

Kommunens arkivsaksnummer: 09/1577  
Plan-ID: 2012004  
Vedtatt i Kommunestyret: 30.04.2014

## § 1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist på plankart datert 05.07.2013

## § 2 FORMÅL

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg, pbl §12-5. Nr. 1

Fritid og turistformål, FT1-FT2  
Utleiehytter, FT3  
Kombinert formål - service, bevertning,  
utleiehytter, turisme, SBUT

Samferdselsanlegg og teknisk  
infrastruktur, pbl. §12-5. Nr. 2

Kjøreveg, K1-K2  
Rasteplass

Grønnstruktur, pbl. §12-5. Nr. 3

Vegetasjonsskjerm, V1 – V2

Landbruks-, natur og friluftsområder  
samt reindrift pbl. §12-5. Nr. 5

Landbruksformål, LNFR 1  
Friluftsområde, LNFR 2  
Vern av kulturmiljø og kulturminner, LNFR 3

Bruk og vern av sjø og vassdrag, pbl. §12-5. Nr. 6

Naturområde, N1 – N2

Hensynssoner, pbl. §12-6

- fareområde - høyspenningsanlegg, H370
- bevaring naturmiljø - verna vassdrag, H560
- bevaring av kulturmiljø, H570

## § 3 HENSYNSSONER, pbl. §12-6.

### 3.1 Bevaring av naturmiljø - verna vassdrag, H560

3.1 a) Innenfor avsatte hensynssone for del av Neidenelva tillates ikke tiltak, aktiviteter eller bruk som er i strid med bevaringsinteresser eller retningslinjer for verna vassdrag. Tiltak innenfor området skal godkjennes av kommunen før de kan igangsettes.

3.1 b) Regulering av området endrer ikke fiskerettigheter eller de til en hver tid gjeldene vedtekter for utnyttelse av fiskeressursene i Neidenelva.

### 3.2 Hensyn til bevaring av kulturmiljø, H570

Innenfor hensynssonen skal det vises særskilt aktpågivenhet i forhold til inngrep som kan virke potensielt skjemmende på fredningsområdet for Skoltebyen. Tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av kulturvernmyndighetene. Tiltak som kan virke skjemmende ovenfor fredningsområdet for Skoltebyen skal godkjennes av Sametinget.

### 3.3 Faresone - høyspenningsanlegg, H370

Innenfor avsatt faresone tillates ikke oppført bebyggelse for varig opphold. Ved oppføring av anlegg/bebyggelse innenfor området skal det innhentes godkjennelse fra kraftleverandør.

---

## § 4 GENERELLE BESTEMMELSER

### 4.1 Rekkefølgekrav

4.1 a) Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan/ utomhusplan i målestokk 1:500 for den del av området som tiltaket omfatter. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering og høyde, utforming, opparbeidelse og bruk av utearealer, interne vegger, p-områder, tekniske anlegg, områder/vegetasjon som skal beholdes uberørt, samt en evt. etappevis utbygging av det delområde tiltaket berører.

4.1 b) Opparbeidelse i henhold til godkjent situasjonsplan/ utomhusplan skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

4.1 c) Før det gis igangsettelsestillatelse for oppføring av bebyggelse innenfor området skal det foreligge godkjent plan for vanntilførsel og avløpshåndtering. Bebyggelse tillates ikke tatt i bruk før godkjent vann- og avløpsløsning er etablert.

### 4.2 Plassering av bebyggelse og anlegg

4.2 a) Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser dersom annet ikke fremgår av påfølgende bestemmelser.

4.2 a) Bebyggelse, anlegg/installasjoner og interne gang- og vegforbindelser skal plasseres slik at vegetasjon og verdifulle landskapselementer i størst mulig grad søkes bevart.

### 4.3 Utforming av bebyggelse

4.3 a) Ny bebyggelse og anlegg skal gis en utforming hvor volum, materialbruk og farger gir et godt helhetlig preg og ivaretar hensynet til omkringliggende miljøer. Bygninger i samme byggeflukt eller gruppe skal ha samme form og fargeskala. Sterke farger tillates ikke.

4.3 b) Ved plassering og utforming av bebyggelse og anlegg skal det tilstrebes en stedlig tilpasning til eksisterende terrengformasjoner, slik at terrenginngrep og grad av oppfylling begrenses.

4.3 c) Bebyggelsen skal utformes med saltaksløsninger, dersom det ikke oppføres bebyggelse med særpreg som lavvoer eller gammer. Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning. Bebyggelsen tillates også utformet med "grønne" tak.

4.3 d) Gesims-, møne- og byggehøyde skal beregnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

### 4.4 Ubebygde areal

Ubebygde areal skal i størst mulig grad beholdes som naturmark - landbruksareal. Arealer inn mot bebyggelse, gang- og vegforbindelser, mv. skal gis en tiltalende utforming og opparbeidelse. Berørte ubebygde areal skal i størst mulig grad tilbakeføres med stedegen vegetasjon.

### 4.5 Parkering

4.5 a) Biloppstillingsplasser for servicesenteret og utleiehyttene skal etableres på egen eiendom som felles p-områder eller p-plasser ved hyttene. Deler av biloppstillingsplassene kan legges til areal med gress/gruslagt dekke.

