

**VADSØ: 04.12.2009**

**revisjon: 24.03.2010**

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN "MIDTVOLD", GNR 8, BNR 6, NEIDEN, SØR-VARANGER KOMMUNE**

### **I**

**Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, ligger innenfor område avsatt som LNF-område i Kommuneplanen, arealdelen for Sør-Varanger kommune, vedtatt 05.10.2005.**

### **II**

**Planens intensjon er å styrke næringsgrunnlaget for eiendommen Midtjord, Gnr. 8, Bnr 6, gjennom etablering av kulturnæringsvirksomhet som tillegg til jordbruksproduksjonen.**

### **III**

**I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-5 er området regulert til:**

#### **1 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- 1.1 Næringsbebyggelse/boligbebyggelse
- 1.2 Boligbebyggelse
- 1.3 Annen bebyggelse

#### **2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- 2.1 Kommunal vei
- 2.2 Vannforsyning
- 2.3 Septikanlegg

#### **5 LANDBRUKSFORMÅL**

- 5.1 Område for grasproduksjon
- 5.2 Område for grønnsaks- og bær dyrking
- 5.3 Hensynsone - Flom

### **IV**

**I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 jfr. § 12-6 gis følgende bestemmelser om bruk, utforming og hensyn for angitte arealer og bygninger innenfor planområdet:**

#### **FELLESBESTEMMELSER**

Ved evt. funn av gjenstander og/eller elementer som er automatisk fredet etter kulturminneloven, skal aktuelle tiltak og/eller produksjon straks stanses, og funn skal straks meldes aktuelle regionale kulturminnemyndighet.

Ved gjennomføring av reguleringsplanens intensjon og produksjon, skal dette skje i samråd med aktuelle fagmyndigheter, og etter gjeldene særlover. Dette vil være landbruksmyndighetene, kulturvernmyndighetene og miljøvernmyndighetene

Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og/eller lignende innenfor planområdet verken midlertidig eller permanent. Det skal tilstrebes tilnærmet massebalanse.

Innenfor planområdet er det ikke tillatt å hensette campingvogner, bobiler eller andre mobile boinnretninger ut over lengre tid enn det Friluftsløven tillater

## **1 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **1.1 Nærings-/boligbebyggelse**

- A) Det er tillatt å føre opp inntil 1 bygg . Bebyggelsen skal ikke overstige en etasjehøyde, og være kjellerløs. Det er i tillegg tillatt å oppføre inntil 3 mindre bygg, som hver for seg ikke kan overstige 20 m<sup>2</sup>. Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 200 m<sup>2</sup> grunnflate. Evt. veranda, sittegrupper og frittliggende uteplattinger uten takoverbygg regnes ikke med i dette tallet.
- B) Det skal opparbeides biloppstillingsplass for inntil 4 biler innenfor området B1
- C) Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller andre sjikanøse stengsler rundt bebyggelsen.
- D) Ved søknad om byggetillatelse skal området detaljreguleres med plan som viser bebyggelsens plassering, gjenstående trær/buskvegetasjon, nyplantinger av trær/buskvegetasjon og generell terrengtilpassning i form av snittegninger.

#### **1.1.1 Følgende hensyn gjelder for etablering og drift av bebyggelsen og anlegg innenfor område for nærings-/boligbebyggelse**

- A) Alle inngrep i grunnen skal gjøres så skånsomt som mulig.
- B) Ved utgraving av byggetomt skal matjorda tas vare på og brukes til angitte landbruksproduksjon.
- C) Det skal tilstrebes tilnærmet massebalanse. Egnede overskuddsmasser kan og skal benyttes som fundamentering for bebyggelsesområde B1 og som fundamentering og toppdekke for biloppstillingsplasser.
- D) Ved musikkproduksjon skal aktuelle bygning(er) og rom være støyisolert i h.h.t. Forurensningslovens bestemmelser og gitte forskrift 2004-06-01; Forurensningsforskriften.

### **1.2 Boligbebyggelse**

Eksisterende bygning skal benyttes som bolig, og tillates ikke utvidet

### **1.3 Annen bebyggelse**

Annen bebyggelse er eksisterende bebyggelse og består av fjøsbygning, hytte, sauna og vedskjul/redskapshus. Disse inngår i gardens driftsgrunnlag men tillates ikke utvidet.

