



## **Bestemmelser til ”Reguleringsplan for ”Skolehaugen”, Bjørnevatn i Sør-Varanger kommune.**

Dato: 15.01.2008

Revidert; 15.05.2008

Vedtatt; 17.06.2008

### I.

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, omfatter område avsatt til offentlig bebyggelse (OB 11) og boligbygging (B 17) i Kommuneplanens arealdel for Sør-Varanger.

### II.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse bestemmelsene for det regulerte området.

### III.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til;

1.0 BYGGEOMRÅDER. (§ 25, 1.ledd, nr. 1)

1.1. Boliger (B1-B4)

1.2. Offentlig bygning (OB)

2.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (§ 25, 1.ledd, nr. 3)

2.1. Kjøreveger ( Rv 885 - Grubeveien, Chr. Ankersvei)

2.2. Bussholdeplass

2.3. Parkeringplass

2.4. Fortau

2.5. Annen veggrunn

3.0. FRIOMRÅDER (§ 25, 1.ledd, nr. 4)

3.1. Ballbane/ Lekeplass (Ba)

4.0. SPESIALOMRÅDER (§ 25, 1.ledd, nr. 6)

4.1. Friluftsområder (SF)

4.2 Kommunalteknisk anlegg (Vann –og avløpstrase`)

### IV.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet;

## 0. FELLESBESTEMMELSER.

- a) Det tillates ikke utfylt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende mot tomtegrense som vender mot friområdene og friluftsområdet verken midlertidig eller permanent.
- b) Det tillates ikke utfylt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende mot tomtegrense som vender mot friluftsområde og parkbelte verken midlertidig eller permanent.
- c) Det tillates ikke utfylt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende i friluftsområdene eller parkbeltene, verken midlertidig eller permanent.
- d) Før området bygges ut med ny vei A, må nødvendige utbedringer i krysset Fjellveien/ Chr. Ankersvei, slik som beskrevet i nedenforliggende reguleringsbestemmelser og plankart være utført.
- e) Alle tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i forhold til naturgitte og bygde omgivelser.
- 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 reguleringsbestemmelser.

## 1.0 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG.

### 1.0 Fellesbestemmelser.

- a) Bebyggd areal % -BYA skal ikke overstige 40 %.
- b) Nye boliger skal ha saltak med hovedmøneretning parallellt med byggegrense om ikke annet er angitt i plankart. Hovedfasaden skal plasseres i byggegrensen.
- c) Garasje inntil 50 m<sup>2</sup> kan bygges, maksimal mønehøyde skal være 4,0 m over planert terreng.
- d) For garasje gjelder at møneretning er valgfri og at denne ikke kan plasseres nærmere enn det byggegrensa viser.
- e) Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende og omgivelsene med tanke på terreng, form, farge, høyder, materialbruk og takvinkler, og skal ha en harmonisk utforming, jfr. § 74, pkt. 2 i PBL ("skjønnhetsparagrafen").
- f) Det skal utarbeides situasjonsplan/ utomhusplan/fotomontasje som minimum viser skjæring, fylling, høyde, vegetasjon, utfyllinger og annen tilpassning i forhold til eksisterende terreng, eksisterende og planlagt bebyggelse. Planen skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen.
- g) Tomter med grense mot parkbelte og/ eller lekeplass, skal sette opp gjerde i denne/ disse tomtegrensene.
- h) Kronehøyda skal være min. 60 cm over vei

### 1.1. Boliger (B1)

- a) Formålsområdene B1 er eksisterende boligområde som er regulert til samme formål.
- b) Ny bebyggelse i området, som samsvarer med formålet, kan tillates etter søknad, og skal plasseres innenfor byggegrense som vist i plankartet.

## 1.2. Boliger (B2, B3, B4)

- a) På tomtene merket S (sokkel) skal det innenfor byggegrensen vist på plankartet oppføres boliger med sokkel + 1 etasje, eller sokkel + 1 ½ etasje. Hovedfasaden skal plasseres i byggegrensen.
- b) Maksimal mønehøyde for hus med sokkel + 1 etasje skal være 8,5 m over planert terreng. Taket skal være saltak og ha en takvinkel mellom 20 og 30°.
- c) b) Maksimal mønehøyde for hus med sokkel + 1 ½ etasje skal være 9 m over planert terreng. Taket skal være saltak og ha en takvinkel mellom 30 og 40°.
- d) På de andre tomtene kan det innenfor byggegrensa vist på plankartet oppføres bolig i 1½ etasje uten kjeller.
- e) Maksimal mønehøyde skal være 7.5 m over planert terreng. Taket skal være saltak og ha en takvinkel mellom 30 og 40°.

