

—

Skafferhollet 40, 9911 Jarfjord



PROPR.NO

Selger

Torgeir Kristian Johnsen
94154000

Prisantydning

5 600 000 kr

Matrikkel

Kommunenr. 5605 Gnr. 24 Bnr. 138

Kompakt og koselig 5-roms enebolig i barnevennlig område med garasje, terrasse og god planløsning

PRISANTYDNING

kr 5 600 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 24 400 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)

174kvm

BRUTTOAREAL (BTA)

174kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)

174kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)

102kvm

ANTALL SOVEROM

3

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Selveier

TOMTEAREAL

1 935kvm

EIET TOMT

Ja

BYGGEÅR

2021











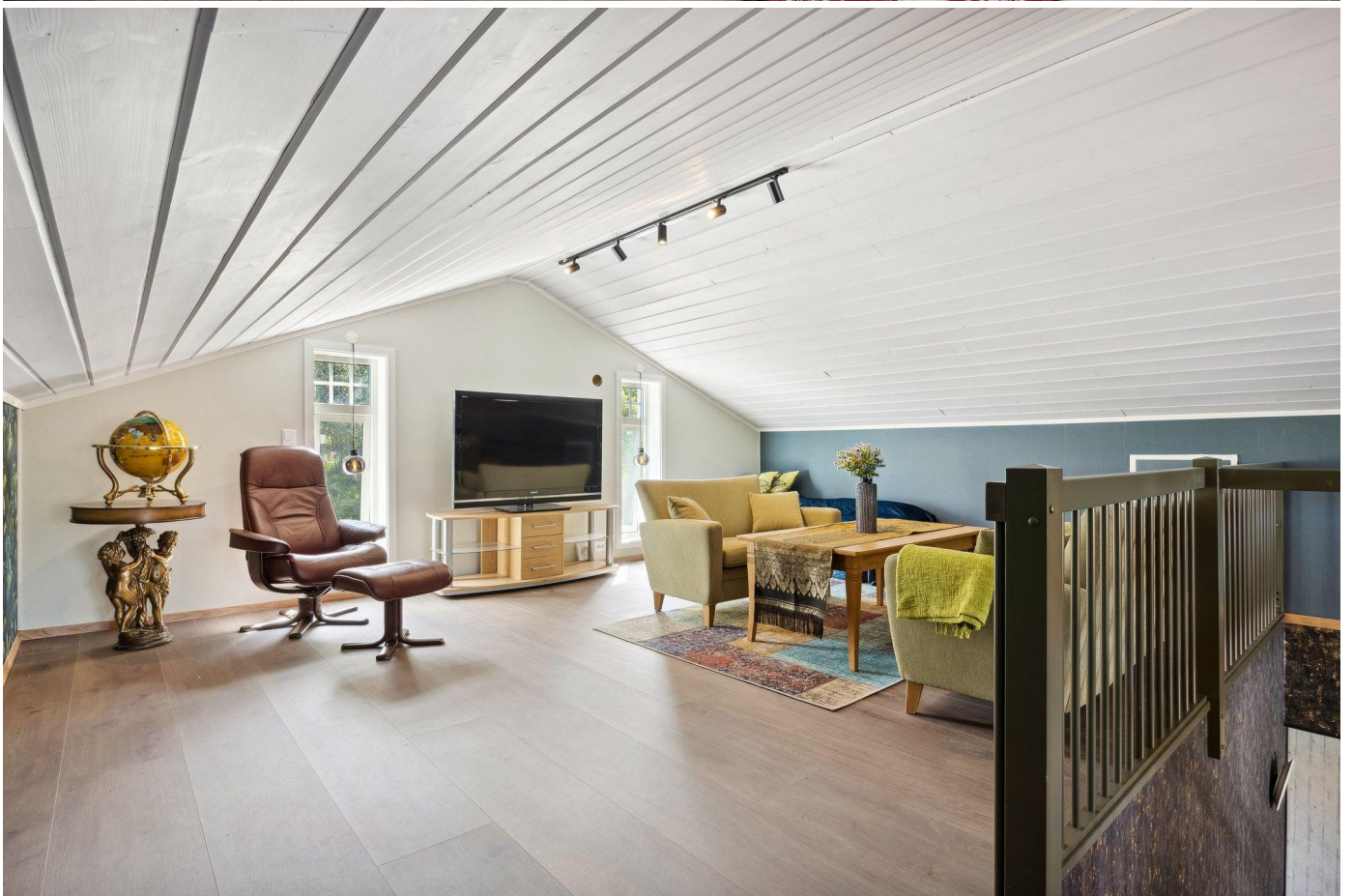














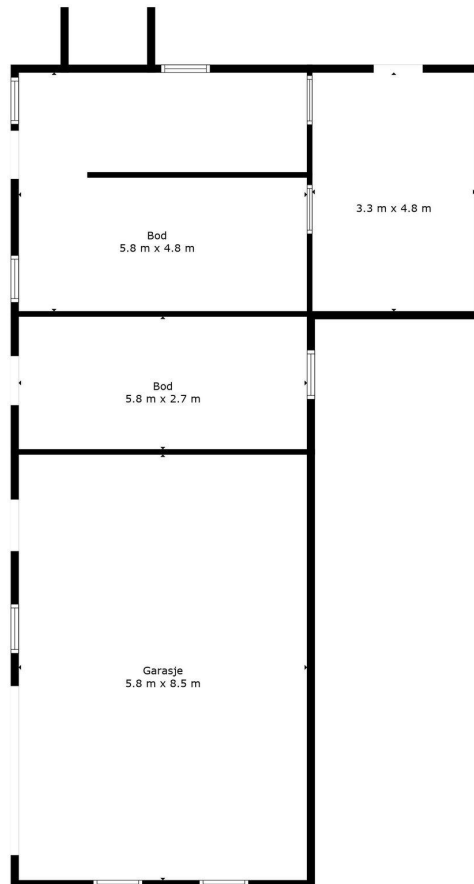






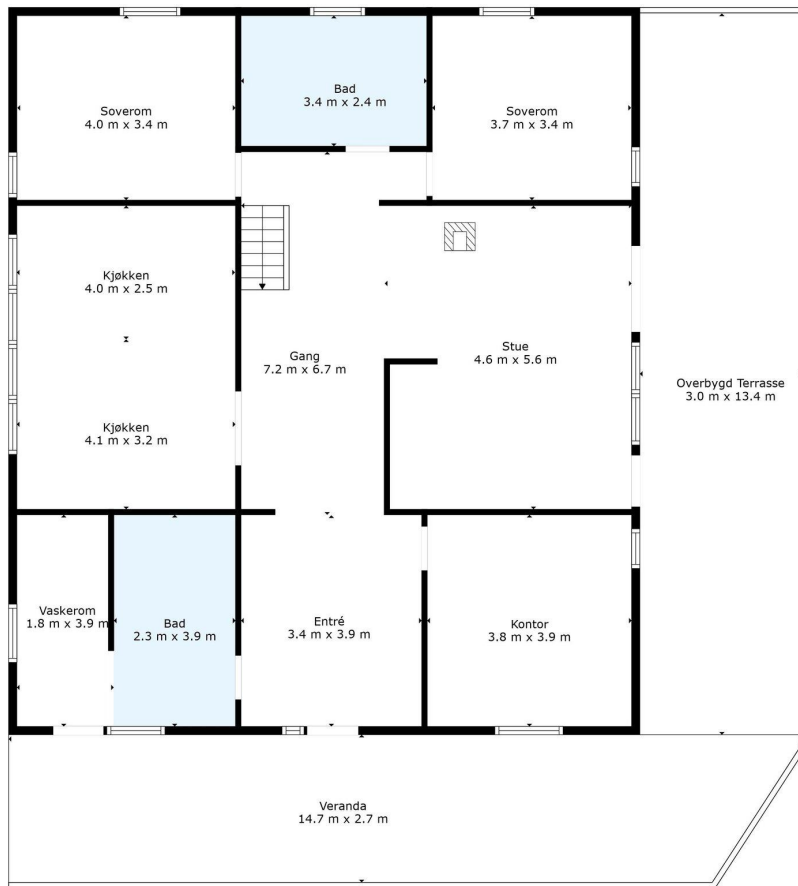






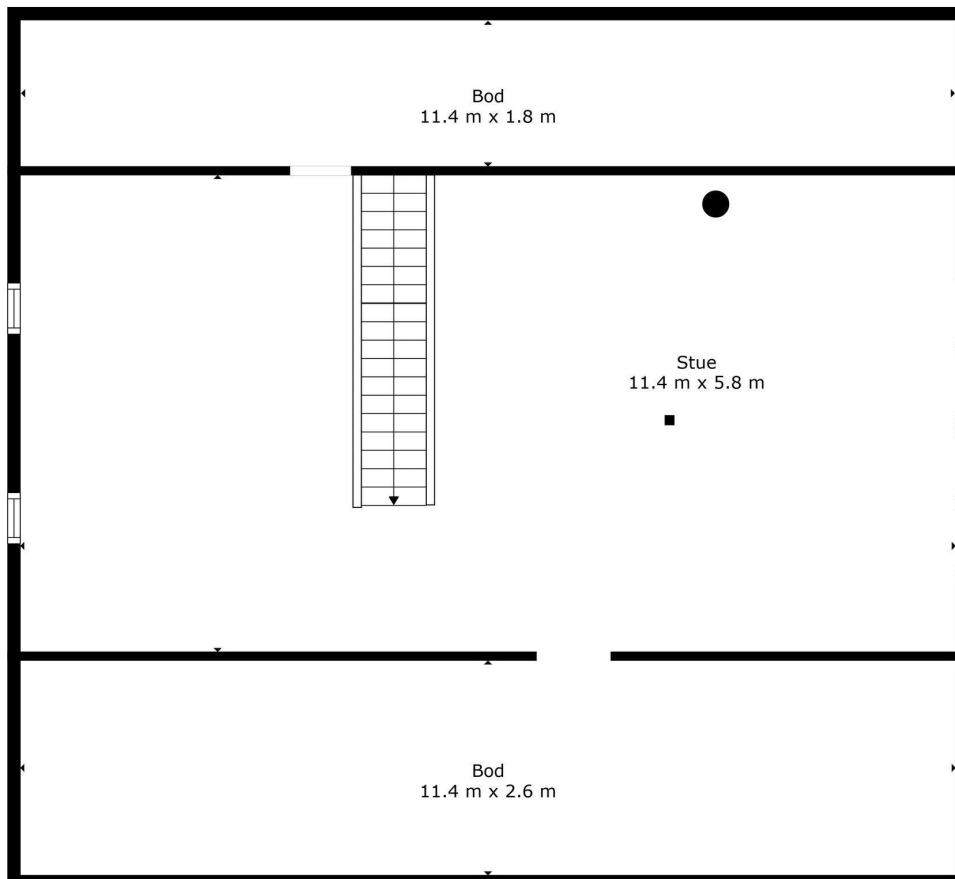
IMAGEDAY

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



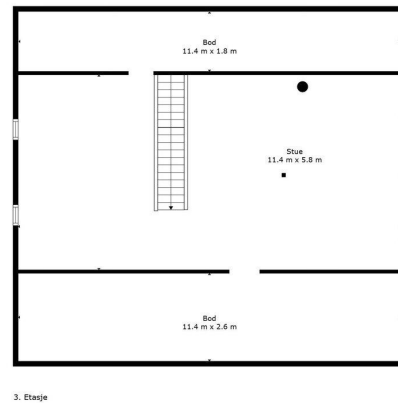
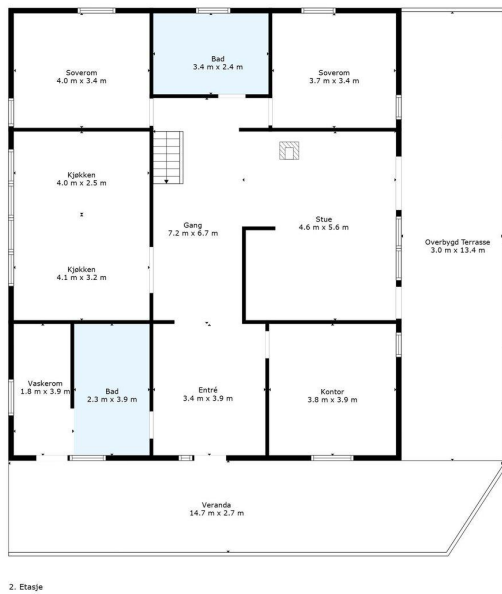
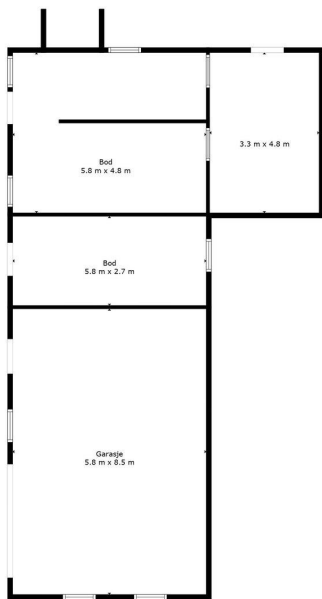
IMAGEDAY

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



IMAGEDAY

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



IMAGEDAY

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

idrettsanlegg, videregående skole, barneskole og barnehage.

Om boligen

Nybygd enebolig med 3 soverom og 2 stuer i barnevennlig område med naturskjønne omgivelser med fint oppbygd utenom hus areal, gode parkeringsmuligheter og god plass til ATV/ Snøscooter med mer.

Dette knyttet opp mot en nybygd isolert garasje, isolert utebod, kaldbod og vedbod.

Utenom hus området er godt belyst med lyktestolper og fasade belysning på bygninger.

I tilstandsrapport er ventilasjon beskrevet. Dette punkt har jeg beskrevet i egenerklæringsskjema.

Hvitevarer som er integrert følger bolig.

Tomt er bygd opp med fiberduk i bunn masser med 3 fraksjoner opp til toppnivå. Disse masser fremstår som telefrie masser. Ingen bygninger har rørt seg i løpet min beboelsesperiode fra nybygg til salg. Av den grunn har jeg valgt å ikke markisolere garasje og kaldbod. Varmbod ute består en en isolert boligcontainer som er satt på punktfundamenter. Denne bygning ble benyttet som min rigg under byggeperiode og etter byggeperiode ble denne etterisolert og panelt både innvendig og utvendig. På grunn av punktfundamenter kan denne bevege seg men jeg har ikke opplevd det.

Ingen støttemurer har heller beveget seg med telehiv.

Hovedbygning er markisolert i hht. krav.

Tilstandsrapport og egenerklæringsskjema er supplement til overnevnte informasjon.

Beliggenhet

Barnevennlig og naturskjønt område i fredlige omgivelser med nærhet til handleområde,

Annet

Visning avtales med Torgeir Johnsen på telefon: 94154000

Omkostninger

11 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))

140 000 kr (Dokumentavgift)

500 kr (Tinglysing av pantedokument)

500 kr (Tinglysing av skjøte)

152 900 kr (Omkostninger totalt)

5 752 900 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

500 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.

Forsikringen har ingen egenandel.

Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygnings-sakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.



Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer

med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.



Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.



Enebolig
Skafferhollet 40
9911 Jarfjord



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
23	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Per Ivar Norbeck

Dato: 09/09/2024

Solheimsveien 5

Kirkenes 9900

90603555

taksering-4U@outlook.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:24, Bnr: 138
Hjemmelshaver:	Torgeir Johnsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1955 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Kommunal
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	Boligformål
Offentl. avg. pr. år:	16 000
Forsikringsforhold:	Trygg
Ligningsverdi:	913260
Byggår:	2021

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.06.23
Forutsetninger:	
Oppdragsgiver:	Torgeir Johnsen
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Tramex 5 og Protimeter

OM TOMTEN:

Lett skrånende tomt.
Forsvaret sin gamle grense stasjon "ELVENES" har ligget her tidligere.

OM BYGGEMETODEN:

Bindingsverk satt opp på armert helstøpt betong flåte med varmekabel.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

God gjennomført enebolig

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Propclud
 Eiendomsregisteret
 Tegninger
 Byggesøknader
 Ferdig attest
 Egenerklæring
 Grunnbok
 Risikoreport
 Reguleringsplan

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Malte og taperserte

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vedovn med stål pipe montert i stue

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**VERDIBEREGNING:**

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	5 500 000	
- Fradrag:	0	
= Teknisk verdi bolig:	5 500 000	5 500 000
Teknisk verdi Garasje	690 000	
Teknisk verdi anneks	90 000	
Tekniske verdi sum alle bygg	7 280 000	
Tomteverdi:		1 000 000
Markedsverdi (normal salgsverdi):		= 5 950 000

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Elvenes er et ganske populært område som ligger kun 12 min kjøring ifra Krikenes som er Sør-Varanger kommune kommunale sentrum. Her går busser flere ganger i døgnet. Tomten er solrik og ligger usjenert til.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1etg	138					
Loft	36					
Terrasse				36		
SUM BYGNING	174					
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		76				
Anneks		26				
SUM BYGNING		102				
SUM BRA						

BRA-i:

Teknisk rom 8.091
 Gang/Hall 12.699
 Sov/kontor 14.736
 Kjøkken 22.568
 Gang 17.632
 Stue 27.115
 Sov 1 14.107
 Sov 2 13.937
 Bad 9.003
 Loft 36.068

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Meget pent gjennomført enebolig.
 Nydelige uteområder ferdig steinsatt med brostein og støttemurer.
 Meget stor garasje med mange muligheter.

GARASJE / UTHUS:
Isolert med ledd porter

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Per Ivar Norbeck

Handverker - Byggmester - Bygnings Ingeniør - Takstkonsulent - Prosjektleder - Uavhengig kontrollør

09/09/2024

Per Ivar Norbeck

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Ny enebolig tatt i bruk 26.04.2022

Merknader:

TG 1 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er ikke utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er påvist ventilering/lufting.

Merknader:**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2021
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Merknader:**5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Merknader:**TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Merknader:**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tramex 5 og Protimeter

Merknader:**7.2 Teknisk Rom/ Vaskerom****TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Merknader:**TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Merknader:**TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Ikke relevant

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Merknader:**10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Merknader:**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Merknader:**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Dette huset har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.
Våtrom har mekanisk ventilasjon med fuktstyrte ventil vifter.

Merknader: Svaret på ventilasjon fra eier:

Mekanisk ventilasjon har jeg bare på våtrom med ventilvifter. I øvrige rom er det bare vanlige ventiler.

Mitt valg er av dette basert på erfaring med nybygg på Rødsand/Svanvik hvor jeg leverte balansert ventilasjons anlegg, i kuldeperioder valgte eiere å slå av anlegget med konsekvens av riming/fuktdannelser inne i bygget. Jeg har utført el.installasjoner i 3 nybygg i Karasjok. Ingen av disse hadde balansert ventilasjon og begrunnelse var den samme som jeg hadde i Pasvik.

Karasjok kommune hadde gitt fritak for montasje av balansert ventilasjon.

Område Elvenes har jeg vurdert til å få samme klimaproblematikk som på Rødsand og har av den grunn valgt vanlige ventiler som fungerer uavhengig av utetemperaturer.

I min første annonse var dette nevnt med "Karasjok modellen".

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2021

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Huset er bygget nytt og er byggsøkt etter Tec 17.

Ferdig attest 26.04.2022

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

Egenerklæring

Skafferhollet 40, 9911 Jarfjord

10 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skafferhollet 40	Skafferhollet 40	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen er et nybygg og ferdigattest utstedt 26.04.2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Flyttet inn i bolig 01.01.2022. Se Folkeregisteret

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Johnsen, Torgeir Kristian

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2021

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Dette er et nybygg og drenering på hele tomten er bygd opp med masser i 3 ulike fraksjoner. Det er totalt tilkjørt byggeplass 3500 tonn masser.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hesseng maskin AS

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fortsatt nybygg og eier er el.installatør med eget firma.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

To-Jo Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nybygg med nye installasjoner.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Seyffarth Eftf.AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fortsatt nybygg og firmaer er nevnt tidligere.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

To-Jo Elektro AS og Seyffarth .

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Mitt firma har arbeidet med oppsett og salg av eneboliger siden 1990.. I vårt område er vi utsatt for perioder med tøffe kuldeperioder om vinteren. Da jeg har hatt mange problemer/reklamasjoner hvor boligventilasjon er installaert, har jeg valgt å kutte dette ut. I kuldeperioder har kunder valgt å stoppe anlegg på grunn av at anlegg blåser inn kald luft. Når kunder velger denne løsning blir det kondensering inne. På et seminar tok jeg opp dette med forskere fra Sintef og spurte hvor deres "Pilot prosjekter var". Ingen var på de kuldeutsatte steder i Norge. Av den grunn har jeg valgt å benytte ventilasjon med ventiler og de er også praktisert blant annet I Karasjok kommune. Jeg har deltatt i nye boligprosjekt der i år 2019,2020 og 2022. Viktig å nevne er at ingen forskere er juridisk ansvarlig for anlegg som ikke fungerer optimalt i kuldeområder i Norge, men det er entreprenørene som blir ansvarlig for reklamasjoner og påfølgende kostnader. Mine erfaringer med vanlige ventiler så langt er gode.



Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Date

Johnsen, Torgeir Kristian

2024-09-10

Identification

 **Johnsen, Torgeir Kristian**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Johnsen, Torgeir Kristian

10/09-2024
15:54:43

BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata - Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger - Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser - Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. - Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 24, Bruksnummer 138 i 5605 SØR-VARANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

05.01.2024 kl. 21.20

Oppdatert per

05.01.2024 kl. 21.00

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2631374-1/200 22.06.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
JOHNSEN TORGEIR KRISTIAN
FØDT: 12.06.1953

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1933/900119-1/84 15.11.1933 **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**
Bestemmelse i forbindelse med salg av statens umatrikulerte grunn i Finnmark fylke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5605 GNR: 24 BNR: 18

1940/300293-3/84 12.10.1940 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5605 GNR: 24 BNR: 18

1961/1783-1/84 21.11.1961 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Rettighetshaver Varanger Kraftlag AL
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5605 GNR: 24 BNR: 18

1977/3137-2/84 02.08.1977 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Rettighetshaver matr. ne.1669.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5605 GNR: 24 BNR: 18

1987/2985-1/84 01.07.1987

JORDSKIFTE

Jordskifterettsbok nr. 3/1982
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5605 GNR: 24 BNR: 18

1989/671-1/84 21.02.1989

JORDSKIFTE

sak 11/1984
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5605 GNR: 24 BNR: 18

1990/5700-1/84 19.12.1990

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver gnr 24 bnr 64
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5605 GNR: 24 BNR: 18

2014/434584-1/200 30.05.2014

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rettighetshaver: BARENTS NETT AS
ORG.NR: 971 058 854
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til å legge kabler og bygge nødvendige linjer
til og fra transformator kiosken
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5605 GNR: 24 BNR: 18

2023/1078194-1/200 03.10.2023
09:38

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 890 000
Pantehaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2019/983535-1/200 26.08.2019
21:00

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5605 GNR: 24
BNR: 18

2020/103903-1/200 01.01.2020
00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 2030 GNR: 24 BNR: 138

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

PROPR.NO

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

PROPR.NO

er utført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskonstruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.



Sør-Varanger kommune

Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES

Telefon: 78 97 74 00

Utskriftsdato: 04.07.2023

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Varanger kommune

Kommunenr.	5444	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skafferhollet 40, 9911 JARFJORD								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten er for inneværende år.

Takst	2 276 000,00 kr
Skatt	6 372,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	30.06.2022
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Sør-Varanger kommune

Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES

Telefon: 78 97 74 00

Utskriftsdato: 04.07.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Varanger kommune

Kommunenr.	5444	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skafferhollet 40, 9911 JARFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	2 181,23 kr
Renovasjon	2 513,88 kr
Vann	2 248,17 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Sør-Varanger kommune

Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES

Telefon: 78 97 74 00

Utskriftsdato: 04.07.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Varanger kommune

Kommunenr.	5444	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skafferhollet 40, 9911 JARFJORD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

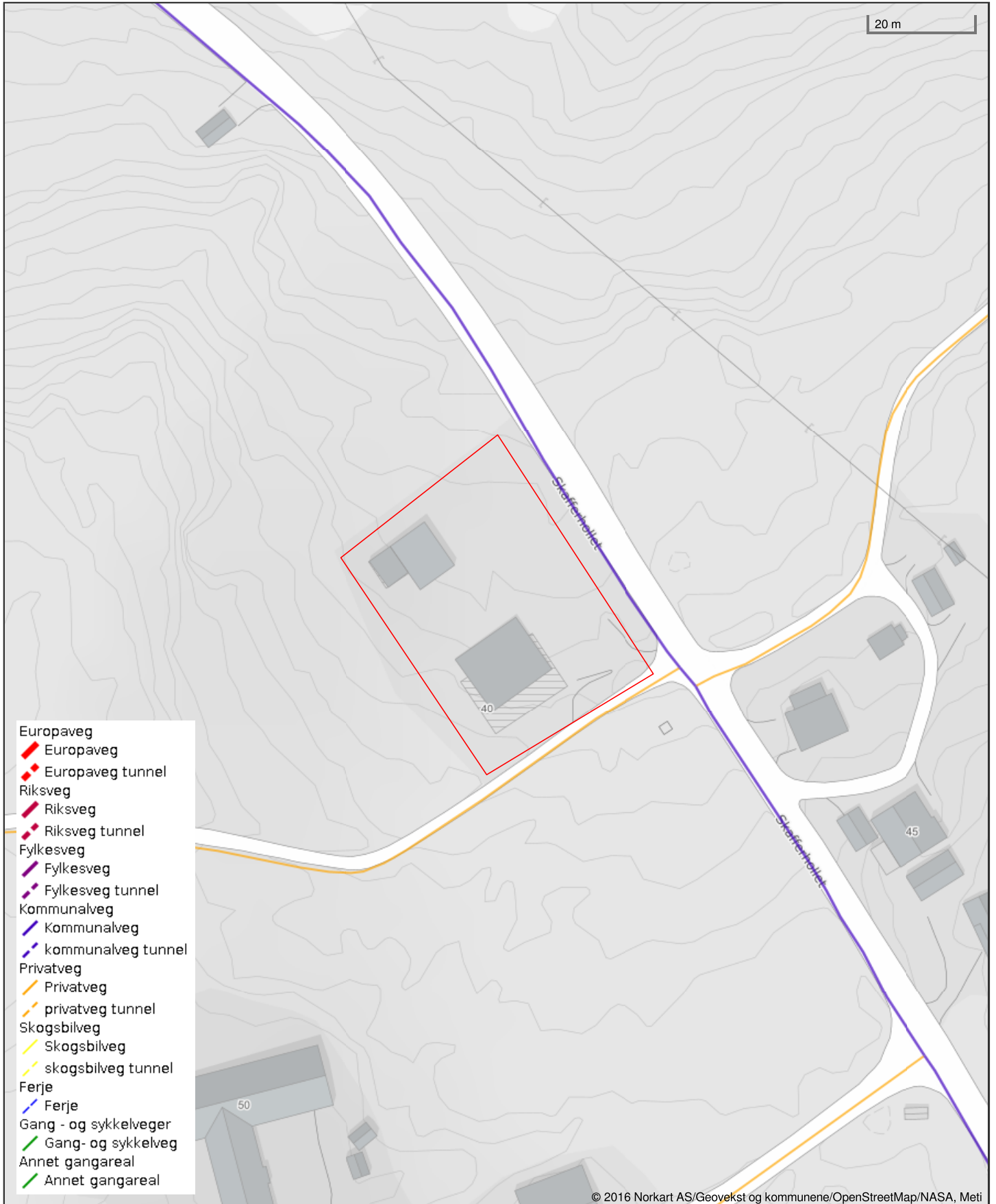
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vegstatuskart for eiendom 5444 - 24/138//



20 m





Grunnkart

N

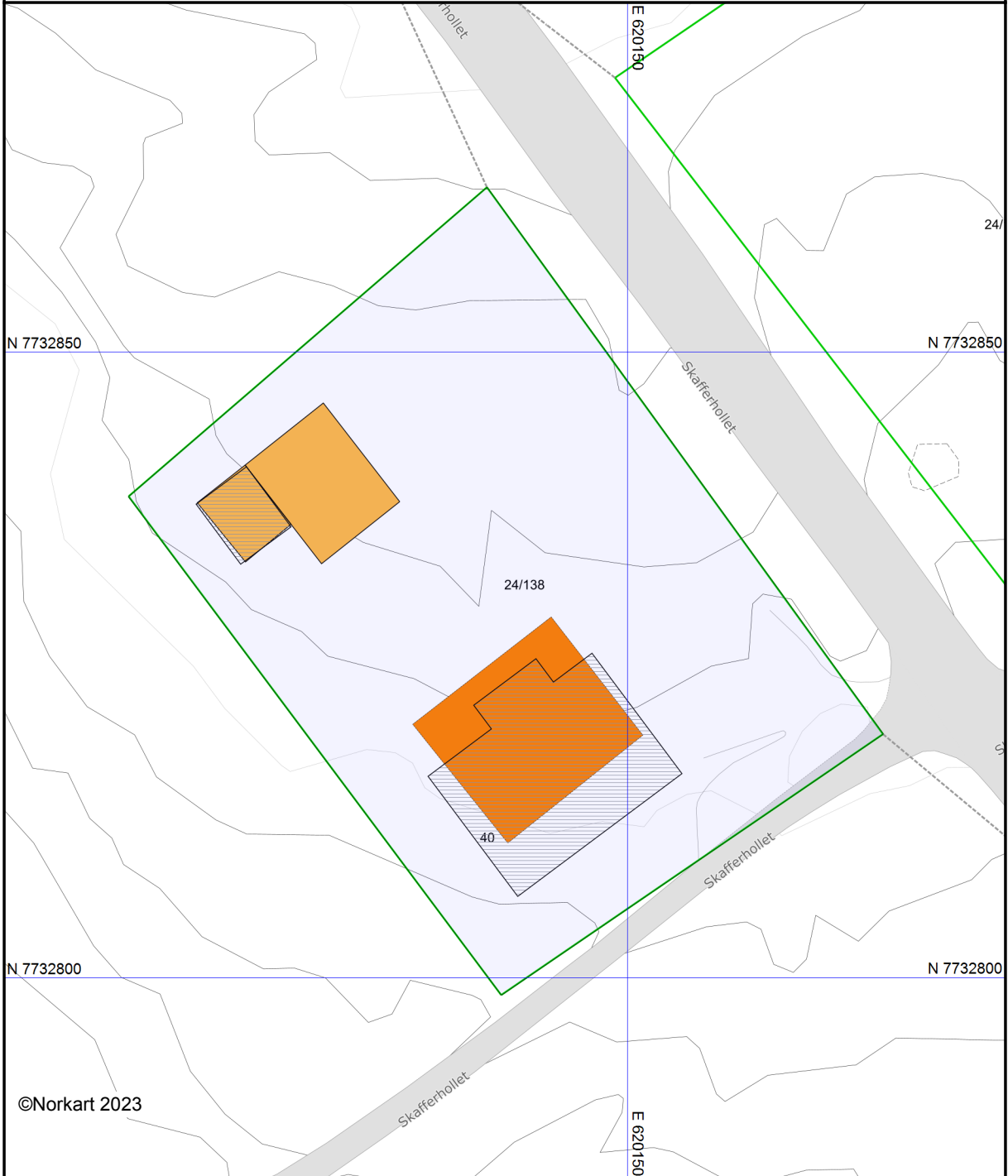


UTM-35

Sør-Varanger kommune

Eiendom: 24/138
Adresse: Skafferhollet 40
Dato: 04.07.2023
Målestokk: 1:500

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2023

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Sør-Varanger kommune

Ledningskart

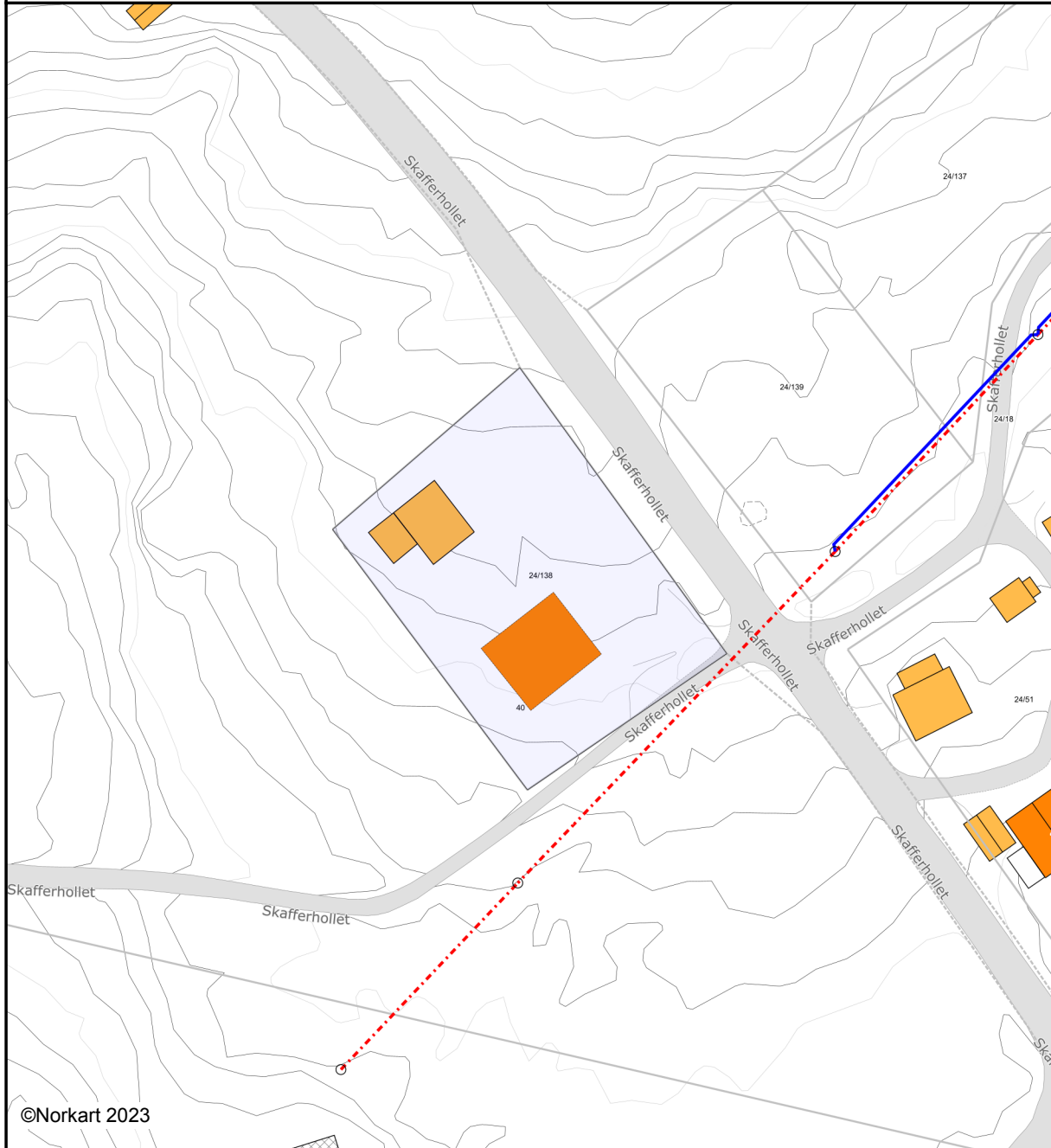
Eiendom: 24/138
Adresse: Skafferhollet 40
Dato: 04.07.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-35

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2023

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1935.4
Etablert dato	26.08.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	26.06.2020	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	24/138
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	21.08.2019 21.08.2019	19/647	Tinglyst 28.08.2019	24/18 (-1935,4), 24/138 (1935,4) 24/65

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7732834.12	620135.41		Ja	1935.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHNSEN TORGEIR KRISTIAN F120653*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Skafferhollet 40 9911 JARFJORD	Bosatt (B)

Adresse**Vegadresse: Skafferhollet 40****Adressetilleggsnavn:**

Poststed	9911 JARFJORD	Kirkesogn	11080201 Sør-Varanger
Grunnkrets	401 Elvenes	Tettsted	
Valgkrets	16 Hesseng		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300818363		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	26.04.2022
2	300818364		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygging avlyst (BA)	08.03.2022
3	300818366		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygging avlyst (BA)	08.03.2022
4	301027314		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	26.04.2022
5	301027321		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	26.04.2022

1: Bygning 300818363: Enebolig (111), Ferdigattest 26.04.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	171
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	171
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	200
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	05.08.2020	05.08.2020
Endre bygningsdata	08.03.2022	08.03.2022
Ferdigattest	26.04.2022	26.04.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skafferhollet 40	H0101	24/138	138	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	171	0	171	0	0	0

2: Bygning 300818364: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygging avlyst 08.03.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	76
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	76
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	80
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	05.08.2020	05.08.2020
Bygging avlyst	08.03.2022	08.03.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	24/138	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	76	76	0	0	0

3: Bygning 300818366: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygging avlyst 08.03.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	29
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	29
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	31
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	05.08.2020	05.08.2020
Bygging avlyst	08.03.2022	08.03.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	24/138	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	29	29	0	0	0

4: Bygning 301027314: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 26.04.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	29
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	08.03.2022	08.03.2022
Ferdigattest	26.04.2022	26.04.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	24/138	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	26	26	0	0	0

5: Bygning 301027321: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 26.04.2022**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	76
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	76
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	80
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	08.03.2022	08.03.2022
Ferdigattest	26.04.2022	26.04.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	24/138	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	76	76	0	0	0

Ikke feste



SØR-VARANGER KOMMUNE

06.07.2023

Økonomiavdelingen

Besøksadresse: Rådhusplassen 3, 9900 Kirkenes

Postadresse: Postboks 406 9915 Kirkenes

Telefon: 78 97 74 00

E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no

Web: www.svk.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	24	Bnr:	138	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Skafferhollet 40, 9911 JARFJORD						
Merknad:	Ajour pr. 2 termin 2023.						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

- Det er ingen heftelser med legalpant på eiendommen
- Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med kr ...,.-.
- Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.



Sør-Varanger kommune

Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES

Telefon: 78 97 74 00

Utskriftsdato: 04.07.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Varanger kommune

Kommunenr.	5444	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skafferhollet 40, 9911 JARFJORD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004105
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.2018
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5444/2004105/Dokumenter/2004105_PLANBESTEMMELSER%20KPA%202018-2030%20ME2020.pdf
Delarealer	Delareal 1 935 m ² Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Framtidig Områdenavn SB 23



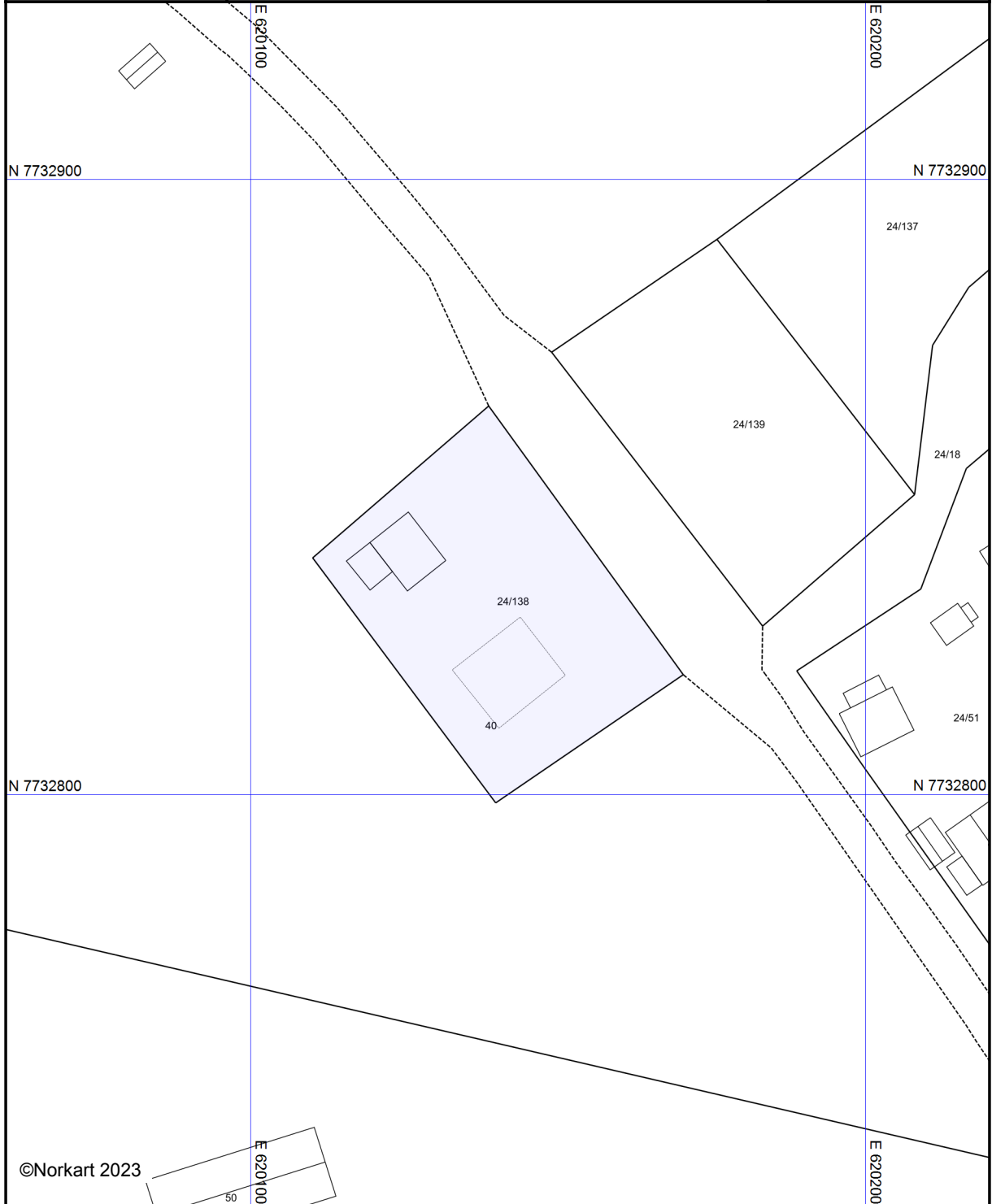
Sør-Varanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/138
Adresse: Skafferhollet 40
Dato: 04.07.2023
Målestokk: 1:1000



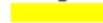











UTM-35



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring





















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Område for industri/lager
-  Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gangveg
-  Annet friområde
-  Friluftsområde (på land)
-  Øvingsområde med tilhørende anlegg for for
-  Klimavernsone
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Friluftsmål
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Frisikt
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Bru
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Brukar
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Kommuneplankart

