



Detaljregulering for Skytterhusfjellet felt B2F

Reguleringsbestemmelser

Planens ID:	5605-2013002
ArkivsakID:	17/3195 (13/225)
Reguleringsplan opprinnelig vedtatt:	15.06.16, KST sak 037/16
Vedtak om mindre endring:	24.04.18, UFPS sak 027/18
Vedtak om mindre endring: (ingen endring i bestemmelser)	28.04.20, UFPS sak 031/20
Endring av reguleringsplan 2021:	
Varsel om oppstart:	12.05.2020
1.gangs behandling:	18.08.2020 – UFPS sak 054/20
Utlagt til offentlig ettersyn:	16.02.21- 01.04.21
Behandling i utvalg:	11.05.21 – UFPS 29/2021
Vedtatt endring av reguleringsplan - endring (pkt. 3.1.4):	02.06.2021 – KST 66/2021
Vedtatt mindre endring av reguleringsplan (bestemmelser og plankart endret):	20.10.2025 – UFPNS sak 75/2025
Dato for siste revisjon av planbestemmelser:	21.10.2025 (revidert etter vedtak)

1. Generelt

1.1 Hensikten med planen

- Hensikten med planen er å oppfylle plankravet i gjeldende reguleringsplan med plan ID 2007001 før byggetillatelse kan gis.
- Planen legger til rette for boliger med tilhørende lekeareal, atkomstveier og teknisk infrastruktur.

1.2 Planavgrensning

- Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 12.04.18 i målestokk 1:1000 (i A2).
- Planen erstatter deler av reguleringsplan med plan ID 2007001 vedtatt 22.03.07, 2009005 vedtatt 28.04.2010, samt 2011004 vedtatt 28.09.2011.

1.3 Planområdets arealformål

Planområdet reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5:

- Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, nr. 1)
- Boligbebyggelse (B)

- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Blokkbebyggelse (BBB)
- Lekeplass (BLK)
- Energianlegg (o_BE)
- Øvrige kommunalteknisk anlegg (o_BKT)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr. 2)
 - Kjørevei (o_SKV)
 - Annen veigrunn (o_SVG)
 - Fortau (o_SF)
- Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr. 3)
 - Friområde (o_GF)
 - Turvei (o_GTD)
- Hensynssone (Pbl § 12-6)
- Andre sikringssoner (H190)
- Båndleggingssone - båndlagt etter andre lover (H740)

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Støy

Støygrenser fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 gjelder i planområdet.

2.2 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming og tilgjengelighet skal legges til grunn ved utforming av bygninger, atkomst, parkeringsplasser, turveier og utearealer så langt det lar seg gjøre.

2.3 Parkering

2.3.1 Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse

Det skal avsettes areal til parkering som følger;

- 3 biloppstillingsplasser for bolig inntil 100m².
- Deretter 1 biloppstillingsplass per 50m².

Garasje medregnes som areal til parkering.

2.3.2 Blokkbebyggelse

Det skal avsettes areal til garasjer/carporter 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

Minst 1 plass pr. leilighet/boenhet skal vises som plass i garasje eller carport.

Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede ved utbygging i området benevnt BBB.

2.4 Leke- og uteoppholdsareal

- I forbindelse med utbygging av delfeltet BBB skal det i dette feltet opparbeides en felles lekeplass på minimum 150 m².
- Lekeplassen skal være lett tilgjengelig, ha gode solforhold og være skjermet mot trafikken.

2.5 Landskapstilpasning og estetikk

- Hovedmøneretningen skal ligge parallelt med terrengkotene.
- Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og terrenget.
- Skjæringer og fyllinger skal gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.
- Bygning for nettstasjon og pumpehuset skal tilpasses nabobebyggelsen i materialbruk og farger.

2.6 Kabelanlegg

Alle kabler skal legges i jordgrøft i eller langs atkomstvegene eller i felles grøft med vann og avløp.

2.7 Avfall

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

2.8 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminnemyndighetene varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.9 Sikring

- Høye skjæringer og skrenter skal ved behov sikres med gjerde med tilstrekkelig høyde.
- Ved lagring av snø i områder benevnt o_SVG6 og o_SVG7 skal det tas hensyn til foranliggende boliger. Ved behov skal det settes i verk sikringstiltak.

2.10 Vann og avløp

Ved utforming og dimensjonering av vann- og avløpsnett skal det tas hensyn til klimaendringer.

2.11 Massebalanse

Tiltakene i planområdet skal tilstrebes prosjektert på en slik måte at man oppnår massebalanse.

