

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPÅN FOR KOBBERVIKA HYTTEOMRÅDE, PASVIKDALEN, SØR-VARANGER KOMMUNE

Dato; 15.01.07
Revidert; 01.05.07
Vedtatt; 09.05.07

I

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, ligger innenfor område avsatt som byggeområde for fritidsbolig i arealplan for Sør-Varanger.

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:

- 1.0 BYGGEOMRÅDER** (§ 25,1.ledd nr. 1)
 - 1.1 Fritidsbebyggelse
 - 1.2 Naust
- 2.0 LANDBRUKSOMRÅDE** (§ 25, 1.ledd nr. 2)
 - 2.1 område for jord – og skogbruk
- 3.0 SPESIALOMRÅDE** (§ 25, 1.ledd, nr. 6)
 - 3.1 Friluftsområde (Sf)
 - 3.2 Kulturminner
 - 3.3 Naturvern
- 4.0 FELLES OMRÅDER** (§ 25, 1.ledd, nr. 7)
 - 4.1 Felles adkomstvei
 - 4.2 Felles Parkeringsplass (P)
- 5.0 KOMBINERTE FORMÅL** (§ 25, 2.ledd)
 - 5.1 Kultur – og naturvern

IV

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1.0 BYGGEOMRÅDE

0. 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 skal unngås.
- b) Nye bygg og tiltak skal innpasses til eksisterende bebyggelse/tiltak og gis en utforming som harmonerer med denne, jfr. også Pbl. § 74, nr. 2.
- c) Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende i friluftsområdene og fellesområdene, verken midlertidig eller permanent.
- d) Med søknad om byggetillatelse skal det medfølge situasjonsplan som viser byggenes plassering, gjenstående trær, vegetasjon, utfyllinger og generell terrengtilpassning i form av snittegninger.
- e) Det skal utarbeides byggeplan for parkeringsplasser som minimum viser skjæring, fylling, høyde, vegetasjon, utfyllinger og annen generell terrengtilpassning i forhold til eksisterende terreng. Byggeplanen skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen. Parkeringsplassene skal være ferdigstilt før utbygging av hyttene mv. kan iverksettes
- f) Det tillates ikke oppsatt gjerder eller andre sjikanøse stengsler rundt hyttene/ punktfestet.
- g) All hogst av skog og enkeltrær utenom hvor bygningene skal plasseres er ikke tillatt av andre enn skognæringen. Før oppføring av nye hytter, skal skogoppsynet kontaktes for veiledning på tomten.
- h) Innenfor planområdet er det ikke tillatt å hensette campingvogner, bobiler eller andre mobile boinnretninger ut over lengre tid enn det Friluftsløven tillater.
- i) Det tillates anlagt el.strøm til hyttene i området. Strømforsyningen skal som hovedregel skje ved jordkabel.
- j) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturminnemyndighetene.
- k) Etter at denne planen er vedtatt er det ikke tillatt med bygging eller drift som er i strid med planen.

1.1 Fritidsbebyggelse

1.1.1 Generelt.

- a) I området er det tillatt å sette opp 4 nye hytter (H1-H4), i en etasje, i tillegg til eksisterende 5 hytter.
- b) Det tillates 1 hytte og inntil 3 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse kan være inntil 120 m² grunnflate. Veranda og frittliggende uteplatter uten takoverbygg regnes ikke med i dette tallet.
- c) Fradeling skal skje som punktfeste innenfor markeringene på planen (sirkler)
- d) Utfyllinger med større høyde enn 0,75 m over eksisterende terreng er ikke tillatt, utfylling tillates likevel bare i de tilfeller hvor dette er nødvendig for å plassere bygningene bedre i terrenget. For lavest mulig fundamentering skal (hoved)møneretningen legges parallelt med kotene.

1.1.2 Fritidsbolig/ hytter

- a) Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² grunnflate, og kan være i inntil en etasje med hems.
- b) Med hems menes størrelse som er mindre enn kravene til loftsplan Norsk Standard 3940. Hyttas totalhøyde skal ikke overstige 5,0 m.
- c) Taket skal være saltak med vinkel mellom 18 og 32°. I skrånende terreng skal hytta utformes slik at terrengnivået følges best mulig.

