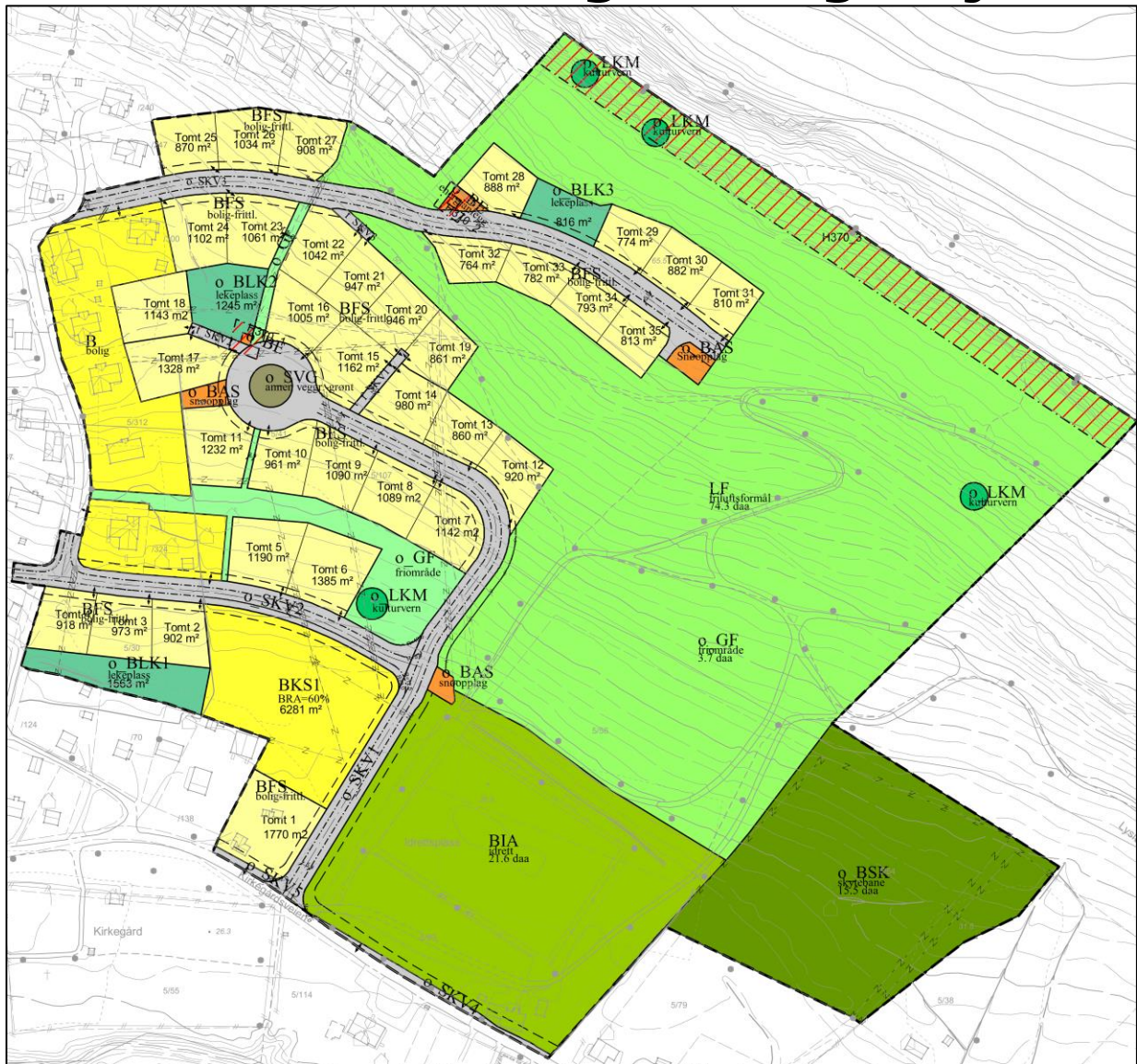


 VADSØ KOMMUNE		Områderegulering for KIRKEGÅRDSVEIEN VESTRE JAKOBSELV	
Arkivsak	13/1840		
Arkivkode	L12		
Nasjonal arealplanID	20032014002		
Vedtatt av kommunestyret	05.11. 2015	Sak 61/15	
Dato	Vadsø	Hans- Jakob Bønå Ordfører	
	11.11.2015		

