

# **Reguleringsbestemmelser detaljplan for område ved 'Jentoftbukta', eiendom gnr: 11, bnr: 1, 14 og 19, i Sandnesdalen.**

Dato: 22.01.2013  
Revidert: 30.04.13  
Vedtatt; 19.06.2013  
Planid; 2012015  
Websaknr; 11/1151

## **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
  - 2.1 Generelle bestemmelser
  - 2.2 Område for Fritids- og turistformål
  - 2.3 Område for utleiehytter
  - 2.4 Næringsbebyggelse
  - 2.5 Bevertning
  - 2.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- 3 Samferdsel og teknisk infrastruktur
  - 3.1 Kjøreveg
  - 3.2 Veg
  - 3.3 Parkeringsplasser
- 4 Landbruks, natur og friluftsområde
  - 4.1 LNFR-område, Friluftsområde
  - 4.2 LNFR-område, spredt boligbebyggelse
  - 4.3 LNFR-område, Skogbruk - Reinhage
- 5 Hensynsområder
  - 5.1 Flomfare
  - 5.2 Høyspentanlegg

## 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 utfylt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende innenfor LNFR-område og hensynsoner, hverken midlertidig eller permanent.
- c) Det vil kun være tillatt med tynningshogst i områder for LNFR.
- d) Alle allment tilgjengelig bygg og anlegg skal være universelt utformet, jfr. rundskriv T-5/99 B ”Tilgjengelighet for alle”
- e) 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.
- f) 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**

#### **2.1 Generelle bestemmelser**

- a) For byggeområdene gjelder at alle inngrep i grunnen skal gjøres så skånsomt som mulig.
- b) Med søknad om byggetillatelse skal det medfølge situasjonsplan som viser byggenes plassering på området.
- c) Det tillates ikke oppsatt gjerder rundt utleiehytter. Ellers vil det være behov for inngjerding for diverse som hundegård, reinsdyr osv.
- d) Jordmasser som blir tatt opp ved tilrettelegging for bygging eller anlegg, skal i så stor grad som mulig gjenbrukes.
- e) Utfyllinger med større høyde en 1,5 m over eksisterende terreng er ikke tillatt, utfyllinger tillates likevel i de tilfeller hvor dette er nødvendig for å plassere bygningene og anlegg bedre i terrenget.

#### **2.2 Område for fritids- og turistformål**

- a) Dette området er definert som bruksområde for turistvirksomhet.

- b) Området kan brukes til mindre lagerbygninger, utendørs oppbevaring av hundefor, materialer og annet som er nødvendig i den daglige driften.
- c) Samlet bebygd areal skal ikke overstige 10 % BYA.

### **2.3 Område for utleiehytter**

- a) På dette området tillates det bygd totalt 20 stk. utleiehytter/campinghytter.
- b) Adkomst for gjester er til fots fra parkeringsplass via gangveg til hytteområdet.
- c) Hyttene skal ha 1 etasje og ev. loftsetasje.
- d) Mønehøyde skal ikke overstige 7 meter. Hyttene skal tilpasses slik at de ikke blir dominerende i terrenget.
- e) Samlet bebygd areal skal ikke overstige 15 % BYA.

### **2.4 Næringsbebyggelse**

- a) Dette er område som omfatter eksisterende bygg med tidligere bolig, uthus og Låve/fjøs. Disse byggene skal benyttes som driftsbygninger for Snowhotell/Gabba.
- b) Det er tillatt med tilbygg og ev. nye driftsbygninger i dette området.
- c) Samlet bebygd areal skal ikke overstige 30 % BYA.
- d) Det vil bli tillatt med terrengutjevning for snøhotellet. Dvs. at det kan bli aktuelt med oppfyllingskant opp mot 4 m. Fyllingskant skal ikke være brattere enn 45 grader.

### **2.5 Bevertning**

- a) Dette er område som skal huse bevertning i form at restaurant Gabba og med tilhørende fasiliteter og hundegård.
- b) Det er tillatt med tilbygg og ev. nye driftsbygninger i dette området.
- c) Samlet bebygd areal skal ikke overstige 50 % BYA.

