

## **BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR HYTTEOMRÅDE PÅ GNR. 30, BNR. 5, JARFJORD , SØR-VARANGER KOMMUNE**

Dato: 20.08.05

Endring. 06.12.05 / 12.05.06

### **I**

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, ligger innenfor område avsatt som byggeområde for fritidsbolig i arealplan for Sør-Varanger, delplan for Sør-Varanger Øst.

### **II**

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 26 gjelder disse bestemmelsene for det regulerte området.

### **III**

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 25 er området regulert til:

#### **1.0 BYGGEOMRÅDER (§ 25,1.ledd nr. 1)**

- 1.1 Fritidsbebyggelse
- 1.2 Naust
- 1.3 Annet byggeområde

#### **2.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (§ 25, 1.ledd, nr. 3)**

- 2.1 Kjørevei (Kjerrisnesveien)

#### **3.0 FAREOMRÅDER (§ 25, 1.ledd, nr. 5)**

- 3.1 Høyspenningsanlegg

#### **4.0 SPESIALOMRÅDE (§ 25, 1.ledd, nr. 6)**

- 4.1 Friluftsområde (Sf)
- 4.2 Privat småbåtanlegg (PSH)
- 4.3 Privat avkjørsel

#### **5.0 FELLES OMRÅDER (§ 25, 1.ledd, nr. 7)**

- 5.1 Felles Parkeringsplass (AP)
- 5.2 Eksisterende parkeringsplass (APE)
- 5.3 Annet felles areal småbåtanlegg (FSH)

## IV

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

### 1.0 BYGGEOMRÅDE

0. Fellesbestemmelser.

- a) For byggeområdene gjelder at alle inngrep i grunnen skal gjøres så skånsomt som mulig. Plassering av bygg på høyder/koller eller andre karakteristiske drag i landskapet skal unngås.
- b) Nye bygg og tiltak skal innpasses til eksisterende bebyggelse/tiltak og gis en utforming som harmonerer med denne, jfr. også Pbl. § 74, nr. 2.
- c) Nye bygg kan ikke plasseres i den byggefrie sonen, en sone på 30m regnet fra strandlinje og markert med byggegrense symbol, med unntak for naust og småbåthavn.
- d) Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende i friluftsområdene og fellesområdene, verken midlertidig eller permanent.
- e) Med søknad om byggetillatelse skal det medfølge situasjonsplan som viser byggenes plassering, gjenstående trær, vegetasjon, utfyllinger og generell terrengtilpassning i form av snittegninger.
- f) Det skal utarbeides byggeplan for avkjørsler, parkeringsplasser, og veier som minimum viser skjæring, fylling, høyde, vegetasjon, utfyllinger og annen generell terrengtilpassning i forhold til eksisterende terreng. Byggeplanen skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen. Parkeringsplassene skal være ferdigstilt før utbygging av hyttene mv. kan iverksettes
- g) Det tillates ikke oppsatt gjerder eller andre sjikanøse stengsler rundt hyttene/ punktfestet.
- h) All hogst av skog og enkelttrær utenom hvor bygningene skal plasseres er ikke tillatt av andre enn skognæringen. Før oppføring av nye hytter, skal skogoppsynet kontaktes for veiledning på tomten.
- i) Innenfor planområdet er det ikke tillatt å hensette campingvogner, bobiler eller andre mobile boinnretninger ut over lengre tid enn det Friluftsløven tillater.
- j) Det tillates anlagt el.strøm og innlagt vann til hyttene i området.
- k) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturminnemyndighetene.
- l) Etter at denne planen er vedtatt er det ikke tillatt med bygging eller drift som er i strid med planen.

### 1.1 Fritidsbebyggelse

#### 1.1.1 Generelt.

- a) I området FB 1-15 er det tillatt å sette opp 1 ny hytte, i en etasje, per tomt.
- b) Det tillates inntil 4 bygg pr. tomt, inklusiv hytta, samt utedo på inntil 2 m<sup>2</sup>. Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m<sup>2</sup> grunnflate. Veranda og frittliggende uteplatter uten takoverbygg regnes ikke med i dette tallet.
- c) Fradeling skal skje som vist i plankartet (eiendomstomter)
- d) Utfyllinger med større høyde enn 0,75 m over eksisterende terreng er ikke tillatt, utfylling tillates likevel bare i de tilfeller hvor dette er nødvendig for å plassere bygningene bedre i terrenget. (hoved)Møneretningen likt med eksisterende bebyggelse.

### 1.1.2 Fritidsbolig/ hytter

- a) Fritidsboligen kan ha inntil 100 m<sup>2</sup> grunnflate, og kan være i inntil en etasje med hems.
- b) Med hems menes størrelse som er mindre enn kravene til loftsplan Norsk Standard 3940. Hyttas totalhøyde skal ikke overstige 5,5 m.
- c) Taket skal være saltak med vinkel mellom 18 og 32°. I skrånende terreng skal hytta utformes slik at terrengnivået følges best mulig.