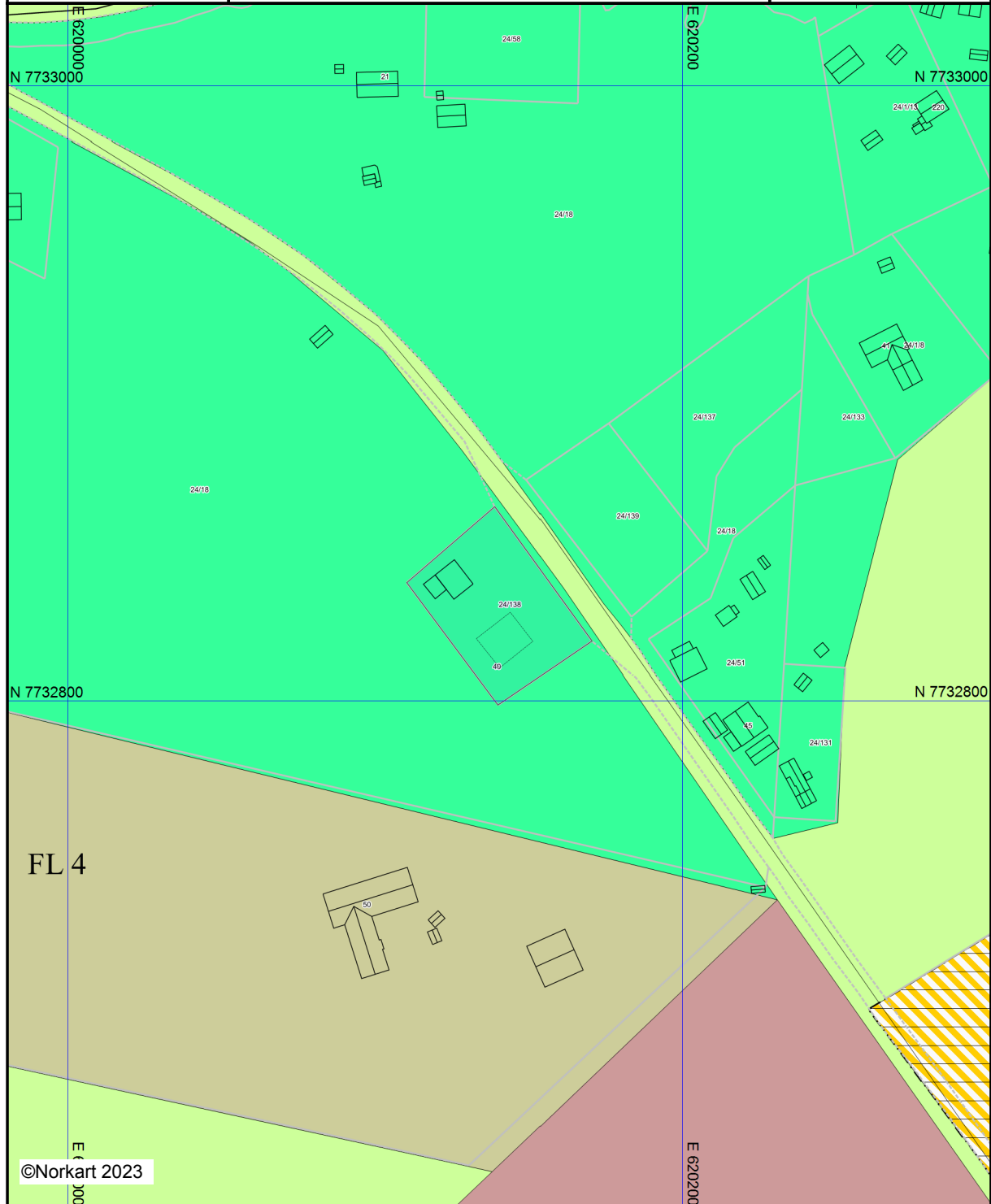
N



UTM-35

Sør-Varanger kommune

Eiendom: 24/138
Adresse: Skafferhollet 40
Dato: 04.07.2023
Målestokk: 1:2000



©Norkart 2023


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Råstoffutvinning - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Veg - fremtidig
-  Park - nåværende
-  Kombinerte grønnstrukturformål - nåværende
-  Kombinerte grønnstrukturformål - fremtidig
-  Forlegning/leir - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtidig
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
-  Vann

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk
-  Kommune(del)plan - påskrift



Sør-Varanger kommune

Kommuneplanens arealdel

2018-2030 Planbestemmelser



Mindre endring mars 2020



Vedtatt:
14.02.2018

PlanID:
2030-2004105

Dokumentdato:
06.03.2020

Behandling	Dato	Saksnummer
1. gangs behandling av planprogram	03.07.2013	042/13 (UFPS)
Oppstartsvarsel/Høring av forslag til planprogram	12.07.2013 – 20.09.2013	
Fastsettelse planprogram	11.12.2013	072/13 (UFPS)
Planforslag, 1. gangs behandling	12.04.2016	032/16 (UFPS)
Utlagt til offentlig ettersyn	14.05.2016 – 30.06.2016	
Planforslag, 2. gangs behandling	04.04.2017	023/17 (UFPS)
2. gang utlagt til offentlig ettersyn	07.07.2017- 26.05.2017	
Arealplan, 3. gangs behandling	13.02.2018	014/18 (UFPS)
Planvedtak i Kommunestyret	14.02.2018	020/18 (KST)
Mindre endring	14.05.2019	030/19 (UFPS)
Revisjon Mindre endring	06.03.2020	
Mindre endring	23.03.2020	019/20 (UFPS)

Fotografer forside:

Foto øverst: Charlotte Bakken

Foto nederst: Hesseng Barnehage



Innhold

0.0 Planens formål.....	7
1.0 Innledning.....	8
2.0 Generelle bestemmelser	9
2.1 Planer som fortsatt skal gjelde	9
2.2 Forbud mot tiltak i 100meters belte langs sjø	9
2.3 Forbud mot tiltak langs vassdrag	9
2.4 Plankrav	10
2.5 Klarlegging av eiendomsgrenser	10
3.1 Bebyggelse og anlegg - generelle bestemmelser	11
3.1.1 Universell Utforming	11
3.1.2 Rekkefølgekrav	11
3.1.3 Natur- og miljøhensyn, verneverdier	11
3.1.4 Snarveier.....	12
3.1.5 Landskapstilpasning	12
3.1.6 Estetisk utforming	12
3.1.7 SEFRAC og spesielle bygningsmiljø/ kulturminner	13
3.1.8 Skilt og reklame	13
3.1.9 Trafikk, parkering.....	14
3.1.10 Barn og unges interesser - arealkrav	14
3.1.11 Risiko og sårbarhet	14
3.1.12 Miljøvennlig energiforsyning.....	15
3.1.13 Samiske interesser.....	15
3.1.14 Utbyggingsavtaler	16
3.1.15 Næringsvirksomhet på boligeiendom	16
3.2 Bebyggelse og anlegg	18
3.2.1 Bybebyggelse BB1	18
3.2.2 Tettbebyggelse	19
3.2.3 Boligområder	20
3.2.4 Fritidsbebyggelse.....	21
3.2.5 Sentrumsformål.....	24
3.2.6 Forretning.....	26
3.2.7 Offentlig og privat tjenesteyting	26
3.2.8 Fritids- og turistformål.....	27



3.2.9 Råstoffutvinning	28
3.2.9.1 Gruveområdet i Bjørnevattn.....	28
3.2.9.2 Masseuttak og steinbrudd.....	28
3.2.10 Næringsbebyggelse	29
3.2.10.1 Næringsområder	29
3.2.10.2 Industriområder:	30
3.2.11 Idrettsanlegg.....	31
3.2.12 Andre typer bebyggelse og anlegg:.....	31
3.2.12.1 Småbåthavn.....	31
3.2.12.2 Naustområder	32
3.2.12.3 Vannverk	32
3.2.12.4 Gartneri	32
3.2.13 Grav og urnelunder	33
3.2.14 Snøskutergarasjer.....	33
4.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	34
4.1 Hovedveier	34
4.2 Vei, framtidig	34
4.3 Vei, vann og avløp.	35
4.4 Lufthavn (LH1-3).....	35
4.5 Havneområder.....	36
4.6 Parkering	36
4.7 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg og lignende	37
4.8 Trasé for kraftledning	38
5.0 Grønnstruktur.....	39
5.1 Parker og friområder	39
5.2 Turløyper	39
5.3 Skileikanlegg	39
5.4 Sandnesdalen friluftsområde	39
5.5 Elvenesparken	39
6.0 Forsvaret.....	40
6.1 Skytefelt/øvingssområde	40
6.2 Forlegning/Leir	41
7.0 Landbruks-, Natur- og Friluftsmål, samt Reindrift (LNFR)	42
7.1 Landbruk pluss.....	42



7.2 LNFR-spredd eksisterende bebyggelse	42
7.3 LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	46
7.4 LNFR-spredd boligbebyggelse	48
7.5 LNFR-spredd fritidsbebyggelse	50
7.6 LNFR-spredd næringsbebyggelse	52
8.0 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	54
8.1 Farled	54
8.2 Akvakultur	54
8.3 Friluftsområde (F)	54
8.4 Kombinert formål Natur-, Friluft-, Fiske-, Ferdsel- og Akvakultur (NFFFA)	54
8.5 Kombinert formål for Natur-, Friluft-, Fiske- og Ferdselsområde (NFFF)	55
8.6 Kombinert formål for Natur-, Friluft- og Ferdselsområde (NFF)	55
9.0 Hensynssoner	56
9.1 Sikrings-, støy- og faresoner	56
9.1.1 Sikringszone for Kirkenes lufthavn (SLH 1)	56
9.1.2 Frisiktsone innflygningslys for Kirkenes lufthavn (IF1 og IF2)	56
9.1.3 Høydebasseng Prestefjellet	57
9.1.4 Støysone E6:	57
9.1.5 Støysone Kirkenes lufthavn	57
9.1.6 Støysone skytebaner	58
9.1.7 Faresone Flom, Neidenelva	58
9.1.8 Faresone kvikkleire, Vagge i Bugøyfjord	58
9.2 Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, landskap eller bevaring av naturmiljø og kulturmiljø	58
9.2.1 N-sonen: LNFR hvor natur er dominerende	58
9.2.2 Flytteled for reindriften	59
9.2.3 Nasjonal laksefjord	59
9.2.4 Kulturmiljø i Bugøyynes	59
9.2.5 Kulturmiljø i Egne Hjemms vei	59
9.2.6 NB!-områdene	60
9.3 Sone for båndlegging	62
9.3.1 Naturvernområder	62
9.3.2 Kulturminnevern	62
9.3.3 Annet lovverk (hundedressur)	63



9.3.4 Båndlegging i påvente av reguleringsplan.....	63
9.4 Sone hvor vedtatt reguleringsplan fortsatt skal gjelde	63
9.5 Nedslagsfelt for drikkevann.....	64
10.0 Vedlegg.....	65



0.0 Planens formål

Planens hovedformål

Formålet med kommuneplanens arealdel er å sette rammer for utviklingen i Sør-Varanger kommune for perioden 2018-2030.

Kommuneplanens arealdel skal følge opp føringene fra Kommuneplanens samfunnsdel, Sør-Varanger mot 2026 (vedtatt 29.09.14), hvor følgende satsningsområder er fastsatt:

- Næringsutvikling
- Infrastruktur
- Barn og ungdom
- Kompetansebygging
- Folkehelse

Planens avgrensning

Planens avgrensning framkommer av tilhørende plankart, datert 01.02.18. Planens avgrensning tilsvarer Sør-Varanger kommunes kommunegrenser, som avgrenses av riksgrensen mot Russland og Finland og kommunegrensen mot Nesseby.

Arealformål i planen

I medhold av plan- og bygningslovens § 11-7 og § 11-8 tillates følgende arealformål, med underformål:

- **Bebyggelse og anlegg**
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- **Grønnstruktur**
- **Forsvaret**
- **Landbruks-, Natur- og Friluftsområder, samt Reindrift (LNFR)**
- **Områder i og langs sjø**
- **Hensynssoner**

(se også innholdsfortegnelsen)



1.0 Innledning

Dokumentet inneholder bestemmelser og retningslinjer til Kommuneplanens arealdel 2018-2030. Dokumentet må ses i sammenheng med tilhørende plankart, planbeskrivelse og andre vedlegg.

Oppbygning av dokumentet:

Bestemmelser og retningslinjer er ordnet etter planformål, jfr. Plan- og bygningsloven § 11-7. Inndelingen finnes også i plankartets tegnforklaring.

Dokumentet er bygd opp spaltevis, med bestemmelser i venstre kolonne, og tilhørende retningslinjer i høyre slik:

Bestemmelser	Retningslinjer
Sammen med plankartet er bestemmelsene juridisk bindene dokument. Det vil si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene. Bestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10, 11-11.	Retningslinjene er ikke juridisk bindene, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser.



2.0 Generelle bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Generelle bestemmelser Bestemmelsene er felles for alle arealformål. I tillegg kommer særskilte bestemmelser for det enkelte arealformål.</p> <p>(PBL. § 11-9)</p> <p>2.1 Planer som fortsatt skal gjelde Arealplaner (etter PBL1985 og PBL2008) som fortsatt skal gjelde fremgår av vedlegg 1.</p> <p>(PBL. § 1-5)</p> <p>2.2 Forbud mot tiltak i 100meters belte langs sjø a) Tiltak (jf. PBL § 1-6) i 100 meters belte langs sjø er ikke tillat.</p> <p>b) Der det er inntegnet byggegrense mot sjø i plankartet, skal tiltak ikke plasseres nærmere sjø enn byggegrensen. Byggegrensen går foran forbudet i bokstav a.</p> <p>c) Der offentlig vei ligger mellom bebyggelse og sjø, er byggegrense mot sjø lik byggegrense mot vei (jfr. Veiloven). Byggegrense i bestemmelsen går foran forbudet i bokstav a.</p> <p>(PBL. §§ 11-11 nr. 2 og 1-8)</p> <p>2.3 Forbud mot tiltak langs vassdrag a) I 100meters belte langs hovedelva av - verna vassdrag (se retningslinjer) - Pasvikelva, målt i horisontalplanet fra strandlinja ved gjennomsnittlig flomvannstand, er bygge- og anleggstilltak (jf. PBL. § 1-6) forbudt.</p> <p>b) Der offentlig vei ligger mellom bebyggelse og vassdrag nevnt i bokstav a, er byggegrense mot vassdrag lik byggegrense mot offentlig vei (jfr. Veiloven).</p> <p>c) I 100metersbeltet, jfr. bokstav a, er oppføring</p>	<p>Generelle retningslinjer Retningslinjene er felles for alle arealformål. I tillegg kommer retningslinjer for det enkelte arealformål.</p> <p>Planer som fortsatt skal gjelde Eldre reguleringsplaner, bebyggelsesplaner, disposisjonsplaner, kommunedelplaner områdereguleringer og detaljreguleringer som fortsatt skal gjelde framkommer av vedlegg 1. Bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel gjelder foran disse planene ved motstrid (jf. PBL § 1-5).</p> <p>Planer som oppheves framkommer av vedlegg 1.</p> <p>Forbud mot tiltak i 100meters belte langs sjø PBL. § 1-8 om forbud mot tiltak langs 100meters belte langs sjø gjelder uavhengig av formål.</p> <p>Der det er tegnet byggegrense mot sjø eller i bestemmelsene er angitt byggeavstand, gjelder disse bestemmelsene.</p> <p>I kapittel 7 er det gitt unntak fra de generelle byggegrenser mot sjø.</p> <p>Verna vassdrag Vassdrag som er varig vernet mot utbygging er;</p> <ul style="list-style-type: none">- Klokkerelva- Neidenelva- Munkelva- Langfjordelva- Ellenelva- Ødevannsbekken- Karpelva- Tårnelva- Grense Jakobselv <p>I kapittel 7 er det gitt unntak fra de generelle byggegrenser mot verna vassdrag og Pasvikelva.</p>



av ny driftsbygning i landbruket ikke tillatt. Der hvor hovedbebyggelse ligger nærmere slikt vassdrag danner denne byggegrensen for nye tiltak.

d) I 50meters belte langs hovedelva av vernede vassdrag (se liste i retningslinjer), jfr. målemetode er nydyrking forbudt.

e) I 30meters belte langs Pasvikelva, jfr. målemetode, er nydyrking forbudt.

f) Hogst tillates ikke langs 30meters belte av verna vassdrag (se liste i retningslinjer).

(PBL. §§ 11-11 nr. 2 og 1-8)

2.4 Plankrav

2.5 Klarlegging av eiendomsgrenser

Nydyrking

Med nydyrking menes etablering av nye jorder som ikke er angitt som dyrka jord iht. AR5-kartlegging.

Plankrav

Med hjemmel i PBL. § 12-1 kan kommunen kreve utarbeidet reguleringsplan for bygge – og anleggstiltak, og deling av grunneiendom selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av arealdelens bestemmelser. Dette kan blant annet bli aktuelt i tilfeller hvor fortetting/ utnyttelsesgrad bør vurderes nærmere, eller hvor tiltaket anses å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Klarlegging av eiendomsgrenser

Utarbeidelse av reguleringsplan skal gjøres med utgangspunkt i sikre eiendomsgrenser.

3.1 Bebyggelse og anlegg - generelle bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Generelle bestemmelser Bestemmelsene er felles for alle områder for bebyggelse og anlegg. I tillegg kommer særskilte bestemmelser for det enkelte underformål.</p> <p>(PBL. § 11-9)</p>	<p>Generelle retningslinjer Retningslinjene er felles for alle områder for bebyggelse og anlegg. I tillegg kommer retningslinjer for det enkelte underformål.</p>
<p>3.1.1 Universell Utforming a) I reguleringsplanlegging skal det i nødvendig grad sikres universell utforming og tilgjengelighet for alle innenfor områder for:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bebyggelse og anlegg- Samferdsel- Grønnstruktur <p>(PBL. § 11-9 nr. 5)</p>	<p>Universell Utforming Krav til universell utforming følger av Byggeteknisk forskrift.</p> <p>Medvirkning: I alle nye planer skal det legges til rette for medvirkning fra lokale brukergrupper som blant annet Rådet for likestilling av funksjonshemmede, og Eldrerådet, Barne- og ungdomsrådet.</p> <p>Vurderingskrav:</p> <ul style="list-style-type: none">- I alle nye planer skal det vurderes hvorvidt det skal legges til rette for større grad av universell utforming enn det Byggeteknisk forskrift (til enhver tid gjeldende) krever.- I planlegging skal sammenheng mellom stedene/funksjonene folk er avhengig av til daglig (bolig, skoler, helse- og sosialtjenester, barnehager, transport- og vegnett) vektlegges.
<p>3.1.2 Rekkefølgekrav a) Områder kan ikke tas i bruk til bygge- og anleggsformål før nødvendig infrastruktur er etablert/ferdigstilt. Dette omfatter bl.a. teknisk og sosial infrastruktur, energiforsyning, grønnstruktur, lekeplasser. Ved el.anlegg skal jordkabel som hovedregel benyttes.</p> <p>b) Fortettingspotensial i områder som allerede er regulert til utbyggingsformål skal vurderes og utnyttes.</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 4)</p>	<p>Fortetting Det er noe fortettingspotensial i tidligere regulerte områder. Som hovedregel skal fortetting ikke gå på bekostning av grønt-, lekearealer og lignende dersom det ikke klart fremgår at disse ikke er i bruk, eller det finnes erstatningsområder.</p>
<p>3.1.3 Natur- og miljøhensyn, verneverdier Ved planlegging og andre tiltak i utbyggingsområder skal følgende forhold dokumenteres (og sikres);</p>	<p>Veiledning natur/miljø/kulturminner Jfr. også bestemmelser i Kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også; www.asketadden.ra.no</p>



- viktige leveområder og trekk/spredningsveier for planter og dyr
- viktige allmenne friluftsinnteresser
- eksisterende vegetasjon og terreng – både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern
- verneverdier knyttet til kulturmiljø

(PBL. § 11-9, pkt. 8)

3.1.4 Snarveier

Ved planlegging og tiltak skal det påses at etablerte snarveier og tråkk ikke forsvinner, med mindre det skaffes erstatning.

(PBL. § 11-9, nr. 6)

3.1.5 Landskapstilpasning

a) Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller kommer i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk.

b) stedegen vegetasjon skal søkes bevart.

(PBL. § 11-9, nr. 8)

3.1.6 Estetisk utforming

a) Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske hensyn og tilpasning mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk.

b) Ved fradeling, nybygg og påbygg/tilbygg innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter med hensyn til;

- plassering i forhold til vei/gate/plass
- formspråk, bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk, møneretning og etablert byggelinje

c) For tiltak som gjennom sin størrelse, sitt utseende og sin plassering vil få en fjernvirkning, skal det utarbeides særskilt analyse.

d) Ved planlegging, bygging og vedlikehold av veg, bane og andre samferdselstiltak skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak.

e) Skjermingstiltak mot støy, støv og lignende

www.kulturminnesok.no

www.nordatlas.no

www.miljostatus.no

I lokaliserte kulturlandskapsområder skal det vurderes hvorvidt det er behov for skjøttsplaner.

Visuelle kvaliteter

Ved nybygg vil det viktigste være å ta hensyn til omgivelsene og tenke helhetlig. Direkte kopiering er ikke målet, mangfold og variasjon bør være mulig.

Skjemmende farger skal unngås. Fargebruk skal tilpasses omgivelsene med harmoni og helhet i fargevalget.

skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene med tanke på omfang, materialbruk og fargevalg.

