

Reguleringsbestemmelser---

Sør-Varanger kommune

Reguleringsplan for Skytterhusfjellet

(Rev. 1)

2006-10-13

Reguleringsplan for Skytterhusfjellet

Reguleringsbestemmelser

Oppdragsnr.: 1060223

Oppdragsgiver: Sør-Varanger kommune
Oppdragsgivers repr.: Mia De Coninck

Oppdragsleder Rambøll: Yngvar W. Karlsson og Lalia T. Færgestad
Medarbeidere: Erik Prøsch, Cecilie Klaveness, Ragnhild Nordmelan (ØRP), Bjørn Vessia,
Kari O. Haugland (Rambøll)

| | |
|----------|------------|
| Rev. | 1 |
| Dato | 2006-10-13 |
| Utarb. | ck/ep |
| Kontroll | kohosl |
| Godkjent | ltfosl |

| | |
|---------------|----|
| Antall sider: | 17 |
| Rapport | 17 |
| Vedlegg | - |

Rambøll Norge AS
Engbrets vei 5
Pb 427 Skøyen
N-0213 OSLO
www.ramboll.no

Forord

Dette dokumentet er en forslag til reguleringsbestemmelser for reguleringsplanen for Skytterhusfjellet i Sør-Varanger kommune. Planområdet er stort – på nesten 3000 dekar. Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende funksjoner som skole, barnehage og andre servicefunksjoner. Planområdet omfatter også store friluftsområder, der lysløypenettet har en sentral plass.

Etter vedtak i kommunestyret vil reguleringsplanen med reguleringsbestemmelsene være juridisk bindende innenfor planområdet.

Planen er utarbeidet av Rambøll Norge AS i samarbeid med Øvre Romerike Prosjektering AS på oppdrag fra Sør-Varanger kommune.

Innhold

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Reguleringsformål | 6 |
| 2. | Rekkefølgebestemmelser | 6 |
| 2.1 | Rekkefølgebestemmelser veganlegg | 6 |
| 2.2 | Rekkefølgebestemmelser vann- og avløpsanlegg | 7 |
| 2.3 | Rekkefølgebestemmelser andre forhold | 7 |
| 3. | Fellesbestemmelser | 8 |
| 3.1 | Estetikk | 8 |
| 3.2 | Universell utforming | 8 |
| 3.3 | Automatisk fredede kulturminner | 8 |
| 3.4 | Skolekapasitet | 8 |
| 3.5 | Utomhusarealer | 8 |
| 3.6 | Eksisterende vegetasjon | 8 |
| 3.7 | Tilpasning til terreng | 8 |
| 3.8 | Veganlegg | 8 |
| 3.9 | Vann- og avløpsanlegg (VA) | 8 |
| 3.10 | Snøopplag | 9 |
| 3.11 | Renovasjon | 9 |
| 3.12 | Støy | 9 |
| 3.13 | Forurensning i vann/innsjø | 9 |
| 4. | Byggeområder for åpen småhusbebyggelse | 9 |
| 4.1 | Bebyggelsen | 9 |
| 4.1.1. | Byggehøyder | 9 |
| 4.2 | Parkering | 9 |
| 4.3 | Fellesfunksjoner | 10 |
| 4.4 | Andre planer og dokumentasjon | 10 |
| 4.5 | Spesielt for felt B5 | 10 |
| 4.6 | Lekeplasser og ballplasser | 10 |
| 5. | Områder for konsentrert småhusbebyggelse | 10 |
| 5.1 | Bebyggelsen | 10 |
| 5.2 | Bebyggelsesplan | 10 |
| 5.3 | Parkering | 11 |
| 6. | Områder for åpen og/eller konsentrert bebyggelse | 11 |
| 7. | Byggeområde for offentlige bygninger – skole, barnehage og nærmiljøanlegg . | 11 |
| 7.1 | Disposisjonsplan | 11 |
| 7.2 | Situasjonsplan og utomhusplan | 12 |
| 7.3 | Bebyggelsen | 12 |
| 7.4 | Terreng, vegetasjon og utomhusarealer | 12 |
| 7.5 | Parkering | 12 |
| 8. | Byggeområde for forretning/kontor | 12 |
| 8.1 | Disposisjonsplan | 12 |
| 8.2 | Situasjonsplan og utomhusplan | 13 |
| 8.3 | Bebyggelsen | 13 |
| 8.4 | Terreng, vegetasjon og utomhusarealer | 13 |
| 8.5 | Parkering | 13 |
| 9. | Område for næringsvirksomhet | 13 |
| 9.1 | Disposisjonsplan | 13 |
| 9.2 | Situasjonsplan og utomhusplan | 14 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 9.3 | Bebyggelsen | 14 |
| 9.4 | Terreng, vegetasjon og utomhusarealer | 14 |
| 9.5 | Parkering..... | 14 |
| 10. | Offentlige trafikkområder | 14 |
| 10.1 | Gang- og sykkelveger..... | 15 |
| 10.2 | Parkeringsplasser..... | 15 |
| 11. | Friområder..... | 15 |
| 11.1 | Badeområder (FRB)..... | 15 |
| 11.2 | Friområde i vann (FRV 1-3) | 15 |
| 12. | Fareområder – høyspentlinjer | 15 |
| 13. | Spesialområder..... | 15 |
| 13.1 | Bevaring – krigsminnesmerke (SPBK1-2) | 16 |
| 13.2 | Bevaring – seilmerke (SPBS) | 16 |
| 13.3 | Randsoner mot vann (SPR 1-4)..... | 16 |
| 13.4 | Myr (SPM) | 16 |
| 13.5 | Skilek (SPS 1-2) | 16 |
| 13.6 | Vegetasjonsbelter (SPVE 1- 5) | 16 |
| 13.7 | Lysløyper (SPL 1-7)..... | 16 |
| 13.8 | Lysløype i randsone mot vann (SPLR) | 16 |
| 13.9 | Friluftsområder (SPF 1-9)..... | 17 |
| 13.10 | Tursti (SPT 1-2)..... | 17 |
| 13.11 | Kommunaltekniske anlegg (SPK1-2) | 17 |
| 13.12 | Frisiktsoner..... | 17 |
| 14. | Fellesområder..... | 17 |
| 14.1 | Område for felles lek FL | 17 |
| 14.2 | Fellesareal FA..... | 17 |

