

## **Detaljregulering av Sollia. Reguleringsbestemmelser.**

**Eiendom gbnr: 29/18, samt del av gbnr: 29/1. Storskog i Sør-Varanger kommune.**

Dato: 06.12.2017

**PlanID: 20302015002**

Revidert: 30.05.2018

Vedtatt: 29.08.2018

### **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 Bolig BFS.
  - 2.2 Fritids- og turistformål BFT.
  - 2.3 Leirplass BLP 1.
  - 2.4 Leirplass BLP 2.
- 3 Grønnstruktur
  - 3.1 Turveg GT.
- 4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift
  - 4.1 Naturformål av LNFR, LNA1-2.

## IV

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 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) 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.
- c) Det tillates ikke oppsatt gjerder rundt bygninger.
- d) Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende i kulturlandskapsområde eller fellesområdene, verken midlertidig eller permanent.
- e) Det skal utarbeides byggeplan for vei og parkeringsplasser som minimum viser skjæring, fyllingshøyder, vegetasjon, utfyllinger og annen generell utendørs informasjon. Maksimal fyllingshøyde er 1,0m. Byggeplanen skal godkjennes av Plan- og utviklingsleder.
- f) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet umiddelbart stanses og kulturminnemyndighetene varsles, jfr. Lov om Kulturminner av 1978, §8. Det skal sendes melding til Finnmark Fylkeskommune og Sametinget. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeid innenfor området.
- g) 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 Bolig BFS.**

- a) Dette er område for eksisterende bolig og skal brukes videre til boligformål.
- b) Etter søknad tillates nye bygg for anneks, garasjer og uthus.
- c) Alle bygninger skal ha saltak eller pulttak. Det tillates farge- og materialbruk som er tilpasset omgivelsene og ikke bryter med eksisterende fargevalg.
- d) Samlet bebygd areal skal ikke overstige 20 % BYA.

#### **2.2 Fritids- og turistformål BFT.**

- a) Hele området skal brukes til næringsvirksomhet for turisme. Det tillates forskjellige bygg for overnatting, velvære, bevertning, lager og driftsbygninger for dette.

- b) Maksimal mønehøyde for nye bygninger er 7 m. Maksimal gesimshøyde for nye bygninger er 6 m. Det tillates pulttak, flatt tak og saltak.
- c) All ny bebyggelse skal ha en egen estetisk vurdering og tilpasning til naturmiljø og omgivelser. De tillates ikke brukt plastiske materialer i overflater utvendig og farger som bryter sterkt med omgivelsene.
- d) Maksimal størrelse pr. bygning er 250 m<sup>2</sup> BYA.
- e) Samlet bebygd areal skal ikke overstige 15 % BYA.

### **2.3 Leirplass BLP 1.**

- a) Dette er område satt av til kommersiell leirplass for næringsvirksomheten til eiendom 29/18, Sollia Gjestegård. Området kan brukes til telteleir for turistformål.
- b) I dette området er det ikke tillat med noen form for bygge- og anleggsvirksomhet, eller andre terrenginngrep. Terrenginngrep kan kun bestå av avretting av områder for lavvo og gammetelt.
- c) Det tillates oppsatt midlertidige telt/lavvo/gammetelt/badstu i dette området. Alle midlertidige tiltak skal ha naturfarger og tilpasses naturmiljøet ellers.
- d) Alle telt og midlertidige konstruksjoner skal kunne fjernes, og området skal virke tilnærmet uberørt etter at midlertidige bygg og telt er fjernet.

### **2.4 Leirplass BLP 2.**

- a) Dette er område avsatt til kommersiell leirplass for næringsvirksomheten.
- b) Det tillates oppsatt gapahuk/le for nordlysobservasjon. Det tillates inntil 4 stk. gapahuker/le som kan være maksimalt 15 m<sup>2</sup> BYA pr. stk. Maksimalt BYA er 60 m<sup>2</sup>. Det tillates etablert bålplasser og utkikkspunkt.
- c) Hovedmaterialvalg for bygninger skal være i tre og med farger fra naturen. Hvis det ikke brukes tre som byggematerialer, skal det være kontrastmaterialer slik som glass, aluminium og betong.

## **3 Grønnstruktur**

### **3.1 Turveg GT.**

- a) Dette er område for tursti.
- b) Det tillates opparbeidet tursti med bredde 1,0 m banedekke i grus. Bredde totalt for 'stitråse' mellom trær skal være 2 m.

- c) Sidekanter og sår i terreng utover banedekke skal tilsåes med stedegen vegetasjon eller tilbakeføring av stedegne toppmasser.

## **4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift**

### **4.1 Naturformål av LNFR, LNA1-2.**

- a) Dette er område for bekkefar med tilhørende strandsone. Krattskog /vegetasjonsbelte og biologisk mangfold langs elva 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.

Planforslag

**Fiskebeck Prosjekt AS**