(PBL. § 11-9, nr. 6, nr. 7, § 29-2, § 29-1)

3.1.7 SEFRAK og spesielle bygningsmiljø/ kulturminner

Bestemmelser til tiltak på SEFRAK-registrerte bygninger, eller i spesielle bygningsmiljø:

a) Tiltak på SEFRAK-registrerte bygg med «*rød trekant*» skal sendes på høring til Finnmark fylkeskommune.

b) Tiltak på SEFRAK-registrerte bygg med «*gul trekant*» som strider med bestemmelsen pkt. 3.1.6 a-b skal sendes på høring til Finnmark fylkeskommune.

c) Ved byggetiltak nær verneverdig kulturminne skal det legges særlig vekt på helthetsvurdering.

d) Tiltak på bygninger i spesielle bygningsmiljøer skal sendes på høring til Finnmark.

e) Tiltak på de ovennevnte bygninger og i områdene som skal på høring til Finnmark fylkeskommune er tiltak som fører til synlige endringer (fasadeendringer) på bygningene/ kulturmiljøet.

(PBL. § 11-9 nr. 7)

3.1.8 Skilt og reklame

I plan- og byggesaker skal all skilting og reklame beskrives og vurderes. Det kan kreves at egen skiltplan skal inngå i byggesøknad

SEFRAK og spesielle bygningsmiljø/ kulturminner

SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over bygninger fra før 1945 (i Finnmark).

Se: www.miljostatus.no

Rød trekant: Meldepliktig ved riving/ombygging
Gul trekant: Annen SEFRAK-bygning

Saksgang for endring på meldepliktig bygning:

- Eier må søke kommunen om endringer på bygningen.
- Kommunen sender søknaden til fylkeskommunen som skal uttale seg om søknaden FØR kommunen fatter vedtak.
- Kommunen skal melde alle endringer på bygninga til fylkeskommunen.

Spesielle bygningsmiljø i kulturlandskap:
Følgende områder er markert som nasjonalt og regionalt verdifullt kulturlandskap:

- Stenland
- Martinneset
- Lille-Ropelv (samisk)
- Buholmen
- Vesternes
- Grense Jakobselv

se: www.miljostatus.no

Tiltak som anses som fasadeendring er for eksempel skifte av kledning, vinduer, dører og endring av farge, og tilbygg/utbygg.

Vedlikehold, reparasjoner av skader, malning i eksisterende farger, reparasjon av takteking og mindre tiltak som ikke er fasadeendringer kan tillates uten høring.

Skilt og reklame

Skilt og reklame skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhets hensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunn og

<p>(PBL. §11-9 nr. 5)</p> <p>3.1.9 Trafikk, parkering</p> <p>a) Planer og tiltak skal legges til rette for effektiv og sikker trafikkavvikling for alle typer trafikanter. Forholdet til kollektivtransport skal beskrives.</p> <p>(PBL. 11-9, nr. 3)</p> <p>b) Parkeringsdekning skal være iht. parkeringsbestemmelsene i vedlegg 2.</p> <p>(PBL. 11-9, nr. 5)</p> <p>c) For manglende parkeringsdekning på egen tomt i sentrumssonen og indre sone (jfr. kartvedlegg) kan det (etter søknad) i forbindelse med byggesaken innvilges frikjøp.</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 5 og § 28-7)</p> <p>3.1.10 Barn og unges interesser - arealkrav</p> <p>a) Lokale leke- og oppholdsplasser for barn og unge skal vurderes samtidig med plassering av boliger og veier.</p> <p>b) Arealkrav: I nye boligområder skal det avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig uteareal per 10 boenheter.</p> <p>c) Trafikksikkerhet: Ved planlegging av nye større bygg eller endret bruk skal trafikksikker adkomst til skole, lekeplass, fritidsaktiviteter og lignende vektlegges.</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 4 og 5)</p> <p>3.1.11 Risiko og sårbarhet</p> <p>a) Flom: Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal 200-års flom legges til grunn som dimensjonerende. Sikkerhetsmargin på +30cm skal alltid legges til ved praktisk bruk.</p> <p>Små elver/ bekker skal ikke legges i rør, men</p>	<p>omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt.</p> <p>Trafikk, Parkering og uteareal. Kollektivtransport, gang- og snarveier. I nye planer og ved tiltak, skal det bli sikres trygge bussholdeplasser, gangveier og snarveier. Det skal foreligge samtykke fra Statens Vegvesen til endret eller utvidet bruk av direkte avkjørsel til riks- og fylkesveier. Statens Vegvesen rammeplan for avkjørsler er veiledende for behandling av avkjørselssaker i tilknytning til riks – og fylkesvei.</p> <p>Ved konsentrert småhusbebyggelse (blokkbebyggelse, rekkehus, enebolig i rekke, tomannsbolig mm) kan gjesteparkering vurderes løst på felles parkeringsplass.</p> <p>Satser for frikjøp. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde for frikjøp av parkeringsplasser, jfr. Gebyrregulativet (til enhver tid gjeldende).</p> <p>Barn og unges interesser - arealkrav Ved boligetableringer kan det vurderes hvorvidt behovet for lekeareal/ felles uteoppholdsareal – helt eller delvis kan imøtekommes på eksisterende friluftsområder i området. Grad av tilgjengelighet, egnethet for lek og uteopphold skal vurderes, jfr. også RPR for barn og unges interesser i planleggingen. Videre bør lekearealene ha en solrik beliggenhet, variert terreng, skjermet for vær og vind, samt tilfredsstillende belysning.</p> <p>Risiko og sårbarhet Bestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelser til konkrete hensynssoner angitt i plankartet.</p> <p>Informasjon om fare og risiko kan hentes i bla følgende baser: www.skrednett.no (skred/kvikkleire)</p>
---	--

holdes åpne. Største vannføring skal legges til grunn ved plassering av bygninger, parkeringsplasser og andre tiltak.

b) Havnivåstigning/ stormflo:

For bygge- og anleggstiltak til beboelse og opphold under +3.30 moh. skal det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo.

Bestemmelsen gjelder også tiltak på eksisterende bebyggelse som ligger under +3.30 moh.

c) Kvikkleire og annen skredfare:

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal skredfare og stabilitet i grunnen utredes særskilt. Stabilitet skal alltid utredes under marin grense i områder med marine avsetninger. Behovet for å vurdere områdestabilitet må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.

Det skal etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade før tiltak kan tillates.

d) Støy og forurensning:

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal ulemper ved støy, støv og annen forurensning på og i grunnen dokumenteres.

Det skal etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade før tiltak kan tillates.

3.1.12 Miljøvennlig energiforsyning

I alle reguleringsplaner og ved større byggetiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning vurderes.

(PBL. §11-9, nr. 8)

3.1.13 Samiske interesser

www.nve.no (skred/flo)
www.miljodirektoratet.no (forurensning)
www.miljostatus.no
www.ngu.no (løsmassekart)

Havnivå/Stormflo:

Se Temaveileder «Havnivåstigning og stormflo» fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (2016).

Høyde oppgitt i kartgrunnlag NN1954.

Kvikkleire/skred:

Der kommuneplanens arealdel åpner for bebyggelse uten reguleringsplan skal forholdet til kvikkleire/skred dokumenteres ved byggesøknad.

Støy, støv og annen forurensning

Der kommuneplanens arealdel åpner for bebyggelse uten reguleringsplan skal forholdet til støy og forurensning dokumenteres ved byggesøknad.

Veiledning kan hentes i bla følgende baser:

- www.miljokommune.no (forurensning)
- Miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 (støy i arealplanlegging)
- Miljødepartementets veileder T-1520 (luftforurensning)
- TEK10 (innendørs støy)

Samiske interesser:

I alle reguleringsplaner skal hensynet til lokal samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv vurderes, se:

- Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark
- Sametingets planveileder og veileder for

<p>3.1.14 Utbyggingsavtaler Behov for utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte for reguleringsplan. (PBL. §11-9, nr. 2 og 8)</p> <p>3.1.15 Næringsvirksomhet på boligeiendom a) I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens BRA. b) Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig og/eller småskala karakter. (PBL § 11-9 nr. 5)</p> <p>3.1.16 Friområder og lekeplasser Følgende skal legges til grunn i detaljregulering: a) Friområder og lekeplasser skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, og gi muligheter for variert aktivitet både sommer og vinter. b) Friområder skal planlegges for samhandling mellom forskjellige alders- og brukergrupper. Det skal for hele eller deler av arealene sikres universell utforming. c) Lekearealer skal ferdigstilles samtidig med annen boligbebyggelse. d) Arealene skal ha trafiksikker adkomst, være solvent og skjermet for støy, fare, vind og forurensning. e) Lekearealene skal i størst mulig grad samordnes med overordnet grønnstruktur for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte. f) Stedlig vegetasjon og kantvegetasjon skal vurderes ivarettatt. g) Hvis grønnstruktur (friområde, lekeplasser, snarveier og annet) omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdige erstatningsarealer.</p>	<p>mineralutvinning.</p> <p>Vedtak om utbyggingsavtaler Kommunestyrets vedtak og mal for utbyggingsavtale av KSTvedtak 045/08 (10.09.08) skal legges til grunn.</p> <p>Lettere næringsvirksomhet I denne definisjonen inngår; Hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer/anleggsmaskiner ol), småskala tjenesteyting, småskala produksjonsvirksomhet, eksempelvis duodji, samt andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøyer eller kundetraffikk av særlig grad.</p> <p>Friområder og lekeplasser Friområder er områder som er eller forutsettes tilrettelagt for rekreasjon, lek og idrett (folkehelse) i nærmiljøet.</p> <p><u>Opparbeidelse</u> Utbygger har ansvaret for opparbeidelse av påkrevd grønnstruktur, lekeplasser og annet fellesareal. For kommunale områder: Dersom arealene til lekeplasser og uteoppholdsareal ikke ferdigstilles samtidig med bebyggelsen, skal det fra innfestingssum avsettes et urørlig beløp for senere opparbeidelse.</p> <p><u>Vedlikehold</u> Vedlikeholdsansvar for lekeplasser og annet fellesareal ligger hos de aktuelle eiendommene. Rettslig bindene avtale for drift av disse arealene skal følge med byggesøknad.</p> <p><u>Utomhusplan</u> Kommunen kan be om en egen utomhusplan for utforming, møblering og opparbeidelse for grønnstruktur, lekeplasser og annet fellesareal. Arkitektoniske kvaliteter skal vektlegges ved beplantninger, materialer, utstyr og møbler i</p>
---	---



<p>(PBL. § 11-9 nr. 6)</p>	<p>forbindelse med grøntområder, gater og plasser. Det skal tilrettelegges for skulpturer.</p>
----------------------------	--

3.2 Bebyggelse og anlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>I tillegg til disse bestemmelser kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.</p> <p>3.2.1 Bybebyggelse BB1</p> <p>I tillegg til disse bestemmelsene gjelder de generelle bestemmelsene.</p> <p>a) Plankrav:</p> <p>I hele området BB1 kan det ikke settes i verk tiltak (PBL. § 1-6) før området eller deler av området inngår i en reguleringsplan.</p> <p>(PBL. § 11-9nr. 1)</p> <p>b) Følgende tiltak kan gjennomføres uten reguleringsplan:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tiltak på eksisterende bebyggelse. Maksimal mønehøyde 9m og gesimshøyde 8m.- Garasjer. Maks BYA 50 m² og maks mønehøyde på 4,5m.- Andre frittliggende bygninger ikke beregnet til beboelse. Maks BYA 50 m² og maks mønehøyde på 4,5m.- Tiltak skal ikke bryte byggelinje vist i plankartet (eller de i gatene med etablert byggelinje).- Takopplett, -nedskjæring eller ark, tillates ikke for mere en 50 % av takflaten.- Fradeling av tilleggstomt inntil 200m² eller punkt feste for garasjer tillates. <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)</p> <p>c) Utnyttelsesgrad:</p> <p>Innenfor BB1 tillates det BYA på inntil 50 %.</p> <p>(PBL. § 11-10 nr. 1)</p>	<p>I tillegg til disse bestemmelser kommer de generelle retningslinjer i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.</p> <p>Bybebyggelse BB1</p> <p>Iht. kart og planforskriften er sosi-kode 1500 brukt for å skille mellom sentrums- og bybebyggelse.</p> <p>Området omfatter hovedsakelig boliger og noe offentlig- og næringsbebyggelse.</p> <p>Ved fradeling skal fortetting være et viktig mål å oppnå.</p> <p>Se bestemmer og retningslinjer om gjenreinsningsbebyggelse punkt 3.1.7. og 9.2.6 NB!-områdene.</p> <p>Der eksisterende bebyggelse danner byggelinje mot veg/ gate, skal også ny bebyggelse legges i denne byggelinje.</p> <p>I områder der det ikke foreligger gjeldende regulerings- eller bebyggelsesplan, må imidlertid plassering formelt avklares gjennom dispensasjon fra veglovens § 29 dersom byggeavstanden til veg blir mindre enn de minsteavstander som er angitt i nevnte paragraf.</p> <p>Takopplett eller -nedskjæringer tillates. Disse må ikke dominere takflaten, og de bør være tilpasset eksisterende bygning og strøkets bygningsmiljø.</p> <p>Fargene i boligbebyggelsen bør være sterke, klare farger.</p> <p>Parkeringsdekning iht. parkeringsbestemmelsene i vedlegg 2, jf. § 3.1.10.</p> <p>Innenfor område for bybebyggelse (BB1) går utnyttelsesgrad i Kommuneplanens arealdel foran bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, ref. vedlegg 1 (eldre enn denne kommuneplan), jf. reglene i PBL. § 1-5 om forholdet mellom nye og gamle planer.</p>

3.2.2 Tettbebyggelse

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene.

a) Bestemmelser for TB1, TB3 og TB4:

- I tettstedsområdene TB1, TB3 og TB4 kan det etableres bebyggelse til bolig, forretning, næringsvirksomhet og offentlig og privat tjenesteyting.
- Det kan fradeles tomter til nevnte formål, der det ikke berører dyrka jord, jf. AR5-kart.
- Tiltak på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova.
- Maks tillatt mønehøyde er 9 meter fra gjennomsnittsnivå av ferdig planert terreng.
- Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere sjø eller vassdrag enn 30meter, bestemmelsen går ikke foran § 2.2 c.
- Bebyggelse skal ikke plasseres nærmer offentlig vei enn byggegrense som framkommer av veiloven.
- Det tillates en tomteutnyttelse (BYA) på inntil 50 %, maksimalt 500m².

(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)

b) Bestemmelser for TB2:

- I området er det bebyggelse til bolig, forretning, næring og offentlig og privat tjenesteyting.
- Det tillates en tomteutnyttelse (BYA) på inntil 30 %.

(PBL. § 11-10 nr. 1)

- Ny bebyggelse kan ikke oppføres før området inngår i en reguleringsplan.

(PBL. § 11-9 nr. 1)

c) TB5 Prestøya:

I hele område TB5 kan det ikke settes i verk tiltak (PBL. § 1-6) før området eller deler av området inngår i en reguleringsplan.

Tettbebyggelse

I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer

Tettbebyggelse omfatter følgende områder i distriktene som har boliger, nærbutikk, skole og lignende.

TB1, Tårnet

TB2, Bugøynes

TB3, Skogfoss

TB4, Jakobsnes

Retningslinjer for TB1, TB3 og TB4:

- Boligtomter bør ikke overstige 2dekar.
- Tomter til forretning, næring og off./privat tjenesteyting bør ikke overstige 5dekar.
- Områder med dyrka jord skal bevares i tråd med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart.
- Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i tjenesten *Gårdskart*.
- Byggeforbud mot sjø og elv/bekk skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag
- Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3.
- Avstand til vei måles fra senterlinje.

TB2 Bugøynes:

I tillegg til disse bestemmelsene gjelder hensynssone i kapittel 9.

Eksisterende gravlund skal ikke utvides. "Jakolajordet", (gnr. 4 bnr.2 og 26) skal brukes til bolig. Videre skal deler av boligområdene reguleres til spesialområde bevaring.

TB5 Prestøya:

Nytt sykehus er bygget ved Skytterhusfjellet/Andrevann. Arealbruken i område TB 5 fastsettes gjennom ny

(PBL. § 11-9, nr. 1)

3.2.3 Boligområder

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.

a) Krav om reguleringsplan:

I følgende boligområder kan det ikke settes i verk tiltak (jf. PBL. § 1-6) før området inngår i detaljregulering:

B1 nedenfor Skogfoss
B4 område m/Mostadfeltet og Bureiseren
B5 mellom Bureiseren og Pasvik Grensestasjon
B7 Kristensedalen
B8 Deler av Egne Hjems vei
B10 utvidelse av Sundquistjordet
B11 utvidelse av Nybrotsveien
B12 nytt boligfelt i enden av Johnsenveien på Sandnes.
B14 Gamle Solenga Flyktningmottak
B19 Utvidelse av Mellomveien
B28 Ytre Lid
B32 ved skolen i Neiden
B33 ved kapellet i Neiden
B30 Prestøya nord
B34 Sydvaranger terrasse, Kirkenes
B35 Bugøynes

(PBL § 11-9, nr. 1)

b) Endring for eksisterende boligområder:

I følgende boligområder tillates en utnyttelsesgrad, BYA på inntil 50 %:

B2: Mostadfeltet
B3: Bureiseren
B6: Utnes
B9: Skolehaugen
B13 Rabben/Lærerjordet og omegn, Sandnes
B15 Kildejordet og omegn, Sandnes
B16 Gresselvdalen, Sandnes
B17 Sandnes og Bjørnevatn
B18 Selskapsjordet og omegn, Bjørnevatn
B20 Mellomveien og omegn, Hesseng
B21 Tunnelveien, Hesseng
B22 Myrveien, Hesseng
B23 Ekhaugen/AVL, Hesseng
B24 Myrullsvingen og omegn, Hesseng
B27 Jakobsnes
B29 Prestøya

reguleringsplan.

Boligområder

I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9

Krav om reguleringsplan:

B7: Det stilles krav om ny plan som legger opp til noe fortetting ved eksisterende vei.

B8: Driften ved den kommunale barnehage i Egne Hjems vei er lagt ned og flyttet til Skytterhusfjellet. Det er naturlig å fortette i området.

B14: Driften ved Solenga er lagt ned. Området rundt er bebygd med boliger.

Utbyggingsrekkefølge Svanvik:

1. B4
2. B5

før utbygging kan skje skal det være en gang- og sykkelvei fram til krysset Fv. 885/vei mot Bjørnsund.

Eksisterende boligområder:

B2, B3, B6, B13, B15-B17: er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.

B21, B22, B24, B29 og B31: er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.

I disse eksisterende boligområdene går utnyttelsesgrad i Kommuneplanens arealdel foran bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, ref. vedlegg 1 (eldre enn denne kommuneplan), jf. reglene i PBL. § 1-5 om forholdet mellom nye og gamle planer.



B31 Neiden, Kroafeltet
B36 Tytterbærsletta
B37 Elvenes

(PBL. §§ 1-5 og 11-9 nr. 5)

c) Boliger utenfor reguleringsplan:

På eksisterende boligeiendom innenfor områder avsatt til boligområder jf. bokstav a, og på de eiendommer som ikke inngår i reguleringsplan innenfor områder jf. bokstav b tillates følgende tiltak:

- Tiltak på eksisterende bebyggelse. Maksimal mønehøyde 9m og gesimshøyde 8m.
- Garasjer. Maks BYA 50 m² og maks mønehøyde på 4,5m.
- Andre frittliggende bygninger ikke beregnet til beboelse. Maks BYA 50 m² og maks mønehøyde på 4,5m.
- Tiltak skal ikke bryte med etablert byggelinje.
- Det tillates en utnyttelsesgrad, BYA, på inntil 50 %.

(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)

3.2.4 Fritidsbebyggelse

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser

a) Krav om detaljregulering:

I følgende byggeområder for fritidsbebyggelse er det krav om detaljregulering før tiltak kan settes i verk:

FB7, Kobbfoss Hytteområde
FB12 Holmfoss /Skrukkebukta
FB20 Hagasida Jarfjord
FB21 Hagasida Jarfjord
FB25 Ishavsveien 2km fra Tårnet
FB27 Gangasvannet/Langvannet
FB29 Lanabukt / Tamasjok
FB31 Raudberget (Ropelv)
FB38 Fortetting av Angelfjellområdet
FB46 langs vei til Mikkelsnes (gnr 6, bnr 1)
FB57 Bugøyfjord
FB58 Bugøyfjord
FB60 Bugøyfjord
FB61 Bugøyfjord
FB68 Storsandvannet (utvidelse)
FB70 Karlbekken (utvidelse)

Boligområder uten reguleringsplan:

Byggeavstand til offentlig vei følger den av veglovens bestemmelser.

Tiltak må vurderes opp imot de generelle bestemmelsene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9

Parkeringsdekning iht.

parkeringsbestemmelsene i vedlegg 2, jf. § 3.1.10.

B37: Ved bruksendring av tidligere barnehage (Lisadellhaugen) til bolig gjelder bestemmelsene i § 3.2.3 bokstav c.

Fritidsbebyggelse

I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer

Retningslinjer for utforming av detaljregulering:

Det tillates 1 hytte og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m² grunnflate.

Fritidsbolig/ hytter:

Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² BRA, og kan være i inntil en etasje med hems.

Tomta:

For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36 m målt mellom ytterpunktene på de ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres, med mindre det settes byggegrense. Tomt bør ikke overstige 1,5da.

Terrengtilpasning:

Skjæringer og fyllinger bør unngås.

(Hoved)møneretning bør legges parallelt med høydekotene i området.

