

Detaljregulering for Korbineset Fiskecamp

Neiden, Sør-Varanger kommune, g/bnr: 7/2, 7/8, 7/35, 7/41 og 7/104.

Reguleringsbestemmelser

| | |
|----------------------------------|---------------------------|
| Dato: | 04.03.14 |
| Planens ID: | 20302010004 |
| ArkivsakID: | 10/1380 |
| Fastsatt Planprogram: | 23.05.12 |
| 1.gangs behandling: | 27.03.14, UFPS sak 035/14 |
| Utlagt til offentlig ettersyn: | 09.04.14-30.05.14 |
| Dato for siste revisjon: | 06.02.15 |
| 2.gangs behandling: | 12.02.15, UFPS sak 013/15 |
| Dato for vedtak i kommunestyret: | 25.02.15, KST sak 010/15 |

I

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, ligger innenfor LNF-område i kommuneplan for Sør-Varanger kommune.

II

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 gjelder disse bestemmelsene for det regulerte området.

III

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

- 1 Felles bestemmelser
- 2 Område for bebyggelse og anlegg, §12-5. Nr. 1.
 - 2.1 Generelle bestemmelser
 - 2.2 Fritidsbebyggelse eksisterende (FF)
 - 2.3 Fritidsbebyggelse (FF2 – FF5)
 - 2.4 Utleiehytter (1 og 2)
 - 2.5 Campingplass
 - 2.6 Kombinert bebyggelse for kontor og bolig
- 3 Samferdsel og teknisk infrastruktur, §12-5. Nr. 2.
 - 3.1 Kjørøveg
 - 3.2 Parkering/snuplass
- 4 Landbruks, natur og friluftsområde, §12-5. Nr. 5.
 - 4.1 Landbruk
- 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, §12-5. Nr. 6.
 - 5.1 Verneområde for strandsone
- 6 Hensynssoner, §12-6.
 - 6.1 Flomfare
 - 6.2 Sikringsone

6.3 Særlig landskapshensyn, Slåttemark

IV

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1 Felles bestemmelser

- a) Det tillates innlagt vann og elektrisitet i området.
- b) Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende innenfor byggeområde og klimasone, hverken midlertidig eller permanent.
- c) Det vil kun være tillatt med tynningshogst i byggeområde og LNF-område. Storvokst bjørkeskog langs elvebredden og på mælkanter skal beholdes så godt som det lar seg gjennomføre.
- d) 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.
- e) Etter at planen er vedtatt er det ikke tillatt med bygging, anleggsvirksomhet eller annen drift som er i strid med planen.

2 Område for bebyggelse og anlegg, §12-5. Nr. 1.

2.1 Generelle bestemmelser

- a) Med søknad om byggetillatelse skal det medfølge perspektivtegning som viser byggenes plassering i terrenget samt skjæring og fylling. I tillegg skal situasjonsplan vise plassering av adkomstvei og parkeringsplass.
- b) Adkomstvei og parkeringsplass skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse. Parkering til hver hytte vil være innenfor egen tomtegrense/formålsgrense.
- c) Det tillates ikke oppsatt gjerder rundt hyttene.
- d) Jordmasser som blir tatt opp ved tilrettelegging for bygging eller anlegg, skal i så stor grad som mulig gjenbrukes.
- e) Byggegrense mot kommunal veg er 15 meter.
- f) Det må søkes om og være utstedt utslippstillatelse før byggetillatelse gis. Det kan også gis tillatelse til felles avløpsløsninger for flere hytter.

2.2 Fritidsbebyggelse eksisterende (FF)

- a) Det er to eksisterende fritidsboliger på eiendom 7/35 og 7/41. Disse opprettholdes som samme formål som tidligere.
- b) Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 180 m² for hver tomt.

2.3 Fritidsbebyggelse (FF2 – FF5)

- a) Tomt FF 2-5 er hytter for salg.
- b) Hyttene på FF 2-5 skal ha 1 etasje og ev. en loftsetasje. Taket skal være saltak med vinkel mellom 18 og 36⁰. Mønehøyde skal ikke overstige 7 meter for disse. Møneretningen skal tilpasses slik at de ikke blir dominerende i terrenget og fortrinnsvis følge koteretning. Det skal brukes nøytrale farger med hovedvekt på toner av jordfarger.
- c) På hver nye tomt er det tillatt å bygge 1 stk. hytte med tilhørende badstu og uthus. Totalt 3 bygg.
- d) Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 180 m² for hver tomt.
- e) Fradelingen skal skje som vist i plankartet.