4.5 b) Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn ved utbygging av området:

Utleiehytter	: 1,0 p-plass pr hytte
Teltplass	: 1,0 p-plass pr telt
Servicesenter/overnatting	: 0,5 p-plass pr overnattingsrom
Turist-/bevertning/service	: 1,5 p-plass pr 100 m <sup>2</sup>
Besøkende dagtid	: 20 p-plasser

4.5 c) Min 20 p-plasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede/barnefamilier/eldre

---

4.5 d) Parkeringsområder med 15 eller flere biloppstillingsplasser skal avskjermes med stedegen vegetasjon.

#### **4.6 Avkjørsel**

4.6 a) Adkomst til planområdet er vist med piler på plankartet, og skal legges i tilknytning til eksisterende avkjørsler og rasteplass.

4.6 b) Utforming av avkjørsel fra rasteplass og utvidelse/ombygging av eksisterende avkjørsler skal fremlegges for godkjenning av Statens vegvesen. Godkjent avkjørselsplan skal foreligge før arbeider kan igangsettes.

4.6 c) Avkjørsel skal utformes i henhold til Statens vegvesen håndbok 017, kap. C.3.4, der primærveg er standardklasse S1. Arealer innenfor frisktsoner skal være fri for sikthindre 0,5 m over tilstøtende vegplan.

Tilstøtende trafikkareal herunder vegskjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på en tiltalende måte med stedegen vegetasjon.

#### **4.7 Skilting**

Oppsetting og utforming av skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for godkjenning, og skal ikke være til sjenanse for omgivelsene.

#### **4.8 Automatiske fredede kulturminner**

4.8 a) Dersom det under anleggsarbeidet og arbeid i marka kommer fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes til Finnmark fylkeskommune og Sametinget jf. Lov 9. juni 1978 nr 50 om kulturminner (kml.) § 8 andre ledd.

4.8 b) Alle typer inngrep som kan påvirke automatiske fredede kulturminner er forbudt, og alle som skal utføre arbeid i marken skal formidles om angitt meldeplikt.

#### **4.9 Universell utforming**

Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bebyggelse og uteoppholdsareal. Krav til universell utforming gjelder for bebyggelse der atkomst og terrengforhold ligger til rette for det uten at det må foretas større naturinngrep. Tilsvarende skal en søke å bedre fremkommelighet intern i området ved anleggelse av stier og gangforbindelser

#### **4.10 Støy og luftforurensning**

4.10 a) Ved oppføring av bebyggelse inn mot E6 skal det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy T-1442/2012 og NS 8175 blir tilfredsstillt. Behov for evt. støyfaglig vurdering skal avklares med kommunen i forbindelse med byggesak.

4.10.b) Ved oppføring av evt. støyskjermingstiltak skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.

#### **4.11 Andre forhold**

4.11 a) Nye ledninger for strøm, telefon, mv. skal legges i jordkabler.

4.11 b) Frittstående transformatorbokser skal avmerkes på situasjonsplanen, og skal ikke plasseres nærmere annen bygning enn 5 meter.

4.11 c) Overflatevann skal fordrøyes i grunn innenfor det aktuelle delområde. Det tillates ikke tilrettelagt for åpen avrenning med utløp i Neidenelva.

4.11 d) Anlegg for avfallshåndtering mv. skal plasseres slik at de ikke medfører forurensning ved avrenning eller er til sjenanse for omgivelsene

4.11 e) Innenfor området tillates ikke anlegg som er sjenerende hva gjelder lukt, støy eller røyk.

---

4.11 f) Veg/sti fra E6 til elva skal holdes åpen for offentlig ferdsel og Neidenelvans Fiskefelleskap.

4.11 g) Eiere av eiendom 8/12 "Elvebakken", 7/29 "Elveli" og 7/30 "Rikheim" har rett til bruk av privat kjøreveg gjennom området som atkomst til egen eiendom eller båtplass ved elva.

## **§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG, pbl. §12-5 Nr. 1**

### **5.1 Fritid og turistformål, FT1 – FT2**

5.1 a) Eksisterende bebyggelse tillates ombygd/påbygd og tilrettelagt for gårdsturisme, kunst og håndverk, utstilling, galleri, fiskeskole, mv.

5.1 b) Ny bebyggelse tillates oppført i to etasjer + underetasje hvor terrengforholdene legger til rette for det. Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis kote 38,0 og kote 41,0. Maksimal byggehøyde er 9,0 m

5.1 c) Prosent bebygd areal for hvert av områdene er %BYA = 25%

### **5.2 Utleiehytter, FT3**

5.2 a) Innenfor området tillates oppført fritidsbebyggelse for utleie med tilhørende frittliggende fellesanlegg samt mindre teltplasser.

