillates bygget ut innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.
- c) Bebygd areal skal ikke overstige $BYA = 25 \%$.
- d) Eksisterende bebyggelse er et vernet bygningsmiljø, jfr Hensynssoner.

1.3 Boligbebyggelse – småhusbebyggelse/rekkehus B2 og B5

- a) I byggeområde B2 og B5 skal det oppføres rekkehus eller kjedehus.
- b) Tillatt bebygd areal skal ikke overstige $BYA = 45 \%$.
- b) Rekke-/kjedehusene tillates oppført i to etasjer. I tillegg kan underetasje tillates der terrenget tilsier dette.
- c) Rekke-/kjedehusene skal oppføres med flatt tak eller med pulttak med takvinkel mindre enn 8 grader. Maks høyde for gesims skal være 7,5 m over gulv i første etasje (inngangsplanet), dog kan pipe og andre tekniske anlegg være 1,5 m høyere.
- d) Byggeområdene tillates oppdelt i enkeltparseller med én tomt for hvert rekkehus eller kjedehus. Tomtegrensen mellom rekkehusene settes midt i husenes leilighetskillevegger.

1.4 Boligbebyggelse – Leilighetsbebyggelse B1, B3, B4 og B6

- a) I byggeområde B1, B3, B4 og B6 skal det oppføres leilighetsbebyggelse (lavblokk). Garasjeanlegg og sportsboder tillates innpasset i kjeller.
- b) Samlet utnyttelse for leilighetsbebyggelsen skal ikke overstige 10850 m^2 -TBRA. Maksimalt tillatt utnyttelse (T-BRA) for det enkelte byggeområde er
Område B1: $T-BRA = 2700 \text{ m}^2$

Område B3:	T-BRA = 4100 m ²
Område B4:	T-BRA = 2050 m ²
Område B6:	T-BRA = 2000 m ²

Garasjer tillates i inntil 2 etasjer i underetasje/kjeller. Parkeringsanlegg, biloppstillingsplasser, boder etc som ligger i underetasje/kjeller skal ikke inngå i etasjetallet og ikke medregnes i T-BRA.

- c) Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 boligetasjer i B1, B3 og B4 med gesimshøyde maks 13 m over gulv i første boligetasje. I B6 tillates bygg oppført i inntil 5 boligetasjer med gesimshøyde maks 16,5 m over gulv i første boligetasje. Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak.

Mindre bygningsdel som heis, pipe o. lign kan stikke 1,5 m over angitt gesimshøyde. Rom for tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg/varmepumpe o. lign kan stikke 3,0 m over angitt gesimshøyde. Oppbygg på tak kan maksimalt ha bredde 2,5 m og dybde 3,0 m.

På deler av bebyggelsen tillates etablert takterrasse med nødvendig sikring samt lette takkonstruksjoner.

- d) I garasjekjeller skal det avsettes 1 parkeringsplass for funksjonshemmede pr. 20 leiligheter. Slike parkeringsplasser bør plasseres nærmest mulig heis.
- e) I kjeller eller ved inngangsparti skal det avsettes plass til sykkelparkering og søppelcontainer.

1.5 Vannforsyningsanlegg

- a) Område VF1 skal nyttes til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg.

1.5 Pumpestasjon

- a) Område PS1 skal benyttes til pumpestasjon for vannforsyning.

1.6 Trafo

- a) Områdene T1 – T3 er avsatt til bygning for nettstasjon med tilhørende anlegg.

1.7 Lekeplass

- a) Områdene FL1 – FL4 er avsatt til felles privat lekeplass.
- b) Det tillates etablert stier, trapper og murer innenfor områdene.
- c) Lekearealene skal opparbeides i ht godkjent utomhusplan.
- d) Område FL1 skal være felles for B1 og B2.
Område FL2 skal være felles for B3.
Område FL3 skal være felles for B4 og B5.
Område FL4 skal være felles for B6 og BK1.
- e) Det er tillatt å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger samt el.- og telekabler i grunnen innenfor områdene.

1.8 Boligbebyggelse kombinert med vannforsyningsnett

- a) I området ligger det en kommunal vannledning. Området kan nyttes til atkomst og parkering. Kommunen har rett til drift og vedlikehold av vannledningen som ligger i området.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Offentlige samferdselsanlegg

- a) Samferdselsanleggene skal opparbeides med den inndeling i kjøreveger, fortau, gang-/sykkelveg og annen veggrunn som vist på plankartet, med tilfredsstillende teknisk standard og i samsvar med tekniske planer godkjent av kommunen.
- b) De offentlige kjørevegene er på plankartet angitt som veg 0, 1 og 2.
- c) Veg 3 er kommunal veg til vannforsyningsanlegg. Vegen kan stenges av kommunen.
- d) Veganleggene skal opparbeides med fast dekke, med unntak av gang-/sykkelveg gjennom friområdet som kan ha grusdekke.
- e) Veganleggene skal ha belysning i henhold til gjeldende krav.
- f) I alle samferdselsområder er det tillatt å legge og vedlikeholde nødvendige kommunaltekniske anlegg og annen infrastruktur.
- g) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og vegfyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
- h) Veganleggene kan utbygges etappevis.
- i) Område P1 og P2 er parkering for Grenselandsmuseet.