1. Reguleringsformål

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til:

Byggeområder:

- åpen småhusbebyggelse (B2e, B2f, B3, B4, B5, B7, B8, B10, B11, B13 og B15)
- konsentrert småhusbebyggelse (B1, B2a, B2b, B2c, B2d)
- områder for åpen og/eller konsentrert småhusbebyggelse (B6, B9, B12 og B14)
- offentlig bebyggelse; skole/barnehage (OSB)
- forretning/kontor (FK)
- næring (N)

Offentlige trafikkområder

- kjøreveger (E6, V1-V8a, V9 og V10a)
- kjørbar gang- og sykkelveg (KGS1-2)
- gang- og sykkelveger/fortau (GS1-3)
- parkering (P1-2)
- grøft/ annet vegareal/snøopplag

Friområder:

- badeområde (FRB)
- friområde i vann (FRV1-3)

Fareområder:

- høyspentlinjer (F1 – F5)

Spesialområder:

- bevaring – krigsminnesmerke (SPBK1-2)
- bevaring – seilmerke (SPBS)
- randsoner mot vann (SPR1-4)
- myr (SPM)
- skilek (SPS1- 2)
- vegetasjonsbelter (SPVE1- 5)
- lysløyper (SPL1- 7)
- lysløype i randsone mot vann (SPLR)
- friluftsområder (SPF1- 9)
- tursti (SPT1-2)
- kommunaltekniske anlegg (SPK1-6)
- frisiktsoner

Fellesområder:

- felles lek (FL)
- fellesareal (FA)

2. Rekkefølgebestemmelser

2.1 Rekkefølgebestemmelser veganlegg

- Alle byggeområder i planområdet skal tilknyttes overordnet vegnett via E6 mellom Førstevann og Andrevann. Nye samleveger V1 og V2 med tilhørende gang- og

sykkelveger skal opparbeides i henhold til reguleringsplanen frem til aktuelle nye utbyggingsområder før det kan gis byggetillatelse.

- b. Eksisterende kommunal veg fra Kirkenes til Langøra skal stenges for all biltrafikk til/fra planområdet før området tas i bruk som kan benytte denne vegen til/fra Kirkenes. Dette gjelder ikke for påbygg eller bygging på enkelttomter som er fradelt for byggeformål før reguleringsplanen ble vedtatt.
- c. Når veg V1 med tilhørende gangveg GS1 skal føres frem til byggeområde B6 og/eller B7 for å gjøre disse byggeklare, skal vegen samtidig føres helt frem til eksisterende Langøraveg og tilknyttes denne. Samtidig stenges V2 for biltrafikk til/fra Kirkenes. Ved utbygging av feltene B9-B15 skal V1 føres helt fram til V2.
- d. Midlertidige avslutninger av samlevereier ved adkomstveger til byggeområdene skal utformes slik at det etableres snuplasser i kryssområdene.
- e. Interne veger til og inne på hvert enkelt byggeområde skal være godkjent som driftsklare før det gis byggetillatelse for bebyggelse i området.
- f. Alle veger skal være ferdig opparbeidet med gangveg, regulerte over- og underganger, belysning og istandsatte sidearealer før vegen tas i bruk.
- g. For mindre områder/byggefelt, som skal bygges ut samlet og komplett med infrastruktur og bygg før bebyggelsen tas i bruk, kan kommunen godkjenne at det gis byggetillatelse for bebyggelse uten at anleggene er ferdigstilt. Byggeplaner for anleggene skal imidlertid være godkjent før byggetillatelse for bebyggelsen blir gitt. Anleggene skal være godkjent som driftsklare før det gis brukstillatelse for bebyggelsen.

