SØR-VARANGER
KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

Reguleringsplan for skole og barnehage på Hesseng

PlanID: 5605-1996103 (opprinnelig), 5605-2025003 (mindre endring).

1996103: Datert 06.09.96, med tilføyelse av kommunestyret sak 96/166 (23.09.96). Ikrafttredelsesdato: 23.09.1996.

2025003: Mindre endring i Vigørveien vedtatt 15.09.2026 - UFPNS sak 61/2026 (arkivsak 23/2979).

Innenfor reguleringsgrensen er arealet regulert til følgende formål:

I. Byggeområder:
- Offentlige bygninger: skole/barnehage
- Boligbebyggelse
- Energianlegg

II. Offentlig trafikkområder:
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang og- sykkelveg
- Parkering
- Annen veggrunn, teknisk anlegg

III. Friområder:
- Idrettsplass/lek
- Lysløype

IV. Spesialområder:
- Friluft

V. Fare- og hensynssoner:
- Faresone – flomfare
- Faresone – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Angitt hensynssone - Bevaring naturmiljø

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 OMRÅDE OFF1, SKOLE/BARNEHAGE

a) Innenfor området skal det oppføres bygning/bygninger for skole og barnehage. Totalt bebygd areal skal ikke overstige 4000m2.

b) Ved byggemelding skal det leveres en detaljert situasjonsplan som viser bygningenes plassering og takform, i tillegg skal situasjonsplanen vise adkomstforhold fra gang-sykkelveg/fortau og parkeringsplass, samt detaljert utforming/behandling av ubebygd areal.

c) Bygningene kan oppføres i inntil 2 1/2 etasje.

d) Eksisterende vegetasjon på tomta skal i størst mulig grad bevares. Før byggearbeidene starter skal vegetasjon som ønskes bevart, sikres med midlertidige gjerder. Dette skal skje etter en sikringsplan for vegetasjon.

e) Ubebygd areal på tomta som ikke sikres som naturlig vegetasjon, skal opparbeides i tråd med situasjonsplan.

f) Før brukstillatelse blir gitt skal utenomhus arealene være opparbeidet. I tillegg skal «Portvinsbekken» i Spesialområde Friluft være sikret gjennom utvidelse av bekkeløpet og steinsetting av bunnen, slik at den ikke innebærer noen fare for skolebarn/barnehagebarn.

g) Før skolen/barnehagen tas i bruk må nødvendige trafikksikkerhetstiltak for skoleelevene fra Mellomveien-området være gjennomført. Trafikksikkerhetstiltakene skal godkjennes av Statens vegvesen.

1.2 BOLIGBEBYGGELSE, FELT B1, B2, B3 og B4

1.2.1 Fellesbestemmelser for B1, B2, B3, B4:

a) Regulert møneretning er vist i plankartet.

b) Uthus og garasjer kan ha en maksimal høyde på 4,5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer og større uthus skal ha samme takform som tilhørende bolig, og kan oppføres som frittliggende bygg, fellesanlegg eller som tilbygg til bolig. Mindre boder, drivhus og tilsvarende mindre bygninger kan ha valgfri takform.

c) Regulerte tomtegrenser er vist i plankartet. Mindre justeringer fra regulert tomteinndeling tillates dersom det er nødvendig for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse. På tomter som tillater tomannsboliger og flermannsbolig, kan tomten deles i flere eiendommer.

d) Avkjørsler skal utformes i tråd med Statens vegvesens håndbøker og kommunens gjeldende retningslinjer for utforming av avkjørsler. Avkjørsler til kommunal vei som ikke er regulert i plankartet, skal godkjennes av veimyndigheten.

e) Fasademateriale: Fasader skal utformes med stående trepanel.

f) Byggegrenser mot offentlig kjørevei samt gang- og sykkelvei er vist i plankartet. Der tomtene har regulert byggegrense mot kjørevei innenfor tomten, skal bolig plasseres slik at minst én vegg ligger i byggegrensen.

Unntak:
- Inngangsparti, veranda og trapp tillates 2m nærmere veien enn byggegrense mot kjørevei.

- Gjerder, parkeringsplasser, postkassestativ, støttemurer og andre mindre tiltak kan etableres innenfor byggegrensen, forutsatt at tiltakene ikke hindrer tilgjengelighet for gående og syklende eller skaper sikthinder, jfr. Statens vegvesens håndbøker.

- Tekniske anlegg som fiberkabler, belysning, strømledninger og tilsvarende installasjoner kan også plasseres innenfor byggegrensen på samme vilkår.

g) Snøopplagring og overvannshåndtering skal løses på egen tomt.

h) Antall parkeringsplasser: antall per boenhet:
- Bolig inntil 50m2: 1
- Bolig inntil 100m2: 2
- Bolig over 100m2: 3
- Blokker: 1,5
- Hybel: 1
Garasje medregnes som areal til parkering.

i) Utfylling i tilknytning til boligtomtene skal ikke skje inn på areal regulert til friluftsformål.

1.2.2 B1:

a) Boligtype: Det tillates oppført én flermannsbolig med 4–6 boenheter.

b) Utnytting: Maksimalt tillatt bebygd areal (%BYA) er 60 % av tomtens areal.

c) Takform og høyder: Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 33 grader. Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 m og maksimal gesimshøyde er 9,0 m. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

d) Avkjørsel: Det tillates inntil to avkjørsler til feltet.