2.2 Privat veg og parkering

- a) Områdene FV1 og FV2 er avsatt til privat veg.
Området FP1 – FP3 er avsatt til privat parkeringsplass.
- b) Veg FV1 er felles for byggeområdene B1 og B2, mens veg FV2 er felles for byggeområdene B6 og BK1.
- c) Område FP1 er felles for byggeområde B1 og B2.
Område FP2 er felles for byggeområde B3.
Område FP3 er felles for byggeområdene B4 og B5.
- d) Område FP1 skal nyttes til garasje/carport samt parkeringsplass for besøkende.
Garasje/carport på område FP1 skal ikke være over én etasje.
Område FP2 og FP3 skal nyttes til parkeringsplasser for besøkende.
- e) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veg- og parkeringsanlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og vegfyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
- f) Det er tillatt å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger samt el.- og telekabler i grunnen innenfor fellesområdene.

3 GRØNNSTRUKTUR

3.1 Friområde

- a) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon i friområdet tillates.
- b) Området skal ikke benyttes som riggområde under utbygging.
- c) Det er tillatt å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger samt el.- og telekabler i grunnen innenfor området.

3.2 Vegetasjonsskjerm

- a) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon i friområdet tillates.

4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

4.1 Friluftsmål

- a) Innenfor områdene tillates tradisjonell aktivitet innenfor rammene av LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel.
- b) Etter søknad tillates etablert stier, trapper, murer etc når dette er i tråd med områdets bruks som friluftsmål.

HENSYNSSONER

Verneverdig kulturmiljø/bygningsmiljø

- a) Bygning V1 i område B1 skal bevares og vedlikeholdes slik at byggets antikvariske verdi opprettholdes.
Byggets konstruksjon, hovedform, takform, tak- og gesimshøyde samt fasadeutforming skal opprettholdes.
- b) Det er tillatt å føre opp tilbygg til bygning V1 innenfor de byggegrenser som er fastsatt på plankartet.
- c) Hagens utstrekning og oppbygning samt vegetasjon skal opprettholdes

IV

FELLESBESTEMMELSER

1. Rekkefølgebestemmelser

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- a. Det kan ikke tas i bruk mer enn 30 boenheter i planområdet før ny regulert rundkjøring på E6 ved Førstevann er opparbeidet.
- b. Før det gis tillatelse til å igangsette opparbeidelse og boligbygging skal det foreligge en hovedplan for nye vann-, spillvanns og overvannledninger mv. som skal betjene boligområdet.
- c. Før det kan gis brukstillatelse til boliger i byggeområdet, skal atkomstveg (veg =0) fram til byggeområdet, herunder alle parkeringsplasser langs veien som er vist på plankartet, være ferdigstilt.
- d. Før det gis brukstillatelse for boliger i område B1 skal veg FV1 være ferdigstilt.
Før det gis brukstillatelse for boliger i område B2 skal veg FV1 og parkeringsplass FP1 være ferdigstilt.
Før det gis brukstillatelse for boliger i område B6 skal veg FV2 være ferdigstilt.
- e. Før det gis brukstillatelse for boliger i område B1 eller B2 skal lekeområde FL1 være ferdigstilt.
Før det gis brukstillatelse for boliger i område B3 skal lekeområde FL2 være ferdigstilt.
Før det gis brukstillatelse for boliger i område B4 eller B5 skal lekeområde FL3 være ferdigstilt.

Før det gis brukstillatelse for boliger i område B6 skal lekeområde FL4 være ferdigstilt.

- f. Før det igangsettes boligbygging i felt B3 eller opparbeiding av nye vannledninger i område VF 1 og i veg 2, må følgende være godkjent av kommunen:
 - tilstandsanalyse for eksisterende vannmagasin/bergrom i område VF1
 - planer for byggegrøp i felt B3 og ledningsgrøfter i område VF1
 - geotekniske/geologiske vurderinger av aktuelle områder
 - beskrivelse av hvordan sprengningsarbeider skal gjennomføres
 - plan for og gjennomføring av eventuelle tiltak på eksisterende vannforsyningsanlegg i område VF1 før sprengningsarbeider igangsettes
 - plan for oppfølging og kontroll av eksisterende vannforsyningsanlegg i område VF1 i sprengningsperioden
- g. Før det igangsettes boligbygging i områdene B3 – B6, må det framlegges en faglig vurdering av evt. fare for steinsprang og snøskred mot boligområdet. Evt. nødvendige sikringstiltak må utføres i forhold til boligene og lekeplassene, før det gis brukstillatelse til boliger.
- h. For å sikre boligene mot radongass skal det i forbindelse med grunnarbeidet for alle bygg iverksettes nødvendige tiltak for skjerming mot gassen. Disse tiltak må planlegges i henhold til teknisk forskrift og dokumenteres i byggesøknaden.
- i. Transformatorer / høyspentanlegg som etableres i planområdet skal tilfredsstille Statens Stråleverns krav i forhold til boliger og uteoppholdsområder.

2. Andre fellesbestemmelser

- a) Det tillates framført og vedlikeholdt vann- og avløpsledninger samt el- og telekabler i grunnen innenfor områdene.
- b) Dersom det under bygge- eller anleggs arbeid skulle komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturminnemyndighetene, jf § 8 i lov om kulturminner av 1978.
- c) Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven (samt tilhørende Teknisk forskrift) og kommunens vedtekter til denne.
- d) Etter at denne reguleringsplanen er godkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen.