

Planen er utarbeidet av Ådne Hesenget Jenssen

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for hytte og bolig og hytteområde på Gnr 22 bnr 3, Langvasseid i Sør-Varanger kommune.

I

Det regulerte området som på plankartet er avgrenset ligger innenfor et område som er omregulert fra landbruksområde til bolig/fritidsbolig område.

II

I henhold til plan og bygningslovens § 26 gjelder disse bestemmelser.

III

I henhold til plan og bygningslovens § 25 er området regulert til:

0.0 Fellesbestemmelser.

1.0 Byggeområder.

- 1.1** Fritidsbebyggelse (Bc1 – Bc6).
- 1.2** Boligbebyggelse (Ba, Bb, Bd og Be).

2.0 Offentlig trafikkområde.

- 2.1** Kommunal vei (V1).

3.0 Landbruksområde

- 3.1** Jordbruksområde (J).

4.0 Spesialområde.

- 4.1** Friluftsområde i vassdrag (Sf).
- 4.2** Privat vei (Sv).

5.0 Fellesområde.

- 5.1** Område for adkomstvei og parkering (F1 og F2).

6.0 Fareområde.

- 6.1** Høyspentlinje (Fa).

0.0 Fellesbestemmelser.

- a) For byggeområdene gjelder at alle inngrep i grunnen skal gjøres på en så skånsom måte som mulig. Plassering av bygg skal gjøres slik at de går inn i landskapet på en naturlig måte.
- b) Nye bygg skal innpasses til eksisterende bebyggelse og gis en utforming som harmonerer med denne.
- c) Det tillates innlagt vann og elektrisitet i området.
- d) Det tillates ikke utfylt løsmasse, materialer eller lignende i friluftsområdet eller andre fellesområder, verken midlertidig eller permanent.
- e) Vedlagt søknad om byggetillatelse skal situasjonsplan som viser bygningenes plassering, gjenstående vegetasjon, utfyllinger og generell terreng tilpasning i form av snitt i tegninger ligge.
- f) Det tillates ikke oppsatt gjerder rundt hyttene.
- g) All hogst av trær utenom der hvor bygningene skal stå er ikke tillatt av andre enn grunneier.
- h) Det er ikke tillatt å hensette campingvogner, bobiler eller andre mobile boinnretninger innenfor planområdet utover det friluftsløven tillater.
- i) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet umiddelbart stanses og kulturminnemyndighetene varsles, jfr. Lov om Kulturminner av 1978, §8.
- j) Etter at planen er vedtatt er det ikke tillatt med bygging, anleggsvirksomhet eller annen drift som er i strid med planen.

1.0 Byggeområde.

1.1 Fritidsbebyggelse (Bc1 – Bc6).

- a) I hvert av områdene Bc1 – Bc6 er det tillatt å bygge ny hytte i en etasje med tilhørende badstu, uthus og utedo.
- b) Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 150 m².
- c) Fradelingen skal skje som vist i plankartet som eiendomstomter med størrelse 1 mål.
- d) Utfyllinger med større høyde en 0,75 m over eksisterende terreng er ikke tillatt, utfyllinger tillates likevel bare i de tilfeller hvor dette er nødvendig for å plassere bygningene bedre i terrenget. Møneretningen skal tilpasses slik at de ikke blir dominerende i terrenget.
- e) Alt avfall skal fraktes til offentlig godkjent tømme plass.

- f) Det skal utarbeides byggeplan for adkomstvei og parkeringsplass. Adkomstvei og parkeringsplass skal være ferdigstilt før utbygging av hyttene mv kan igangsettes.
- g) Med hems menes størrelser som er mindre enn kravene til loftsplan i NS 3940. Hyttas totalhøyde skal ikke overstige 5.5 meter.
- h) Taket skal være saltak med vinkel mellom 18 og 32⁰. I skrånede terreng skal hytta utformes slik at den følger terrengnivået best mulig.

1.2 Boligbebyggelse (Ba, Bb, Bd og Be).

- a) Områdene Ba og Bb reguleres til selveiertomter for bygging av nye boliger med tilhørende garasjer.
- b) For nye boliger er maksimalt bebygd areal (BYA) på 150 m². I tillegg til 1 etg. kan det bygges en loftsetasje og kjeller.
- c) Nye boliger skal ha saltak med hovedmøneretning parallelt med eksisterende bygninger. Maksimal mønehøyde er 7 m.
- d) På alle nye boligtomter kan det settes opp en garasje på inntil 50 m² med maksimal mønehøyde på 4,5 m over planert terreng.
- e) Områdene Bd og Be er eksisterende boligtomter som utvides, og opprettholdes for samme formål.
- b) Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende og omgivelsene med tanke på terreng, form, farge, høyder, materialbruk og takvinkler, og skal ha en harmonisk utforming, jfr.§74 pkt.2 PBL ("skjønnhetsparagrafen").
- c) Det skal utarbeides situasjonsplan/ utenomhusplan/ fotomontasje som viser skjæring, fylling, høyde, vegetasjon, utfyllinger og annen tilpasning i forhold til eksisterende terreng, eksisterende og planlagt bebyggelse. Planen skal godkjennes av plan og utviklingsjefen.

2. Offentlig trafikkområde.

2.1 Kommunal vei (V1).

- a) Kommunal vei går igjennom planområdet, og opprettholdes for samme formål.

3. Landbruksområde.

3.1 Område for jordbruk (J).

- a) Område J er eksisterende jordbruksområde med dyrket mark og beiteområde, og reguleres til samme formål.
- b) Det tillates ikke masseuttak fra nedlagt grustak uten samtykke fra grunneier.
- c) I strandsonen mot Langfjordvannet tillates hensetting og utsetting av flytebrygge og båter, samt etablering av landfortøyninger for båter, etter godkjenning av grunneier.
- c) Start for eksisterende merket turløype skal flyttes slik at den går via fellesvei(F2) til den går ut av området.

4. Spesialområde

4.1 Friluftsområde i vassdrag (Sf).

- a) Området Sf langs vannkant/ elv er åpen for allmenn ferdsel.

4.2 Privat vei (Sv).

- a) Område Sv er regulert til privat vei til hytte Bc2.

5. Fellesområde.

5.1 Område for adkomstvei og parkering (F1, F2).

- a) Området F1 er felles adkomstvei og parkeringsplass til hyttene Bc3, Bc4, Bc5 og Bc6.
- b) Området F2 er eksisterende felles adkomstvei for eiendom 22/40, samt eiendommene 22/14, 22/27, 22/1F6 og 22/1F8 utenfor planområdet, og reguleres for samme formål.

6. Fareområde.

6.1 Høyspentlinje (Fa).

- a) Området Fa er fareområde under eksisterende høyspentlinje gjennom planområdet.
- b) Ingen del av noen bygninger må komme innenfor en vinkelrett avstand på minst 7m fra 132kV linje som går over området. Dispensasjon fra dette kravet kan kun gis av DSB eller deres bemyndige.