

# Reguleringsplan for Mortensanden

## Reguleringsbestemmelser Detaljregulering

Planens ID:	2019005
ArkivsakID:	19/1423
Varsel om oppstart:	05.07.2019
1.gangs behandling:	18.08.2020
Utlagt til offentlig ettersyn:	19.08.2020 – 02.10.2020
Dato for siste revisjon:	26.10.2020
2.gangs behandling:	10.02.2021
Dato for vedtak i kommunestyret:	10.02.2021

## 1 Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for sjørelatert turisme som næring. Dette kan innebære både utleie for overnatting, leie av velværeløker og rekreasjonsfasiliteter. I tillegg skal allmennhetens bruk av eksisterende tursti og strandsonen opprettholdes.

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Det tillates innlagt vann- og avløp i området.
- b) Det tillates fremføring av elektrisitet. Dette skal skje med jordkabel og ledes hovedsakelig til hovedbygning, sauna anlegget og flytebrygganlegget. Det kan da etableres trafo på parkeringsområdet. Trase for jordkabel skal følge internveier.
- c) 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. tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig
- d) Det tillates ikke oppsatt gjerder rundt bygninger.
- e) Jordmasser og steinmasser som blir tatt opp ved tilrettelegging for bygging eller anlegg, skal i så stor grad som mulig gjenbrukes.
- f) Det skal utarbeides situasjonsplan og terrengsnitt for bygninger, vei, parkeringsplasser og skilting. Terrengsnitt skal minimum vise skjæringer, utfyllinger og fyllingshøyder. Situasjonsplan og terrengsnitt skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen.
- g) Etter at planen er vedtatt er det ikke tillatt med bygging, anleggsvirksomhet eller annen drift som er i strid med planen.

- h) Publikumsbygg / hovedbygning og opparbeidede uteområder som parkeringsplasser og internveger skal være universelt utformet med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. Dersom det anlegges trapp i utearealet, er det muligheter for trinnfri atkomst ved bruk av internveier selv om den vil være lengre. Turstien som er tilgjengelig for allmennheten, skal opparbeides med vekt på fremkommelighet.
- i) Tomtegrensene er vist på plankartet. Der tomtegrensen ikke er synlig på plankartet ligger den digitalt i formålsgrensen. Disse fastsatte grenser kan justeres etter søknad, jf. § 26-1, til å bli flere mindre eiendommer innenfor angitt tomtegrense.

### 3 Rekkefølgebestemmelser

---

#### 3.1 Rekkefølge i tid (Felt f\_SPA og FBT 1)

- a) Avkjørsel mot fylkesveg 8112 må være ferdig opparbeidet før det kan utstedes ferdigattest for nye bygg.

### 4 Bestemmelser til arealformål

---

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

##### Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Hele området skal brukes til næringsvirksomhet for turisme. Det stilles krav til utomhusplan, målestokk 1:200, ved søknad om byggetillatelse i hver av områdene. Planen skal vise, plassering av bygningene, eksisterende og planlagt terreng, utforming av vegger, stigningsforhold, bilparkering, HC-parkering, avfallshåndtering og hvordan universell utforming er ivaretatt.
- b) Maksimal mønehøyde for nye bygninger er 7 m. Maksimal gesimshøyde for nye bygninger er 6 m.
- c) All bebyggelse skal ha et felles formuttrykk. De skal ha røstet saltak eller pulttak inspirert på uthusene i Bugøynes, ingen loft under taket. Fasadene skal være panelt med trepanel. Det tillates ikke taktekking som gir blanke flater. Det tillates bruk av glass i større flater. Farger skal harmonere med naturgitte omgivelsene. Materialer av god kvalitet skal legges til grunn både for bygg og utomhusanlegg.
- d) Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet. Der byggegrensen ikke er synlig på plankartet ligger den digitalt i formålsgrensen. Utenfor byggegrense mot sjøen kan det likevel oppføres bålplasser og stier
- e) Maksimal fyllingshøyde er 1,0 m.

