

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ANGELFJELL HYTTEOMRÅDE

Datert 08.05.2007

Revidert: 15.06.08

Vedtatt; 19.09.09, kstsak 054/08

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende hyttefelt på eiendommen Gnr. 13 Bnr. 1, Angelfjell hytteområde i Sør-Varanger kommune.

§ 2 GENERELT

- a) Reguleringsbestemmelsene knytter seg til reguleringsplan for Angelfjell hytteområde. Planområdet er vist med reguleringsgrense på vedlagte kart, datert 08.05.2007. Planen er produsert i målestokk 1:3500. Planområdet er på cirka 1,5 km².
- b) Ved siden av disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven.
- c) Stedlig vegetasjon skal fremstå i mest mulig opprinnelig form etter utbyggingen.
- d) Det tillates innlagt strøm til hyttene. I den forbindelse kan det kun anlegges jordkabel for å legge inn strøm i hver enkelt hytte.
- e) Renovasjon skal skje ved søppelcontainere på parkeringsplassene. Utedo, biologisk do eller elektrisk forbrenningstoalett kan benyttes. Anlegging av utedo og behandling av toalettavfall skal utføres i samsvar med Sør-Varanger kommunes krav.
- f) Dersom det under arbeidet i marken skulle dukke opp gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående jfr. Lov om kulturminner av 1978.
- g) Etter at reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke gjennomføres privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.
- h) Transport av materialer må skje på vinterføre eller med helikopter for å unngå skader på terrenget.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området er, ihht. PBL § 25, regulert til følgende forhold:

- a) Byggeområder
 - område for fritidsboliger
 - Annet byggeområde – naustområde (N1, N3)
- b) Trafikkområder
 - Kjøreveg (E6)
- c) Fareområde
 - Kraftlinje

- d) Spesialområde
 - *friluftsområde på land*
 - *Naturvernområde på land*
- e) Fellesområder
 - *felles parkeringsplass*
 - *felles avkjørsel*

§ 4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a) Parkeringsplassene må være ferdig opparbeida før feltet tillates utbygd. Parkeringsplassene opparbeides i samråd med vegvesenet.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

- a) Ny bebyggelse og ombygninger skal gis en utforming og utførelse som virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.
- b) Ubebygde arealer skal holdes i ryddig og ordentlig stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- c) Alle inngrep i grunnen skal gjøres så skånsomt som mulig. Plassering av bygg på høyder/koller eller andre karakteristiske drag i landskapet skal unngås.
- d) Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignede i friluftsområdene og fellesområdene innenfor planområdet.
- e) Anlegging til brønn tillates. Framføring av vann til hyttene kan bare skje etter godkjent plan.
- f) Inngjerding av hyttene tillates ikke.

§ 6 BESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

- a) Hyttetomtene er markert i terrenget med nummererte peler. På hver tomt kan det settes opp ei hytte i en etasje. Hytta skal plasseres slik at pelen kommer innenfor hyttas yttervegger.
- b) Det tillates inntil 3 bygg pr. festetomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse (TBA) kan være inntil 120 m² grunnflate. Veranda og frittliggende uteplatter uten takoverbygg regnes ikke med i dette tallet.
- c) Hyttas møneretning skal følge terrenget.
- d) Med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides situasjonsplan som viser byggenes plassering og gjenstående (større) trær. Terrengbehandling i forbindelse med oppføring av bygg skal framgå av den dokumentasjonen som følger med byggesøknaden. Hytta skal tilpasses terrenget – ikke omvendt.

- e) Hytta skal ha saltak med takvinkel tilpasset hyttas hovedform. Høyda på grunnmuren skal ikke overstige 50 cm. Mønehøyden skal ikke overstige 5 m målt fra toppen av grunnmuren.
- f) Hytte og uthus skal føres opp i tre og males/beises i farger som ikke bryter med omgivelsene. Som hovedfarger skal det velges jordfarger. Som taktekking kan det ikke benyttes blanke eller reflekterende materialer.
- g) Innenfor område FB skal det utarbeides bebyggelsesplan før eventuelle byggetiltak kan skje.

§ 7 BESTEMMELSER FOR NAUSTOMRÅDE

- a) Formålet omfatter naustområdene N1 og N3.
- b) Naustene skal ha møneretning mot sjøen, maksimal mønehøyde på 4 meter, saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader og være malt i låverød eller okergul farge. Taket skal være dekt med svart eller grå taktekke. Det tillates kun benyttet en matt svartfarge.
- c) Maksimal avstand mellom naustene skal være 3 meter.
- d) Naustene skal ha en grunnflate på maksimalt 30 m².
- e) Utformingen av naustene skal tilpasses eksisterende naust.

§ 8 BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDER

- a) E6 går gjennom planområdet. Byggegrensa på 50 meter er angitt på plankartet.

§ 9 BESTEMMELSER FOR FAREOMRÅDE, HØYSPENTLINJE

- a) Innenfor fareområdet tillates ikke oppføring av bygg eller andre innretninger unntatt i tilknytning til nødvendige elkraftinstallasjoner. Vanlig vedlikehold av felles avkjørsel innenfor fareområdet tillates.

§ 10 BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDE, FRILUFTSOMRÅDE PÅ LAND

- a) Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre faste installasjoner av noen slag.

§ 11 BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDE, NATURVERN

- a) Innenfor naturvernområdet tillates ikke markinngrep eller felling/skading av trær. Det tillates heller ikke å lage bål nærmere furutrær enn 10 meter.

§ 12 BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDER, FELLES PARKERINGSPLASS

- a) Det tillates kun opparbeidelse og vedlikehold av områder som er regulert til felles parkeringsplass.
- b) Opparbeidelsen av helårs parkeringsplasser er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven. Søknad om tillatelse til opparbeidning av parkeringsplassene/byggeplanene skal sendes på høring til Statens vegvesen som skal godkjenne tiltaket etter veglovens bestemmelser.
- c) I den nordlige delen av planområdet er det regulert inn felles helårs parkeringsplass (PV1) for de nye hyttene H6, H7, H8, H9 og H10 samt de eksisterende punktfestene 13/1-F23, 24, 26, 34, 35, 46, 65, 67, 89 og 108
- d) PV 2 er helårs parkeringsplass for de nye hyttene H12 og H14 samt for de eksisterende punktfestene 13/1-F28 og 58.
- e) PV 3 er helårs parkeringsplass for de nye hyttene H4, H5, H13, H15, H16 og H17 samt for de eksisterende punktfestene 13/1-F15, 20, 28, 30, 31, 40, 60, 63, 64, 81, 100, 101 og 103,
- f) PN1 er helårs parkeringsplass for naustområdene N1 og N3.
- g) PS1 er sommerparkeringsplass for eksisterende Fnr 13/1-108
- h) PS2 er felles sommerparkeringsplass for de nye hyttene H6, H7, H8, H9 og H10.
- i) PS3 er felles sommerparkeringsplass for de nye hyttene H4, H5, H13 og H15.
- j) PS4 er felles sommerparkeringsplass for de nye hyttene H16 og H17.

§ 13 BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDER, FELLES AVKJØRSEL

- a) Det tillates ikke opparbeidning av felles adkomstveier ut over de veier som er regulert inn på plankartet.
- b) Vedlikehold og nødvendig opprusting av adkomstveiene tillates.
- c) Det skal til enhver tid opprettholdes gode siktforhold tilknyttet avkjørsler til E6.
- d) Eksisterende adkomster som ikke er regulert inn på plankartet evt. avmerket med adkomstpil skal av trafikksikkerhetsmessige grunner stenges.