

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR  
GNR: 30 BNR. 9 "STENLAND" REINØYSUND I SØR-VARANGER  
KOMMUNE**

**I**

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, ligger innenfor LNF-område i kommuneplanens arealdel for Sør-Varanger kommune, vedtatt: 05.10.2005.

**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:

**FELLESBESTEMMELSER**

**1 BYGGEOMRÅDE**

- 1.1 Fellesbestemmelser
- 1.2 Bolig og garasje, framtidig
- 1.3 Fritidsbebyggelse

**2 LANDBRUKSOMRÅDER**

- 2.1 Beiteland, framtidig
- 2.2 Gamme, framtidig

**3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE, eksisterende**

- 3.1 Kommunal veg

**4 SPESIALOMRÅDE**

- 4.1 Bevaring, eksisterende bebyggelse
- 4.2 Leskur for sau, framtidig
- 4.3 Sauna, framtidig
- 4.4 Område for grønnsaksdyrking, framtidig
- 4.5 Privat veg, framtidig
- 4.6 Friluftsområde
- 4.7 Privat småbåtanlegg, brygge

## IV

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

### **FELLESBESTEMMELSER**

Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturminnemyndighetene. Kulturminnet er automatisk freda etter lov om kulturminner av 1978, § 4. Etter lov om kulturminner § 3 er det ikke tillatt å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller skjemme kulturminner.

Alle nybygg, unntatt ny bolig og garasje, skal i størst mulig grad bygges etter de bygningsmessige tradisjoner som dagens og tidligere byggverk på gården var bygget etter.

Framtidig etablering og lokalisering av f.eks. beiteland for villsau, inngjerding, potetland og dyrking av mark, skal godkjennes av fagmyndigheter med interesser i området, for eksempel landbruksmyndighetene og kulturvernmyndighetene.

Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende innenfor fellesarealer, hverken midlertidig eller permanent.

## **1 BYGGEOMRÅDE**

### **1.1 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 er ikke tillatt. Omfanget av terrenginngrep i form av skjæringer og fyllinger skal unngås.

b) Jordmasser som blir tatt opp ved tilrettelegging for bygging eller anlegg, skal i så stor grad som mulig gjenbrukes, noe til plastring av veifyllinga over bekken og/eller som toppdekke der dette er nødvendig.

c) Med søknad om byggetillatelse skal det medfølge situasjonsplan som viser byggenes plassering, vegetasjon, utfyllinger og generell terrengtilpassning i form av snittegninger.

d) Det skal før igangsetting bygging av hytter utarbeides bebyggelsesplan.

### **1.2 Bolig og garasje, framtidig (Bb)**

Bolig og garasje skal lokaliseres som vist på plankartet.

a) Boligen skal være med kjeller og 1 etasje. Takvinkel skal være mellom 8 og 22 grader. For all bygging skal reglene for plan- og bygningsloven følges,

TEK 2007. Kjelleren skal ta opp helning i terrenget slik at man unngår fyllingskanter.

Boligen og garasjen skal være tidstypisk og bryte med stilen som er på eksisterende gårdstun.

b) Gårdsplassen skal utformes varsomt med mest mulig stedstilpasset karakter. Det er ikke tillatt med asfaltert dekke foran bolig og garasje. Annet dekke kan vurderes etter samråd med regional kulturminnemyndighet. Det skal være parkeringsplass utvendig for 2 biler.

### **1.3 Fritidsbebyggelse (Bf)**

a) Det skal utarbeides en bebyggelsesplan for området som er avmerket som område BF.

b) Det tillates ikke igangsatt tiltak etter plan- og bygningsloven, som f.eks oppføring av nye hytter, anlegg av parkeringsplass, veier, vann, avløp og strøm før området inngår i godkjent bebyggelsesplan.