2.2 Rekkefølgebestemmelser vann- og avløpsanlegg

- a. Før det gis igangsettingstillatelse for første bygning, skal renseløsning for avløp fra planområdet, og nødvendige løsninger for avløp og tilstrekkelig vanntrykk i ledningsnettet være etablert.
- b. Interne anlegg for VA til og inne på hvert enkelt byggeområde skal være godkjent og driftsklart før det gis byggetillatelse.
- c. Tekniske planer for anleggene skal være godkjent av kommunen før arbeidene kan igangsettes.
- d. For mindre områder/byggefelt, som skal bygges ut samlet og komplett med infrastruktur og bygg før bebyggelsen tas i bruk, kan kommunen godkjenne at det gis byggetillatelse uten at anleggene er ferdigstilt. Byggeplaner for anleggene skal imidlertid være godkjent av kommunen før byggetillatelse for bebyggelsen blir gitt. Anleggene skal være godkjent som driftsklare før det gis brukstillatelse for bebyggelsen.

2.3 Rekkefølgebestemmelser andre forhold

- a. Der det er myr eller vann/innsjøer i byggeområdene, skal det utarbeides tilfredsstillende dokumentasjon vedrørende grunnforholdene før det kan gis byggetillatelse.
- b. Trafikkstøy skal utredes og aktuelle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for støyutsatt bebyggelse eller før andre aktiviteter kan tas i bruk/iverksettes.

3. Fellesbestemmelser

3.1 Estetikk

- a. Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme delområde får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også uthus/garasje/carport. Kommunen kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik møneretning og takvinkel.
- b. Transformatorbokser og pumpehus skal tilpasses nabobebyggelse i materialbruk og farger.

3.2 Universell utforming

- a. Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orientingshemmede og miljøhemmede. Bygg og uteområder med allmenn tilgjengelighet skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av brukere/beboere som mulig. Kriterier for tilgjengelighet nedfelt i teknisk forskrift gjøres gjeldende for alle bygg og uteområder.
- b. Minimum 40 % av boligenhetene skal oppføres med livsløpsstandard.
- c. Minst 5% av parkeringsplassene skal utformes for bruk for bevegelseshemmede.

3.3 Automatisk fredede kulturminner

Før det gis byggetillatelse til utbygging av eventuelle byggeområder som berører automatisk fredete kulturminner, skal det foretas en arkeologisk undersøkelse av disse dersom de kommer i konflikt med utbyggingen innenfor området. Det skal tas kontakt med Finnmark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskingene kan fastsettes.

3.4 Skolekapasitet

Før det gis byggetillatelse for oppføring av boliger innenfor området skal det dokumenteres at aktuell barneskole og ungdomsskole har tilstrekkelig kapasitet.

3.5 Utomhusarealer

Alle utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan/situasjonsplan før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

3.6 Eksisterende vegetasjon

I hele planområdet skal det fjernes minst mulig vegetasjon og vegetasjonsdekke.

3.7 Tilpasning til terreng

All bebyggelse skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at terrenginngrepene minimaliseres.

3.8 Veganlegg

Detaljplaner for veganlegg innenfor planområdet skal godkjennes av kommunen før veganleggene bygges.

3.9 Vann- og avløpsanlegg (VA)

- a. Det skal utarbeides rammeplan for VA for planområdet som helhet før det gis byggetillatelse for bebyggelse i området. Med grunnlag i rammeplanen skal det utarbeides tekniske planer for VA som betjener bebyggelsen. Planene skal godkjennes av kommunen før anleggene bygges.

- b. Overvannsavrenning skal søkes ivare tatt ved avrenning til terreng med lokal infiltrering. Naturlige løp for overvann skal ivaretas ved utarbeidelse av tomtedelings- og bebyggelsesplaner. Eventuelle muligheter for flom skal ivaretas.

3.10 Snøopplag

Det skal avsettes tilfredsstillende plass til snøopplag fra brøyting av interne vegger og plasser. Det skal tas hensyn til avrenning fra disse i utforming av områdene.

3.11 Renovasjon

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med bestemmelser i kommunens renovasjonsforskrift. For felles oppsamlingsplasser for avfall skal det settes av nok plass til å kunne håndtere kildesorteringsordninger.