2.12 Opprettelse og endring av eiendom

- a) Fradeling av eiendom iht. plankartet tillates.
- b) Det tillates mindre avvik fra den regulerte tomteinndelingen, der dette ikke går ut over hensikten i planen.
- c) På eiendommer der det er åpnet opp for 2-manns boliger, kan denne eiendommen deles i to.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Byggegrenser mot vei fremgår av plankartet. Der byggegrense ikke er vist faller denne sammen med formålsgrensen. Mot vei kan biloppstillingsplasser plasseres utenfor byggegrensen.
- b) Det tillates en avkjøring til eneboliger og til felt BBB. Det tillates inntil to avkjøringer til tomannsboliger. Det kan etter søknad tillates flere avkjøringer til feltene BKS1-2. Avkjøringene til BKS1-2 skal være fra o_SKV1.

For boligtomter kan avkjøringene være maks 5 meter bred. Avkjørsel skal være inntegnet på situasjonsplan som skal leveres i forbindelse med byggesøknad. Avkjørsler skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker samt kommunens [retningslinjer for avkjørsler i Sør-Varanger kommune](#).

- c) Minimumskrav for diameter til stikkrenner til boligtomter skal være minimum 9", eller om lag 23 cm, jf. [forskrift](#) om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig vei.
- d) Ved byggesøknad skal plassering av bolig vises med terrengprofil/snitt hvor også nabobebyggelse inntegnes. (se retningslinje for område BFS1 – BFS 5)
- e) Ved søknad om tillatelse for bolig skal situasjonsplan vise garasjeplassering.
- f) For områdene BKS1 og BKS2 samt BBB skal det utarbeides en situasjonsplan for hele delfeltet.
- g) For områdene BKS1 og BKS2 samt BBB skal det utarbeides Fotomontasje/perspektiver som viser fjernvirkning av ny bebyggelse. Fotomontasjen/perspektivene skal vise landskapet før og etter utbygging.
- h) Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg med unntak av lekeplassen tillates det plassert små tekniske fellesanlegg som kabelskap. Anleggene må plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk er til minst mulig sjenanse.

3.1.2 Boligbebyggelse

Området benevnt B omfatter deler av innregulert boligområde i detaljregulering for Skytterhusfjellet, felt B2d, plan ID 2030-2011004. Tilhørende bestemmelser i nevnte plan skal fortsatt gjelde.

3.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 – BFS5)

- a) Innenfor områdene BFS1 – BFS5 tillates det etablert frittliggende småhusbebyggelse som enebolig eller enebolig med utleie.
- b) På følgende tomter innenfor områdene BFS1 – BFS5 tillates etablert tomannsboliger, uten utleie: gnr/bnr; 26/174, 26/175, 26/213, 26/214, 26/227, 26/228, 26/229, 26/236, 26/237, 26/238 og 26/239, 26/251, 26/252, 26/253, 26/254 og 26/255.
- c) Maks tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 50%.
- d) Maks tillatt gesimshøyde for bolig skal ikke overskride 7 m. Maks tillatt mønehøyde for bolig skal ikke overskride 9 m. Byggehøyde regnes fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Maksimal mønehøyde for boliger på eiendom 26/252, 26/253 og 26/254 er 5,0 m.
Maksimal mønehøyde for boliger på eiendom 26/251 og 26/255 er 7,0 m.
For 26/251, 26/252, 26/253, 26/254 og 26/255 skal overkant gulv første etasje ligge 60-80 cm over ferdig asfaltert vei.
- e) Maks tillatt mønehøyde for garasje, uthus, med videre skal ikke overstige 4,5 m.
- f) Boliger på følgende tomter innenfor områdene BFS1 – BFS5 skal ha pulttak: gnr/bnr; 26/174, 26/175, 26/213, 26/214, 26/234, 26/235, 26/236, 26/237, 26/238 og 26/239. Boliger på øvrige tomter skal ha saltak, hvor ark eller takopplett tillates på inntil 1/3 av takets bredde.
Boliger på BFS1 og BFS2 skal ha pulttak eller saltak.
- g) Boliger innenfor områdene BFS1 – BFS5 skal bygges med sokkel. Bolig på tomtene med gnr/bnr; 26/233, 26/234, 26/231, 26/232, 26/252, 26/253, 26/254 og 26/255 kan bygges uten sokkel.
- h) Tomt merket med A i plankartet skal bebygges med sokkel. Tomt merket B kan bygges uten sokkel. Overkant gulv første etasje for begge tomter skal være 60-80 cm over vei o_SKV2 (Prestevannslia).