<p>(PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>b) Krav om ny detaljregulering:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I følgende eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse er det krav om ny detaljregulering før det kan etableres flere fritidsboliger: <p>FB1 på Vaggetem FB2, Storsteinnes Hytteområde (uregulert del) FB13 Sagvannet Hyttefelt FB18 Kobbervika FB28 Store Kobbholmvann FB34 Buholmen</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>For eksisterende fritidsboliger innenfor overnevnte områder, unntatt FB13 Sagvannet, gjelder følgende bestemmelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - På punktfeste for fritidsbolig tillates: - 1 hytte og inntil 4 bygg per tomt, samt utedo inntil 2m² - Samlet bygningsmasse kan være inntil 150m² (BYA) - Fritidsboligen kan ha inntil 90m² BRA, og i en etasje med hems - Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter - Taket skal være saltak med vinkel mellom 18° og 32° <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - I område Vintervollen må det anlegges vinterparkeringsplasser ved starten av scooterløypa, før detaljregulering i område FB27 og FB28 kan iverksettes. <p>(PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - I område FB1 kan ny bebyggelse ikke plasseres nærmere Pasvikelva enn angitt byggegrense. <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)</p> <p>c) Endring for eksisterende byggeområder for fritidsboliger:</p> <p>FB2 Storsteinnes FB3 Vaggetemvann</p>	<p>Krav om detaljregulering: Plankravet til eksisterende byggeområder er begrunnet med problemstillinger knyttet til parkeringsløsninger, infrastruktur som internveier, el.strøm, vann og kloakk og lignende, samt fortetting. Antall avkjørsler til offentlig vei skal begrenses til det nødvendige.</p> <p>FB7 Kobbfoss Hytteområde: Omfatter også område med 5 hytter som ikke er regulert. Her er et populært fiske – og friluftsområde, som særlig må hensyntas i den videre planlegging.</p> <p>FB13 Sagvannet; bestemmelser for utnyttelse i reguleringsplanen for området skal fortsatt gjelde for eksisterende fritidsboliger.</p> <p>Endring for eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse: I disse eksisterende fritidsboligområdene går bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel</p>
---	--

<p> FB4 Nordvestbukt FB9 Bjerkli, Kobbfoss FB10 Holmfoss FB11 Holmfossnakken FB15 Langvannet / Brattli FB23 Langnæs, Jarfjord FB26 Vintervollvannet FB30 Lanabukt FB32 Reinøysund FB33 Sildkroken FB35 Valen, Kjøfjorden FB36 Munkenes FB41 Korsdalen FB43 Kyperelven, Neiden FB44 Kyperneset FB45 Steinnes FB47 Bekkeli FB49 Elvebakken FB51 gnr. 7 bnr. 24, Neiden FB52 Bågjavit FB53 gnr. 5, bnr. 1 Vagge FB62 Grundtvik FB63 Solbakken FB65 Finnullet FB67 Storsandvannet FB69 Karlbekken FB71 Kobbvågen FB72 Bjørnebukt </p> <p> Innenfor avgrensningen av gjeldende reguleringsplan i ovenfor opplistede områder gjelder følgende bestemmelse: På eksisterende punktfeste for fritidsbolig tillates: </p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 hytte og inntil 4 bygg per tomt, samt utedo inntil 2 m² - Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m² (BYA) - Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² BRA, og i en etasje med hems - Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter - Taket skal være saltak med vinkel mellom 18° og 32° - For FB2, FB3 og FB4 skal ny bebyggelse ikke plasseres nærmere sperregjerde for rein enn 50meter. <p> Fjerde strekpunkt gjelder ikke i de reguleringsplaner hvor det er gitt bestemmelser om høyde på fritidsboligen. </p>	<p> foran bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, ref. vedlegg 1 (eldre enn denne kommuneplan), jf. reglene i PBL. § 1-5 om forholdet mellom nye og gamle planer. </p> <p> FB4 Nordvestbukt; plan opphevet i forrige planperiode og ikke erstattet av ny plan. Bestemmelsene gjelder for eksisterende fritidsboliger innenfor området. </p>
--	--

(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)

d) Parkering i eksisterende hytteområder:
I eksisterende hytteområder kan det etableres nye felles parkeringsplasser.

- Parkeringsplass skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30meter.
- Parkeringsplass skal ikke bygge ned avstand til sjø.
- Parkeringsplass skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart.
- Parkeringsplass skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B.
- Parkeringsplass skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap.
- Parkeringsplass skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner.

(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)

3.2.5 Sentrumsformål

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.

Parkeringsplasser:
Søknad sendes aktuell vegmyndighet og behandles etter vegloven.

Følgende områder er allerede regulert i egne planer som fortsatt skal gjelde uten endringer:

FB5 Elgbekken
FB6 Store Spurvann
FB14 Namdalen
FB16 Brattli
FB17 Rambergneset
FB19 Langvasseid
FB22 Hagasida
FB24 Tårnsletta
FB37 Angelfjell
FB39 Harebukt
FB40 gnr. 14 bnr. 3 i Munkefjord
FB42 Lyngmo, Neiden
FB48 Haaheimbakken
FB50 Fossness
FB54 Birtedal, Vagge
FB55 Steinmo, Vagge
FB56 gnr. 2 bnr. 30 og 32, Bugøyfjord
FB56 gnr. 2, bnr. 44 Tørrbakken, Bugøyfjord
FB59 gnr. 2 bnr. 48, Bugøyfjord
FB64 Stabbursdalen
FB66 gnr. 3 bnr. 22 Valen, Bugøyfjord
FB73 Langnæs, Langfjordvannet
FB74 Brannvann
FB75 Lille Karpbukt

Sentrumsområde

I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.

<p>3.2.5.1 Krav om reguleringsplan: Områdene S1, S2, S3,S4 er delvis regulert gjennom eksisterende planverk. I uregulerte områder er det krav om detaljregulering før tiltak kan settes i verk.</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>3.2.5.2 Sentrumsområde S1:</p> <p>a) Publikumsorienterte virksomheter innen handel, service og tjenesteyting skal lokaliseres innen de områdebegrensninger som er angitt for S1 på plankartet.</p> <p>b) Butikker som har sin naturlige tilhørighet i sentrum er definert som:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sportsbutikker, kles-, sko-, interiør-, småvare-, dagligvare-, kiosk, mm. <p>Service/tjenesteyting som har sin naturlige tilhørighet i sentrum er definert som:</p> <ul style="list-style-type: none"> - restauranter, kafeer, off. og private kontor, helsesenter, kultur- og konsertarena, museum, mm. <p>Listene er ikke uttømmende.</p> <p>c) Innen bykjernen skal 1.etg. plan nyttes til detaljhandel, servicefunksjoner, offentlig og privat tjenesteyting og andre publikumsorienterte virksomheter.</p> <p>d) Det skal fortettes og fornyes innen områder med lav utnytting, og utflytting av tyngre, transportrettede virksomheter med lavt publikumsbesøk.</p>	<p>Sentrumsområder: S1; Kirkenes Hovedsenter Hovedsenterområde som retter seg mot et regionalt marked.</p> <p>S2; Hesseng, Lokalsenter S3; Bjørnevatn, Lokalsenter S4; Sandnes, Lokalsenter</p> <p>Lokalsenterområder retter seg primært mot sitt nærområde, og har som målsetning å dekke de daglige behovene i lokalmiljøet. Eksempler på typer virksomheter som kan være lokale er dagligvareforretning, post, grendehus, kafé, kiosk, mm.</p> <p>Planer som fortsatt skal gjelde framkommer av vedlegg 1, jf. bestemmelsens § 2.1. Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljregulering for større bygg og anleggstiltak, jf. PBL. § 12-1.</p> <p>Kirkenes sentrum: I Kirkenes skal sentrum fortettes ved å bygge i høyden eller ved riving av eksisterende bebyggelse og etterfølgende nybygg.</p> <p>Murbebyggelse i bysentrum kan bygges på t.o.m. 3 etasjer.</p> <p>Kvartalene utgjør et funksjonelt og svært lesbart organisasjonsmønster som det er lett å orientere seg i. Videre er dette en struktur som lett lar seg fortette, både i grunnflate og høyde. Styrking av kvartalsstrukturen gjelder spesielt møtet mellom boligkvartalene og sentrumskvartalene, overgangen mellom strandsonen og kvartalene ved busstasjonen, forholdet mellom sentrum og industriområde ved Dampsentralen, og området øst for torget. Dette er områder som i dag fremstår som noe kaotiske, og hvor det er store fortettingsmuligheter.</p>
--	--

e) Nye tiltak skal styrke kvartalsstrukturen i sentrum og overgangen mellom ulike strukturer må klargjøres.

f) Tyngre, arealkrevende eller tungtransportkrevende virksomheter skal lokaliseres utenfor bykjernen, med god tilgjengelighet til hovedtransportårene.

g) Strandpromenade:

- Ved reguleringsplanarbeid langs strandpromenaden i Kirkenes skal det sikres nødvendige arealer for allmenn ferdsel langs strandpromenaden.
- Utelagring eller bygningsmessige tiltak utover de som er direkte knyttet til allmennhetens bruk av området er ikke tillatt.

h) Kjøpesentre skal kun lokaliseres innenfor grensene i S1.

(PBL. § 11-9, nr. 8)

3.2.6 Forretning

3.2.7 Offentlig og privat tjenesteyting

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser

a) I områder for Offentlig/Privat tjenesteyting (utenom OP11 og OP23) kan det oppføres bygg og settes i gang tiltak som er i samsvar med formålet:

- Utbygging kan ikke skje før el. forsyning, samt vann og avløp er tilfredsstillende ordnet
- Avkjørsel skal være godkjent av veimyndighetene
- Parkeringsplasser skal være i henhold kommunale forskrifter

Forretning

Område F1 inngår i reguleringsplan for Sydvaranger handelspark, som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1.

Offentlig og privat tjenesteyting

Offentlig tjenesteyting omfatter statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet, som skoler, barnehager, sykehus, og lignende som beskrevet i kart og planforskriften.

Privat tjenesteyting omfatter privat tjenesteyting i form av mer allmenntilgjengelig karakter og i dette dokumentet betyr det grendehus, idrettshus, kirke/religion, forsamlingshus og lignende som beskrevet i kart- og planforskriften.

Offentlig og privat tjenesteyting omfatter følgende eksisterende områder:

- OP2: Svanhold miljøsenter
- OP4: Langvasseid grendehus
- OP5: Anleggsmaskinskolen i Bjørnevatn
- OP12: Kirkenes videregående skole, Hesseng
- OP19: Jakobsnes skole
- OP20: Fossheim skole
- OP22: Neiden kapell
- OP25: Kirkenes skole

<ul style="list-style-type: none"> - Områdene må ikke fradeles på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse av tomten. - Tillatt BYA 50 % <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 - 4)</p> <p>b) Plankrav:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I område OP11 (Ny Bjørnevatn/ Sandnes skole), er det krav om detaljregulering før tiltak kan finne sted. - I område OP23 (Nytt tollsted i Neiden) er det krav om detaljregulering før tiltak kan finne sted. <p>(PBL. § 11-9 nr. 1)</p>	<p>Følgende områder er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1:</p> <p>OP1: Pasvik folkehøyskole OP3: Svanvik oppvekstsenter OP7: Bjørnevatn barnehage OP8: Eldresenter i Bjørnevatn OP9: Sandnes skole OP10: Sandnes barnehage og Rikets sal OP13: Hesseng flerbrukssenter OP14: Knausen barnehage OP15: Hesseng barnehage OP16: Kirkenes sykehus (Skytterhusfjellet) OP17: Skytterhusfjellet skole og barnehage OP18: Storskog tollsted OP21: Østsamisk museum OP24: Prestøya sykehjem OP 25 Læstadianske forsamlingshus Hesseng</p> <p>I disse eksisterende områdene for offentlig/privat tjenesteyting går bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel foran bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, ref. vedlegg 1 (eldre enn denne kommuneplan), jf. reglene i PBL. § 1-5 om forholdet mellom nye og gamle planer.</p> <p>Nye områder til offentlig og privat tjenesteyting: OP11: Ny skole for Bjørnevatn og Sandnes OP23: Nytt tollsted i Neiden</p>
<p>3.2.8 Fritids- og turistformål</p> <p>I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser i kapittel 2 og 3.1, samt hensynssoner i kapittel 9.</p> <p>a) Innenfor områdene FT 2, FT 5, FT 9, FT 10, FT 12 tillates nye bygg som er relatert til den virksomhet som bedrevet på arealet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utbygging kan ikke skje før el. forsyning, samt vann og avløp er tilfredsstillende ordnet - Avkjørsel skal være godkjent av veimyndighetene - Parkeringsplasser skal være i henhold kommunale forskrifter 	<p>Fritids- og turistformål</p> <p>I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjene i kapittel 2 og 3.1, samt hensynssoner i kapittel 9.</p> <p>Fritids- og turistformål omfatter følgende eksisterende områder:</p> <p>FT2: Vaggetem campingplass FT3: Jordarfoss oppstillingsplass FT5: Svanvik campingplass FT9: Maggadalen campingplass FT10: Neiden campingplass FT12: Neiden fjellstue FT 15 Barents safari</p>

<p>- Områdene må ikke fradeles på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse av tomten.</p> <p>- Tillatt BYA 50 %</p> <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 - 4)</p> <p>b) Områdene FT3, FT4, FT7, FT8 og FT13 tillates benyttet som oppstillingsplass i forbindelse med utøvelse av friluftsliv, herunder parkering av biler, campingvogner, telt og lignende innenfor de rammer som friluftsløven setter.</p> <p>(PBL. § 11-10 nr. 1-4)</p> <p>c) Innenfor område FT1 kan det tillates etablert båtutsettingsplass for mindre båter/kano.</p> <p>3.2.9 Råstoffutvinning</p> <p>3.2.9.1 Gruveområdet i Bjørnevatn</p> <p>a) Området kan utnyttes til gruvevirksomhet i tråd med konsesjon etter mineralloven.</p> <p>(PBL. § 1-5)</p> <p>b) Plankrav:</p> <p>- Økning av produksjon, utover det som fremgår av tidligere tillatelser (etter mineralloven og forurensningsloven) krever reguleringsplan.</p> <p>(PBL. § 11-9, nr. 1)</p> <p>3.2.9.2 Masseuttak og steinbrudd</p>	<p>FT4: Melkefoss oppstillingsplass FT7: Jarfjordfjellet oppstillingsplass FT8: Grense Jakobselv oppstillingsplass FT13: oppstillingsplass ved Neiden fjellstue</p> <p>FT1: Grensefoss båtutsettingsplass Båtutsettingsplass FT1: Endelig plassering skal gjøres i samråd med Nasjonalparkstyret for Øvre Pasvik.</p> <p>Følgende områder er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1: FT6: Sollia gjestegård FT11: Korbineset FT14: Radius Kirkenes</p> <p>Råstoffutvinning Gruveområdet i Bjørnevatn Området omfatter konsesjonsområdet til tidligere Sydvaranger gruve. Området er underlagt mineralloven. Området videreføres som gruveområde jf. tidligere arealplaner.</p> <p>Masseuttak og steinbrudd: Generelt: Etter mineralloven skal uttak fra 500 m³ til 10 000 m³ meldes til Direktoratet for mineralforvaltning, jf. § 42. DMF kan her kreve driftsplan. For uttak som overstiger 10 000 m³, og for ethvert uttak av naturstein, kreves driftskonsesjon, jf. § 43.</p>
---	--

<p>a) Massetak M1 og M2 skal avsluttes i tråd med avslutningsplan.</p> <p>b) Etter konsesjon gitt i medhold av mineralloven kan områdene M3-M18 utnyttes til masseuttak og områdene ST1 og ST2 utnyttes til steinbrudd.</p> <p>c) Plankrav: For masseuttak og steinbrudd der forekomsten omfatter mer enn 10 000m³ kreves utarbeidelse av detaljregulering før tiltak kan iverksettes.</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>d) Rekkefølgebestemmelse: Massetak M6 skal ikke tas i bruk før massetak M5 er utnyttet minst 80 %.</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 4)</p> <p>e) Massetak for skogsbilveier:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I eksisterende massetak til skogsbilveier; MS1, MS3, MS4, MS5, MS6 tillates små masseuttak for vedlikehold av skogsbilveier etter tillatelse fra mineralloven. - Massetak MS2 skal avsluttes. - I nytt massetak for skogsbilveier, MS7 tillates små masseuttak for vedlikehold av skogsbilveier etter tillatelse fra mineralloven. <p>3.2.10 Næringsbebyggelse I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.</p> <p>3.2.10.1 Næringsområder a) Plankrav: I område BN 4 BN7, BN 8, BN 9 og BN 10 det ikke</p>	<p>Massetak M1 og M2 ligger innenfor Øvre Pasvik Nasjonalpark og skal avsluttes.</p> <p>For masseuttak M3-18 og steinbrudd ST1-2 er det krav om driftskonsesjon iht. minerallovens § 43.</p> <p>Massetak er lokalisert som følger:</p> <p>M1: Gjøkåsen M2: Gjøkåsen M3: Vaggetem, Aspeneset M4: Ved avkjøring til Spurven M5 : 1km opp veien til Spurven M6: 2km opp veien til Spurven M7. Nordvestbukta M8: Elgryggen M9: Elgryggen M10: Melkefoss M11: Svanvik M12: Svanvik M13: Hallonenåsen M14: Skafferhullet M15: Tårnet M16: Neiden ved riksgrensa M17: Perbekken M18: Bugøynesveien</p> <p>Steinbrudd er lokalisert som følger: ST1 Svanvik, kvartsbrudd ST2 Bugøynes, Bugøynes blå</p> <p>Massetak MS1-7 er meldepliktig etter minerallovens § 42.</p> <p>Massetak for skogsbilveier er lokalisert som følger (Pasvik): MS1 ved starten på Sametiveien/Veståsveien MS2 rett vest for Kaivokrysset ved Sametiveien. MS3 vest for Sametiveien mot Malbekkmoen MS4 rett sør for bru på Malbekkmoen MS5 Skjellbekkveien, ved Bamsekrafthytta MS6 Skjellbekkveien, sørøst for Grustakvann MS7 Tommamoen.</p> <p>Næringsbebyggelse I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle retningslinjer i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.</p> <p>Næringsområder omfatter: Håndverks- og lagervirksomhet, kontor, produksjon, varehåndtering,</p>
--	--

<p>settes i verk tiltak (jf. PBL. § 1-6) før det foreligger detaljregulering.</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>b) I område BN 4, BN 8 og BN 10 kan utvidelse av eksisterende bygning inntil 200m² likevel skje uten detaljregulering, forutsatt at følgende er i orden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utbygging kan ikke skje før el.forsyning, vann og avløp er tilfredsstillende ordnet. - Avkjørsel skal være godkjent av veimyndighetene - Parkeringsplasser skal være i henhold til parkeringsbestemmelsene (vedlegg 2) - Utvidelsen må ikke medføre økning i trafikk <p>(PBL. § 11-10 nr. 1-4)</p> <p>c) I område BN1, BN2, BN3, BN5, BN6, BN12 gjelder følgende bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utbygging kan ikke skje før el.forsyning, vann og avløp er tilfredsstillende ordnet. - Avkjørsel skal være godkjent av veimyndighetene - Parkeringsplasser skal være i henhold parkeringsbestemmelsene (vedlegg 2) - Områdene må ikke fradeles på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse av tomten. - Det tillates ikke støyende eller sjenerende virksomhet. - Tillat BYA 60 % <p>(PBL. § 11-10, nr. 1-4)</p> <p>3.2.10.2 Industriområder:</p> <p>a) Plankrav: I område BI4 og BI6 skal det lages detaljregulering før tiltak (jf. PBL § 1-6) kan settes i verk.</p> <p>(PBL. §11-9 nr. 1)</p>	<p>kunnskapshåndtering og verksted, med mer.</p> <p>Næringsområder er lokalisert som følger: BN1: Sandnes BN2,3,4,5: Hesseng BN6: Neiden vs. Kroa BN7,8: Bugøynes BN9: Neiden BN10: Bugøyfjord BN11: Kirkenes, område ved Saga BN12: Neiden hotell</p> <p>Område BN1 og BN5 er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1. I disse eksisterende områdene for går bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel foran bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, ref. vedlegg 1 (eldre enn denne kommuneplan), jf. reglene i PBL. § 1-5 om forholdet mellom nye og gamle planer.</p> <p>Område BN 3 (Hessengkrysset) er forbeholdt bilrettet virksomhet, som for eksempel bilverksted, bensinstasjon, bilforhandler og lignende.</p> <p>Område BN 5 Hesseng skal forbeholdes virksomheter som i minst mulig grad er sjenerende for omkringliggende boligområder</p> <p>Område BN6, Neiden, skal primært benyttes til bobil/tømmeanlegg, publikumsrettet eller reiselivsvirksomhet.</p> <p>Område BN12, Neiden hotell, skal benyttes til bevertning/hotell.</p> <p>Område BN8, Bugøynes havn, skal primært benyttes til sjørelatert næringsvirksomhet</p> <p>Område BN11 er regulert gjennom reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1.</p> <p>Industriområder: Industriområder omfatter alle former for industri. Industriområder er lokalisert som følger: BI1, BI2: Bjørnevatn, gruve-/industriområde BI3: Sandnes BI4: Bugøynes BI5: Prestøya industriområde</p>
--	--

b) I område BI3 gjelder følgende bestemmelser:

- Innenfor industriområdet kan det føres opp bygninger for lett industrivirksomhet med tilhørende anlegg.
- Utbygging kan ikke skje før el.forsyning, vann og avløp er tilfredsstillende ordnet.
- Avkjørsel skal være godkjent av veimyndighetene
- Parkeringsplasser skal være i henhold parkeringsbestemmelsene (vedlegg 2)
- Områdene må ikke fradeles på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse av tomten.
- Det tillates ikke støyende eller sjenerende virksomhet.
- Tillat BYA 50 %
- Det skal sikres nødvendig areal til alpinanlegget.