## **2 LANDBRUKSOMRÅDE**

### **2.1 Beiteland, framtidig (Lb)**

a) Dette området skal brukes til beiteland for villsau. Driften skal drives med hensyn på skånsom bruk av kulturlandskapet. Framtidig drift skal ikke påvirke bevaringsverdige kulturminner.

b) Driften og skjøtsel av området skal planlegges i samråd med landbruksmyndighetene og regional kulturvernmyndighet.

c) Innenfor den nordlige delen av området beiteland (Lb) står det i dag igjen noen gamle grunnmurer for bygg. Det skal bygges en Løe og en gjestehytte/anneks på disse grunnmurene.

d) Bygningene skal ikke ha større grunnflate enn eksisterende grunnmurer/fundament.

e) Takvinkel skal ligge mellom 15 til 30 grader.

f) Før oppføring av disse bygningene skal planene på forhånd være godkjent av landbruksmyndighetene, og dimensjonering, utforming og fargebruk skal være godkjent av regional kulturvernmyndighet.

f) Bål plass/gapahuk, framtidig.

For å hindre vilkårlig bål brenning på flere plasser er det planlagt en enkel bål plass i fjæra lengre mot nord.

Lokalisering og opparbeidelse av bål plassen tillates etter søknad til lokal planmyndighet.

g)Strandsone/fjæra er åpen for allmenn ferdsel. Her gjelder friluftslovens §2 for ferdsel i utmark.

## **2.2 Gamme, framtidig (Lg)**

a) Innenfor området beiteland (Lb), mot strandsonen, er det avsatt plassering for bygging av 'gamme'. Gamme skal settes opp i tradisjonell stil, med torvtak og -vegger.

b) Endelig lokalisering, dimensjonering og utforming skal godkjennes av landbruksmyndighetene og regional kulturminnemyndighet.

## **3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE, eksisterende**

### **3.1 Kommunal veg**

a) Til og inn i området går det en kommunal veg. Den kommunale vegen ender i eksisterende snuplass markert på plankart. Eksisterende snuplass tillates ikke brukt til parkering eller hensetting/lagring av innretninger, utstyr, masser og lignende.

b) Eksisterende parkeringslommer langs den kommunale skal opprettholdes.

c) Eventuell utvidelse av parkeringslommene kan bare skje etter godkjent søknad til planmyndighetene.

d)Byggegrense mot veg er satt til 15 meter.

## **4 SPESIALOMRÅDE**

### **4.1 Bevaring av bygninger og anlegg (Sb)**

a) Dette er område med bygninger og anlegg, samt landbruksområde, som på grunn av historisk, antikvarisk og annen kulturell verdi skal bevares. Restaurering, vedlikeholdsarbeid og reparasjon på bygg, samt terrenginngrep, skal utføres i nært samråd med regional kulturvernmyndighet, og etter retningslinjer beskrevet i vedlegg nr. 1 til bestemmelsene.

### **4.2 Leskur for sau, framtidig**

a) I forbindelse med planlagt drift med villsau kan det settes opp et leskur for sau.

b) Lokalisering, dimensjonering, utforming, materialbruk og farger skal godkjennes av regional kulturvernmyndighet.

### **4.3 Sauna, framtidig (Ss)**

a) I område Ss tillates oppført ny badstu.

b) Endelig lokalisering, størrelse, utforming, materialbruk og farge skal godkjennes av regional kulturvernmyndighet.

#### **4.4 Område for grønnsaksdyrking, framtidig (Sd).**

- a) Det er satt av to områder Sd for dyrking av grønnsaker.
- b) Endelig lokalisering skal godkjennes av regional kulturvernmyndighet.

#### **4.6 Privat veg, framtidig**

- a) Det tillates etableret en privat veg videre fra eksisterende snuplass tilhørende kommunal vei, fram til nytt gårdstun.
- b) Vegføring, dimensjoner, utforming og materialbruk skal godkjennes av regional kulturvernmyndighet.

#### **4.6 Friluftsområde (Sf)**

- a) Området Sf er avsatt til friluftsområde. Her gjelder friluftslovens §2 for ferdsel i utmark.
- b) I området tillates ikke oppført bygninger eller anlegg.
- c) Etter søknad tillates oppført konstruksjoner og utstyr som har naturlig tilknytning til området, så som rasteplass/bål plass, stier, etc.

#### **4.7 Privat småbåtanlegg, brygge (Sa)**

- a) I område Sa tillates etablert et privat småbåtanlegg i form av brygge.
- b) Endelig lokalisering, dimensjon og materialbruk skal godkjennes av regional kulturvernmyndighet.