## **2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **2.1 Kommunal vei**

- A) Nærings- og boligbebyggelsen skal betjenes via kommunal vei

### **2.2 Vannforsyning**

- A) Bebyggelse og anlegg innenfor område for nærings-/boligbebyggelse, skal forsynes med drikkevann ved tilknytning til kommunalt vannett innen reguleringsområdet.
- B) Trase for vannledningen er kommunal vei/grøft til anboringspunkt for kommunalt vannett.
- C) Vannforsyningsanlegg skal godkjennes av Sør-Varanger kommune, etter søknad.

#### **2.2.1 Følgende hensyn gjelder for etablering og drift av drikkevannanlegg**

- A) Forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevannsforskriften) gjelder for vannforsyningssystemet.
- A) Forskrift om begrensnig av forurensning (forurensningsforskriften) kap. 11 og 12 gjelder for vannforsyningssystemet.
- B) Eksisterende trær og buskvegetasjon langs vannledningstraseen skal beholdes som leveområde for vilt og som leskapende element.

### **2.3 Septikanlegg**

- A) Avløpsvann fra tilknyttet bygning og anlegg innenfor område for nærings-/boligbebyggelse skal tilknyttes septikanlegg
- B) Septikanlegget skal knyttes på renseanlegg med naturlig infiltrasjon i grunnen, eller være lukket.
- C) Avløps-/septikanlegg skal godkjennes av Sør-Varanger kommune, etter søknad.

#### **2.3.1 Følgende hensyn gjelder for etablering og drift av septikanlegg**

- A) Forskrift om begrensnig av forurensning (forurensningsforskriften) kap. 11 og 12 gjelder for septikanlegget og tilknyttet renseanlegg.
- B) Renseanlegget kan legges innenfor område for nærings-/boligbebyggelse og/eller LNF-område for grasproduksjon.

## **5 LANDBRUKSOMRÅDE**

### **Følgende hensyn gjelder for Landbruksområdet-Fellesbestemmelser:**

- A) All produksjon innenfor området skal skje skånsomt og sikre bevaring av kulturlandskapet.
- B) All produksjon innenfor området skal skje i samråd med landbruksmyndighetene.
- C) Kantvegetasjon bestående av trær og busker langs vei, grøfter og langsetter Neidenelva skal bevares som leveområde for viktige planter og dyr, særlig fugl. Dessuten som fangområde for avrenning fra jordbruksproduksjonen, og som levevegetasjon mot kulturmarka, samt som flomdemper, og som sikring mot erosjon innenfor planområdet, jfr. Vannressurslovens § 11.

### 5.1 Område for grasproduksjon

A) Området LNF-1 skal benyttes til produksjon av forgras.

### 5.2 Områder for grønnsaks- og bærproduksjon

A) Aktuelle områder merket LNF-2, LNF-3, skal benyttes for produksjon av potet, grønnsaker og bær.

B) All produksjon skal skje i samråd med landbruksmyndighetene

C) Det skal brukes statskontrollerte settepoteter, grønnsaker og bær i produksjonen.

### 5.3 Hensynsone – Flom

I h.h.t flomsonerapport for delprosjekt - Skoltefossen fra Norges Vassdrags og Elektrisitetsverk , 8-2002 og utarbeidet flomsonekart reguleres angitte areal som Hensynsone – Flom, angitte område, viser

#### - Oversvømt område beregnet ved 500 års – flom

Følgende faktum er lagt til grunn for fastsettelsen av dette areale;

Utbredelsen av flommene forårsaket av isdammer vil være tilnærmet lik flommer av 200 og 500 års gjentaksintervall. Hyppigheten av isdammene er imidlertid vesentlig større enn de store ordinære flommene, jfr. ordinære 100 års flommer. Flom som følge av isdammer er derfor bestemmende for arealbruken i området. Det er derfor lagt til grunn et påslag med 1 meter på den beregnede vannstanden for å dekke opp usikkerheter knyttet til isproblematikken, jfr. flomsonerapport for delprosjekt - Skoltefossen fra Norges Vassdrags og Elektrisitetsverk , 8-2002

#### Følgende bestemmelser gjelder:

#### 5.3.1 Oversvømt område beregnet ved 500 års flom:

A) Det tillates ikke oppført ny bebyggelse

B) Eksisterende bebyggelse tillates ikke utvidet.

C) Dagens bruk av eksisterende bebyggelse legges til grunn for tillatelse.

#### 5.3.2 Område med fare for flom i kjeller:

A) Det tillates ikke oppført ny bebyggelse

B) Eksisterende bebyggelse tillates ikke utvidet.

C) Dagens bruk av eksisterende bebyggelse som bolig tillates videreført.