2.4 Utleiehytter (1 og 2)

- a) Område Utleiehytter 1 er for campinghytter. Det kan bygges maksimalt 6 hytter innenfor området. Minst én campinghytte med uteoppholdsareal skal være universelt utformet.
- b) Område Utleiehytter 2 er for timeshare-hytter. Det kan bygges maksimalt 2 hytter.
- c) Det er ikke tillatt å bygge nærmere elvebredden enn byggegrensen. På disse områdene skal spesielt skog mot elvebredden beholdes slik som den er i dag.
- d) Det vil kun være tillatt med 1 etasjes bygg i disse områdene.
- e) Taket skal være saltak med vinkel mellom 18 og 36⁰. Mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter. Møneretningen skal tilpasses slik at de ikke blir dominerende i terrenget og fortrinnsvis følge koteretning. Det skal brukes nøytrale farger med hovedvekt på toner av jordfarger.
- f) Ved hver hytte er det tillatt å bygge badstu og uthus, totalt 3 bygg, samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 180m².

2.5 Campingplass

- a) Dette er et område som skal være en oppstillingsplass for caravan/campingbiler. Dette er et område med tidligere oppdyrket mark. Her vil det settes opp tilkoplingspunkt med elektrisitet. Området vil også avrettes noe.

- b) Det er også et lagerbygg på området. Den opprettholdes til samme formål.
- c) Området skal kunne tas i bruk til landbruksformål ved behov. Dette medfører at installasjoner og bygg skal ha en midlertidig karakter og at det ikke foretas vesentlige terrenginngrep.

Retningslinje: Med vesentlig inngrep menes påfylling med for eksempel grus, pukk og sand. Eksempel på midlertidig karakter er vogner, spikertelt, enkle levegger med videre. Eksempel på varige bygg er der hvor det støpes grunnmur, eller gjennomføres andre omfattende terrenginngrep.

2.6 Kombinert bebyggelse for kontor og bolig

- a) Dette er område som tilhører den opprinnelige hovedgården. I dette området er det et hovedhus, garasje og div. uthus. Dette området skal brukes videre til kombinert formål for kontor og bolig.
- b) Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 280 m².

3 Samferdsel og teknisk infrastruktur, §12-5. Nr. 2.

3.1 Kjøreveg

- a) Dette er ny privat veg for 4 nye hytter nord på planområdet.
- b) Ved utforming av avkjøring til hovedveg må Vegvesenets håndbok N100, Veg- og gateutforming legges til grunn.
- c) Det må ryddes skog i frisiktområdene langs veien.
- d) Fra nord til sør går det en privat veg til eksisterende hytter, bla. eiendom 7/41, ytterst på Korbineset. Denne veien opprettholdes til samme formål (kjøreveg). Tillatt maksimal bredde er 4 meter. Veiens standard skal tilsvare enkel grusveg (toppdekke). Det tillates ikke større fundamenteringstiltak for vegen.

3.2 Parkering/snuplass

- a) Dette er eksisterende parkering og snuplass. Den skal opprettholdes til samme formål.

4 Landbruks, natur og friluftsområde, §12-5. Nr. 5.

4.1 Landbruk

- a) Dette er område som tilhørte den opprinnelige hovedgården. Dette området har stort sett alt som har vært oppdyrket tidligere samt en god del skog.

- b) Det er også en bål plass mot elvekanten. Den opprettholdes til samme formål.
- c) Resten av dette området opprettholdes til samme formål som det er i dag.

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

5.1 Verneområde for strandsone

- a) Dette er en vernesone langs Neidenelva som er avsatt til bruk for allmennheten. Dette er et viktig bruksområde for laksefiskere. Her skal det ikke foretas inngrep, verken på terreng eller med bygningstiltak.

6 Hensynssoner, §12-6.

6.1 Flomfare

- a) Dette er fareområde for flom i Neidenelva. Dette er et område som kan stå under vann ved en 100-års flom.
- b) Det er ikke lov å ha oppholdsplasser, som for eksempel lekeplass og bål plass i fareområdet.
- c) Det er ikke lov å plassere bygg eller anlegg i områdene, med unntak for el.kraft-installasjoner.

6.2 Sikringssone

- a) Dette er et område hvor grunnvannsnivået vil være høyt under en 100-års flom.
- b) I dette området er det ikke tillat å bygge nybygg med kjeller.

6.3 Særlig landskapshensyn, Slåttemark

- a) Dette er et område hvor det er registrert gammel slåttemark.
- b) Det er ikke lov med bygge- eller anleggstiltak på området. Det kan gjennomføres enkel slått på dette området for å opprettholde slåttemarken. Det skal ikke brukes større redskaper enn små traktorer til dette. Helst med håndholdt redskap.