1.2.3 B2 og B3:

a) Boligtype: Det tillates oppført én tomannsbolig per regulerte tomt.

b) Utnytting: Maksimalt tillatt bebygd areal (%BYA) er 50 % av tomtens areal.

c) Takform og høyder: Bebyggelsen skal ha pulttak med takvinkel mellom 5 og 15 grader. Maksimal tillatt øvre gesimshøyde er 9 m, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Øvre gesims skal vende mot Vigørveien.

d) Adkomst til B2 skal skje via avkjørsel direkte til Vigørveien. Det tillates én avkjøring til tomten.

e) Tomtene innenfor B3 skal ha adkomst til Vigørveien via f_V1, f_V2 og/eller f_V3. En tomt kan ha avkjørsel til flere felles adkomstveier. Det tillates ikke etablering av avkjørsler direkte til Vigørveien.

1.2.4 B4:

a) Boligtype: Det tillates oppført enten én enemannsbolig eller én tomannsbolig innenfor feltet. For enemannsbolig kan det etableres utleiedel, enten som del av hovedbolig eller som mikrohus.

b) Utnytting: Maksimalt tillatt bebygd areal (%BYA) er 50 % av tomtens areal.

c) Takform og høyder: Bebyggelsen skal ha pulttak med takvinkel mellom 5 og 15 grader. Maksimal tillatt øvre gesimshøyde er 9,0 m, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Øvre gesims skal vende mot Vigørveien.

d) Adkomst: Tomten skal ha adkomst til Vigørveien via f_V3.

1.3 ENERGIANLEGG

Trafo og annet nødvendig anlegg tillates vedlikeholdt, etablert og fradelt. Adkomst til Vigørveien skal skje via f_V1.

2. TRAFIKKOMRÅDER

2.1 KJØREVEG

a) Området avsatt til kjøreveg omfatter også areal til grøfter og skråninger rabatter og langsgående parkering.

b) Avkjørsler skal utformes i samsvar med Statens vegvesens håndbøker og kommunens gjeldende retningslinjer for utforming av avkjørsler. F_V1, f_V2 og f_V3 er felles adkomstveier.

2.2 GANG- OG SYKKELVEG

a) Området avsatt til gang- og sykkelveg omfatter også areal til grøfter og skråning.

b) o_GS: er en offentlig gang- og sykkelveg. Vegen og bruen kan vedlikeholdes og utbedres. Det skal settes opp gjerde mellom boligbebyggelse i felt B1 og gang- og sykkelveien.

2.3 PARKERING

Parkeringsplassene P1 skal opparbeides i h.h.t. plankartet og plassene skal ha fast dekke.

2.4 FORTAU

Fortau skal ha minimum 2,5 meters bredde og opparbeides med fast dekke.

2.5 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISK ANLEGG

a) o_AVT: skal brukes til annen veggrunn til offentlig vei. Innenfor feltet tillates nødvendige skjæringer, fyllinger, grøfter, veivedlikehold og belysning. Annen teknisk infrastruktur tillates, der det ikke er til hinder for veivedlikehold.

3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1 IDRETTSPLASS/LEK

a) Området skal opparbeides med dekke av grus.

b) Området skal ferdigstilles samtidig med område OFF1.

3.2 LYSLØYPE

Området skal opparbeides med tilhørende anlegg i henhold til plankartet.

4. SPESIALOMRÅDER

4.1 FRILUFTSOMRÅDE

a) Området skal brukes av allmenheten til friluftsliv. Dette gjelder også for felt o_FL1.

b) Det tillates ikke oppført bygninger i området. Innenfor felt o_FL1 kan det etableres gapahuker og andre mindre bygninger og anlegg tilrettelagt for allmennhetens bruk. Eksiterende vegstasjon skal bevares i størst mulig grad.

c) o_FL2 tillates brukt som offentlig snødeponi. Skog tillates ryddet for dette formålet. Det tillates ikke tiltak, eller bruk, som vanskeliggjør områdets bruk som snødeponi. Det skal settes opp gjerde mellom boligbebyggelse i felt B2 og friområdet o_FL2.

d) Innenfor o_FL3 tillates tynning av skog.

e) Vedlikehold og opparbeidelse av infrastruktur slik som vann- og avløpsledninger, og elektrisk anlegg, tillates innenfor området.

5. FARE- OG HENSYNSSONER

5.1 Faresone H320 Flomfare:

Faresone H320 viser faresone for flomfare. Anbefalinger i flomsonekartlegging av mars 2025, skal følges. Beregnede flomvannstander inkludert sikkerhetspåslag (jf. Tabell 6-1) skal benyttes som grunnlag for arealplanlegging og byggesaksbehandling. Bygninger og infrastruktur skal plasseres minst på dette nivået, eller høyere i områder nær vassdraget. I tillegg skal terrengtilpasninger og annen infrastruktur utformes slik at flomvannstandene i området ikke øker.

5.2 Faresone H370 Høyspenningsanlegg:

Hensynssonen omfatter eksisterende elektrisk anlegg. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

5.3 Hensynssone H560 Bevaring av naturmiljø:

Hensynssone H560 viser hensynssone for bevaring av naturmiljø. Det tillates ikke å fjerne stedegen vegetasjon.

Unntak: Det tillates vedlikehold og utskiftning av vann- og overvannsledninger, og elektrisk anlegg. Etter at arbeidet er utført, skal området revegeteres med stedegen vegetasjon og masser.