5.2 b) Prosent bebygd areal skal ikke overstige %BYA = 25%

5.2 c) Samlet for felt FT3 og SBUT tillates det oppført maksimalt 30 stk frittliggende hytter med grunnflate på inntil 70 m<sup>2</sup>, oppført med 1. etasje + innredet loft/hems. Fellesanlegg tillates med grunnflate inntil 80 m<sup>2</sup>. Maks gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 4,0 m og 6,5 m. Mindre arker og takoppløft som ligger innenfor hovedtakets gesims, skal ikke medtas ved beregning av regulert gesimshøyde.

5.2 d) Teltplasser skal ligge avskjermet, og det tillates maks tre områder med inntil 10 telt/lavvoer pr plass.

### **5.3 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, SBUT**

5.3 a) Innenfor område tillates det oppført bebyggelse for etablering av et turist-/servicesenter med tilhørende bevertning, overnatting, utleiehytter, mv.

5.3 b) Servicesenteret tillates oppført i to etasjer + sokkel-/underetasje der terrengforholdene ligger til rette for det. Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis kote 37,0 og kote 41,0. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 10 m.

5.3 c) Maksimalt bebygd areal ved etablering av et nybygg/servicesenter er 1500 m<sup>2</sup>BYA.

5.3 d) Prosent bebygd areal for felt SBUT skal ikke overstige %BYA = 30%, og omfatter servicesenter, utleiehytter, biloppstillingsplasser på terreng, mv.

## **§6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, pbl. §12-5 Nr. 2**

### **6.1 Kjørevei, K1-K2**

6.1 a) Kjørevei K1 skal ha funksjon som felles atkomstvei for felt FT1, FT2 og SBUT, og skal anlegges med kjørebredde 4,5 m.

6.1 b) Kjørevei K2 skal ha funksjon som atkomstvei til eiendom 7/74 og 7/29, samt tilliggende landbruksareal. K2 tillates kun gruslagt i bredde inntil 3,5 m, og skal følge eksisterende gårds-/traktorvei og tilknyttes atkomstvei til Bakkejord – K1.

### **6.2 Rasteplass**

6.2 a) Området skal ha funksjon som offentlig rasteplass, hvor det i tillegg til biloppstillingsplasser og sittegrupper tillates oppført toalett-/serviceanlegg.

---

6.2 b) Ubebygde arealer som ikke er asfaltert skal gis en parkmessig opparbeidelse eller bevares som naturtomt med stedlig vegetasjon.

## **§7 GRØNNSTRUKTUR, pbl. §12-5 Nr. 3**

### **7.1 Vegetasjonsskjerm, V1–V2**

Innenfor området skal eksisterende vegetasjon skjøtes på en bærekraftig måte og bevares som naturlig avskjerming mot E6.

## **§ 8 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT, pbl. §12-5 Nr. 5**

8.0 a) Innenfor område LNFR 1- 3 skal kulturlandskap og naturmark søkes bevart og holdt i hevd. Langs Neidenelva skal kantvegetasjon bevares i en sone på 15-20 meter fra elvekanten, og det tillates ikke større inngrep/ hogst av vegetasjon i kantsonen. Kantvegetasjon kan tillates fjernet ved etablering av fiskeplasser, anleggelse av mindre plasser for båtopleg på land samt sikre tilgang for allmenn ferdsel.

8.0 b) I kantsonen langs elva tillates ikke bygge- og anleggstiltak som angitt i pbl § 12-7 nr 2.

8.0 c) Langs Neidenelva tillates ikke etablert innretninger som hinder allmenn ferdsel.

### **8.1 Landbruksformål, LNFR 1**

Området tillates tilrettelagt for en flerbruksdrift, herunder jordbruk, dyrehold, beite, samleplass for kjørerrein, gårdsturisme, mv.

### **8.2 Friluftformål, LNFR 2**

I tillegg til tradisjonell bruk av området som beitemark og landbruksareal, tillates det anlagt naturstier, aktivitetsområder, opplagsplass på land for båter/kanoer samt mindre anlegg/innretninger som naturlig kan innpasses i området uten å være til sjenanse for omgivelsene og vernhensyn knyttet til vassdraget.

### **8.3 Vern av kulturmiljø og kulturminner, LNFR 3**

8.3 a) Innenfor området tillates ikke tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminne(r) eller fremkalle fare for at det skjer jf. lov 9. juni 1978 nr 50 om kulturminner § 3

8.3 b) Kulturelt betingete aktiviteter og bruk som angitt under §8.2 kan tillattes innenfor de begrensninger som fremgår av §3.2, § 4.8 og her er angitt.

## **§9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, pbl. §12-5 Nr. 6**

### **9.1 Naturområde i vassdrag, N1-N2**

9.1 a) Innenfor avsatte naturområder i vassdrag tillates ikke tiltak eller bruk som er i strid med kulturminneinteresser eller retningslinjer for verna vassdrag.

Det tillates tilrettelagt for fiske og andre aktiviteter som naturlig kan unfolds i dette område uten å være til sjenanse eller i strid med fiske- og vernevedtekter for Neidenelva.

9.2 b) I tilknytning til N2 kan det tillates anleggelse av flytende gangbru over til eiendom 7/6 "Neset", samt flytende bryggeanlegg for kano/båter. Utforming og plassering av flytende anlegg skal godkjennes av kommunen.