

## **Bestemmelser til detaljregulering for eiendom ved Ellenelva, Gnr. 16, bnr. 17, Vaggatem, Pasvik.**

Dato:05.12.2012

Revidert: 25.04.2013

Vedtatt: 19.06.2013

Planid: 2012011

### **I**

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, ligger innenfor LNFR-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 FF (1 – 5)
  - 2.3 Fritidsbebyggelse FF (6 – 7)
- 3 Samferdsel og teknisk infrastruktur
  - 3.1 Kjøreveg.
  - 3.2 Parkeringsplasser P
- 4 Landbruks, natur og friluftsområde
  - 4.1 LNFR-1. Tidligere jordbruk.
  - 4.2 LNFR-2.
  - 4.3 Bevaring naturmiljø
- 5 Hensynssoner
  - 5.1 Høyspenningsanlegg

## IV

I henhold til Plan- og Bygningslovens 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 utfyllt 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. I de andre områdene er det ikke tillatt med hogst.
- d) Skulle det under arbeidet 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 om Kulturminner av 1978, §8 (kulturminneloven).
- e) Ny tomtegrense er regulert inn. Dette er for å kunne skille hovedeiendommen i to deler. Fradelingen til fritidsboliger skal skje som vist i plankartet som eiendomstomter.
- f) 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 hytter.
- 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) Byggegrense mot privat veg er 15 meter.

## **2.2 Fritidsbebyggelse FF (1 – 5)**

- a) På hver tomt er det tillatt å bygge 1 stk. hytte med tilhørende badstue og uthus.  
Totalt 3 bygg.
- b) Samlet bebygd areal (BYA-m2) skal ikke overstige 150 m<sup>2</sup> for hver tomt.
- c) Det skal utarbeides byggeplan for adkomstvei og parkeringsplass. Adkomstvei og parkeringsplasser skal være ferdigstilt før utbygging av hyttene mv kan igangsettes. Parkering til hver hytte vil være innenfor egen tomtegrense.
- d) Taket skal være saltak med vinkel mellom 21 og 36<sup>0</sup>. Mønehøyde skal ikke overstige 5 meter. Møneretningen skal tilpasses slik at de ikke blir dominerende i terrenget.

## **2.3 Fritidsbebyggelse FF (6 – 7)**

- a) På hver tomt er det tillatt å bygge 1 stk. hytte med tilhørende badstue og uthus.  
Totalt 3 bygg.
- b) Samlet bebygd areal (BYA-m2) skal ikke overstige 150 m<sup>2</sup> for hver tomt.
- c) Det skal utarbeides byggeplan for adkomstvei og parkeringsplass. Adkomstvei og parkeringsplasser skal være ferdigstilt før utbygging av hyttene mv kan igangsettes. Parkering til hver hytte vil være innenfor egen tomtegrense.
- d) Hyttene kan ha 1 etasje og ev. loftsetasje.
- e) Taket skal være saltak med vinkel mellom 21 og 36<sup>0</sup>. Mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter. Møneretningen skal tilpasses slik at de ikke blir dominerende i terrenget.

## **3 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

### **3.1 Kjøreveg.**

- a) Dette er ny privat veg til benyttelse for de nye hytter.
- b) Ved utforming av avkjøringer må Vegvesenets håndbok 017, Veg- og gateutforming legges til grunn.

### **3.2 Parkeringsplasser P**

- a) Dette er en ny felles parkeringsplass for brukere av hyttene i planområdet.
- b) Parkeringsplassen brukes til hensetting av utstyr som tilhengere, snøskutere og div.

## **4 Landbruks, natur og friluftsområde**

### **4.1 LNFR-1. Tidligere jordbruk.**

- a) Dette er område for tidligere jordbruk. Dette området opprettholdes til samme formål som det er i dag. Det er ikke lov med nye tiltak i dette området som ikke har sammenheng med jordbrukstiltak eller lignende.

### **4.2 LNFR-2.**

- a) Dette er område med tidligere våningshus og fjøs/låve for eiendommen. Dette området opprettholdes til samme formål.
- b) Eksisterende bygg kan etter søknad renoveres eller rives.

### **4.3 Bevaring naturmiljø**

- a) Dette er et område som ligger langs Ellenelva. 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. Dette gjelder også eksisterende bygninger og anlegg.

## **5 Hensynssoner**

### **5.1 Høyspenningsanlegg**

- a) Dette er fareområde under eksisterende høyspentlinjer som tilsvarer en byggeforbudsbelte på 15 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.