1.1.3 Uthus

- a) Som uthus regnes sjå, badstue, grillhus, utedo over 2 m² og lignende. (listen er ikke uttømmende)
- b) Uthusets størrelse skal ikke overstige 30 m², totalhøyde ikke over 3,5 m.

1.2 Naust

- a) I området N1 og N2 tillates oppført naust med maksimalt byggeareal på 30 m² og maksimal høyde 3,0 m.
- b) Område NE 1 er et eksisterende naustområde. Ved nybygg, store ombygginger eller lignende skal nytt plasseres innenfor område N2.

2.0 LANDBRUKSOMRÅDE

2.1 Område for jord – og skogbruk

- a) området kan benyttes til jord – og skogbruk.
Hogst og annen utøvelse skal drives på en skånsom måte. Hogstmoden skog skal blinkes ut av skogoppsynet og avvirkes på den tid det gjør minst skade. Skogoppsynet legger stor vekt på at det i all framtid skal være stående skog innenfor det regulerte området.

3.0 SPESIALOMRÅDER

3.1 Friluftsområde (F)

- a) Området kan brukes av allmennheten til friluftsliv
- b) Det faste utvalg for Plansaker kan, etter søknad, tillate oppført konstruksjon og utstyr som har naturlig tilknytning til området, så som rasteplass/bålplass, stier etc. når disse etter planutvalgets skjønn ikke er til hinder for området bruk som friluftsområde. Plan- og utviklingssjefen avgjør hva som er ”større anlegg”.

3.2 Kulturminner (K)

- a) Innenfor området K1 er det registrert automatisk fredede kulturminner. Automatisk freda kulturminner er omgitt av en sikringssone på fem meter regna fra kulturminnets ytterkant. Det er ikke tillatt å skade, ødelegge, endre eller på annen utilbørlig måte skjemme et automatisk fredet kulturminne samt sikringssonen rundt, eller fremkalle fare for at dette kan skje, jfr. også Kulturminnelovens § 3 og § 6.
- b) Innenfor området for øvrig tillates ikke markinngrep.

3.3 Naturvern (Na 1, Na2)

- a) Områdene omfatter et belte av frodig løvskog, (”høgstaude bjørkeskog”), hvor det er registrert sjeldne planter, blant annet rødlistarten marisko.

Det er ikke tillatt med hogst, plassering av bygg, el.kraft installasjoner, parkeringsplasser, organisert virksomhet eller andre inngrep innenfor disse områdene.
b) gjennom område Na 2 går eksisterende elkraftlinje og trafo, nødvendige utbedringer og utskiftninger i fbm. dette er tillatt.

4.0 Felles områder

4.1 Felles adkomstvei (Fa 1)

- a) Gjennom området går adkomstvei til et nå fraflyttet bolighus, og adkomstveien reguleres til samme formål.
- b) Fa 2 er adkomstvei til hytte FB 3

4.2 Felles parkeringsplass (FP1, 2,3,4,5,6)

- a) Områdene P1 – P6 skal opparbeides til felles parkeringsplasser for hyttene i området. Det skal være min. 2 parkeringsplasser pr. hytte.
- b) Parkeringsplassene skal opparbeides i tilknytning til adkomstveien som går gjennom området.

5.0 Kombinert formål

5.1 Kultur – og naturvern

- a) Innenfor området KN er det registrert automatisk fredede kulturminner. Automatisk freda kulturminner er omgitt av en sikringssone på fem meter regna fra kulturminnets ytterkant. Det er ikke tillatt å skade, ødelegge, endre eller på annen utilbørlig måte skjemme et automatisk fredet kulturminne samt sikringssonen rundt, eller fremkalle fare for at dette kan skje, jfr. også Kulturminnelovens § 3 og § 6.
- b) Området omfatter et belte av frodig løvskog, ("høgstaude bjørkeskog"), hvor det er registrert sjeldne planter, blant annet rødlistearten marisko. Det er ikke tillatt med hogst, plassering av bygg, el.kraft installasjoner, parkeringsplasser, organisert virksomhet eller andre inngrep innenfor disse områdene.
- c) Innenfor området for øvrig tillates ikke markinngrep.