### 1.1.3 Uthus

- a) Som uthus regnes sjå, badstue, grillhus, utedo over 2 m<sup>2</sup> og lignende. (listen er ikke uttømmende)
- b) Uthusets størrelse skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>, totalhøyde ikke over 3,5 m.

## **1.2 Naust (BN1 – 4)**

- a) innenfor områdene kan det oppføres naust inntil 30 m<sup>2</sup>, med en maksimal mønehøyde på 3,5 m, med møneretning tvers på strandlinja.
- b) innenfor område BN1 kan det oppføres inntil 8 naust, innenfor område BN 2 og 3 inntil 4 naust, innenfor område BN 4 inntil 3 naust.

## **1.3 Annet byggeområde**

- a) Område AB 1 er tidligere fradelt til reiselivsbedriften Arctic Dive Resource og reguleres til samme formål. Bygging og tiltak som er i tråd med formålet tillates.
- b) Område AB 2 skal brukes til utvidelse for bedriften Det stilles krav om en maks. utnyttelsesgrad på 10%BYA.
- c) Allmennhetens adgang til strandsonen i forbindelse med utbygging/ tiltak skal vises i situasjonsplanen, ved byggesøknad jfr. 1.0, d).

## **2.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

### **2.1 Kjørevei (Kjerrisnesveien)**

- a) Kjerrisnesveien går gjennom planområdet, og er regulert til samme formål.

## **3.0 FAREOMRÅDER**

### **3.1 Høyspentlinje**

- a) I området går det en høyspentlinje og vil det bli bygd en ny høyspentlinje med trafo, og et tilhørende fareområde er angitt på planen.
- b) Det er ikke tillatt med oppføring av anlegg for opphold og lek i dette området

## **4.0 SPESIALOMRÅDER**

### **4.1 Friluftsområde (F)**

- a) Området kan brukes av allmennheten til friluftsliv
- b) Det faste utvalg for Plansaker kan, etter søknad, tillate oppført konstruksjon og utstyr som har naturlig tilknytning til området, så som rasteplass/bålplass, stier etc. når disse etter planutvalgets skjønn ikke er til hinder for områdetets bruk som friluftsområde.

### **4.2 Privat småbåthavn (PSH)**

- a) innenfor områdene PSH 1 kan det lages småbåthavn med til hørende bygninger og anlegg.

- b) Allmennhetens adgang til strandsonen i forbindelse med utbygging/ tiltak skal vises i situasjonsplanen, jfr. 1.0, d).

#### **4.3 Privat avkjørsel (PA)**

- a) Områdene PA 1 –24 opparbeides til parkeringsplasser, for nye hyttetomtene skal disse opparbeides før tomtene kan bebygges. Det skal være min. 2 parkeringsplasser pr. hytte.
- b) Parkeringsplassene skal opparbeides som vist i plankartet.
- c) Opparbeidelsen skal skje i henhold til Håndbok 017 og i samråd med kommunal veimyndighet slik at den enkelte parkeringsplass med tilhørende adkomst tilfredsstillter krav til kvalitet og lokalisering.

### **5.0 FELLESOMRÅDER**

#### **5.1 Felles parkeringsplass (FP 1- 8)**

- a) Områdene FP 1 – FP 8 skal opparbeides til felles parkeringsplasser. Plassene skal være opparbeidet før de nye hyttetomtene som tilhører parkeringsplassen kan bebygges.. Det skal være min. 2 parkeringsplasser pr. hytte.
- b) FP 1 etableres for FBE10,
- c) FP 2 etableres for FB 8/9/10,
- d) FP 3 etableres for FB 6/7,
- e) FP 4 etableres som fellesparkering for felleseie av flyttebrygget FSH2,
- f) FP 5 etableres for FB 2/3/4/5,
- g) FP 6 etableres for FB 2/3/4/5
- h) FP 7 etableres for FBE 10
- i) FP 8 etableres for som fellesparkering for felleseie av flyttebrygget FSH1
- j) FP 9 etableres for som fellesparkering for felleseie av flyttebrygget FSH1
- k) Parkeringsplassene skal opparbeides som vist i plankartet.
- l) Opparbeidelsen skal skje i henhold til Håndbok 017 og i samråd med kommunal veimyndighet slik at den enkelte parkeringsplass med tilhørende adkomst tilfredsstillter krav til kvalitet og lokalisering.

#### **5.2 Annet Felles areal- Småbåthavnlegg ( FSH 1-2)**

- a) Innenfor områdene FSH 1 kan det lages småbåthavn felles for flere hytter/velforeningen med tilhørende bygninger og anlegg.
- b) Allmennhetens adgang til strandsonen i forbindelse med utbygging/ tiltak skal vises i situasjonsplanen, jfr. 1.0, d).