Bestemmelser og retningslinjer



1. Planens intensjon

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Definisjon bestemmelser: Plankart og bestemmelser er rettslig bindende dokumenter. Det vil bli si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet og i bestemmelsene.</p>	<p>Definisjon retningslinjer: <i>Retningslinjene er ikke rettslig bindende, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser</i></p>
<p>Planens intensjon</p> <p>Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av flere eneboligtomter og konsentrert boligbebyggelse, samt etablere et anlegg for skiskyting i Vestre Jakobselv.</p> <p>Samtidig skal hensynet til eksisterende skiløype, snarveger, lekeområder og idrettsanlegg ivaretas.</p> <p>Områdereguleringen overlapper delvis gjeldende reguleringsplan Kirkegårdsveien/ Lilledalsveien, PLANID 19761108, vedtatt 11.08.1976. I kommuneplanens arealdel er det imidlertid forutsatt at det skal legges til rette for boligfortetting ved utarbeidelse av ny reguleringsplan i området.</p> <p>De delene av PLANID 19761108 som inngår i områdereguleringen oppheves og får ny planstatus gjennom denne planen.</p>	

2. Generelle bestemmelser

2.1 Rekkefølge- og plankrav

Bestemmelser	Retningslinjer
2.1.1 Krav om detaljregulering For felt BKS1 er det krav om utarbeidelse av detaljregulering før området kan tas i bruk til boligformål.	
2.1.2 Grunnforhold Før det gis tillatelse til tiltak skal det gjennomføres undersøkelser som dokumenterer tilfredsstillende grunnforhold.	
2.1.3 Byggetrinn Feltet tillates utbygget i trinn, forutsatt at kravene i pkt 2.1.4 er oppfylt for det aktuelle utbyggingstrinnet.	
2.1.4 Teknisk infrastruktur Før det gis brukstillatelse/ferdigattest på boliger, skal nødv. teknisk infrastruktur være ferdigstilt, herunder <ul style="list-style-type: none">a) Kjøreveger med belysning, skilting og merkingb) Fellesadkomsterc) VA-anleggd) Kraftforsyninge) Lysløype (evt nødvendig omlegging som følge av utbyggingen)f) Lekeplasser og friområder. jf egne bestemmelser.	

2.2 Stedlig vegetasjon

Bestemmelser	Retningslinjer
Eksisterende vegetasjon Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.	

2.3 Byggeskikk

Bestemmelser	Retningslinjer
Byggeskikk Tiltak etter planen skal gis en god, estetisk utforming som harmonerer med tiltakets funksjon og de omgivelser det plasseres i, det være seg terreng, eksisterende bebyggelse eller annet.	Byggeskikk <i>Det vises forøvrig til estetikkbestemmelser i vedtatt arealdel, samt Husbankens byggeskikksirkel.</i>

2.4 Universell utforming

Bestemmelser	Retningslinjer
Felles utformingskrav Tiltak etter planen skal utformes på en slik måte at de sikrer best mulig tilgjengelighet for alle. Krav i TEK 10 legges til grunn.	Veiledere <ul style="list-style-type: none">• Kfr MDs veiledere• T-1249 Planlegging for alle, og• T-1423 Handlingsprogram for Universell utforming <i>Jf også vedtatt arealdel.</i>

2.5 Kulturminner

Bestemmelser	Retningslinjer
	<p>Kulturminner og aktsomhetsplikt <i>Skulle det under bygge- og anleggsarbeidet i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Dette må formidles videre til de som utfører arbeidet i felt.</i></p>

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Frittliggende småhusbebyggelse, B og BFS, tomt 1-35

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) <u>Generelt</u>: Det tillates oppført eneboliger i 1,5 etg, evt med kjeller. Sokkel tillates på tomter med terreng brattere enn 1:5. I evt sokkel tillates etablert én mindre bileilighet.</p> <p>b) <u>Garasje</u>: Det tillates bygd én garasje pr tomt med inntil 50m² BYA.</p> <p>c) <u>Parkering</u>: Pr boenhet under 50 m² BRA kreves 1 parkeringsplass. Forøvrig kreves 2 parkeringsplasser pr boenhet. Garasje medregnes som parkeringsplass.</p> <p>d) <u>Utnyttelsesgrad</u>: For tomter > 1000 m² er maks BYA 25%. For tomter mellom 800-1000 m², er maks BYA 30%. For tomter < 800 m² er maks BYA 35%. Jf utregningsregler i TEK10.</p> <p>e) <u>Takform</u>: Tillatt takform er saltak med 22-36 grader.</p> <p>f) <u>Utforming</u>: Bolig, garasje, uthus og andre anlegg på den enkelte tomt skal harmonere mht utforming, takvinkel, materialbruk og fargevalg.</p> <p>g) <u>Møne- og gesimsøyde</u>: Høyde over gjennomsnittlig, planert terrengnivå skal ikke overstige 8 m. Maks gesimshøyde er 6 meter.</p>	<p>Bestemmelsens omfang</p> <p><i>Bestemmelsen gjelder eksisterende og planlagte eneboligtomter innenfor planområdet.</i></p> <p><i>Områder med eksisterende tomter er merket med B. Planlagte tomter BFS, er merket med tomtenr. 1-35, og har lys fargetone.</i></p> <p>Tomt 1</p> <p><i>Tomt 1 tillates delt for etablering av evt to eneboligtomter, generasjonsbolig eller annen vertikaldelt bolig, uten planendring. Etablering av vertikaldelt bolig kan evt også etableres uten deling av tomta.</i></p> <p><i>Dette vurderes og avklares nærmere ved søknad om tiltak. Bestemmelse 3.1 skal som utgangspunkt legges til grunn.</i></p> <p><i>Jf bestemmelse om adkomst i pkt 4.</i></p> <p><i>Dersom flere boenheter etableres på tomta, må det vurderes nærmere til hvilken veg adkomsten skal gå; o_SKV1 eller Kirkegårdsveien.</i></p>