(jf. pbl. §12-7 nr. 1)

Retningslinjer for frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 – BFS5):

Kotehøyder som framgår av vedlagte terrengprofil for Skytterhusfjellet B2F, datert 11.11.16 er retningsgivende for plassering av bolig på tomtene (snitt 1- 20).

3.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS2)

- a) Innenfor områder benevnt BKS1 og BKS2 tillates det etablert rekkehus og leiligheter inntil 2 etasjer og gesimshøyde ikke over 8,5 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå
- b) Maks tillatt bebygd areal (BYA) kan ikke overskride 50 %.
- c) ~~Bebyggelsen kan føres opp i én etasje. Maks tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 4 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.~~
- d) ~~Bebyggelsen skal ha flatt tak.~~
- d) Det skal etableres et harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk. Det skal være én type takform for hele bygningen.
- e) ~~Det skal etableres et harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor hvert enkelt delfelt.~~

3.1.5 Blokkbebyggelse (BBB)

- a) Innenfor områder benevnt BBB tillates det etablert lavblokker.
- b) Maks tillat bebygd areal (BYA) kan ikke overskride 50 %.
- c) Maks tillatt gesimshøyde skal ikke overskride 8 m. Maks tillatt mønehøyde skal ikke overskride 9,5 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

- d) Det skal innenfor området tilrettelegges for varierte leilighetsstørrelser.
- e) Leilighetene skal sikres gode private uteoppholdsarealer.
- f) Det skal etableres et harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor delfeltet.

3.1.6 Lekeplass

- a) Området benevnt o_BLK skal være felles lekeplass for områder benevnt BKS1 og BKS2, samt BFS1 – BFS5. Lekeklassen skal være sikret mot fall.
- b) I området kan det etableres klatrestativ, sandkasse, faststøpt vippe, bord, benker og lignende.
- c) Områdene skal tilrettelegges for variert lek og uteopphold og skal utformes med spesiell vekt på tilgjengelighet for alle.

3.1.7 Energianlegg

I området benevnt o_BE kan det etableres trafo/nettstasjon.

3.1.8 Øvrige kommunaltekniske anlegg

I området benevnt o_BKT kan det etableres pumpestasjon.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjørevei

- a) Områder benevnt o_SKV1 og o_SKV2 skal benyttes som atkomst til tilstøtende boliger og skal dimensjoneres i henhold til plankartet.
- b) Det skal fra området benevnt BBB etableres fotgjengerfelt som krysser o_SKV2 slik som vist på plankartet.

3.2.2 Annen veigrunn – grøntareal (o_SVG)

Områder benevnt o_SVG1 – o_SVG4 skal benyttes til snødeponi. Det skal sikres avrenning til terreng.

3.2.3 Fortau (o_SF)

Området benevnt o_SF skal benyttes til fortau.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde

- a) Områder benevnt GF1 og GF2 skal brukes til lek og rekreasjon.
- b) Innenfor områdene er det ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon som friområde.
- c) Inngrep i terreng, herunder lagring, tilrigging og massedeposering, er ikke tillatt.
- d) Kommunen kan tillate spesielle tilretteleggingstiltak for adkomst til og bruk av området.
- e) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon i grønt/friområdet tillates etter samråd med lokal skogmyndighet.

3.3.2 Turvei

- a) I områder benevnt o_GTD1 – o_GTD4 kan det opparbeides enkle stier/tråkk. o_GTD1, o_GTD2 og o_GTD4 kan opparbeides med fast dekke.
- b) Turveiene tillates ikke brukt til lagring o.l. Det skal settes opp gjerde på min. 1,5 m langs o_GTD2 – o_GTD4.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 11-8)

4.1 Sikringssoner (§ 11-8 a) (sone H190)

- a) Innenfor områder benevnt H190_1 og H190_2 kan det etablert VA-ledninger i grunnen.
- b) Innenfor sikringssonen tillates det ikke tiltak som kan være til hinder for etablering av VA-traseen eller kan skade ledningene.
- c) Sonene skal være tilgjengelig for drift og vedlikehold av ledningene.

4.2 Båndlagte områder (§ 11-8 d) (sone H740)

Areal vist med hensynssone H740_1 – H740_14 skal sikres i forbindelse med utbygging av veianleggene (skråningsutslag). Ved opparbeiding av tilstøtende tomteareal kan arealene opparbeides og settes i stand i samsvar med underliggende arealformål.