



SØR-VARANGER KOMMUNE

Plan- og utviklingsavdeling

Sør-Varanger kommune

Vedtatt dato:

Dokument dato: 26.09.2025

Dato for siste mindre endring: xx.xx.xxxx

Detaljregulering for Lanabukt – Gammelheimen gnr 33/3 mfl

Reguleringsbestemmelser for Detaljregulering

Planens ID:	5605-2023001
ArkivsakID:	22/1100
Varsel om oppstart:	23.04.2022
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 å legge til rette for hyttebygging på gbnr. 33/3 og deler av gbnr. 33/1. Det planlegges for utleiehytter med tilhørende anlegg som vann, avløp, strøm, veiadkomst, parkering, snuplass, båt-utsett, naust og flytebrygge. Planområdet skal primært brukes til turistvirksomhet med fokus på miljøbevaring, og energisparende bygg med lite miljøavtrykk. Det planlegges næringsbebyggelse for cafe, restaurant, resepsjon og driftsbygninger.

Planen skal også se på muligheter for etablering av 2 ny boligtomter på deler av gbnr. 33/3 ved eksisterende bolig. Det skal etableres flere parkeringsplasser for næringslivsområde og et stort område for lagerbygg og driftsutstyr i den sørlige delen av planområdet. Ved næringsområde etableres bolighus for ansatte, primært for sesongarbeidere.

Atkomstveiens lokalisering er tilpasset terrenget.

2 Rekkefølgebestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav for infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet

- Før det gis brukstillatelse til bolig, utleiehytter, næringsbygg i planområdet skal tilhørende vannforsyning, avløpssystem og energiforsyning være ferdigstilt.
- Område med utleiehytter (UTL) skal bygges ut før område for hytter (UTL/FBF) i FeFo-området.

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet

- a) Det skal utarbeides detaljert situasjonsplan over bygninger og anleggs plassering og utforming ved søknad om bygge- og rammetillatelse.
- b) Tilgjengelighet: Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivarettatt i tiltaket så langt det lar seg gjøre, jfr. TEK-17.
- c) Estetisk kvalitet skal vektlegges ved utforming av bebyggelsen og utomhusanlegg. Bebyggelsen skal når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at planområdet fremstår med et godt helhetlig preg. Dette gjelder også felles områder. All bebyggelse skal ha ytre materialbruk og fargesetting som gir god stedstilpasning. Takflater skal ha matte overflater.
- d) Vegetasjon og terreng. Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig. Terrenginngrep skal minimeres. Tynningshogst tillates på tomter og langs veger.
- e) Varsling og undersøkelsesplikt etter Lov om kulturminner (KML). Skulle det under bygge- og anleggsarbeid framkomme gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses, og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8, annet ledd.
- f) Felles atkomstvei mv driftes og vedlikeholdes av eiendommene innenfor planområdet i fellesskap.
- g) Energi og miljø: Det skal vurderes bruk av energisparende tiltak både for enkelt byggetiltak og større fellesanlegg. Tiltak skal ha en miljøvurdering/miljøbeskrivelse ved søknad.

4 Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor formåls grensene og innenfor byggegrensene der de er angitt på plankartet.
- b) Plassering av atkomstpiler er veiledende, men plassering skal ikke avvike med mer enn maks. 30 meter.
- c) All bebyggelse innenfor hvert tomt, område for næring eller naust, skal ha felles formspråk. Det tillates farger med palett fra jordfargene og naturlige farger. Det skal brukes naturlige materialer utvendig.
- d) Bilparkering: For enebolig skal det etableres min. 3 parkeringsplasser. Garasje/carport medregnes i antall parkeringsplasser. Det tillates 2 parkeringsplass pr. utleiehytte(UTL) og kombinert formål utleie/fritidsbolig(UTL/FBF).
- e) Ladepunkt for el-bil: Det skal legges til rette for at det skal kunne etableres min. 1 lader per bolig.
- f) Det tillates ikke lagring av tauverk, garn og annen driftsutstyr åpent eller løst liggende innenfor planområdet. Dette skal lagres i lukkede bokser eller lagerbygg/boder.
- g) Avfall fra utleiehytter, næringsbebyggelse, lager, uthus/naust/badephus, kombinert utleie/fritidsbebyggelse og næring/tjenesteyting skal håndteres i felles løsninger som er lukket. Det være seg containere eller lignende på oppsamlingsplasser.
- h) Det tillates innlagt strøm, vann og avløp alle bygg. Det tillates brønn med boring i grunnen, i tillegg til vann fra åpne kilder.
- i) Det tillates ikke gjerder rundt bygninger innenfor planområdet, unntatt for boliger i område (BF) og fritidsbolig FBF1. Det tillates ikke reinskremser som vaiere, tau og lignende innenfor planområdet.