(PBL. § 11-10, nr. 1-4)

3.2.11 Idrettsanlegg

a) Innenfor områdene IF1-9, IS 1-3, F1 skal det kun tillates nye bygg som er relatert til den virksomhet som bedrevet på arealet.

(PBL. § 11-10 nr. 1)

3.2.12 Andre typer bebyggelse og anlegg:

3.2.12.1 Småbåthavn

a) innenfor områdene SH 1-7, og SH 9 tillates opparbeidet utsetningsplass og kai/brygge for båter til bruk for allmennheten.

- det tillates ikke oppført bygninger i disse områdene, kun ordinært vedlikehold og lignende er tillatt.

b) Innenfor områdene SH 8 og SH 10 skal det kun tillates nye bygg eller aktivitet som er relatert til den virksomhet som bedrevet på arealet.

(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)

BI6: Prestøya, utvidelse av industriområde

BI7: Gamneset

BI9: Industriområde i Kirkenes (Sydvaranger)

Område BI1 og BI2 er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1.

Område BI3 er regulert i egen reguleringsplan som delvis erstattes av kommuneplanens arealdel, plankart og bestemmelser i kommuneplanens arealdel går foran bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, ref. vedlegg 1 (eldre enn denne kommuneplan), jf. reglene i PBL. § 1-5 om forholdet mellom nye og gamle planer.

Område BI5 er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1.

BI7 Gamneset:

Området er regulert i egen reguleringsplan som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1.

Idrettsanlegg

Idrettsanlegg i dette dokumentet omfatter skytebaner, ridesenter, fotballbaner og lignende.

Etablering av nye skytebaner innenfor avsatt formål (IS1-3) krever tillatelse etter forurensingsloven.

Andre typer bebyggelse og anlegg:

Småbåthavn

Formålet omfatter både nåværende og fremtidige områder.

SH 1-7 og SH 9 har ikke driftsselskap eller lignende og det er derfor brukt sosi-kode 1500, jfr. kart og planforskriften.

SH 8 og SH 10 har driftsselskap av type småbåtforening eller lignende og det er brukt sosi-kode 6230, se pkt. bruk og vern av sjø og strandsone.

Områder for småbåthavn er lokalisert som følger:

SH1: Storstein

SH2: Kobbfoss

SH3: Skogfoss

SH4: Skogfoss

<p>3.2.12.2 Naustområder Innenfor naustområdene N1, N2 og N3 vist i plankartet kan det fortettes med inntil 10 nye naust i hvert område.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nye naust skal ha tilnærmet samme form og størrelse som de eksisterende. - Grunnflaten (BYA) skal ikke overstige 30 m² - Totalhøyden skal ikke overstige 3,5meter - Totalbredde skal ikke overstige 3,5meter <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)</p> <p>3.2.12.3 Vannverk Kommunale vannverk er vist i plankartet.</p> <p>3.2.12.4 Gartneri a) Innenfor område G1 tillates bedrevet gartneri.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utbygging kan ikke skje før el.forsyning, vann og avløp er tilfredsstillende ordnet. - Avkjørsel skal være godkjent av 	<p>SH5: Utnes SH6: Strand SH7: Buholmen SH8: Mikkelsnes SH9: Bugøyfjord SH10: Kirkenes</p> <p>Naustområder Ved behandling av søknad om tiltak utenfor avsatte naustområder vil bestemmelsene for naustområder være veiledende.</p> <p>Områder for naust er lokalisert som følger: N1: Sandbukta, Jarfjord N2: Munkenes, Munkefjord N3: Kabelneset, Munkefjord</p> <p>Vannverk Det tillates ikke tiltak som er til hinder for, eller kan forurense drikkevannskilder. Før det eventuelt gis tillatelse her skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og tilsynsmyndigheter. Vurderinger skal gjøres med basis i drikkevannsregelverket, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelsene og kunnskap om kilden.</p> <p>Vannverk er lokalisert som følger: KA1: Skogfoss vannverk KA2: Renseanlegg Skogfoss KA3: Melkefoss vannverk KA4: Svanvik renseanlegg KA5: Svanvik renseanlegg KA6: Elvenes vannverk KA7: Tårnet vannverk KA8: Jakobsnes renseanlegg KA9: Jakobsnes vannverk/ nilsdammen KA10: Sandnes vannverksentralen KA11: Sandnes hovedvannverk (demninga) KA12: Neiden vannverk KA13: Bugøyfjord vannverk KA14: Bugøynes vannverk</p> <p>Gartneri Område G1 omfatter eksisterende Gartneri på Sandnes.</p>
---	---

<p>veimyndighetene.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkeringsplasser skal være i henhold parkeringsbestemmelsene (vedlegg 2). - Det tillates ikke støyende eller sjenerende virksomhet. - Tillat BYA 60 %. <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)</p> <p>3.2.13 Grav og urnelunder</p> <p>a) I området tillates nødvendige tiltak for drift av gravsted og urnelunder.</p> <p>(PBL. § 11-10 nr. 1-4)</p> <p>b) Plankrav: For utvidelse av grav og urnelund i Sandnesdalen er det krav om detaljregulering før tiltak kan utføres.</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>3.2.14 Snøskutergarasjer</p>	<p>Grav og urnelunder</p> <p>GU1: Sandnes hovedgravplass GU2: Jarfjord GU3: Gravplass og Kirka i Grense Jakobselv Gravplass i Pasvik er regulert i reguleringsplan for 96Høyda, som fortsatt skal gjelde. Gravplass i Neiden inngår i område OP22. Gravplass i Bugøynes inngår i TB2. Gravplass i Kirkenes inngår i BB1.</p> <p>Retningslinje for snøskutergarasjer</p> <p>Snøskutergarasjer må plasseres i nærheten av løypestart for snøskuterløypene. Snøskutergarasjer må bygges i rekke, hvor hver del ikke skal overstige 3,5meter i bredde og 6 meter i dybde. Totalhøyde ikke over 4 meter.</p>
---	---

4.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.1 Hovedveier Eksisterende veinett er angitt som linjesymbol i plankartet.</p> <p>a) Krav om reguleringsplan: Ved omlegging eller der utbedringer går ut over dagens vegareal skal det utarbeides reguleringsplan. (PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>4.2 Vei, framtidig a) Plankrav: Det skal utarbeides detaljregulering for veitraséer og andre infrastrukturanlegg (vannforsyning og kraftproduksjon). Fremtidig trasé for vannforsyning inngår i området avsatt til framtidig vei.</p> <p>b) Undersøkelser om kulturminner i vei- og kraftledningstraseene skal skje i forbindelse med detaljreguleringsplanene. (jfr PBL. § 11-9 nr. 1)</p>	<p>Generelle retningslinjer Ved planlegging og gjennomføring av viktige ledd i kommunikasjonssystemet skal det påses at anlegg tilpasser seg omgivelsene og overordnede landskapstrekk. Skjæringer og fyllinger skal om mulig revegeteres og gis en naturlig avslutning.</p> <p>Hovedveier Eksisterende traseer på veinettet (riksveier, fylkesveier og kommunale veier) er vist i plankartet.</p> <p>Vei, framtidig Det er avsatt to traseer for framtidig vei mellom Leirpollen og Gamneset, traseene er benevnt VEG ALT 2B og VEG ALT 2C (jfr. Kommunedelplan for Tømmerneset).</p> <p>Retningslinjer for detaljreguleringsplaner for veiatkomst Leirpollen-Gamnes Følgende skadeforebyggende tiltak, for å redusere de negative effektene for reindrift, skal ivaretas:</p> <ul style="list-style-type: none">- Veier utformes slik at de i minst mulig grad innebærer vandringshinder for rein.- Det utarbeides forslag til tiltak for å redusere ferdsel i området som følge av veiutløsning, for eksempel stenging av vei mellom Leirpollen og Gamnesbukta for allmenn ferdsel.- Anleggsområder gjerdes inn.- Fjellskjæringer sikres- Det utarbeides anleggsplan i dialog med berørte interesser, herunder reinbeitedistriktene. <p>Endelig valg av veitrasé mellom Leirpollen og Gamneset skal skje i forbindelse med detaljreguleringsplanen. I forbindelse med detaljreguleringen og ut fra planlagt virksomhet på Gamnes sin karakter skal det vurderes</p>

<p>4.3 Vei, vann og avløp. Generelle bestemmelser: a) Kommunens og Statens vegvesens normer for utforming av Vei- og VA-anlegg skal benyttes. (PBL. § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 2)</p> <p>b) Før nye veier etableres skal det utarbeides detaljregulering. (PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>c) Før nye gang og sykkelveier etableres skal det utarbeides detaljregulering. (PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>4.4 Lufthavn (LH1-3)</p> <p><u>4.4.1 Eksisterende lufthavn LH1:</u> a) Området omfatter arealer tilhørende Kirkenes lufthavn. b) Området tillates utviklet i tråd med Avinors behov, inkl. bebyggelse, utomhusanlegg, veger og andre trafikkarealer. c) Nødvendige anlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert og vedlikeholdt innenfor området. (PBL. § 11-10 nr. 1 og nr. 5)</p> <p><u>4.4.2 Framtidig lufthavn LH2:</u> a) Området omfatter den tidligere Vestleiren. b) Før området kan tas i bruk til lufthavnformål</p>	<p>bestemmelser for å begrense trafikken på veien mellom Leirpollen og Gamnes.</p> <p>Lufthavn Luftfartsloven har regler om planlegging, bygging og drift av flyplasser, blant annet med regler om sikkerhet og restriksjoner på og rundt flyplasser. Vedlagt til planen følger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vedlegg 5; Avinors tegning ENKR-P-08 som viser høyderestriksjonene tilknyttet flyplassen. - Vedlegg 6; Avinors tegning ENKR-P-09 som viser byggerestriksjonene tilknyttet flyplassen. - Vedlegg 7; Flystøysonkart (03.03.08) som viser støysoner tilknyttet flyplassen. <p><u>Eksisterende lufthavn:</u> Reguleringsplan for Kirkenes lufthavn (planID 2030-1999102) skal fortsatt gjelde, jf. vedlegg 1.</p> <p><u>Framtidig lufthavn LH2:</u> Vestleiren endres fra formål for offentlig bebyggelse til lufthavnformål. Dette etter behov fra Avinor for framtidig etablering av</p>
--	---

<p>må det utarbeides reguleringsplan for området.</p> <p>(PBL § 11-9 nr. 1)</p> <p><u>4.4.3 Framtidig lufthavn LH3:</u> a) Området omfatter arealer til utvidelse av rullebane for Kirkenes lufthavn.</p> <p>d) Nødvendige anlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert og vedlikeholdt innenfor området.</p> <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 og nr. 5)</p> <p>4.5 Havneområder 4.5.1 Bugøynes havn: a) Utdypinger (mudring) og avskjerminger (moloer) som gir bedre rolighet og dybde i havna er tillatt.</p> <p>b) Andre tiltak som også kan tillates er etablering av kaier og flytebrygger, utfyllinger, utdypinger og moloer.</p> <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 og 4)</p> <p>4.5.2 Kirkenes havn:</p> <p>4.5.3 Framtidige havner: a) Plankrav: I område HF 2 Leirpollen og HF 3 Jakobsnes kan det ikke settes i verk tiltak før området inngår i en reguleringsplan.</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 1)</p> <p>4.6 Parkering</p>	<p>helikopterbase. Det stilles krav om reguleringsplan for tiltak kan iverksettes.</p> <p><u>Framtidig lufthavn LH3:</u> Det legges til rette for en utvidelse av rullebanen mot øst.</p> <p>Havneområder H3 Bugøynes havn: - Bugøynes er en statlig fiskerihavn underlagt Kystverkets forvaltning. - Ethvert tiltak i Bugøynes havn krever tillatelse av Kystverket etter havne- og farvannsloven § 28. - Tiltak kan kreve tillatelse etter forurensningsloven</p> <p>Kirkenes havn: Eksisterende havner: H1 omfatter Industrikaiene til Sydvaranger og Kimek. H2 omfatter industrikaiene og dypvannskaia mellom Haganes og Prestøya samt dagens Hurtigrutekai.</p> <p>Områdene er regulert i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ethvert tiltak i Kirkenes havn krever tillatelse etter havne- og farvannsloven. - Tiltak kan kreve tillatelse etter forurensningsloven. <p>Framtidige havner: HF 1 Slambanken er regulert i områderegulering for KILA, vedtatt 25.04.2012. HF 2 Leirpollen videreføres fra forrige planperiode. HF 3 Jakobsnes: et utvidet område er båndlagt for videre reguleringsplan etter privat initiativ. Kommunedelplan for Tømmerneset, skal fortsatt gjelde, jf. vedlegg 1.</p> <p>Parkering</p>
---	--

4.6.1 Parkering ved snøskuterløyper:

Det tillates opparbeidet offentlige parkeringsplasser i tilknytning til starten av offentlige skuterløyper.

Eksisterende, utvidelse av disse og nye parkeringsplasser i starten av offentlige skuterløyper er vist i plankartet.

Parkeringsplasser ved snøskuterløyper er lokalisert som følger:

PS1 Gjøkhotellet/krysset Kjerringnesveien

PS2 Sametibru

PS3 Spurven

PS4 Øverli

PS5 Strand

PS6 Kobbervika – Brattli

PS7 Bugøynes

PS8 Bugøynes

PS9 ved skolen i Bugøyfjord

PS10 Vagge i Bugøyfjord

PS11 nordsida av Neidenelva ved Fjellstua

PS12 ved Neiden hotell

PS13 Munkebakken

PS14 Ropelv

PS15- Ropelv v/ hytteområdet – parkering ved Rundvannet

PS18 Jarfjord – Hagasida

PS19 og 20 Vintervollen

PS21 Lanabukt

4.7 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg og lignende

Generelle bestemmelser:

a) Trafoer, nettstasjoner og overbygg for kommunaltekniske anlegg skal integreres i annen bebyggelse der det ligger til rette for det. Dette skal særlig vektlegges i områder med høy utnyttning. For frittstående bygninger av denne art kan bygningsmyndigheten stille krav til at utforming harmonerer med den øvrige bebyggelse, jfr. pkt. 3.1.6.

(PBL. § 11-10 nr. 2)

b) Overføringsanlegg/kabler:

Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/ endring av eksisterende, skal som hovedregel ikke benyttes luftstrekk i boligområder, områder for fritidsboliger eller for øvrig i tettbygde strøk.

(PBL. § 11-10 nr. 2)

c) Master:

Master skal samlokaliseres. Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve at det utarbeides en samlet oversikt over de ulike

Byggeskikk og estetikk

Planens estetikkbestemmelser gjelder også for etablering av trafoer og andre bygg og anlegg for samferdsel og teknisk infrastruktur.

Plassering av trafoer og lignende skal som hovedregel skje i ordinære planprosesser.

Samordning av mastebehov

For å sikre størst mulig samordning av master skal alle aktører i det lokale markedet høres før tillatelse til oppsett av master tillates.

aktørens utbyggingsbehov for master i et gitt område før det gis tillatelse til én enkeltaktør.

(PBL. § 11-9 nr. 6)

4.8 Trasé for kraftledning

Bestemmelsen §. 4.2 gjelder så langt de passer.

Trasé for kraftledning til Leirpollen og Gamneset

Etablering av kraftledning til Leirpollen og Gamneset er konsesjonsbetinget (Energiloven).

Snøscooterløyper

Eksisterende løypenett vises i plankart som kartinformasjon. Saksbehandling skjer iht. motorferdselloven med tilhørende forskrifter.

5.0 Grønnstruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.1 Parker og friområder a) Områder for grønnstruktur som framkommer av plankartet er offentlige.</p> <p>(PBL. § 11-10 nr.3)</p> <p>b) Tiltak som bidrar til å fremme natur, miljø, friluft og folkehelseinteresser kan tillates etter søknad.</p> <p>(PBL. § 11-10 nr. 1)</p>	<p>Parker og friområder Grønnstruktur omfatter parker og friområder i by- og tettstedsområdene på Kirkeneshalvøya.</p> <p>Parker er opparbeidet Friområder er kun delvis opparbeidet og fungerer som snarveier, lekeområder og felles uteområde for omkringliggende bebyggelse.</p> <p>Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde framkommer av vedlegg 1.</p>
<p>5.2 Turløyper a) Turløypene vist i plankartet skal bidra til å sikre myke trafikanter god forbindelse fra bebyggelsen og til omkringliggende friluftaktiviteter og grønnstruktur. Turløypene er skiløyper om vinteren.</p> <p>(PBL. § 11-9 nr. 5)</p>	<p>Turløyper Vist med sosi-kode 3800 - kombinerte grønnstrukturformål.</p>
<p>5.3 Skileikanlegg Tiltak som bidrar til å fremme idrett, friluft og folkehelseinteresser er tillatt etter søknad.</p> <p>(PBL. § 11-10 nr. 1)</p>	<p>Skileikanlegg Det er skileikanlegg i Skytterhusfjellet og Sandnes Skipark. Begge er avsatt til formålet i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde jf. vedlegg 1.</p>
<p>5.4 Sandnesdalen friluftsområde Tiltak som bidrar til å fremme idrett, natur, miljø, friluft og folkehelseinteresser er tillatt etter søknad.</p> <p>(PBL. § 11-10 nr. 1)</p>	<p>Sandnesdalen friluftsområde Er vist i plankartet. Området er et viktig utfartssted og friluftsområde. Området inngår i egen reguleringsplan som fortsatt skal gjelde jf. vedlegg 1.</p>
<p>5.5 Elvenesparken Tiltak som bidrar til å fremme natur, miljø, friluft og folkehelseinteresser er tillatt etter søknad.</p> <p>(PBL. § 11-10 nr. 1)</p>	<p>Elvenesparken Er vist i plankartet. Området omfatter et plantet skogbelte mellom Pasvikelva/Bøkfjorden og riksvei (E105) ved Elvenes. Plantene er ikke naturlig hjemmehørende i Sør-Varanger.</p>

6.0 Forsvaret

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>6.1 Skytefelt/øvingsområde</p> <p><u>6.1.1 Område FSØ1 omfatter Vestfeltet med følgende bestemmelser:</u></p> <p>a) Området tillates benyttet til øvingsområde, det tillates i den forbindelse kjøring med lette kjøretøy (til og med beltevogn).</p> <p>b) Tekniske master og nødvendige tekniske installasjoner kan tillates i nødvendig høyde. Master skal markeres med lys.</p> <p>c) Bruk og vedlikehold av eksisterende anlegg og infrastruktur tillates.</p> <p>(PBL § 11-10 nr. 1)</p> <p>d) Etablering av nye skytebaner eller anlegg tillates ikke før området inngår i en reguleringsplan.</p> <p>(PBL § 11-9 nr. 1)</p> <p><u>6.1.2 Område FSØ2 omfatter Østfeltet, med følgende bestemmelser:</u></p> <p>a) Området tillates benyttet til skyte- og øvingsområde.</p> <p>b) Bruk og vedlikehold av eksisterende skytebaner, anlegg og infrastruktur tillates.</p> <p>c) Det tillates sikkerhetstiltak i tilknytning til Kirkenes lufthavn.</p>	<p>Skyte/øvingsområde</p> <p>Høybuktnoen skyte- og øvingsfelt er delt inn i Vestfeltet (sørvest for E6) og Østfeltet (nord for E6).</p> <p>Områdene må betraktes som fareområder og ferdsel i området må bare skje etter anvisning på stedlige skilt.</p> <p>Skyte- og øvingsfeltet ligger innunder hensynssone for Kirkenes lufthavn med de høyderestriksjoner som framkommer av bestemmelsens pkt 9.1.1.</p> <p><u>Vestfeltet</u></p> <p>I Vestfeltet er det etablert en øvingsbane for ATV (kjøretøy). Det er også er byggverk som benyttes i forbindelse med Kirkenes lufthavn, såkalt «212», samt veisystemer. Disse anleggene tillates videreført.</p> <p>Området benyttes også til aktivitet innenfor LNFR-begrepet og denne bruken tillates videreført.</p> <p>Etablering av nye skytebaner eller større anlegg krever reguleringsplan for tillatelse.</p> <p><u>Østfeltet</u></p> <p>I Østfeltet er det etablert flere skytebaner og anlegg, veier med mer. Disse anleggene tillates videreført.</p> <p>Området benyttes også til aktivitet innenfor LNFR-begrepet og denne bruken tillates videreført.</p> <p>Etablering av nye skytebaner eller større anlegg krever reguleringsplan for tillatelse.</p>

<p>(PBL § 11-10 nr. 1)</p> <p>d) Etablering av nye skytebaner eller større anlegg tillates ikke før området inngår i en reguleringsplan.</p> <p>(PBL § 11-9 nr. 1)</p> <p>6.2 Forlegning/Leir</p> <p><u>6.2.1 Forlegning/Leir FL1</u></p> <p>a) Området er avsatt til leirområde for Forsvaret, Høybuktmoen Leir.</p> <p>b) Området tillates utviklet i tråd med Forsvarets behov, inkl bebyggelse, utomhusanlegg, vegger og andre trafikkarealer.</p> <p>c) Nødvendige anlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert og vedlikeholdt innenfor området.</p> <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 og nr. 5)</p> <p><u>6.2.1 Forlegning FL3 og FL4:</u></p> <p>a) Område FL3 og FL4 er avsatt til forlegning for Forsvaret.</p> <p>b) Områdene tillates utviklet i tråd med Forsvarets behov, inkl bebyggelse, utomhusanlegg, vegger og andre trafikkarealer.</p> <p>c) Nødvendige anlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert og vedlikeholdt innenfor området.</p> <p>(PBL. § 11-10 nr. 1 og nr. 5)</p>	<p>Eksempel på sikkerhetstiltak kan være senkning/fjerning av terrenghinder.</p> <p>Forlegning/Leir</p> <p>FL1: Leirområde for Garnisonen i Sør-Varanger (GSV)</p> <p>FL2: Pasvik grensestasjon, Svanvik</p> <p>FL3: Gjøkåsen</p> <p>FL4: Elvenes</p> <p>FL5: Jarfjord grensestasjon, Storskog</p> <p>FL2 Pasvik - og FL5 Jarfjord grensestasjon er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1.</p> <p>For Høybuktmoen skyte- og øvingsfelt, med garnisonsområdet (GSV) er det igangsatt områderegulering for dette området, som er lagt i bero i påvente av innsigelser og annet planarbeid.</p>
--	---