3.12 Støy

- a. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB.
- b. Tiltakshaver skal overfor kommunen dokumentere at støygrensene overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår.

3.13 Forurensning i vann/innsjø

Ethvert tiltak som kan medføre oppvirvling av bunnsedimenter i vann skal avklares med Fylkesmannen i forhold til forurensningsloven.

4. Byggeområder for åpen småhusbebyggelse

4.1 Bebyggelsen

- a. Feltene skal bebygges med frittliggende eneboliger. Tomannsboliger tillates ikke. Hybel eller hybelleilighet som er vesentlig mindre enn hovedleiligheten kan tillates.
- b. Maksimal grad av utnytting inkludert garasje/carport: %-BYA = 25 %.
- c. Minimum tomtestørrelse: 900 m²

4.1.1. Byggehøyder

- a. For felt B3, B4, B10 og B11:
 - Bebyggelsen skal oppføres i maksimalt 1 etasje. Kjeller tillates ikke. Maksimal gesimshøyde er 4 meter og maksimal mønehøyde er 6,5 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- b. For felt B2e, B2f, B5, B7, B8, B13 og B15:
 - Bebyggelsen skal oppføres i maksimalt 1 etasje med loft. På tomter hvor det terrengmessig ligger til rette for det, kan kommunen kreve at det bygges hus med underetasje/sokkeletasje. Maksimal gesimshøyde er 7 m og maksimal mønehøyde er 9 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

4.2 Parkering

Det skal avsettes areal til 2 garasjeplasser og 2 biloppstillingsplasser samt rimelig plass til andre oppstillingsobjekter som f eks tilhenger, båt o.l. per enebolig. For hybel eller hybelleilighet kreves det ytterligere 1 plass per leilighet. Det skal være snuplass for biler på egen tomt.

4.3 Fellesfunksjoner

- a. Maksimal stigning på interne veger: 1:12
- b. Det skal sikres lettvinnt adkomst til tilliggende grøntområder
- c. Det skal avsettes areal til felles håndtering av renovasjon, post, snøopplag og overvannshåndtering.

4.4 Andre planer og dokumentasjon

- a. Ved søknad om tiltak skal det på situasjonskart, som omfatter hele tomten, være inntegnet følgende:
 - bebyggelsens plassering (bolig, garasje/carport o.l. selv om disse tiltakene ikke skal bygges sammen med boligen)
 - adkomst til tomt/bolig
 - parkering/biloppstillingsplasser og eventuelt andre arealer for oppstilling
 - eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger
- b. Kommunen kan kreve bebyggelsesplan eller tomtedelingsplan for hvert enkelt felt.
- c. Kommunen kan kreve utomhusplan i målestokk 1:200 som også viser eksisterende og fremtidige terrenghøyder, terrengtilpassing, eksisterende og ny vegetasjon.
- d. Kommunen kan kreve dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, og av tilpassingen til bebyggelsen for øvrig i området

4.5 Spesielt for felt B5

Adkomst skjer via gangvegen.

4.6 Lekeplasser og ballplasser

Det skal avsettes areal til felles lekeplasser og ballplasser på feltene. Minimum avsatt areal for hvert enkelt felt er følgende:

- B4: lekeplass, 0,5 da
- B7: lekeplasser og ballplasser, 2 da
- B10: lekeplass, 1,0 da
- B11: lekeplass og ballplass på til sammen 2 da

5. Områder for konsentrert småhusbebyggelse

5.1 Bebyggelsen

- a. Byggeområdene B1, B2a, B2b, B2c, B2d skal bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse som for eksempel rekkehus, kjedet eneboligbebyggelse, atriumhus, 4-mannsboliger eller lignende i grupper eller tun med innbyrdes avstand minimum 6 meter. 2-mannsboliger tillates også i disse områdene. Bebyggelsen skal gis et variert formspråk. Bebyggelsen bør brytes opp for å oppnå et preg med små volumer.
- b. Maksimal grad av utnytting inkludert garasje/carport: %-BYA = 30 %.
- c. Bebyggelsen skal oppføres i maksimalt 2 etasjer med eventuelt loft. Maksimal gesimshøyde er 7 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

5.2 Bebyggelsesplan

- a. Før det gis byggetillatelse til ny bebyggelse i områdene B1, B2a, B2b, B2c, B2d, skal det foreligge bebyggelsesplan for respektive område godkjent av det faste utvalget for plansaker. Planen skal vise og ivareta følgende krav/hensyn:
 - plassering av all bebyggelse inkl garasjer påtegnat antall etasjer

