

# **Reguleringsbestemmelser reguleringsplan for eiendom 'Steinmo' gnr: 5, bnr: 10, i Vagge, Bugøyfjord.**

Dato: 17.08.2011

Revidert: 31.01.2012

## **I**

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, ligger innenfor LNF-område i kommuneplan for Sør-Varanger kommune.

## **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 Felles bestemmelser
- 2 Område for bebyggelse og anlegg
  - 2.1 Generelle bestemmelser
  - 2.2 Fritidsbebyggelse (B1 – B3)
- 3 Samferdsel og teknisk infrastruktur
  - 3.1 Offentlig veg (K1)
  - 3.2 Privat veg (K2)
- 4 Grønnstrukturområde
  - 4.1 Turdrag
  - 4.2 Friområde
  - 4.3 Grønnstruktur / Snøskuterløype
- 5 Landbruks, natur og friluftsområde
  - 5.1 Landbruk
- 6 Hensynssoner
  - 6.1 Høyspenningsanlegg
  - 6.2 Bevaring naturmiljø

## IV

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

### **1 Felles bestemmelser**

- a) Det tillates innlagt vann og elektrisitet i området.
- b) Det tillates ikke utfylt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende innenfor byggeområde og klimasone, hverken midlertidig eller permanent.
- c) Det vil kun være tillatt med tynningshogst i byggeområde.
- d) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet umiddelbart stanses og kulturminnemyndighetene varsles, jfr. Lov om Kulturminner av 1978, §8.
- e) Etter at planen er vedtatt er det ikke tillatt med bygging, anleggsvirksomhet eller annen drift som er i strid med planen.

### **2 Område for bebyggelse og anlegg**

#### **2.1 Generelle bestemmelser**

- a) For byggeområdene gjelder at alle inngrep i grunnen skal gjøres så skånsomt som mulig. Omfanget av terrenginngrep i form av skjæringer og fyllinger skal unngås.
- b) Med søknad om byggetillatelse skal det medfølge situasjonsplan som viser byggenes plassering på området.
- c) Det tillates ikke oppsatt gjerder rundt hyttene.
- d) Jordmasser som blir tatt opp ved tilrettelegging for bygging eller anlegg, skal i så stor grad som mulig gjenbrukes.
- e) Utfyllinger med større høyde en 0,75 m over eksisterende terreng er ikke tillatt, utfyllinger tillates likevel bare i de tilfeller hvor dette er nødvendig for å plassere bygningene bedre i terrenget.
- f) Generell byggegrense mot kommunal veg er 15 meter.

#### **2.2 Fritidsbebyggelse (B1 – B3)**

- a) På hver tomt er det tillatt å bygge 1 stk. hytte med tilhørende badstu og uthus. Totalt 3 bygg.
- b) Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 150 m<sup>2</sup> for hver tomt.

- c) Fradelingen skal skje som vist i plankartet som eiendomstomter.
- d) Det skal utarbeides byggeplan for adkomstvei og parkeringsplass. Adkomstvei og parkeringsplass skal være ferdigstilt før utbygging av hyttene mv kan igangsettes. Parkering til hver hytte vil være innenfor egen tomtegrense.
- e) Hyttene skal ha 1 etasje og ev. loftsetasje.
- f) Taket skal være saltak med vinkel mellom 21 og 36°. Mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter. Møneretningen skal tilpasses slik at de ikke blir dominerende i terrenget.
- g) Det er en eksisterende fritidsbolig på egen eiendom 5/28. Dette opprettholdes som samme formål.

### **3 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

#### **3.1 Offentlig veg (K1)**

- a) Dette er en kommunal veg som krysser planområdet. Vegen opprettholdes til samme formål.

#### **3.2 Privat veg (K2)**

- a) Dette er ny privat veg for nye hytter.
- b) Ved utforming av avkjøringer må Vegvesenets håndbok 017, Veg- og gateutforming legges til grunn.
- c) Frisiktlinje for biler i utkjøring er satt til 15 m. dette i henhold til vegvesenets normer for siktlinjer.
- d) Stoppunkt for bilene i utkjøringer er 8 m fra senter av hovedvei.
- e) Det må ryddes skog i frisiktområdene langs veien.

### **4 Grønnstrukturområde**

#### **4.1 Turdrag**

- a) Gjennom dette området går det en oppmerket tursti som skal opprettholdes som det er i dag.
- b) I dette området er det ikke tillat med noen form for bygge- og anleggsvirksomhet, eller andre terrenginngrep.

## **4.2 Friområde**

- a) Dette område avsatt til allmenn ferdsel og buffersone mot kommunal veg.
- b) I dette området er det ikke tillat med noen form for bygge- og anleggsvirksomhet, eller andre terrenginngrep.
- c) Opparbeidet parkeringsplass ved vegen kan opprettholdes som den er i dag.

## **4.3 Turveg**

- a) Dette område avsatt til snøskuterløype.
- b) I dette området er det ikke tillat med noen form for bygge- og anleggsvirksomhet, eller andre terrenginngrep.
- c) Dette området skal kun brukes av snøskutere når løypen er åpnet av kommunen for ferdsel.

## **5 Landbruks, natur og friluftsområde**

### **5.1 Landbruk**

- a) Dette er område som tilhører den opprinnelige hovedgården. I dette området er det et tidligere gårdsanlegg med hovedhus, driftsbygning/låve og div. uthus samt naust. Området er for det meste skogbevokst. Dette området opprettholdes til samme formål som det er i dag.
- b) Eksisterende tursti som går så vidt innom den sørlige delen av området skal opprettholdes som den er.

## **6 Hensynssoner**

### **6.1 Høyspenningsanlegg**

- a) Dette er fareområde under eksisterende høyspentlinjer og transformator som tilsvarer en byggeforbudsbelte på 20 m bredde.
- b) Det er ikke lov å ha oppholdsplasser, som for eksempel lekeplass og bål plass i fareområdet.
- c) Det er ikke lov å plassere bygg eller anlegg i områdene, med unntak for el.kraft- installasjoner.

### **6.2 Bevaring naturmiljø**

- a) Dette er et område som ligger ved Nilsbekken. Krattskog /vegetasjonsbelte og biologisk mangfold skal beholdes.

- b) I dette området er det ikke tillat med noen form for bygge- og anleggsvirksomhet, eller andre terrenginngrep.
- c) Det er ikke lov med noen form for vedhugst, tynningshogst eller annen forpleining, annet enn å opprettholde det som eksisterer i dag.