7.0 Landbruks-, Natur- og Friluftformål, samt Reindrift (LNFR)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Generelle bestemmelser I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3.1, samt hensynssoner i kapittel 9.</p> <p>7.1 Landbruk pluss a) I LNFR-områdene tillates etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag. b) Rammene for etablering kan bare skje innenfor rammene av Landbruk pluss, jfr. Veilederen «Plan- og bygningsloven og landbruk pluss». (PBL. § 11-11)</p> <p>7.2 LNFR-spredd eksisterende bebyggelse</p> <p>7.2.0 Byggegrense mot sjø/verna vassdrag/Pasvikelva for LNFR-spredd eksisterende bebyggelse a) Der hvor eksisterende bebyggelse ligger nærmere sjø/verna vassdrag/Pasvikelva enn 100m, kan ny bebyggelse ikke plasseres nærmere sjø enn eksisterende hovedbebyggelse. Naust regnes ikke som hovedbebyggelse. - Bestemmelsen gjelder for byggverk på eiendommer i vedlegg 3 og 4.</p>	<p>Generelle retningslinjer I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle retningslinjene i kapittel 2 og 3, samt hensynssoner i kapittel 9.</p> <p>LNFR-områder omfatter områder som skal brukes og sikres for landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/ eller områder som skal bli liggende som naturområder og områder for friluftsliv.</p> <p>Fradeling og tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring er ikke tillat.</p> <p>Landbruk pluss I LNFR-områdene åpnes det for etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag. Miljøverndepartementets veileder «Plan- og bygningslovens og landbruk pluss» skal legges til grunn i fortolkningen om tiltak er å anse som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet eller ikke.</p> <p>LNFR-spredd eksisterende bebyggelse Eksisterende bebyggelse som ligger veldig spredd i kommunens bygder/distrikt er gjennom vedlegg 3 angitt som LNFR-spredd, jfr. Departementets kommentar til PBL. § 11-7.</p> <p>Det presiseres at bestemmelsene gjelder for eksisterende bebyggelse som framkommer av listen i vedlegg 3. Bestemmelsene er satt for å lette saksbehandling av byggesaker og unngå krav om dispensasjon.</p> <p>Byggegrense mot sjø/verna vassdrag/Pasvikelva PBL. § 1-8 setter et generelt byggeforbud mot sjø på 100 meter. Bestemmelsen setter byggegrense nærmere sjø der eksisterende bebyggelse allerede ligger innenfor 100meters grensen.</p> <p>For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene §§ 2.2 og 2.3 om forbud mot tiltak langs sjø/verna vassdrag/Pasvikelva.</p>

(PBL. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

7.2.1 LNFR-spredd eksisterende boligbebyggelse

a) Eksisterende, lovlig oppsatt boligbebyggelse framkommer i egen liste, se vedlegg 3.

b) For eksisterende boligbebyggelse i LNFR-spredd etter vedlegg 3 gjelder disse bestemmelsene:

- På eiendommen tillates frittliggende småhus med tilhørende garasje, uthus, mv.
- Totalhøyde ikke over 9meter.
- Samlet tillatt BYA inntil 500m².
- Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30meter.
- Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrense gitt i vegloven.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart.
- Bebyggelse på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B.
- Bebyggelse skal lokaliseres inntil eksisterende veier.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap.
- Bebyggelsen skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner.

(PBL. § 11-11, nr. 2)

7.2.2 LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse

a) Eksisterende, lovlig oppsatt fritidsbebyggelse framkommer i egen liste, se vedlegg 3.

b) For eksisterende fritidsboligbebyggelse i LNFR-spredd etter vedlegg 3 gjelder disse bestemmelsene:

- Det tillates 1 fritidsbolig og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m² grunnflate (BYA).

LNFR-spredd eksisterende boligbebyggelse

Bestemmelsene skal benyttes for tiltak i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse på eiendommer som er definert som LNFR-spredd gjennom vedlegg 3.

- Områder med dyrka jord skal bevares i tråd med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart.
- Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i tjenesten *Gårdskart*.
- Byggeforbud mot vassdrag skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag
- Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3.
- Veilovens § 29 fastsetter byggegrense mot vei, evt. dispensasjon til bygging nærmere vei må gis av vegmyndigheten.
- Avstand til vei måles fra senterlinje.
- Hensyn til kulturmiljø/-minner/-landskap skal ivaretas iht. kulturminneloven.

Kommunen skal ved byggesøknad vurdere tiltaket opp mot kartbaser og om nødvendig sende søknaden på høring til Finnmark fylkeskommune/Sametinget.

Veiledning:

Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også;

www.asketadden.ra.no

www.kulturminnesok.no

www.nordatlas.no

www.miljostatus.no

LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse

Bestemmelsene skal benyttes for tiltak i tilknytning til eksisterende fritidsboligbebyggelse på eiendommer som er definert som LNFR-spredd gjennom vedlegg 3.

- Områder med dyrka jord skal bevares i tråd med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart.
- Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i

- Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² BRA, totalhøyde ikke over 5meter.
- Uthusets størrelse skal ikke overstige 50m², totalhøyde ikke over 4meter.
- For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres.
- Det skal være opparbeidet minst 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig.
- Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30meter.
- Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrense gitt i vegloven.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart.
- Bebyggelse på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B.
- Bebyggelse skal lokaliseres inntil eksisterende veier.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap.
- Bebyggelsen skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner.

(PBL. § 11-11, nr. 2)

7.2.3 LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse i ødemarksområdene

Følgende bestemmelser gjelder for eksisterende bygninger på punktfester i vedlegg 4:

a) Det kan etter søknad tillates bruksendring fra gamle eller næringshytte til fritidsbolig, på følgende vilkår:

- Bruksendringen må ikke være til ulempe for stedbunden næring.
- Bruksendringen må ikke medføre økt risiko forbundet med naturbasert fare, jf. § 3.1.12.
- Bruksendring må ikke være til ulempe for allmennhetens interesser.

b) På eksisterende punktfeste for fritidsbolig tillates 1 fritidsbolig og inntil 2 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 20 m² grunnflate (BYA) med maks høyde 4 meter.

tjenesten Gårdskart.

- Byggeforbud mot vassdrag skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag
- Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3.
- Veilovens § 29 fastsetter byggegrense mot vei, evt. dispensasjon til bygging nærmere vei må gis av vegmyndigheten.
- Avstand til vei måles fra senterlinje.

Kommunen skal ved byggesøknad vurdere tiltaket opp mot kartbaser og om nødvendig sende søknaden på høring til Finnmark fylkeskommune/Sametinget.

Tiltak kan også utløse krav om ny festekontrakt (avtale mellom fester og grunneier).

Veiledning:

Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også;

www.asketadden.ra.no

www.kulturminnesok.no

www.nordatlas.no

www.miljostatus.no

LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse i ødemarksområdene

Mindre hytter og gammer i ødemarksområdene er kartfestet gjennom vedlegg 4.

Bestemmelsene er ment for å tillate bruksendring fra gammer til fritidsbolig.

Disse gammene/hyttene ligger i sårbare områder og det er derfor viktig å sette strenge vilkår for bruksendringen og strenge rammer for utnyttelse av punktfestet.

Tiltak kan også utløse krav om ny festekontrakt (avtale mellom fester og grunneier).

Retningslinjer for saksbehandling ved bruksendring:

- Søknaden sendes på høring til berørt reinbeitedistrikt.

c) For punkt feste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg.

d) Ny fritidsbolig skal oppføres i bindingsverk og kles i villmarkspanel, eller males/beises i en jordnær farge, tak skal ha matt overflate.

e) Før det gis tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig på eksisterende punkt feste skal godkjent rivingsplan for eksisterende byggverk foreligge.

(PBL. § 11-11, nr. 2)

7.2.4 LNFR-spredt eksisterende fritidsbebyggelse ved sjø

Følgende bestemmelser gjelder for eksisterende bygninger på punkt fester i vedlegg 4:

a) Det kan etter søknad tillates bruksendring fra gamle eller næringshytte til fritidsbolig, på følgende vilkår:

- Bruksendringen må ikke være til ulempe for stedbunden næring.
- Bruksendringen må ikke medføre økt risiko forbundet med naturbasert fare, jf. § 3.1.11.
- Bruksendring må ikke være til ulempe for allmennhetens interesser.

b) På eksisterende punkt feste for fritidsbolig tillates 1 fritidsbolig og inntil 3 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 50 m² grunnflate (BYA) med maks høyde 4 meter.

c) For punkt feste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres.

d) Før det gis tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig på eksisterende punkt feste skal godkjent rivingsplan for eksisterende byggverk

- Søknaden sendes på høring til Finnmarkseiendommen.
- Bruksendringen må ikke forringe natur- og kulturmiljø eller landskapet, eller være til hinder for utøvelse av friluftsliv.
- I søknaden må dokumentasjon etter bestemmelsens § 3.1.12 vedlegges.

Veiledning:

Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også;

www.asketadden.ra.no

www.kulturminnesok.no

www.nordatlas.no

www.miljostatus.no

Næringshytter for stedbunden næring i tråd med LNFR-begrepet omfattes ikke av disse bestemmelsene med, mindre det søkes om bruksendring til fritidsbolig.

LNFR-spredt eksisterende fritidsbebyggelse ved sjø

Minde hytter og laksehytter langs sjø er kartfestet gjennom listeføring i vedlegg 4.

Bestemmelsene er ment for å tillate bruksendring av laksehytter til fritidsbolig.

Disse hyttene ligger i sårbare områder og det er derfor viktig å sette strenge vilkår for bruksendringen og strenge rammer for utnyttelse av punkt festet.

Tiltak kan også utløse krav om ny festekontrakt (avtale mellom fester og grunneier).

Retningslinjer for saksbehandling ved bruksendring:

- Søknaden sendes på høring til berørt reinbeitedistrikt.
- Søknaden sendes på høring til Finnmarkseiendommen.
- Bruksendringen må ikke forringe natur- og kulturmiljø eller landskapet, eller være til hinder for utøvelse av friluftsliv.
- I søknaden må dokumentasjon etter bestemmelsens § 3.1.12 vedlegges.

Veiledning:

Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også;

<p>foreligge.</p> <p>(PBL. § 11-11, nr. 2)</p> <p>7.2.5 LNFR-spredd eksisterende næringsbebyggelse For eksisterende næringsbebyggelse gjelder disse bestemmelsene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det tillates næringsbebyggelse, herunder lokaler til produksjon, lager, kontor med mer. - Totalhøyde ikke over 9meter. - Samlet tillatt BYA inntil 700m². <p>(PBL. § 11-11 nr. 2)</p> <p>7.2.6 Eksisterende naust i LNFR-områder</p> <p>7.3 LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. 7.3.0 Generelle bestemmelser I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3.1, samt hensynsoner i kapittel 9.</p> <p>a) Der hvor eksisterende bebyggelse ligger nærmere sjø/verna vassdrag/Pasvikelva enn 100m, kan ny bebyggelse ikke plasseres nærmere sjø enn eksisterende hovedbebyggelse. Naust regnes ikke som hovedbebyggelse.</p> <p>b) Byggegrense inntegnet i plankart går foran bestemmelse i bokstav a.</p> <p>(PBL. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)</p> <p>7.3.1 Omfang</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innenfor område SBFN 9 kan det oppføres inntil 1 ny bolig/fritidsbolig/næringsbygg - Innenfor område SBFN 4 og 11 kan det 	<p>www.asketadden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no</p> <p>Næringshytter for stedbunden næring i tråd med LNFR-begrepet omfattes ikke av disse bestemmelsene med, mindre det søkes om bruksendring til fritidsbolig.</p> <p>Eksisterende naust i LNFR-områder Eksisterende naust tillates revet og gjenoppbygget innenfor følgende rammer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nytt naust skal ha tilnærmet samme form og størrelse som det eksisterende. - Grunnflaten (BYA) skal ikke overstige 30 m² - Totalhøyden skal ikke overstige 3,5meter - Totalbredde skal ikke overstige 3,5meter <p>LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Områder hvor spredd bolig, fritids- og næringsbebyggelse et tillat. Nye områder til spredd bebyggelse er opprettet i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Av disse områdene framkommer det i bestemmelsen hvor det åpnes for ytterligere bebyggelse.</p> <p>Omfang Områder hvor det er eksisterende bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse: SBFN1 Holmfoss</p>
--	--

<p>oppføres inntil 3 nye boliger/fritidsboliger/næringsbygg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innenfor område SBFN 3 og 6 kan det oppføres inntil 4 ny boliger/fritidsboliger/næringsbygg - Innenfor område SBFN 7 kan det oppføres inntil 9 ny boliger/fritidsboliger/næringsbygg - Innenfor område og SBFN 8 kan det oppføres inntil 2 nye boliger/næringsbygg og 2 nye fritidsboliger - Innenfor område og SBFN 13 kan det oppføres inntil 2 nye boliger/næringsbygg og 5 nye fritidsboliger - Innenfor områdene SBFN 1, 2, 5, 10, 12, 14 og 15 er det eksisterende boliger og fritidsboliger og næringsbygg. Det kan ikke oppføres nye boliger eller fritidsboliger. <p>7.3.2 Bestemmelser for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.</p> <p>a) Lokaliseringskriterier for ny bebyggelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30meter. - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrense gitt i vegloven. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart. - Bebyggelse på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B. - Bebyggelse skal lokaliseres inntil eksisterende veier. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap. - Bebyggelsen skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner. - Bebyggelsen skal ikke være til ulempe for stedbunden næring. <p>b) For nye og eksisterende boliger gjelder disse bestemmelsene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - På eiendommen tillates frittliggende småhus med tilhørende garasje, uthus, mv. - Totalhøyde ikke over 9meter. - Samlet tillatt BYA inntil 500m². <p>c) For nye og eksisterende fritidsboliger gjelder disse bestemmelsene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det tillates 1 fritidsbolig og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet 	<p>SBFN2 Jarfjordbotn SBFN5 Karpbukt øst SBFN10 Neiden - Fossheim SBFN12 Neiden SBFN14 Hagasida - Jarfjord SBFN15 Vaggatem</p> <p>Områder hvor det er eksisterende bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og det åpnes for ytterligere bebyggelse (inkl. fradeling): SBFN3 Kjerrisnes SBFN4 Pandur - Karpbukt SBFN6 Vesternes - Tårnet SBFN7 Storbukt SBFN8 Lanabukt SBFN9 Neiden - Mikkelsnes SBFN11 Neiden SBFN13 Bugøyfjord</p> <p>Lokaliseringskriterier</p> <ul style="list-style-type: none"> - Områder med dyrka jord skal bevares i tråd med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart. - Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i tjenesten Gårdskart. - Byggeforbud mot vassdrag skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag - Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3. - Veilovens § 29 fastsetter byggegrense mot vei, evt. dispensasjon til bygging nærmere vei må gis av vegmyndigheten. - Avstand til vei måles fra senterlinje. <p>Kommunen skal ved byggesøknad vurdere tiltaket opp mot kartbaser og om nødvendig sende søknaden på høring til Finnmark fylkeskommune/Sametinget.</p> <p>Veiledning: Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også; www.asketadden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no</p> <p><u>Tomtestørrelse</u></p>
---	--

<p>bygningssmasse skal ikke overstige 150 m² grunnflate (BYA).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² BRA, totalhøyde ikke over 5meter. - Uthusets størrelse skal ikke overstige 50m², totalhøyde ikke over 4meter. - For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres. - Det skal være opparbeidet minst 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig. <p>(PBL. § 11-11, nr. 2)</p> <p>d) For ny og eksisterende næringsbebyggelse gjelder disse bestemmelsene:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det tillates næringsbebyggelse, herunder lokaler til produksjon, lager, kontor med mer. - Totalhøyde ikke over 9meter. - Samlet tillatt BYA inntil 700m². <p>(PBL. § 11-11 nr. 2)</p> <p>7.4 LNFR-spredd boligbebyggelse</p> <p>7.4.0 Generelle bestemmelser</p> <p>I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3.1, samt hansynssoner i kapittel 9.</p> <p>a) Der hvor eksisterende bebyggelse ligger nærmere sjø/verna vassdrag/Pasvikelva enn 100m, kan ny bebyggelse ikke plasseres nærmere sjø enn eksisterende hovedbebyggelse. Naust regnes ikke som hovedbebyggelse.</p> <p>b) Byggegrense inntegnet i plankart går foran bestemmelse i bokstav a.</p> <p>(PBL. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)</p> <p>7.4.1 Omfang</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innenfor område SB10/25/28/32/33/34/37/38/39/40 kan det oppføres inntil 1 ny bolig - Innenfor områdene SB14/16/17/19/36/41/42/45 kan det oppføres inntil 2 nye boliger - Innenfor områdene SB22/35 kan det 	<p>Tomtestørrelsen ved fradeling til boliger må ikke overstige 2da og for fritidsboliger 1,5da. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres.</p> <p>Spredd boligbebyggelse</p> <p>Områder hvor spredd boligbebyggelse er tillat. Nye områder er opprettet i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Av disse områdene framkommer det i bestemmelsen hvor det åpnes for ytterligere bebyggelse.</p> <p>Omfang</p> <p>Områder hvor det er eksisterende boligbebyggelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> SB1 Vaggatem – Pasvik SB2 Krokvik - Pasvik SB3 Skogmo - Pasvik SB4 Vangen - Pasvik SB11 Svanvik - Pasvik
--	---

<p>oppføres inntil 3 nye boliger</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innenfor områdene SB5/15/20 kan det oppføres inntil 4 nye boliger - Innenfor områdene SB6/9/13/23 kan det oppføres inntil 5 nye boliger - Innenfor områdene SB 8/30 kan det oppføres inntil 6 nye boliger - Innenfor områdene SB1/2/3/4/7/11/12/18/21/24/26/27/29/31/43/44/46/47/48 er det eksisterende boligbebyggelse, og det tillates oppført bebyggelse i tråd med formålet. Det tillates ikke nye boliger. 	<p>SB12 Utnes - Pasvik SB18 Rødsand - Pasvik SB21 Langvasseid - Pasvik SB24 Elvenes øst SB26 Elvenes øst SB27 Elvenes øst SB29 Pandurneset -Jarfjord SB31 Jakobsnes SB43 Bugøyfjord SB44 Bugøyfjord SB46 Bugøyfjord SB47 Bugøyfjord SB48 Håbet</p> <p>Områder hvor det er eksisterende boligbebyggelse og det åpnes for ytterligere bebyggelse (inkl. fradeling):</p> <p>SB5 Skogfoss - Pasvik SB6 Skogfoss - Pasvik SB7 Sameti - Pasvik SB8 Sameti - Pasvik SB9 Stenbakk - Pasvik SB10 Svanvik - Pasvik SB13 Bjørnsund - Pasvik SB14 Strand - Pasvik SB15 Strand - Pasvik SB16 Strand - Pasvik SB17 Rødsand - Pasvik SB19 Skrukkebukta - Pasvik SB20 Skrukkebukta - Pasvik SB22 Langvasseid - Pasvik SB23 Elvenes vest SB25 Elvenes øst SB28 Fredheim - Storskog SB30 Svartaksla - Jakobsnes SB32 Mikkelsnes - Neiden SB33 Steinnes - Neiden SB34 Steinnes – Neiden SB35 Fossheim - Neiden SB36 Fossheim -Neiden SB37 Kroa -Neiden SB38 Øvre Neiden SB39 Bjørknes - Neiden SB40 Bjørknes - Neiden SB41 Bjørknes - Neiden SB42 Øvre Neiden SB45 Bugøyfjord SB49 Ropelv</p>
<p>7.4.2 Bestemmelser til spredt boligbebyggelse</p> <p>a) Lokaliseringskriterier for ny bebyggelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere 	<p>Retningslinjer for spredt boligbebyggelse</p> <p><u>Lokaliseringskriterier:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Områder med dyrka jord skal bevares i tråd

<p>vassdrag enn 30meter.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrense gitt i vegloven. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart. - Bebyggelse på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B. - Bebyggelse skal lokaliseres inntil eksisterende veier. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap. - Bebyggelsen skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner. - Bebyggelsen skal ikke være til ulempe for stedbunden næring. <p>b) Innenfor områdene tillates frittliggende småhus med tilhørende garasje, uthus, mv.</p> <p>c) Områdene må ikke fradeles/ bebygges på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse.</p> <p>d) Tillatt BYA inntil 500m².</p> <p>(PBL. § 11-11, nr. 2)</p> <p>e) For eksisterende fritidsboliger innenfor områdene SB1 – SB49 gjelder bestemmelsene for LNFR-spredd fritidsbebyggelse, jfr. pkt 7.5.</p> <p>7.5 LNFR-spredd fritidsbebyggelse 7.5.0 Generelle bestemmelser I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3, samt hensynssoner i kapittel 9.</p> <p>a) Der hvor eksisterende bebyggelse ligger nærmere sjø/verna vassdrag/Pasvikelva enn 100m, kan ny bebyggelse ikke plasseres nærmere sjø enn eksisterende hovedbebyggelse. Naust regnes ikke som hovedbebyggelse.</p> <p>b) Byggegrense inntegnet i plankart går foran bestemmelse i bokstav a.</p> <p>(PBL. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)</p>	<p>med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i tjenesten Gårdskart. - Byggeforbud mot vassdrag skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag - Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3. - Veilovens § 29 fastsetter byggegrense mot vei, evt. dispensasjon til bygging nærmere vei må gis av vegmyndigheten. - Avstand til vei måles fra senterlinje. <p>Kommunen skal ved byggesøknad vurdere tiltaket opp mot kartbaser og om nødvendig sende søknaden på høring til Finnmark fylkeskommune/Sametinget.</p> <p><u>Veiledning:</u> Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også; www.askeladden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no</p> <p><u>Tomtestørrelse</u> Tomtestørrelsen ved fradeling må ikke overstige 2da. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres.</p> <p>Spredd fritidsbebyggelse Områder hvor spredd fritidsboligbebyggelse et tillat. Nye områder er opprettet i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Av disse områdene framkommer det i bestemmelsen hvor det åpnes for ytterligere bebyggelse.</p>
---	---

7.5.1 Omfang

- Innenfor område SFB 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 13, 15 og 16 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført bygninger i tråd med formålet. Men det tillates ingen nye fritidsboliger.
- Innenfor område SFB 7 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates inntil 6 nye fritidsboliger i planperioden.
- Innenfor område SFB 11 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført inntil 5 nye fritidsboliger i planperioden
- Innenfor område SFB 12, 17, 18 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført inntil 4 nye fritidsboliger i planperioden.
- Innenfor område SFB 19 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført inntil 2 nye fritidsboliger i planperioden.