- interne veger og gangforbindelser skal ha maksimal stigning 1:12. Alle interne veger skal avsluttes med snuplass dimensjonert for renovasjonsbil
 - i område B2d skal intern adkomstveg føres frem til kommunalteknisk anlegg SPK3.
 - areal for nærlekeplasser med et areal på minimum 10 m² pr boenhet, innenfor en avstand på maksimalt 50 meter fra inngang og minimum 150 m² per plass.
 - areal for ballplass i hvert av byggeområdene. For områdene B2a, B2b, B2c, B2d kan etableres en felles ballplass på minimum 1,5 da plassert i område B2d.
 - lettvent adkomst til tiliggende grøntområder
 - plass for garasjer, biloppstillingsplasser og oppstillingsplasser for annet behov
 - areal til felles håndtering av renovasjon, post, snøopplag, parkering og overvannshåndtering.
 - eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger
- b. Bebyggelsesplanen skal suppleres med utomhusplan i målestokk 1:200 som detaljert viser all utforming og utnyttelse byggeområdet, herunder eksisterende og fremtidige terrenghøyder, terrengtilpassing, eksisterende og ny vegetasjon med spesifisering av vegetasjon som eventuelt forutsettes bevart.
- c. Videre kan kommunen kreve dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, og av tilpasningen til bebyggelsen for øvrig i området ved krav om perspektiver, fasadeoppriss, modell etc over området

5.3 Parkering

- a. Det skal avsettes areal til garasjer/carporters og oppstilling som følger:
- 1,5 plasser pr. leilighet/boenhet for 1- og 2- roms leiligheter
 - 2 plasser pr. leilighet/boenhet for 3- roms leiligheter eller mer
 - 3 plasser pr. leilighet/boenhet i 5-roms leilighet eller mer og i kjedet eneboligbebyggelse
- b. Minst 1 plass pr. leilighet/boenhet skal vises som plass i garasje eller carport.

6. Områder for åpen og/eller konsentrert bebyggelse

- a. Hvert av områdene B6, B9, B12 og B13 kan bygges ut som område for åpen småhusbebyggelse eller som område for konsentrert småhusbebyggelse. Eventuelt kan områdene B12 og B13 deles i felter for begge typer bebyggelse.
- b. Hvis område/delområde bygges ut for åpen småhusbebyggelse følges bestemmelsene for områder for åpen småhusbebyggelse, med høyder som for B2e osv.
- Område B9 følger bestemmelse for B5.
 - Område B6, B12 og B13 følger bestemmelse for B7.
- c. Hvis område/delområde bygges ut for konsentrert småhusbebyggelse følges bestemmelsene for områder for konsentrert småhusbebyggelse.

7. Byggeområde for offentlige bygninger – skole, barnehage og nærmiljøanlegg

Område OSB skal nyttes til skole, barnehage og nærmiljøanlegg, med tilhørende anlegg som trafikkområder, lekearealer, ballbaner, gangforbindelser etc.

7.1 Disposisjonsplan

Før byggetillatelse kan gis i området skal kommunen godkjenne disposisjonsplan for hele området hvor følgende skal fremgå:

- plassering og tomtedeling for barnehage, skole, nærmiljøanlegg samt nødvendige trafikkområder
- bebyggelsens plassering (ca)
- trafikkområder; bussoppstilling, parkering/biloppstillingsplasser o.l.
- interne adkomstveger og gangforbindelser
- disponering av alle uteområder til lek, gårdsplass, ballbaner etc
- plass for snøopplag
- eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger
- terrengbehandling i grove trekk
- eksisterende og fremtidige terreng høyder (i hovedtrekk)

7.2 Situasjonsplan og utomhusplan

- a. Ved søknad om byggetillatelse på hvert av delområdene for barnehage og skole skal det godkjennes situasjonsplan for det respektive området hvor eksakt plassering og utforming av alle anlegg skal fremgå.
- b. Situasjonsplanen skal suppleres med utomhusplan i målestokk 1:200 som detaljert viser all utforming og utnyttelse av byggeområdet, herunder eksisterende og fremtidige terreng høyder, terrengtilpassing, eksisterende og ny vegetasjon med spesifisering av eksisterende vegetasjon som eventuelt forutsettes bevart.
- c. Videre kan kommunen kreve dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, og av tilpassingen til bebyggelsen for øvrig i området ved krav om perspektiver, fasadeoppriss, modell etc over området

7.3 Bebyggelsen

- a. Maksimal grad av utnyttning: %-BYA = 30 %.
- b. Bebyggelsen skal oppføres i maks 3 etasjer med eventuelt loft. Maks gesimshøyde er 9 m og maks mønehøyde er 12 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. For barnehagen er maks gesimshøyde 7 m og mønehøyde 9 m.