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>h) <u>Murkronehøyde</u>: Murkronehøyde på tomter som ligger på nedsiden av adkomstveg, skal være maksimalt 30 cm over ferdig asfaltert veg for den siden av muren som vender mot vegen.</p> <p>i) <u>Uteoppholdsareal</u>: Det skal sikres lune og solrike uteoppholdsarealer på tomta, både for barn og voksne. MUA = 50 m² pr boenhet. Areal brattere enn 1:3 regnes ikke med.</p> <p>j) <u>Byggegrense</u>: Garasje tillates oppført inntil 1m fra nabogrense, med mindre mindre avstand avtales mellom naboene i byggesaken. Byggegrense mot offentlige grøntarealer (lekeplass, grønnstruktur og LNFR) er minimum 2m. Forøvrig gjelder byggegrense iht plan- og bygningslovens bestemmelser.</p>	<p><i>For beregning av MUA kfr. TEK 10 og «Grad av utnytting», H-2300 B.</i></p>

3.2 Konsentrert boligbebyggelse, BKS1

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) <u>Konsept</u>: På tomta BKS1 tillates det etabert konsentrert småhusbebyggelse - fortrinnsvis rekkehus. jf plankrav i punkt 2.1.1.</p> <p>b) <u>Høyde</u>: Bebyggelsen oppføres i inntil to etasjer med mønehøyde inntil 9 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.</p> <p>c) <u>Parkering</u>: Krav til parkering og uteoppholdsareal skal følge kravene i pkt 3.1.</p> <p>d) <u>Lekeplass</u>: Når BKS1 detaljreguleres, skal det sikres en offentlig gangforbindelse mellom kjørevegen o_SKV2 og lekeplassen BLK1. Uteoppholdsareal for den konsentrerte bebyggelsen skal sikres på egen tomt (eksempelvis sandkasse og andre enkle innretninger for de minste barna).</p> <p>e) <u>Øvrig</u>: Forøvrig forutsettes konsept, utforming, avkjørsel mm å avklares i detaljreguleringsplanen.</p>	

3.3 Idrettsformål, BIA

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Innenfor område regulert til idrettsformål tillates bygg og anlegg som bidrar til å legge til rette for idrettsaktivitet, herunder parkering for BIA og BSK med tilhørende gangadkomst.</p> <p>b) Bygninger tillates utvidet med inntil 25% av eksisterende BYA uten at det kreves reguleringsplan. Ved utbygginger som overskrider denne grensen, skal krav om plan vurderes.</p>	

3.4 Skiskytterarena med tilhørende anlegg, BSK

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Innenfor områder regulert til skytebane 1, BSK skal alle relevante tiltak knyttet til skiskytterbanen kunne anlegges. Dette gjelder standplass, skytebane, blinker, sikringsgjerde, areal for strafferunder, område for trenere/dommer o.a. samt ut- og innkjøringsløype.</p> <p>b) Det tillates aktivitet på banen i inntil 3 dager per uke og inntil 65.000 skudd per år.</p> <p>c) Skytebanen skal anlegges og brukes etter gjeldende retningslinjer og krav for kontroll og godkjenning av sivile skytebaner.</p>	

3.5 Lekeplasser, o_BLK1-3

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Lekeplassene skal opparbeides både med naturlig terreng og lekeapparater for ulike alderstrinn. Sittegrupper og andre tiltak som legger til rette for fellesarrangement og samhandling på tvers av generasjonene tillates også. Lekeplassene skal ha nødvendig belysning, skilting og vintervedlikehold.</p> <p>b) Lekplassene og adkomsten dit skal så langt det er mulig være universelt utformet, jf TEK10.</p> <p>c) Det forutsettes at lekeplassene skal være offentlige.</p>	<p>Rekkefølgekrav</p> <p><i>Det vises til bestemmelsenes pkt 2.1.1 vedrørende rekkefølgekrav knyttet til innhegning/gjerde.mot lekeplasser, og tidspunkt for opparbeidelse av dem.</i></p>