4.1.2 Boligbebyggelse (B), sosikode 1110.

- a) Det kan etableres boligbebyggelse inntil 2 etasjer, med maksimal mønehøyde 7 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det tillates garasje med maks. mønehøyde på 5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- b) Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 300 m². Maksimalt tillatt areal for garasje er 100 m².
- c) Det kan være maks. 6 parkeringsplasser på tomten.
- d) Byggegrense mot veg er 10 m til vegkant og gjelder for boligbygning og garasje.

4.1.3 Boligbebyggelse – frittliggende (BF), sosikode 1111.

- a) Eksisterende bolig er sefrak-registrert og skal bevares. Alle tiltak utvendig på dette bygget skal avklares med vernemyndighet. I tilknytning til denne boligen kan det bygges garasje og boder. Samlet maks. bebygd areal, BYA er 300 m².
- b) Innenfor området tillates fradeling av tomt for, og bygging av maksimalt 2 nye frittliggende eneboliger med utleie, med tilhørende garasje/carport og parkeringsplasser. Samlet maks. bebygd areal, BYA er 200 m². Det skal være min. 3 park.plasser per ny boligtomt. Maksimal byggehøyde for nye boliger er 7 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- c) Byggegrense mot veg er 10 m til vegkant. Byggegrensen gjelder boligbygning og garasje.

4.1.4 Fritidsbebyggelse – frittliggende (FBF), sosikode 1121.

- a) Innenfor hvert område tillates bygging av en fritidsbolig med tilhørende uthus.
- b) Maksimalt bebygd areal, BYA: 150 m² per tomt. Maksimalt 5 bygninger per tomt.
- c) Maksimal byggehøyde er 6 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Grunnmur kan ha en maksimal høyde på 1,5 m.

4.1.5 Utleiehytter (UTL), sosikode 1171.

- a) Innenfor hver tomt tillates bygging av en utleiehytte med tilhørende uthus. Det tillates fradeling av tomter.
- b) Maksimalt bebygd areal, BYA: 200 m² per tomt. Maksimalt 5 bygninger per tomt.
- c) Maksimal byggehøyde er 6 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Grunnmur kan ha en maksimal høyde på 1,5 m.

4.1.6 Utleiehytter/fritidsbolig kombinert (UTL/FBF), sosikode 1800.

- a) Innenfor hvert område tillates bygging av en utleiehytte/fritidsbolig med tilhørende uthus. Det tillates fradeling av tomter.
- b) Maksimalt bebygd areal, BYA: 200 m² per tomt. Maksimalt 5 bygninger per tomt.
- c) Maksimal byggehøyde er 6 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Grunnmur kan ha en maksimal høyde på 1,5 m.
- d) Det er ikke tillatt med avløpsløsning med spredegrøfter for infiltrering i grunnen.

4.1.7 Næringsbebyggelse (NÆ), sosikode 1300.

- a) Område NÆ1 skal brukes til driftsbygninger og anlegg for næringsdrift i/mot sjø og turisme.
- b) Område NÆ2 skal brukes til bygg og anlegg for næringsdrift for turisme. Her tillates det bygd restaurant, cafe og småskala hotell/resepsjon med tilhørende driftsbygninger.
- c) Det tillates en maksimal utnyttelsesgrad på 30 % bebygd areal, BYA.
- d) Maksimal byggehøyde er 9 meter.

