

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR  
GNR: 30 BNR. 9 "STENLAND" REINØYSUND I SØR-VARANGER  
KOMMUNE.  
REVIDERT 16.02.2009.**

**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\_Toc204677033

**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**

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Det tillates ikke utfylt 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) Garasjen skal ikke overstige 70 m<sup>2</sup> grunnflate, og skal i størst mulig grad ha samme utforming og takvinkler som tilhørende bolig. Mønet på garasjen skal ikke stikke over bakenforliggende bakkekant på en slik måte at den skjemmer gårdstunet. Bygget må ikke bryte bakkekanten mot bekken.

c) 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. Bebyggelsesplan skal minimum inneholde en analyse for overflateavrenning, samt vurdering av grunnforholdene (bla, dreneringsbehov mv.), samt teknisk plan (vann, jordkabel, avløp) legges felles med en eventuelt adkomstløsning før antall hytter og lokalisering av disse fastsettes.

b) Eksisterende hytter skal tas med i denne vurderingen. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på for å unngå innsyn til nye og eksisterende hytter.

c) 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 sendes på høring til regional kulturminnemyndighet. Skjøtsel av beitelandet skal skje gjennom en godkjent skjøtselplan.

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.

g) 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.

Bål plassen skal bestå av en dobbel benk med tilhørende bord i grov materiale. Bålgrop markeres med stedlige steiner. Det settes opp en enkel utedo i tilknytning til bål plassen. Utedoen skal ha stedstypisk materialbruk og farger, og en minst mulig sjenerende utforming.

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

h) 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'. Gamma skal settes opp i tradisjonell stil, med torvtak og -vegger.

b) Endelig lokalisering, dimensjonering og utforming skal sendes på høring til 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 godkjennes regional kulturminnemyndighet.

b) Gårdsanlegget med tilhørende bygninger skal forsøkes bevart i mest mulig opprinnelig tilstand. Bygningene skal settes i stand og vedlikeholdes slik at det både eksteriørmessige og interiørmessige beholdes mest mulig likt opprinnelsen. Alle bygg er nummerert for å kunne stedfeste beskrivelsen som følger de enkelte bygg, se situasjonskart og planbeskrivelse.

#### **c) Våningshuset.**

Tidligere bolig, våningshuset, (bygning nr. 3) skal brukes som sommerbolig som i dag. Dette betyr at en del bygningsmessige arbeider må utføres; fundamentering må justeres, lufting av kryperom etableres, råteskader i gulv i første etasje må utbedres og man må etterisolere og oppgradere tekniske anlegg. Innvendige oppdeling (vegger, trapp, osv) beholdes. Innvendige kledninger i 1. etasje skal bringes tilbake til opprinnelig utførelse så godt som det lar seg gjøre. Vinduene skal skiftes og bringes tilbake til opprinnelig utseende så godt som det lar seg gjøre.

Det skal benyttes samme type material, utforming og metoder som opprinnelig ved restaurering av bygningens eksteriør. Ved utskifting av vinduer, dører og ytre kledning som ikke er original skal bygningselementene tilbakeføres og det skal benyttes kopi av original som skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

Alle arbeider som går utover ordinær vedlikehold med bygningens eksteriør skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

#### **d) Øvrig bebyggelse.**

De andre bygningene (nr. 1, 2, 4, 5, 6, 7 og 8) beholder i det vesentlige interiøret slik som det er i dag. Det er kun snakk om overflatebehandling. Organiseringen av den bestående bebyggelsen i klyngetun skal bevares og ikke brytes opp. Ved restaurering, reparasjon og ordinær vedlikehold av bygningenes eksteriør skal det i størst mulig grad benyttes samme type material, kvalitet, utforming og metoder som opprinnelig.

Bruk av annen type material, kvalitet, utforming og metoder må godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

Alle arbeider som går utover ordinær vedlikehold av bygningenes eksteriør skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

e) Inngrep i steingjerder, tidligere hus- eller bygningstufter og andre kulturminner fra nyere tid er ikke tillatt jf. også vedlagte rapport med kulturhistorisk registrering fra Steinland, dat. 23.07.08.

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

- a) I forbindelse med planlagt drift med villsau kan det settes opp et leskur for sau. Leskuret skal maksimalt være på 50 m<sup>2</sup>. Laveste sidevegg kan ha 1,6m høyde innvendig.
- 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.
- c) Dyrkingen skal drives med hensyn på skånsom bruk av kulturlandskapet.

#### **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.
- c) Privat veg skal være lagt diskret i terrenget. Bredde og høydeforhold skal være lik dagens veg. Veien skal ha grusdekke. Fylling over elv skal plastres med toppdekke av lokale masser.

#### **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/bålpluss, 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.

c) Ny brygge skal utformes med stedegnede materialer. Bryggefundament skal baseres på lokal byggeskikk på stedet, med f.eks rammverk av stokker fylt med stein som bryggefundament. Eventuelt kan det brukes stablestener. Fundamentet kan gå ut til ca. 1 meter under laveste lavvann. Videre utover kan det legges konvensjonell brygge som f.eks flytebrygge eller pålebrygge. Maksimal lengde ut fra tørr land (over høyeste høyvann) settes til 20 meter.