#### Fritids- og turistformål, BFT 1

- a) I dette området oppføres hovedanlegget som velkomstbygg og sauna anlegg og andre driftsbygninger i tillegg til andre enkle bygningsstrukturer som for eksempel hytter/poder til

overnatting, og andre utendørs elementer som gapahuker, bålplasser og annen enkel innretning.

- b) Maksimal størrelse pr. bygning er 200 m<sup>2</sup> BYA.
- c) Samlet bebygd areal skal ikke overstige 20 % BYA.
- d) Det kan opparbeides internveier for kjøretøy opptil liten lastebil jf. Statens vegvesens veileder N100. Adkomst for gjester, gående og syklende, fra parkeringsplass til alle anleggene er via disse internveier. Innenfor området skal det tillates terrengplatter mellom bygg, bålplasser, badestamper og småbåtbrygge. Plattene skal følge terrenget best mulig. Materialvalg skal være av tre og stein.
- e) Det tillates inntil 5 parkeringsplasser for ansatte innenfor området.

#### Fritids- og turistformål, BFT 2

- a) I dette området kan det oppføres enkle bygningsstrukturer som for eksempel hytter/poder til overnatting, og andre utendørs elementer som gapahuker, bålplasser og annen enkle innretninger.
- b) Maksimal størrelse pr. bygning er 80 m<sup>2</sup> BYA.
- c) Samlet bebygd areal skal ikke overstige 10 % BYA.
- d) Det kan opparbeides internveier for kjøretøy opptil ATV (jf. Statens vegvesens veileder N100). Veien skal ha enkel standard. Adkomst for gjester, gående og syklende, fra parkeringsplass til anleggene er via disse internveier.

#### Småbåthavn, BBS

- a) Dette er område for småbåthavn. Det tillates utsett av flytebrygge og nødvendige installasjoner for lagring av utstyr.
- b) Adkomst til dette området skal være universell utformet.
- c) Båter som brukes til driften av turistanlegget kan ligge fortøyd til bryggen. Det tillates ikke lagring av båter på land. Det tillates ikke båtlagring eller annen type vedlikeholdsarbeid på båtene i planområdet.

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

#### Parkering, f\_SPA

- a) Dette er felles parkering for besøkende til området. Det tillates parkering for alle typer kjøretøy. Det tillates oppsett av informasjonsskilt og tavler.
- b) Det tillates én innkjøring og én utkjøring til/fra området.
- c) Maksimal fyllingshøyde er 3,0 m.

- d) Det skal anlegges minst 2 HC parkeringsplasser. Det skal opparbeides minimum 10 parkeringsplasser. Busser skal kunne parkere innenfor samme området.

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

##### Naturformål av LNFR, o\_LNA

- a) Dette er område rundt eksisterende tursti.
- b) Turstien tillates utbedret med maks bredde 1,0 m og banedekke i grus. Det tillates klopper over småbekker og myrdrag.
- c) Sidekanter og sår i terreng utover banedekke skal tilsåes med stedegen vegetasjon eller tilbakeføring av stedegne toppmasser.

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

---

### 5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 12-6, 11-8)

#### Faresone - Flomfare H320

- a) Dette er område med fare for stormflo. Utstyr og andre elementer som ikke er bygninger, slik som benker, bålplasser, skilt og stativer som plasseres i dette området må være sikret mot påvirkning fra stormflo og bølger.

#### Sikringszone – Vannledning H190

- a) Sikringssonen omfatter en sone på 8m til hver side for hovedvannledning. Det tillates ikke noen form for tiltak innenfor dette området uten godkjenning fra ledningseier, Sør-Varanger kommune.

### 5.2 Sikringszone - Frisiktzone H140 (§ 11-8 a)

- a) I frisiktsonen er det ikke tillatt å sette opp installasjoner eller foreta beplantning som kan hindre sikten.

Planforslag utarbeidet av

**Fiskebeck Prosjekt AS**