4.1.8 Annen næring (AN), sosikode 1390.

- a) Område Annen næring 1 er området for kontor, lagerbygg, garasjer og lagring av driftsutstyr, kjøretøy etc. for næringsdrivende i Lanabukt-området.
- b) Det tillates å sette opp lette bygninger med maksimal størrelse på 300 m². Maksimal bruttoareal (BTA) for bygninger er 1200 m².
- c) Området tillates gruset og overflatebehandlet for hensiktsmessig bruk.
- d) Byggegrense mot omkringliggende skog gjelder for bygninger.
- e) Maksimal byggehøyde er 9 meter.
- f) Område Annen næring 2 skal brukes til næringsdrift for turisme. Her tillates det bygd driftsbygninger og anlegg for håndtering av mottak av kunder.
- g) Det tillates en maksimal utnyttelsesgrad på 50 % bebygd areal, BYA.
- h) Området tillates gruset eller asfaltert for hensiktsmessig bruk.
- i) Maksimal byggehøyde er 5 meter.

4.1.9 Næring/tjenesteyting kombinert (N/T), sosikode 1824.

- a) Område skal brukes til bygg og anlegg for næringsdrift for turisme og ev. utleie. Det være seg bygg og anlegg for Restaurant, cafe og servicebygg for destinasjonspunkt.
- b) Område N/T 1 skal brukes til utkikkspunkt. Det tillates maksimalt bebygd areal 200 m². Maks. mønehøyde er 4 m fra gjennomsnittlig terreng. Det tillates bygd terrasser med maks. areal 200 m².
- c) Område N/T 2 skal brukes til bygg og anlegg for Restaurant, cafe og servicebygg for destinasjonspunkt. Det tillates maksimalt bebygd areal 250 m². Maks. mønehøyde er 7 m fra gjennomsnittlig terreng. Grunnmur kan ha en maksimal høyde på 1,5 m. Maksimal størrelse på hovedbygg er 150 m². Det tillates bygd terrasser med maks. areal 200 m².
- d) Område N/T 3 skal brukes til utkikkspunkt nordlys. Det tillates maksimalt 3 bygninger og største størrelse er 60 m². Det tillates maksimalt bebygd areal, BYA 150 m². Maks. mønehøyde er 4 m fra gjennomsnittlig terreng. Det tillates bygd terrasser med maks. areal 180 m².

4.1.10 Uthus, naust, badehus (UNB), sosikode 1589.

- a) Områdene skal brukes til naust, badehus, sauna og lager av utstyr for bruk på sjøen.
- b) Maksimal størrelse bruttoareal, BTA pr. naust-enhet er 30 m². Naust kan bygges i lag som en større sammenhengende bygning.
- c) Maksimal størrelse på badehus, sauna eller lager er 20 m² bebygd areal, BYA.
- d) Maksimal utnyttelsesgrad er 70 %.

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

4.2.1 Veg (o_Veg), sosikode 2010.

- a) Dette er eksisterende kommunal veg.

4.2.2 Kjøreveg (f_KV1), sosikode 2011.

- a) Veg f_KV1 er eksisterende privat felles veg for flere eiendommer både innenfor planområdet og utenfor planområdet.
- b) Veganlegg skal opparbeides med grusdekke. Veger skal opparbeides som vist på plankartet.
- c) Bredde på vegen er regulert til 5 meter. Vegen er dimensjonert for kjøretøy type L (lastebil).
- d) Vegen er åpen for offentlig ferdsel.

4.2.3 Kjøreveg (KV2), sosikode 2011.

- a) Veg KV2 er en eksisterende traktorveg til område LA, tidligere jorder. Denne skal oppgraderes til veg dimensjonert for kjøretøy type L, maksimalt 5000 kg.
- b) Veganlegg skal opparbeides med grusdekke. Veger skal opparbeides som vist på plankartet.
- c) Bredde på veien skal være på maksimalt 5,0 m inkludert nødvendig grøft og oppfylling.
- d) Eksisterende bru over Trollbekken oppgraderes for kjøretøytype L.
- e) Bruen skal ikke medføre hindringer for fisk, liv og miljøet i Trollbekken.