7.4 Terreng, vegetasjon og utomhusarealer

- a. Bebyggelsen og alle utomhusanlegg skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at terrenginngrepene minimaliseres. Eksisterende trær og vegetasjon innenfor den ubebygde del av tomten, skal bevares i størst mulig grad. Ny beplantning skal etableres i nødvendig grad for å oppnå skjermvirkning og le mot tilgrensende områder.
- b. Alle utomhusarealer og trafikkarealer skal opparbeides/istandsettes før bebyggelsen tas i bruk.

7.5 Parkering

Det skal avsettes og opparbeides parkering med min. 0,6 plasser pr ansatt i skolen og 0,4 pr barn i barnehagen. 5 % av plassene skal være tilpasset bevegelsehemmede. Det skal også opparbeides et tilstrekkelig antall sykkel-parkeringsplasser.

8. Byggeområde for forretning/kontor

Område FK skal nyttes til lokal service- og kontorvirksomhet, kiosk mv.

8.1 Disposisjonsplan

Før byggetillatelse kan gis i området skal kommunen godkjenne en disposisjonsplan hvor følgende skal fremgå:

- plassering og tomtedeling for aktuell bebyggelse og nødvendige trafikkområder med adkomstveg, parkering, manøvreringsområder samt gang- og

- oppholdsarealer
- bebyggelsens plassering (ca)
- grøntanlegg
- plass for snøopplag
- eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger
- terrengbehandling i grove trekk
- eksisterende og fremtidige terreng høyder (i hovedtrekkene)

8.2 Situasjonsplan og utomhusplan

- a. Ved søknad om byggetillatelse skal det godkjennes situasjonsplan for tiltaket/tomta som er i henhold til godkjent disposisjonsplan, og hvor eksakt plassering og utforming av alle forhold i punkt 8.1 skal fremgå.
- b. Situasjonsplanen skal suppleres med utomhusplan i målestokk 1:200 som detaljert viser all utforming og utnyttelse byggeområdet, herunder eksisterende og fremtidige terreng høyder, terrengtilpassing, eksisterende og ny vegetasjon med spesifisering av eksisterende vegetasjon som eventuelt forutsettes bevart.
- c. Videre kan kommunen kreve dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, og av tilpassingen til bebyggelsen for øvrig i området ved krav om perspektiver, fasadeoppriss, modell etc over området.

8.3 Bebyggelsen

- a. Maksimal grad av utnyttning: %-BYA = 30 %.
- b. Bebyggelsen skal oppføres i maks 2 etasjer med eventuelt loft. Maks gesimshøyde er 7 m og maks mønehøyde er 9 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

8.4 Terreng, vegetasjon og utomhusarealer

- a. Bebyggelsen og alle utomhusanlegg skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at terrenginngrepene minimaliseres. Eksisterende trær og vegetasjon innenfor den ubebygde del av tomten skal bevares i størst mulig grad. Ny beplantning skal etableres i nødvendig grad for å oppnå skjermvirkning og le mot tilgrensende områder.
- b. Alle utomhusarealer og trafikkarealer skal opparbeides/istandsettes før bebyggelsen tas i bruk.

8.5 Parkering

Det skal avsettes areal til parkering som følger:

- 1 plass pr 30 m² grunnflate i forretning og servicevirksomhet inkl tilhørende lager
- 1 plass pr 50 m² grunnflate i kontor
- 1 plass pr 100 m² grunnflate i lagervirksomheter

9. Område for næringsvirksomhet

Område N skal nyttes til næringsvirksomhet rettet mot reiseliv og turisme.

9.1 Disposisjonsplan

Før byggetillatelser kan gis i området skal kommunen godkjenne en disposisjonsplan hvor følgende skal fremgå:

- plassering og tomtedeling for aktuell bebyggelse og nødvendige områder for annen virksomhet for øvrig, herunder gang- og oppholdsarealer, adkomstveg, parkering, manøvreringsområder mv
- bebyggelsens plassering (ca)

- inngjerdinger
- grøntanlegg
- plass for snøopplag
- eventuelle støttemurer og gjerder/skjermvegger
- terrengbehandling i grove trekk
- eksisterende og fremtidige terrenghøyder (i hovedtrekkene)

9.2 Situasjonsplan og utomhusplan

- Ved søknad om byggetillatelse skal det godkjennes situasjonsplan for tiltaket/tomta som er i henhold til godkjent disposisjonsplan, og hvor eksakt plassering og utforming av alle forhold i disposisjonsplanen skal fremgå.
- Kommunen kan kreve at situasjonsplanen skal suppleres med utomhusplan i målestokk 1:200 som detaljert viser all utforming og utnyttelse byggeområdet, herunder eksisterende og fremtidige terrenghøyder, terrengtilpassing, eksisterende og ny vegetasjon med spesifisering av eksisterende vegetasjon som eventuelt forutsettes bevart.
- Videre kan kommunen kreve dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning, og av tilpassingen til bebyggelsen for øvrig i området ved krav om perspektiver, fasadeoppriss, modell etc over området.

