

Detaljregulering Jentoftbukta

Reguleringsbestemmelser

Planens ID:	5605-2012015
ArkivsakID:	22/6653
Varsel om oppstart:	15.12.22
1.gangs behandling:	
Utlagt til offentlig ettersyn:	
Dato for siste revisjon:	
2.gangs behandling:	
Dato for vedtak i kommunestyret:	

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for videre utvikling av eksisterende reiselivsvirksomhet på eiendom 11/1, 11/5, 11/14, 11/19 m.fl. i Sandnesdalen i Sør-Varanger kommune.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 6)

- Alle allment tilgjengelig bygg og anlegg skal være universelt utformet, jfr. Rundskriv T-5/99 B «Tilgjengelighet for alle».
- Dersom det etableres bratte skrån timer knyttet til tomte- eller vegopparbeidelse, skal disse sikres tilstrekkelig slik at de ikke utgjør en fare for dyreliv.
- Det skal ikke oppføres gjerder eller andre tiltak som kan sperre rein eller annet dyreliv inne. Dette gjelder ikke gjerder ifbm hundegård og eksisterende reininnhegning.

2.2 Verneverdier kulturmiljø (§ 12-7 nr. 6)

- Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Finnmark fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.)
- § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser

- a) Områdene FTU1-6 avsettes til bebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Innenfor områdene FTU1-6 skal bebyggelse oppføres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der byggegrensene ikke er synlige i plankartet, sammenfaller disse med formålsgrenser.
- c) Maksimal tillatt utnyttelse innenfor FTU1-6 er begrenset til 8 % BYA.
- d) Nødvendig teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor områdene.
- e) Innenfor områdene tillates etablert vegger og parkering.
- f) Utendørs avfallsbeholdere skal være lukkede og ha en tømmefrekvens som unngår at beholdere overfylles.

3.1.2 Fritids- og turistformål (FTU1)

- a) Innenfor området tillates etableringer knyttet til resepsjonsbygg, boligrigg, garasjeanlegg og carport.
- b) Maksimal høyde for boligrigg, garasjeanlegg og carport er satt til 8 meter over opparbeidet terreng.

3.1.4 Fritids- og turistformål (FTU2-5)

- a) Innenfor områdene tillates etableringer knyttet til restaurant, snøhotell, vaktbolig, hundegård, driftsbygg og utleiehytter.
- b) Innenfor områdene tillates oppført totalt 40 nye utleiehytter.
- c) Utleiehyttene tillates etablert med 1 etasje. Mønehøyde skal ikke overstige 7 meter over opparbeidet terreng. Hyttene skal plasseres slik at ikke blir dominerende i terrenget.
- d) Vaktbolig tillates etablert med 1 etasje. Maksimal høyde for vaktbolig er satt til 6 meter over opparbeidet terreng.
- e) Innenfor område FTU2 tillates produksjon og deponering av snø.

3.1.8 Fritids- og turistformål (FTU6)

- a) Innenfor området tillates etableringer knyttet til en banja.
- b) Banja tillates oppført med 1 etasje. Mønehøyde skal ikke overstige 8 meter over opparbeidet terreng.

3.1.9 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SMS1-2)

- a) Området videreføres som småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- b) Innenfor området tillates det etablert brygge med tilhørende landanlegg som naust, og nødvendige fasiliteter for virksomheten.

3.1.10 Andre idrettsanlegg (AI1-2)

- a) Områdene avsettes til andre idrettsanlegg.
- b) Områdene tillates benyttet som trase snøskuter- og hundekjøring.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjørveg (KV1-4)

- a) Områdene avsettes til kjøreveg.
- b) Ved utforming av avkjøringer til hovedveg og møteplasser må Statens vegvesens vegnormal N100, Veg- og gateutforming legges til grunn.
- c) Nødvendig teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor området.
- d) Ved brøyting av veg skal det påses at rein og annet dyreliv har mulighet til å komme seg ut av vegen.
- e) Formålsgrenser tillattes justert etter nærmere detaljplanlegging.

3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-10)

- a) Områdene avsettes til annen veggrunn – grøntareal.
- b) Nødvendig teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor området.
- c) Nye skjæringer og fyllinger som opprettes i forbindelse med veganlegg skal utformes slik at rein og annet dyreliv har mulighet til å komme seg ut av vegen.
- d) Formålsgrenser tillattes justert etter nærmere detaljplanlegging.

3.2.3 Parkering (P1-P2)

- a) Området avsettes til parkering.
- b) Innenfor område P1 skal eksisterende masseuttak avsluttes og istandsettes til parkeringsplass. Ved avslutning av uttaksområdet skal skråskjæringer dekket med jordmasser for gjenvekst slik at området ikke lenger framstår som masseuttak.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR1,3-8)

- a) Områdene reguleres til LNFR.
- b) Innenfor områdene er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak.
- c) Mindre tiltak som stier, klopper, bål plass og gapahuk tillates.

3.3.2 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR2)

- a) Området avsettes til LNFR
- b) Innenfor området tillates det etablert en enkel driftsveg mellom FTU1 og FTU3.
- c) Mindre tiltak som stier, klopper, bål plass og gapahuk tillates.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Ras- og skredfare (§ 11-8 a) (H310_1-4)

- a) Hensynssonen gjelder skredfare for steinsprang.
- b) Innenfor området tillates det ikke oppført bebyggelse.

4.2 Flomfare (§ 11-8 a) (H320_1-5)

- a) Hensynssonen gjelder flomfare langs bekker.
- b) Innenfor hensynssonen skal det ikke oppføres bygg eller anlegg, med unntak for elkraftinstallasjoner.

- c) Det kan likevel tillates oppført bygg og anlegg dersom den reelle flomfare kartlegges og vurderes, samt at ev avbøtende tiltak etableres.

4.3 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (§ 11-8 a) (H370_1)

- a) Hensynssonen gjelder eksisterende høyspentledning som går igjennom planområdet.
- b) Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt oppført ny bebyggelse. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

4.4 Infrastruktursone (§ 11-8 b) (H410_1)

- a) Hensynssonen gjelder eksisterende hunde- og snøskuterløype.
- b) Innenfor sonen tillates det etablering og vedlikehold av hunde- og snøskuterløyper.

4.5 Hensyn kulturmiljø (§ 11-8 c) (H570_1)

- a) Hensynssonen bevarer sjøsamisk gårdsanlegg med automatisk fredete kulturminner i H730_2 og H730_3. Innenfor H570_1 tillates det skånsom bruk av eksisterende veier såfremt det ikke er skjemmende og forringer kulturmiljøet.

4.6 Båndlegging etter lov om kulturminner (§ 11-8 d) (H730_1-3)

- a) Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før byggetillatelse (§ 12-7 nr. 10)

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge:

- Situasjonsplan som viser:
 - Plassering av bebyggelse.
 - Plassering av biloppstilling
 - Fremkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting m.m.
- Utomhusplan som viser:
 - Terrengbehandling, herunder eksisterende og fremtidig terreng vist med koter, evt murer, sluk, trapper, topp/bunn mur.
 - Internt vegnett.
 - Opparbeidelse av arealer rundt bygninger.
 - Overvannshåndtering.
- Snitt og fasadetegninger med farge- og materialbruk.
- Dokumentasjon på at forholdet til havnivåstigning og stormflo er ivaretatt iht. TEK.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk (§ 12-7 nr. 10)

- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal følgende være ferdig opparbeidet:
 - Nødvendig teknisk infrastruktur.