3.6 Snødeponi, o_BAS

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Innenfor områder regulert til snødeponi tillates det lagret snø i forbindelse med brøyting. Disse områdene skal holdes fri for høyere vegetasjon, og tilsås med gress slik at de ikke fremstår som skjemmende for området i barmarksperioden.</p> <p>b) Det forutsettes at områder for snødeponi skal være offentlige.</p>	

3.7 Energianlegg, BE

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Innenfor områder regulert til o_BE tillates etablert nødvendig nettstasjon for strømforsyning til boligfeltet.</p>	

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veganleggene

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.1.1 Kjøreveger, o_SKV1-5</p> <p>a) Arealene o_SKV 1-3 forutsettes opparbeidet som adkomstveg, klasse A, iht. Statens Vegvesen H-017, med nødvendig skilting, belysning og merking.</p> <p>b) Det forutsettes at kjørevegene skal være offentlige.</p> <p>c) o_SKV 4 og 5 er avsatt som sideareal til Kirkegårdsveien</p>	
<p>4.1.2 Fellesadkomster, f_SKV1-3</p> <p>a) f_SKV1 er felles adkomst for tomtene 14,15,19 og 20.</p> <p>b) f_SKV2 er felles adkomst for tomtene 17 og 18.</p> <p>c) f_SKV3 er felles adkomst for tomtene 21 og 22.</p>	<p>Fellesadkomster</p> <p><i>Tomtene som adkomstene er felles for, forutsettes å ha ansvar for drift og vedlikehold.</i></p>
<p>4.1.3 Annet veganlegg – grøntareal, o_SVG</p> <p>Arealet tillates opparbeidet til grøntareal langs veg.</p>	
<p>4.1.4 Adkomst til den enkelte tomt</p> <p>Når kjørevegene er opparbeidet, skal adkomster som forutsettes stengt (vist med eget symbol på plankartet), flyttes til ny kjøreveg.</p>	<p>Adkomstpiler</p> <p><i>Der adkomstforholdene forutsettes endret i fht eksisterende situasjon, eller det på annen måte er behov for å konkretisere til hvilken veg tomten skal ha adkomst, er det satt på adkomstpil.</i></p> <p><i>Forøvrig avklares konkret avkjørselpunkt i byggesaken.</i></p>

5. Grønnstruktur

5.1 Friområde, o_GF

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Innenfor områder regulert til friområde tillates tiltak som kan bidra til å fremme allment friluftsliv, uteopphold, lek og snarveger.</p> <p>b) Det forutsettes at friområdet skal være offentlig.</p> <p>c) Ved tilrettelegging/tiltak skal det tas hensyn til automatisk fredet kulturminne. Tillatelse til tiltak skjer etter høring hos kulturminnemyndighetene.</p>	

6. Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift

6.1 Friluftsområde, LF

Bestemmelser	Retningslinjer
6.1.1 Tiltak i friluftsområdet I dette området tillates det tiltak som bidrar til å fremme allmennhetens friluftssinteresser. Det tillates også gjort justeringer av lysløypetraseen og lysanlegget i tilknytning til dette ved behov. Det forutsettes at berørte parter og myndigheter er hørt.	Tiltak i friluftsområdet <i>Aktuelle tiltak kan være tilrettelegging av stier, gapahuker, bålplasser, enklere aktivitetsarenaer mm.</i>
6.1.2 Kulturminner Ved tilrettelegging/tiltak skal det tas hensyn til automatisk fredede kulturminner. Tillatelse til tiltak skjer etter høring hos kulturminne-myndighetene. jf 7.2.	

6.2 Vern av kulturminner og kulturmiljø, LKM

Bestemmelser	Retningslinjer
Formålet, o_LKM, skal bidra til å bevare eksisterende, automatisk freda kulturminner (jfr §§ 3 og 4 i kulturminneloven), herunder en buffersone fra kulturminnets synlige ytterkant (jfr kulturminnelovens §6).	Kulturminneloven <i>Ingen må – uten at det er lovlig etter Kulturminnelovens §8, sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminner, eller fremme fare for at dette kan skje.</i>

7. Hensynssoner

7.1 Høyspenningsanlegg H370_1-3

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Det tillates ikke tiltak etter pbl § 1-6 i denne hensynssonen.	<i>Inkluderer også området rundt nettstasjoner.</i>