9.3 Bebyggelsen

- Maksimal grad av utnyttning: %-BYA = 30 %.
- Bebyggelsen skal oppføres i maks 1 etasje med eventuelt loft. Maks gesimshøyde er 5 meter og maks mønehøyde er 7 meter regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

9.4 Terreng, vegetasjon og utomhusarealer

- Bebyggelsen og alle utomhusanlegg skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at terrenginngrepene minimaliseres. Eksisterende trær og vegetasjon innenfor den ubebygde del av tomten skal bevares i størst mulig grad. Ny beplantning skal etableres i nødvendig grad for å oppnå skjermvirkning og le mot tilgrensende områder.
- Alle utomhusarealer og trafikkarealer skal opparbeides/istandsettes før bebyggelsen tas i bruk.

9.5 Parkering

Behovet for parkering fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

10. Offentlige trafikkområder

- Trafikkområdene skal opparbeides som vist i planen.
- Viste avkjørsler fra V1 og V2 til boligområdene fra B5 - B15 kan forskyves i lengderetningen langs veien for å oppnå en best mulig terrengtilpassing. Adkomstvegene til hvert av disse feltene skal detaljprosjekteres for å finne en optimal løsning på både adkomst og på linjeføring inne på feltet.
- Skjæringer og fyllinger i tilknytning til veganleggene skal tilsåes og beplantes som del av veganlegget.
- Det vises også til rekkefølgebestemmelser for veganlegg, samt fellesbestemmelser for veiger.

10.1 Gang- og sykkelveger

- a. Gang- og sykkelvegene skal tilpasses terrenget så langt det er mulig for å minimalisere inngrep. Av denne grunn er det en forutsetning at traseene for GS1 og GS2 kan forskyves sidevegs innenfor vegetasjonsbeltene SPVE1, SPVE2, SPL og SPT og i friluftsområdene som de også går gjennom, i den grad det er hensiktsmessig for å begrense inngrepene. På strekninger hvor en ved å følge terrenget vil få stigninger på over 1:12, vil det i stedet være aktuelt å anlegge GS1 og GS2 som vanlige gang- og sykkelveger eller fortau.
- b. Kjørbare gang- og sykkelveger KGS1-2 kan benyttes av utrykningskjøretøy, brøytebiler, busser og renovasjonskjøretøyer, forutsatt at de er tilpasset vegstandarden. Kjørbar gang- og sykkelveg KGS2 til parkeringsplass for badeplassene ved Prestevann tillates også benyttet av badegjester.

10.2 Parkeringsplasser

- a. Parkeringsplass P1 skal opparbeides for besøkende til næringsområde N samt til brukere av turvegnett, lysløyper, skilekområdene samt friluftsområdene i planområdet.
- b. Parkeringsplass P2 skal opparbeides for brukere av badebasseng og turvegnett.

11. Friområder

11.1 Badeområder (FRB)

Område FRB opprettholdes som badeområde. Det er tillatt å bygge flåter, stupebrett og andre mindre innretninger som harmonerer med formålet.

11.2 Friområde i vann (FRV 1-3)

Det er ikke tillatt med motorisert ferdsel.

12. Fareområder – høyspentlinjer

- a. I de regulerte fareområdene er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.
- b. Kommunen kan tillate oppført garasje innenfor fareområdene der disse krysser boligområdene. Dette kan kun skje etter godkjenning av det lokale energiselskapet/netteier i hht. forskrifter for elektrisk fordelingsanlegg.
- c. For all oppsetting av stolper og øvrige anlegg skal det søkes byggetillatelse på vanlig måte.
- d. Terrenginngrep skal minimaliseres, og etter evt. inngrep skal området istandsettes og om mulig revegeteres.
- e. Felling av trær skal minimaliseres, og evt. felte trær inkl. kvist skal fjernes.

13. Spesialområder

Evt. anlegg/bygg/terrenginngrep som skal bygges skal byggeanmeldes på vanlig måte og godkjennes av kommunen før tiltaket iverksettes. Ved slike tiltak skal terrenget istandsettes og revegeteres.

13.1 Bevaring – krigsminnesmerke (SPBK1-2)

- a. Krigsminnesmerkene skal bevares som de ligger i dag og med naturlig tilgrensende terreng og vegetasjon. Det er ikke tillatt med tiltak eller inngrep i området ut over vanlig skjøtsel og evt. tiltak som etter kommunens skjønn fremmer bevaringsformålet. Tiltak som kan komme i konflikt med bevaringen eller på annen måte berøre kulturminnet, skal forelegges kulturminnemyndighetene for godkjenning.
- b. Områdene rundt krigsminnesmerkene skal være åpent for allmenn ferdsel som del av stisystemet.

