



## **BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ”SANDNESDALEN RIDESENTER”, SØR-VARANGER KOMMUNE**

Dato; 01.12.06

Revidert;

### **I**

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, ligger innenfor område avsatt til byggeområde, friområde med krav om bebyggelsesplan 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 Annet byggeområde – ridehall (RH)
  - 1.2 Annet byggeområde – stall (S 1- S3)
  
- 2.0 LANDBRUKSOMRÅDER** (§ 25,1.ledd nr. 2)
  - 2.1 område for beite (B1 – B2)
  
- 3.0 FAREOMRÅDER** (§ 25, 1.ledd, nr. 5)
  - 3.1 Høypentlinje (HS)
  
- 4.0 SPESIALOMRÅDER** (§ 25, 1.ledd, nr. 6)
  - 4.1 Ridebane (RB)
  
- 5.0 FELLES OMRÅDER** (§ 25, 1.ledd, nr. 7)
  - 5.1 Felles adkomstvei (FA 1 – 3)
  - 5.2 Felles parkering (FP)

## 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. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming med grønt beplantning.

b) Byggeområdene kan fradeles som vist i plankartet

c) innenfor byggeområdene kan det tildeles mindre tomter ved behov

d) Nye bygg og tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse/tiltak og gis en utforming som harmonerer med denne, jfr. også Pbl. § 74, nr. 2.

e) Det tillates ikke utfylt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende i tilliggende områder, verken midlertidig eller permanent.

f) Med søknad om byggetillatelse skal det medfølge situasjonsplan som viser byggenes plassering, gjenstående trær, vegetasjon, utfyllinger og generell terrengtilpassning i form av snittegninger. Situasjonsplanen skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen.

g) Det skal utarbeides byggeplan for adkomstveier og parkeringsplass som minimum viser skjæring, fylling, høyde, vegetasjon, utfyllinger og annen generell terrengtilpassning i forhold til eksisterende terreng. Byggeplanen skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen.

h) Innenfor planområdet er det ikke tillatt å hensette campingvogner, bobiler eller andre mobile boinnretninger ut over lengre tid enn det Frilufsloven tillater.

i) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturminnemyndighetene.

j) Etter at denne planen er vedtatt er det ikke tillatt med bygging eller drift som er i strid med planen.

### 1.1 Annet byggeområde – ridehall (RH)

a) Innenfor byggegrensa vist på plankartet skal det oppføres en ridehall

b) Bygningene skal gis en framtrædende utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, material og utførelse. Det skal være varige materialer med høyt håndverksmessig uttrykk. Bygningenes karakter skal tilpasses omgivelsene i høyde, farger og utforming.

- c) Bygningene skal tilpasses funksjonshemmede, jfr. Rundskriv T-5/99 B og Teknisk Forskrift nr. 33, 1997.
- d) Bebyggd areal - % -BYA skal ikke overstige 50 % av formålsområdet
- e) Maksimal mønehøyde for bygget kan være inntil ??? m over planert terreng.
- f) Takvinkelen skal være mellom 15 og 25.°
- g) Innenfor formålsgrensa tillates oppført bygninger/installasjoner i forbindelse med el.kraft.
- h) Før byggetillatelse gis skal det være utarbeidet utomhusplan i målestokk 1/500 og utfyllende situasjonsplaner som viser;
  - utforming i terrenget og andre terrenginngrep.
  - Fotgjenger og andre oppholdsarealer
  - bebyggelsens tilpasning til omkringliggende/bakenforliggende bygninger i forhold til høyde, farge og utforming.
  - Tekniske anlegg skal innarbeides i prosjektet.
  - opparbeidelse av grøntområder, støyvoller og annen bevart vegetasjon.
- i) Arealene skal ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk

## **1.2 Annet byggeområde – stall (S1 – S3)**

### **1.2.1 S1**

- a) i området finnes eksisterende stall med tilhørende fasiliteter som reguleres til samme formål.
- b) utvidelse, ombygginger og lignende tillates etter ordinær byggesøknad.

### **1.2.2 S2 og S3**

- a) i områdene tillates etablert staller med tilhørende fasiliteter.
- b) Bygningene skal gis en framtreddende utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, material og utførelse. Det skal være varige materialer med et høyt håndverksmessig uttrykk. Bygningenes karakter skal tilpasses omgivelsene i høyde, farger og utforming.
- c) Bygningene skal være universelt utformet, jfr. Rundskriv T-5/99 B og Teknisk Forskrift nr. 33, 1997.
- d) Bebyggd areal - % -BYA skal ikke overstige 50 % av formålsområdet
- e) Maksimal mønehøyde for bygget kan være inntil 6 m over planert terreng.
- f) Takvinkelen skal være mellom 20-30°
- g) Innenfor formålsgrensa tillates oppført bygninger/installasjoner i forbindelse med el.kraft.

h) Før byggetillatelse gis skal det være utarbeidet utomhusplan i målestokk 1/500 og utfyllende situasjonsplaner som viser;

- utforming i terrenget og andre terrenginngrep.
- Fotgjenger og andre oppholdsarealer
- bebyggelsens tilpasning til omkringliggende/bakenforliggende bygninger i høyde, farge og utforming.
- Tekniske anlegg skal innarbeides i prosjektet.
- opparbeidelse av grøntområder, støyvoller og annen bevart vegetasjon.

j) område S3 skal ikke bebygges før område S2 er utnyttet.

## **2.0 Landbruksområde**

2.1 Område for beite(B1 og B2)

- a) områdene skal brukes som beite for hestene som har tilknytning til ridesenteret eller stallene innenfor planområdet.
- b) området kan inngjerdes i nødvendig utstrekning

## **3.0 Fareområder**

2.1 Høypentlinje (HS)

- a) innenfor området er eksisterende 22 KV høypentlinje. Innenfor formålgrensa tillates oppført bygninger/installasjoner i forbindelse med el.kraft.

## **4.0 Spesialområde**

4.1 Ridebane (RB)

- a) I området finnes ridebane som reguleres til samme formål
- b) det tillates etablert fasiliteter så som lys, gjerder og annet som er nødvendig i fbm rideaktiviteter.

## **5.0 Felles områder**

5.1 Felles adkomst (Fa 1 og FA 2)

- a) Fa 1 og FA 2 skal opparbeides til felles adkomstvei for område RH, og S2 og øvrig bebyggelse i området på gnr. 11, bnr. 12, 18, 43, 60, 61, og gnr. 11, bnr. 1, fnr. 32
- b) Opparbeidelsen skal skje i samråd med veimyndigheten slik at adkomsten tilfredsstillere krav til kvalitet og lokalisering og være i henhold til Vegvesenets håndbok 017 om vei – og gateutforming.
- c) Avkjørselene skal utformes og dimensjoneres for typekjøretøy liten lastebil (LL)
- d) Det skal utarbeides byggeplan for adkomstveier og 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
- e) Frisiktlinjer skal fremgå av byggeplanen. Innenfor frisiktlinjene skal det ikke være sikthindringer med høyde over 0,5 m over tilstøtende veiens plan. Eventuelle sikthindringer kan kreves fjernet, jfr. veilovens §§ 43 og 31.

5.2 Felles parkering (Fp 1)

- a) Området skal opparbeides til felles parkering for eiendommene gnr. 11, bnr. 60 og de nye eiendommer som vist i plankartet og skal være universelt utformet mtp dekke, stigningsforhold, lyssetting og fremkommelighet, jfr rundskriv T-5/99 B og Teknisk Forskrift nr. 33, 1997.