## 1.3 Offentlig bygning. (OB)

- a) I området er Bjørnevatn Skole, ”sentralhallen” mv. med tilhørende anlegg.
- b) Ny bebyggelse i området, som samsvarer med formålet, kan tillates etter søknad.
- c) 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.

## 2.0. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

### 2.1. Kjøreveger.

- a) Rv 885 (Grubeveien) og Christian Ankersvei går gjennom planområdet og er regulert til samme formål.
- b) Veg A med tilhørende snuplass skal opparbeides til boligene i formålsområdet B2, B3 og B4.
- c) Kjørebredden er 4,0 m med 2 m grøft/ skulder på hver side
- d) 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”, (august 2007) type A1 –adkomstvei i boligområder.
- e) Byggeplanen skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen.
- f) Gangfelt og avkjørsler er vist i plankartet.
- g) Belysning skal være i hht krav og anbefalinger gitt i vegvesenets normal ”Veg – og Gateutforming”, (august 2007) kap. C.3.7.
- h) Frisiktlinjer er vist i plankartet. Høyde på evt. vegetasjon skal ikke overstige 50 cm i forhold til senterlinje på tilstøtende veier. Enkeltstående trær, stolper og lignende kan stå i frisiktsonen. Evt. trær må være oppstammet til h=2,7 m (øyehøyde for lastebilfører)

### 2.2. Busslomme.

- a) Det skal opparbeides busslomme som vist i plankartet.
- b) Før utbygging av området skal det utarbeides byggeplan for busslomma som minimum viser skjæring, fylling og høyde i forhold til eksisterende terreng samt belysning. Byggeplanen skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen.
- c) Dimensjoneringen skal være i hht. Statens Vegvesens normal ”veg – og gateutforming”, (august 2007), kap. 3.6.

### 2.3. Parkeringsplass. (P)

- a) Det skal opparbeides parkeringsplass som vist i plankartet
- b) Før utbygging av området skal det utarbeides byggeplan som minimum viser skjæring, fylling og høyde i forhold til eksisterende terreng, samt belysning. Byggeplanen skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen. Dimensjoneringen skal være i hht. Statens Vegvesens normal ”veg – og gateutforming”.(august 2007).

### 2.4. Fortau.

- a) Det skal opparbeides fortau som vist i plankartet.
- b) Før utbygging av området skal det utarbeides byggeplan som minimum viser skjæring, fylling og høyde i forhold til eksisterende terreng, samt belysning. Byggeplanen skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen.
- c) Dimensjoneringen skal være i hht. Statens Vegvesens normal ”veg – og gateutforming”.(august 2007).

### 2.5. Annen Vegrunn.

- a) Området er avsatt for å skille Rv 885/Grubeveien og busslomma og skal opparbeides som fysisk skille mellom Grubeveien og busslomma.

## 3.0 FRILUFTSOMRÅDER.

### 3.1. Ballbane/lekeplass. (Ba)

- a) Området er avsatt for ballbane/ lekeplass og kan opparbeides med lekeutstyr og lignende i hht. egen detaljplan for området. Detaljplanen skal utarbeides slik at det er muligheter for å søke på spillemidler.

## 4.0 SPESIALOMRÅDER

### 4.1. Friluftsområder. (SF)

- a) Området skal brukes som nærfriluftsområde for befolkningen og Bjørnevatn Skole.
- b) Konstruksjoner eller utstyr som bål plass/rasteplass, stier og lignende kan tillates når dette ikke er til hinder for områdenes bruk som friluftsområder.
- c) Friluftsområdene kan benyttes som snødeponi om vinteren, men skal ikke være til hinder for områdenes bruk som friluftsområder.

### 4.2. Kommunalteknisk Anlegg (Vann – og avløpstrase` (Va)

- a) I området kan det opparbeides nødvendig kommunalteknisk anlegg (kummer, rør og lignende), for tilknytning til omkringliggende byggeområder.
- b) Det tillates ikke oppført andre bygninger eller konstruksjoner i området.
- c) Materialer, utstyr, løsmasser, avfall og lignende er ikke tillatt lagret i området verken midlertidig eller permanent.
- d) I området VA 1 står eksisterende høyspenningsanlegg/trafo-kiosk. Nødvendige utbedringer, utskiftninger, reparasjoner og vedlikehold i samsvar med formålet tillates.
- e) Innenfor områdene skal det plasseres renovasjonsdunker og postkasser tilhørende boligene i formålsområdene B2, B3, og B4.