13.2 Bevaring – seilmerke (SPBS)

Seilmerket skal bevares som det ligger i dag med naturlig tilgrensende terreng og vegetasjon. Det er ikke tillatt med tiltak eller inngrep i området ut over vanlig skjøtsel og evt. tiltak som etter kommunens skjønn fremmer bevaringsformålet.

13.3 Randsoner mot vann (SPR 1-4)

Randsoner mot vann skal opprettholdes med mest mulig sammenhengende naturlig vegetasjon. Det er ikke tillatt med hogst ut over fjerning av døde trær og uttak av mindre grupper trær på inntil 1 da til ved og lignende. Det er ikke tillatt med noen form for byggetiltak.

13.4 Myr (SPM)

Myra skal ligge mest mulig urørt.

13.5 Skilek (SPS 1-2)

Skilekområdet kan opparbeides med mindre ramper, hopp og annet nødvendig utstyr. Det kan oppføres mindre bygg på til sammen 100 m² til lager, varmestue og drift. Mindre terrengarbeider er tillatt, likeså oppsetting av en liten skiheis. Det skal fjernes minst mulig vegetasjon.

13.6 Vegetasjonsbelter (SPVE 1- 5)

Vegetasjonsbeltene skal så langt det er mulig opprettholdes med eksisterende terreng og mest mulig sammenhengende, naturlig vegetasjon og vegetasjonsdekke. Det er ikke tillatt med hogst. I anleggsfasen for vei- og VA-anlegg skal områdene gjerdes inn og skjermes for trafikk, rigg og annen aktivitet. Linjeføringen til gangveger som går i vegetasjonsbeltene tilpasses terreng og eksisterende vegetasjon.

13.7 Lysløyper (SPL 1-7)

- SPL1, SPL2, SPL5 og SPL6 er eksisterende lysløper.
- SPL2, SPL5 og SPL6 opprettholdes i eksisterende trase, med unntak av mindre justeringer ved kryssing av nye veier med mer.
- SPL1 legges om slik det er vist på planen. Traseen tilpasses terrenget, og den kan justeres med inntil 10 meter sideveis i forhold til signaturen på planen.
- SPL3, SPL4 og SPL7 er forslag til nye lysløpetraseer. Disse legges fortrinnsvis planskilt i forhold til bilveier. Traseen tilpasses terrenget, og den kan justeres med inntil 20 meter sideveis i forhold til signaturen på planen.

Ved evt. sprenging skal all sprengstein fjernes eller brukes til byggearbeider internt i området. Det skal ikke fjernes vegetasjon i løypenes sideareal.

13.8 Lysløype i randsone mot vann (SPLR)

- a. I område SPLR vises det forslag til ny lysløypetrase. Traseen tilpasses terrenget, og den kan justeres med inntil 15 meter sideveis i forhold til signaturen på planen.
- b. Ved evt. sprenging skal all sprengstein fjernes eller brukes til byggearbeider internt

i området. Det skal ikke fjernes vegetasjon i løypas sideareal.

13.9 Friluftsområder (SPF 1-9)

- a. Det er innenfor friluftsområdene ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter det faste utvalget for plansakers skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som friluftsområde. Fritidsbebyggelse tillates ikke.
- b. Silhuett og randvirkning av eksisterende terrengformer skal særskilt søkes bevart. Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, er ikke tillatt.
- c. Kommunen kan også for øvrig innenfor friluftsområdene tillate spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av områdene, på de samme vilkår som nevnt over.

13.10 Tursti (SPT 1-2)

- a. Området inkluderer eksisterende tursti med buffersoner.
- b. Om ønskelig kan stien rustes opp til å bli en turvei.
- c. Mindre terrenginngrep er tillatt.
- d. Det skal ikke fjernes vegetasjon i løypenes sideareal.

13.11 Kommunaltekniske anlegg (SPK1-2)

- a. De kommunaltekniske anleggene SPK1-6 skal benyttes for anlegg av pumpestasjoner, trykkøkningsstasjoner og tilsvarende for betjening av området med vann- og avløpsanlegg.
- b. Alle anlegg skal byggeanmeldes på vanlig måte. Kommunen skal påse at anleggene tilpasses terreng og omgivelser på en slik måte at terrenginngrepene blir minst mulig. Synlige deler av anleggene utformes på en slik måte at det er godt tilpasset vegetasjon og tilleggende bebyggelse.

13.12 Frisiktsoner

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veganlegget.

14. Fellesområder

14.1 Område for felles lek FL

Opparbeides som felles lekeplass for det boligområdet det ligger i.

14.2 Fellesareal FA

Opparbeides som fellesareal for det boligområdet det ligger i.