4.2.4 Kjøreveg (KV3-4-5-6-7-8), sosikode 2011.

- a) Veganlegg skal opparbeides med grusdekke. Veger skal opparbeides som vist på plankartet.
- b) KV3-4-5-6 er privat adkomstveg til utleiehytter(UTL) og utleie/fritidsboliger (UTL/FBF). Veien er felles for hyttebrukerne. Vegene skal opparbeides dimensjonert for personbil, maksimalt 3500 kg. Bredde på veien skal være på maksimalt 5,0 m inkludert nødvendig grøft og oppfylling.
- c) Veg KV7 er veg til naust og flytebrygge skal dimensjoneres for personbil, maksimalt 3500 kg. Bredde på vegen skal være maksimalt 3,5 m inklusive nødvendig grøft og oppfylling.
- d) Veg KV8 skal dimensjoneres for lett kjøretøy type ATV, maksimalt 1000 kg. Bredde på vegen skal være maksimalt 3,5 m inklusive nødvendig grøft og oppfylling.

4.2.5 Annen Veggrunn – teknisk anlegg, f_AVT1-2-3-4, sosikode 2018.

- a) Områder avsatt til annen veggrunn skal opparbeides som del av tilliggende veianlegg. I annen veggrunn inngår grøfter for overvannshåndtering og tilpassing til sidearealene.

4.2.6 Parkering (P1-2-3-4-5), sosikode 2080.

- a) Område P avsatt til parkering for kjøretøy.
- b) Parkering skal opparbeides med grusdekke. Parkering skal opparbeides som vist på plankartet.
- c) Parkeringsplass P1 er avsatt til parkering for busser og større kjøretøy.

- d) Parkeringsplass P2 er avsatt til parkering av utstyr for båt og kjøretøy i tilknytning til dette. Her tillates det også en opparbeidelse av rampe ned til sjøen for båtutsett.
- e) Parkeringsplass P3 er avsatt til brukere av område NÆ2.
- f) Parkeringsplass P4 er avsatt til brukere av nærområdet.
- g) Parkeringsplass P5 er avsatt til brukere av utleiehytter og brukere av hytter i LNFR-området.

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

4.3.1 Friluftsmål (FL), sosikode 5130.

- a) Innenfor området tillates kun tiltak for friluftsliv og tynningshogst. Det tillates ikke oppsatt bygninger, bortsett fra på FL4 og FL5 hvor det tillates små boder/lager for teknisk infrastruktur og småutstyr. Maksimal størrelse er for disse er 15 m².
- b) Det tillates ikke satt opp gjerder, tau eller lignende som kan medføre fare for rein og annet vilt.
- c) Det er 2 sefrak-registrerte bygg innenfor området. Eksisterende tidligere våningshus er sefrak-registrert og skal bevares. I tillegg er et mindre bygg som har vært smie. Alle tiltak utvendig på disse bygningene skal avklares med vernemyndighet. Tiltak inne i bygningene skal også informeres til vernemyndighet.
- d) Det tillates fradeling av eiendom som skal tilhøre bolighus/våningshus på område BF etter regulert tomtegrense i plankart.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, (§ 12-5 nr. 6)

4.4.1 Småbåthavn (SH), sosikode 6230.

- a) Innenfor området tillates anlegg for flytebrygger, oppankring og tilhørende nødvendige fasiliteter.

4.4.2 Friluftsområde (FLVS), sosikode 6700.

- a) Dette er område i sjøen åpen for fri ferdsel av allmenheten. Ingen tiltak tillates.

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

5.1 Flomfare (§ 11-8 a) (H320), sosikode 320.

- a) Innenfor flomfareområder skal det ikke tillates tiltak som hindrer naturlig vannføring. Eksisterende vegetasjon i kantsoner skal bevares. Tekniske tiltak for sikring tillates ved anleggstiltak for veg og parkering.
- b) Det tillates ikke bygninger innenfor området.

5.2 Bevaring kulturmiljø (§ 11-8 c) (H730), sosikode 730.

- a) Innenfor hensynssonen H730 skal det ikke foretas tiltak som skader eller forringer verneverdige kulturminner. Generell aktsomhetsplikt etter kulturminneloven § 8 gjelder.

Planforslag utarbeidet av

Fiskebeck Prosjekt AS