### **2.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag**

- a) I dette området skal det bygges en brygge med tilhørende landanlegg som f.eks naust, og nødvendige fasiliteter for turistvirksomheten til Radius Kirkenes.
- b) Det er tillatt med tilbygg og ev. nye driftsbygninger i dette området.
- c) Samlet bebygd areal skal ikke overstige 50 % BYA.

## **3 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

### **3.1 Kjøreveg**

- a) Dette er eksisterende privat veg for flere eiendommer i området. Fartsgrense er 50 km/t.
- b) Ved utforming av avkjøringer til hovedveg og møteplasser må Vegvesenets håndbok 017, Veg- og gateutforming legges til grunn.
- c) Det skal anlegges 3 stk. møteplasser langs veien for å ivareta forventet økt trafikk fra for eksempel busser.
- d) Møteplass 2 er et eksisterende massetak som Radius Kirkenes AS har avtale med FeFo om utnyttelse til eget bruk. Når Radius Kirkens AS har avsluttet sine anleggsarbeider, skal skrånkjæringer plastres med jordmasser for gjenvekst slik at det ikke framstår som massetak, men kun møteplass.

### **3.2 Veg**

- a) Dette er eksisterende privat veg til parkering og snuplass for planlagt Snowhotell/Gabba på egen eiendom. Den skal opprettholdes til samme formål.

### **3.3 Parkeringsplasser**

- a) Det skal anlegges felles parkering for besøkende og ev. ansatte sør på planområdet. Det vil også være oppstillingsplass for buss.

### **3.4 Gang/sykkelveg.**

- a) Dette er en opparbeidet adkomst sti for besøkende til hytteområdet nord i planområdet.
- b) Det vil benyttes skuter/ATW for rengjøringspersonale og bagasjetransport til hyttene samt nødvendige forsyninger som skal til hyttene og ev. småbåtanlegg.
- c) Ved opparbeidelse av gang/sykkelveg skal det benyttes grove masser og drenering under denne vegen slik at avrenning fra fjellsiden kontrolleres og tilflyter strandsonen.

## **4 Landbruks, natur og friluftsområde**

### **4.1 LNFR-område, Friluftsområde**

- a) Dette er områder som tilhørte den opprinnelige hovedgården, en privat eiendom på Klubbneset og område som ligger mellom de to private eiendommene eid av Finnmarkseiendommen. Området er for delvis meste skogbevokst.
- b) Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak i dette området.

- c) Strandsonen som ligger mellom Gang/sykkelveg og Jentoftbukta helt til det nordlige småbåtanlegget skal også være fri for tiltak som bål plasser, stier og lignende. Dette for å bevare strandengen og strandsonen best mulig.
- d) Dette området opprettholdes til samme formål som det er i dag.

#### **4.2 LNFR-område, spredt boligbebyggelse**

- a) Dette er område som også tilhørte den opprinnelige hovedgården. Dette området har en del tidligere oppdyrket mark, samt en god del skog. Her kan man legge til rette for gjennomgangsboliger/leiligheter til Snøhotellet/Radius Kirkenes.
- b) Samlet bebygd areal skal ikke overstige 15 % BYA. Bebyggelsen skal legges mot vest utenfor tidligere jorder.
- c) Resten av dette området opprettholdes til samme formål som det er i dag. Dette omfatter de tidligere oppdyrkede jordene.

#### **4.3 LNFR-område, Skogbruk - Reinhage**

- a) Dette er område som også tilhørte den opprinnelige hovedgården. Dette området har bjørkeskog. Her skal det legges til rette for å ha reinsdyr for turistformål til Snøhotellet/Radius Kirkenes.
- b) Området skal inngjerdes for reinsdyrhold.

### **5 Hensynsområder**

#### **5.1 Flomfare**

- a) Dette er fareområde for flom i bekker.
- 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.kraftinstallasjoner.

#### **5.2 Høyspentanlegg**

- a) Dette er området for trafo som er lagt i bakken.
- b) Det er ikke lov å plassere oppholdsarealer innenfor området.
- c) Det er ikke lov å ha oppholdsplasser, som for eksempel lekeplass og bål plass, i dette området.