

Reguleringsbestemmelser

for 'Detaljregulering av Monumentveien 2'

(gnr: 26, bnr: 192, Kirkenes i Sør-Varanger)

Dato: 31.01.18

Planens ID:	2030-2016008
ArkivsakID:	16/3193
Dato:	31.01.18
Dato for vedtak i kommunestyret:	14.02.18, KST sak 019/18

I

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, ligger innenfor 'reguleringsplan for Skytterhusfjellet' med PlanID 2007001 ved Kirkenes.

II

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 gjelder disse bestemmelsene for det regulerte området.

III

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-5 er området regulert til:

- 1 Område for bebyggelse og anlegg.
 - 1.1 Generelle bestemmelser
 - 1.2 Kombinert bebyggelse og anlegg, BKB
- Følgende punkter gjelder for Ambulansestasjon:

IV

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

0 Planens hensikt:

Hensikten med planen er å sette rammer for utbygging av eiendom med gnr. 26, bnr 192. Planen skal muliggjøre bygging av kombinert bebyggelse for forretning, kontor og bolig, samt ambulansestasjon.

1 Område for bebyggelse og anlegg.

1.1 Generelle bestemmelser

- a) Skulle det under arbeidet med tiltak i planområdet komme frem gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktiviteter i planområdet, må arbeidet umiddelbart stanses og Finnmark Fylkeskommune og Sametinget varsles, jfr. Lov av 9. juni 1978 nr.50 om Kulturminner (kulturminneloven) §8 andre ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet.
- b) Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede (allergi mv.). Bygg- og uteområder med allmenn tilgjengelighet skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av brukere som mulig.
- c) Det skal ved søknad om tiltak utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 som detaljert viser utforming og utnyttelse av planområdet, herunder bygg og uteområder samt eksisterende og framtidige terrenghøyder, terrengtilpasning, eksisterende bevart vegetasjon og ny vegetasjon. Planen skal også vise avsatt område for snødeponi og tilgang for ambulansetjenesten. 'Håndbok for Skytterhusfjellet' skal brukes som veileder for bevaring av vegetasjon og re-planting. Denne håndboken skal også brukes som veileder for vurdering av energiforbruk og energiløsninger.
- d) Det skal utarbeides en sol/skyggeanalyse for bygg og anlegg på planområdet som skal medfølge søknad om byggetillatelse. Denne analysen skal vise virkningen innad i planområdet og på nærliggende boligområde og bebyggelse utenfor planområdet.
- e) Byggegrense gjelder for alle bygninger, bortsett fra trafobygg og bygg for annen telekommunikasjon.
- f) Farger på bygninger skal tilpasses den fargepaletten som er på de nærliggende bygningene som er i området. Klare primærfarger tillates ikke som hovedfarger (skarp gul, rød, blå, grønn). Klare primærfarger tillates ikke brukt som hovedfarge på tak. Bygninger skal ha innslag av mørk trekledning i fasadene.
- g) All tilhørende utomhusareal, lekeområder og trafikkarealer for omsøkte byggetiltak, skal ferdigstilles før det gis ferdigattest.

- h) Det er 1 stk. felles avkjøring til planområdet. Denne avkjøringen går fra Monumentveien. Ved utforming av avkjøring til Monumentveien må Vegvesenets 'håndbok N100, Veg- og gateutforming' legges til grunn.
- i) Grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, tabell 3, skal ikke overstiges.

1.2 Kombinert bebyggelse og anlegg, BKB

- a) Område BKB skal benyttes til bolig, forretnings- og kontorformål. Dette inkluderer også lokaler for ambulansestasjon.
- b) Det tillates maksimalt 3 stk. bygg for bolig, forretnings- og kontorformål. Disse kan bygges i maksimalt 2 etasjer. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 10,0 meter, og gesimshøyde skal ikke overstige 8,0 meter. Mønehøyden skal måles ut i fra gjennomsnittlig bearbeidet terreng. Maksimal størrelse pr. bygning er 1000 m² bebygd areal (BYA).
- c) Bygg for forretningsformål skal ha dagligvarebutikk, det tillates også kiosk og kafe'. Disse funksjonene skal legges i første etasje.
- d) Boliger skal lokaliseres i andre etasje. Det tillates tilgjengelighet for bolig etter gjeldende plan og bygningslov.
- e) Kontorer kan lokaliseres i både første og andre etasje.
- f) Lokaler for forretning må ha midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før lokaler for kontorer og bolig kan tillates.
- g) Det tillates maksimalt 3 stk. underordnede bygg for garasje og carporter. Maksimal størrelse pr. bygning er 200 m² bebygd areal (BYA). Maksimal mønehøyde settes til 7 meter fra gjennomsnittlig bearbeidet terreng.
- h) Maksimal grad av utnyttning for hele planområdet skal ikke overstige 50% BYA.
- i) Maksimalt bruksareal (BRA) for forretning er 1600 m².
- j) Maksimalt bruksareal (BRA) for kontor er 1500 m².
- k) Maksimalt bruksareal (BRA) for boliger er 2100 m².
- l) Det skal avsettes areal til parkering som følger:
 - 1 parkeringsplass pr. 30 m² grunnflate i forretnings og servicevirksomhet inkl. tilhørende lager.
 - 1 plass pr. 50 m² grunnflate kontor.
 - 1 plass pr. 100 m² grunnflate i lagervirksomhet.
 - Det skal tildeles 1,2 parkeringsplasser for 1- og 2- roms boenheter. Større boenheter tildeles 2 parkeringsplasser. Dette er inklusive parkeringsplasser i garasje/carport.

- m) Det skal etableres et tilrettelagt område for lek/balls spill og lignende for omsøkte boliger. Minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal (MUA) skal være min. 10 % av bruksareal for boliger, hvorav minst 50 % av dette skal ligge på bakken.

Følgende punkter gjelder for Ambulansstasjon:

- n) Det tillates etablert lokaler for ambulansetjenesten innenfor planområdet.
- o) Disse lokalene skal plasseres innenfor en avstand på maksimalt 40 meter fra avkjøring til Monumentveien. Tilgang/vei fra ambulansetjenestens garasje til avkjøringen skal ikke krysse parkeringsplasser og gangveier som skal brukes til bolig, forretning og kontor.
- p) Lokalene kan være en del av en større bygningsmasse. Ambulansstasjonen kan lokaliseres i både første og andre etasje. I første etasje tillates det garasje for ambulanse. Det tillates at lokalene kan ha kontorer, lager og vaktleilighet for ambulansetjenesten.
- q) Maksimalt bruksareal (BRA) for ambulansetjenesten er 300 m².

Fiskebeck Prosjekt AS