7.5.2 Bestemmelser til spredt fritidsbebyggelse

a) Lokaliseringskriterier for ny bebyggelse:

- Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30meter.
- Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrense gitt i vegloven.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart.
- Bebyggelse på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B.
- Bebyggelse skal lokaliseres inntil eksisterende veier.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap.
- Bebyggelsen skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner.
- Bebyggelsen skal ikke være til ulempe for stedbunden næring.

b) Områdene må ikke fradeles/ bebygges på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse.

c) Det tillates 1 hytte og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m² grunnflate (BYA).

Omfang

Områder hvor det er eksisterende fritidsbebyggelse:

- SFB1 Skogmo - Pasvik
- SFB2 Skogfoss - Pasvik
- SFB3 Stenbakk - Pasvik
- SFB4 Morud - Pasvik
- SFB6 Vintervollen - Jarfjord
- SFB8 Lille Stonga
- SFB9 Lille Stonga
- SFB13 Mikkelsnes - Neiden
- SFB15 Perbekken - Neiden/Bugøyfjord
- SFB16 Sakrisvatn - Neiden/Bugøyfjord

Områder hvor det er eksisterende fritidsbebyggelse og det åpnes for ytterligere fritidsbebyggelse (inkl. fradeling):

- SFB7 Hornholmvannet - Jarfjord
- SFB11 Angelfjell - Munkefjord
- SFB12 Munkelva
- SFB17 Låsvannet - Neiden/Bugøyfjord
- SFB18 Bugøyfjord
- SFB19 Angelfjell - Munkefjord

Retningslinjer for spredt fritidsboligbebyggelse

Lokaliseringskriterier:

- Områder med dyrka jord skal bevares i tråd med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart.
- Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i tjenesten Gårdskart.
- Byggeforbud mot vassdrag skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag
- Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3.
- Veilovens § 29 fastsetter byggegrense mot vei, evt. dispensasjon til bygging nærmere vei må gis av vegmyndigheten.
- Avstand til vei måles fra senterlinje.

Kommunen skal ved byggesøknad vurdere tiltaket opp mot kartbaser og om nødvendig sende søknaden på høring til Finnmark fylkeskommune/Sametinget, samt berørt reinbeitedistrikt.

Veiledning:

Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også;

d) Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² BRA, totalhøyde ikke over 5meter.

e) Uthusets størrelse skal ikke overstige 50m², totalhøyde ikke over 4meter.

f) For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres.

g) Det skal være opparbeidet minst 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig.

(PBL. § 11-11, nr. 2)

7.5.3 Bestemmelser til spredt fritidsbebyggelse SFB 14

a) Det tillates oppført fritidsbolig på inntil 64m² (BYA).

b) Det tillates fradelt punktfeste til fritidsboligen.

- Fradeling må søkes særskilt.
- Før det kan fradeles punktfeste må omdisponering av dyrkbar jord være innvilget av jordbrukssjefen, jf. jordbrukslovens § 9.

7.6 LNFR-spredt næringsbebyggelse

7.6.0 Generelle bestemmelser

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3, samt hensynssoner i kapittel 9.

7.6.1 Bestemmelser til spredt næringsbebyggelse

7.6.1.1 Spredt næringsbebyggelse SE1-3 og 5-9:

a) Innenfor områdene SE1-3 og 5-9 tillates samme bruk som i dag. Det tillates ikke nybygg, tilbygg, ombygging, og lignende som kan svekke bygningenes identitet.

(PBL. § 11-9 nr. 7)

b) Det kreves detaljregulering for nye bygg, større garasjer og lagerbygninger. (bygg større enn 120 m²)

www.asketadden.ra.no
www.kulturminnesok.no
www.nordatlas.no
www.miljostatus.no

Tomtestørrelse

- Ved fradeling må tomtestørrelsen ikke overstige 1,5da. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres.
- Ved fradeling til punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m, målt mellom ytterpunktene på de ytterste bygg.

Om SFB14

Området omfatter deler av en eiendom i Neiden hvor formålet for spredt fritidsbolig er flyttet innad på eiendommen fra forrige planperiode.

Spredt næringsbebyggelse

Generelt

Retningslinjene for spredt boligbebyggelse gjelder også for spredt næringsbebyggelse, så langt de passer. Se også de generelle retningslinjer i kapittel 2 og 3.

Innenfor områdene SE 1-10, utenom SE4 er det etablert forskjellige typer reiselivsvirksomhet / utmarksturisme/utleiehytter som til dels benytter seg av de gamle "ødestuene" som daværende Statens Skoger bygde i forbindelse med skogsdrift. Disse representerer i seg selv en viktig tidsepoke, særlig i Pasvik, og bør tas vare på og restaureres til opprinnelig stand i den grad det er mulig.

SE1 Gjøkvassbua
SE2 Gjøkvasskoia

<p>(PBL § 11-9 nr. 1).</p> <p>c) Plankravet gjelder også ved omdisponering av trafikkskapende virksomhet, eller virksomhet som medfører støy eller annen sjenerende virksomhet</p> <p>PBL § 11-9 nr. 1).</p> <p>7.6.1.2 Spredt næringsbebyggelse SE4:</p> <p>a) Området skal benyttes til service- og informasjonssenter i forbindelse med Øvre Pasvik Nasjonalpark og andre verneområder.</p> <p>c) Maksimalt tillatt BYA settes til 500m², maks mønehøyde 7,5 meter.</p> <p>d) Hovedfunksjoner innenfor området skal være universelt utformet.</p> <p>e) Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn 30meter.</p> <p>f) Ved byggesøknad skal det legges fram situasjons- og utomhusplan som viser bebyggelses plassering, parkeringsareal, utearealer.</p> <p>(PBL. § 11-11, nr. 2)</p> <p>7.6.1.3 Spredt næringsbebyggelse SE 11:</p> <p>a) I område SE 11, Lanabuktkoia, tillates samme bruk som i dag. Det tillates nybygg, samt påbygg og tilbygg på eksisterende bebyggelse inntil 200m².</p> <p>b) Byggegrense mot sjø ligger i formålsgrensa mot sjø.</p> <p>(PBL. § 11-11, nr. 2)</p>	<p>SE3 Sortbrysttjernkoia SE5 Ellentjernkoia SE6 Morudkoia SE7 Malbekk koia SE8 Lille Sameti SE9 Myrbekk koia SE10 Skjellbekken</p> <p>Område SE4 omfatter det tidligere Gjøkhotellet (nedbrent). Området tilrettelegges for Øvre Pasvik Nasjonalpark til et service- og informasjonssenter.</p> <p>Område SE 11 omfatter kaianlegget i Lanabukt</p>
--	--

8.0 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>8.1 Farled Farleder er angitt som linjesymbol i plankartet. Det tillates ikke oppankring eller tiltak som kan være til hinder for farleden.</p> <p>8.2 Akvakultur a) Innenfor område A-1, A-2, A-3, A-4, A-6, A-7, A-8 og A-9 tillates etablert nødvendige anlegg til akvakultur. b) Hele anlegget, inkludert fortøyninger, fôrflåter og boliger på sjø skal ligge innenfor områder avsatt til akvakultur. c) Anleggene skal lokaliseres og fortøyes på en slik måte at det er fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. d) I områdene A-2, A-3, A-4 og A-5 tillates ikke oppdrett av anadrom laksefisk. (PBL. § 11-11 nr. 1 og 3)</p> <p>8.3 Friluftsområde (F) a) Anlegg, brygger, bøyer og lignende som fremmer friluftsliv tillates.</p> <p>8.4 Kombinert formål Natur-, Friluft-, Fiske-, Ferdse- og Akvakultur (NFFFA) a) Innenfor område NFFFA-1 til NFFFA-5 tillates etablert nødvendige anlegg til akvakultur. b) Hele anlegget, inkludert fortøyninger, fôrflåter og boliger på sjø skal ligge innenfor områder avsatt til akvakultur. c) Anleggene skal lokaliseres og fortøyes på en slik måte at det er fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. d) Anleggene skal lokaliseres slik at de ikke er til hinder for utøvelse av friluftsliv og fiske. e) I områdene NFFFA2 og NFFFA5 tillates ikke oppdrett av anadrom laksefisk. f) I de deler av område NFFFA3 som inngår i nasjonal laksefjord tillates ikke oppdrett av</p>	<p>Farled Farleder reguleres gjennom havne- og farvannsloven. Tiltak i farleden krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.</p> <p>Akvakultur Akvakultur tillates etter konsesjon med hjemmel i akvakulturloven. Følgende områder er avsatt til Akvakultur: A-1: Jarfjorden A-2: Kjelmøya sør A-3: Kjelmøya vest A-4: Korsfjorden A-6: Brashamna (Kjøfjorden) A-7 Kasterholmen-Oterfjorden A-8 Storbukt (Bugøyfjord) A-9 Bugøynes</p> <p>Friluftsområde Sandbukt i Bugøyfjord er avsatt til friluftsområde.</p> <p>Kombinert formål Natur-, Friluft-, Fiske-, Ferdse- og Akvakultur (NFFFA) Følgende områder er avsatt til kombinert formål for Natur-, Friluft-, Fiske-, Ferdse- og Akvakultur: NFFFA-1: Holmengråfjord NFFFA-2: Ytre del av Kjøfjord NFFFA-3: Oterfjord-Ytre Bugøyfjord NFFFA-4: Svinøy ved Bugøyfjord-grensen mot Nesseby kommune NFFFA-5: Bøkfjorden; Krokfjordneset-østre nes i Sølferbukt, Russevikneset via Hareholmen til Laukbuktneset Akvakultur tillates etter konsesjon.</p>

anadrom laksefisk.

(PBL. § 11-11 nr. 1 og 3)

8.5 Kombinert formål for Natur-, Friluft-, Fiske- og Ferdselsområde (NFFF)

a) Plassering av anlegg, brygger, bøyer og lignende, som er i strid med formålet, tillates ikke.

(PBL. § 11-11 nr. 3)

8.6 Kombinert formål for Natur-, Friluft- og Ferdselsområde (NFF)

a) Plassering av anlegg, brygger, bøyer og lignende, som er i strid med formålet, tillates ikke.

(PBL. § 11-11 nr. 3)

Kombinert formål for Natur-, Friluft-, Fiske- og Ferdselsområde (NFFF)

Følgende områder er avsatt til kombinert formål for Natur-, Friluft-, Fiske- og Ferdsel:

NFFF-1: Flerbruksområder i de ulike bifjordene til Varangerfjorden, som omfatter arealer i Grense Jakobselv, Kobbholmfjord, Småstaumen, Sandbukta, Sagfjord, Jarfjord, Bøkfjord, Langfjord, Elvenesfjord, Korsfjord, Neidenfjord, Munkefjord, Kjølufjord og Bugøyfjord.

NFFF-2: Flerbruksområde som dekker de åpne sjøarealene i Varangerfjorden som strekker seg fra Grense Jakobselv (riks grensen) til Bugøynes og ut til kommunegrensen mot Vadsø kommune.

Deler av område NFFF-1 inngår i forskrift om fredningssoner i Finnmark. Dette gjelder områder i elvemunningsområdet i Grense Jakobselv, Karpelva, Klokkelva, Munkelva, Neidenelva og Sandneselva. I disse områdene er det forbud mot å plassere kilnot eller kroggarn nærmere enn 500 meter fra munningen.

Kombinert formål for Natur-, Friluft- og Ferdselsområde (NFF)

Følgende områder er avsatt til kombinert formål for Natur-, Friluft- og Ferdsel:

NFF-1: Sanden i Småstrauman

NFF-2: Våtbukt på Kjelmøya

NFF-3: Indre del av Semskefjord (Krokfjord)

NFF-4: Ellinghamna på Tømmerneset

9.0 Hensynssoner

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>9.1 Sikrings-, støy- og faresoner</p> <p>9.1.1 Sikringszone for Kirkenes lufthavn (SLH 1)</p> <p>a) Innenfor hensynssonen gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater for nye bygg og anlegg som er angitt med sorte koter på gjeldende restriksjonsplan for Kirkenes lufthavn.</p> <p>b) Vegetasjon skal holdes under hinderflatene.</p> <p>c) Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen for lufthavnen.</p> <p>d) Innenfor hensynssonen gjelder det egne byggerestriksjonskrav for nye bygg og anlegg som overskrider røde koter på gjeldende byggerestriksjonskart for flynavigasjonsanleggene ved Kirkenes lufthavn.</p> <p>e) Tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken skal godkjennes av Avinor.</p> <p>(PBL. § 11-8, 3.ledd bokstav a)</p> <p>9.1.2 Frisiktsone innflygningslys for Kirkenes lufthavn (IF1 og IF2)</p> <p>a) Det tillates ikke tiltak som kan komme i konflikt med innflygningslysene tilhørende Kirkenes lufthavn.</p>	<p>Generelt</p> <p>For hensynssonene (utenom etter bokstav c), vil virkningen være at tiltak i strid med de formåls-sonen og bestemmelser til sonen skal ivareta, vil være forbudt.</p> <p>Sikringszone for Kirkenes lufthavn</p> <p>Grense for restriksjoner knyttet til Kirkenes Lufthavn, Høybuktmoen, er vist i plankartet. Detaljert oversikt over høyderestriksjonene finnes på Avinors tegning ENKR-P-08 (vedlegg 5). Egen saksbehandlingsrutine gjelder.</p> <p>Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Kirkenes lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.</p> <p>Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg som kan komme i konflikt med sikringssonen skal forhåndsgodkjennes av Avinor og Luftfartstilsynet.</p> <p>Detaljert oversikt over byggerestriksjonene finnes på Avinors tegning ENKR-P-09 (vedlegg 6). Egen saksbehandlingsrutine gjelder. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg som er i strid med byggerestriksjonskrav, skal være vurdert radioteknisk og godkjent av Avinor Flysikring AS.</p> <p>Frisiktsone for innflygningslys tilhørende Kirkenes lufthavn</p> <p>Restriksjonsområdene rundt innflygningslysene skal sikre at:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ingen objekter, med unntak av antenner for

b) Innflygningslysene skal holdes fri for vegetasjon.

c) Tiltak innenfor frisktsonene skal godkjennes av Avinor.

9.1.3 Høydebasseng Prestefjellet

a) Det tillates ikke tiltak som kan føre til skade på høydebassenget.

b) Sprengningsarbeid i området tillates ikke uten at dokumentasjon på at dette ikke vil kunne skade høydebassenget.

(PBL. §§ 11-8 bokstav d)

9.1.4 Støysone E6:

a) Generelt:

Ved etablering av støyende virksomheter eller ved etablering av støyfølsomme tiltak i rød og gul sone, skal det alltid utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås.

b) Støyømfintlig bebyggelse langs E6:
Langs E6 (riksvei) i Kirkenes tillates støyømfintlig bebyggelse i både rød og gul sone, på følgende vilkår;

- minimum 50 % av oppholdsrommene (soverom+ stuer), og minst ett soverom legges på stille side. ($L_{den} < 55 \text{dB}$)

- privat/felles uteplass skal ligge på stille side.

Hele arealet skal ha støynivå $L_{den} < 55 \text{dB}$.

Innglasset balkong kan tillates, men den skal kunne åpnes.

Behov for ytterligere skjerping og detaljering av støykrav, samt avbøtende tiltak, skal vurderes i reguleringsplan eller byggesak.

9.1.5 Støysone Kirkenes lufthavn

a) Innenfor rød støysone skal det ikke oppføres støyfølsom bebyggelse.

b) Innenfor gul støysone kan ny støyfølsom bebyggelse tillates dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i

instrumentlandingsssystem, skal gjennomtrengre et plan gjennom innflygningslysene ut til 60 meter fra senterrekken sideveis, og som avsluttes 60 meter i forlengelsen av ytterste innflygningslys. - Ingen av innflygningslysene skal være skjulte sette fra luftfartøy under innflyging.

Høydebasseng Prestefjellet

Hensynssone H120.

Tiltak innenfor området krever særskilt tillatelse fra kommunal drikkevannsmyndighet.

Støysone E6

Veiledning:

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging.

Støysone Kirkenes Lufthavn

Støysone for Kirkenes lufthavn er vist i vedlegg 7 Flystøysonekart (03.03.08).

Veiledning:

Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging.

<p>arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje.</p> <p>c) Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonene, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.</p> <p>(PBL. § 11-8, 3.ledd bokstav a)</p> <p>9.1.6 Støysone skytebaner Innenfor støysonen tillates ikke oppført støyfølsom bebyggelse.</p> <p>9.1.7 Faresone Flom, Neidenelva a) Faresone for flom i Neidenelva er angitt i plankartet. b) Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor flomsonen.</p> <p>9.1.8 Faresone kvikkleire, Vagge i Bugøyfjord a) Før det gjøres tiltak i området må det gjennomføres geoteknisk undersøkelse og vurdering. b) Tiltak eller gravearbeid kan ikke gjøres før nødvendig sikringstiltak mot kvikkleireskred er gjennomført.</p> <p>9.2 Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, landskap eller bevaring av naturmiljø og kulturmiljø (PBL. 11-8, 3.ledd, bokstav c)</p> <p>9.2.1 N-sonen: LNFR hvor natur er dominerende</p>	<p>Støysone skytebaner Støysone H290</p> <p>Faresone Flom, Neidenelva Faresone H320.</p> <p>Faresone kvikkleire, Vagge i Bugøyfjord Det synes å være en sammenhengende kvikkleireforekomst i området og det er risiko for et omseggripende kvikkleireskred som tar med seg både veg og hus. Faresone H310.</p> <p>Hensynsoner etter bokstav c Det kan som hovedregel bare gis retningslinjer til hensynssoner etter bokstav c. Bestemmelsene vil ikke binde opp arealbruken rettslig, men myndighetene skal legge vekt på retningslinjene ved avgjørelse av saker som gjelde tiltak innenfor sonen.</p> <p>N-sonen: LNFR hvor natur er dominerende Skravuren er lagt i ødemarksområdene, eller såkalte inngrepsfrie naturområder, jfr. INON. Områdene er formelt LNFR områder, uten bestemmelser om spredt bebyggelse.</p> <p>Naturverdiene i disse områdene synliggjøres gjennom denne hensynssone.</p> <p>For saksbehandling av eksisterende bebyggelse,</p>
--	---

b) Nye tiltak skal underordnes eksisterende slik at opprinnelig stiluttrykk kan leses etter at tiltaket er gjennomført. Ved utbygging/tilbygg skal det nye, som volum, form, farge, kledning, vinduer, taktekke være underordnet opprinnelig.

c) Strider tiltaket mot ovennevnte skal det sendes på høring til Finnmark fylkeskommune.

d) Fasadeendring som utbygg, skifte av panel, vindu og taktekke og rivning skal forelegges Finnmark fylkeskommune for uttalelse.

(PBL. § 11-9 nr. 7)

9.2.6 NB!-områdene

a) Innen områder for NB!-registeret skal det ved nybygging og restaurering vises særlig omtanke for å ivareta bygningens og gjenreisningsbebyggelsens karaktertrekk. Tiltak må vurderes i forhold til eksisterende bygg og nabobebyggelse i hvert enkelt tilfelle.

b) Alle byggetiltak innenfor NB!-områdene skal sendes på høring til Finnmark fylkeskommune.

9.2.6.1 NB! Kirkenes Sentrum – BSR:
Mursonen i sentrum skal opprettholdes.

NB! Nasjonale kulturhistoriske bymiljøer:

NB!-områdene er nasjonalt viktige kulturhistoriske by- og tettsteder. Alle tiltak i og tilgrensende områder skal inn til Finnmark fylkeskommune på høring. Det vil si nærliggende områder utenfor NB!-området som vil påvirke NB!-området visuelt. Det skal også tas hensyn gatestruktur innafor NB!-området slik at man ikke forringer opplevelsen av viktig kulturhistorisk miljø.

Kirkenes har nasjonal interesse primært som gjenreisningsby men også industriby. Det er kombinasjonen av disse to historiene som gir byen sitt unike preg.

Riksantikvarens NB! register (www.nb.ra.no/nb) skal legges til grunn ved saksbehandling innenfor NB!-områdene.

Tilbygg og påbygg bør enten fungere som naturlig videreføring av hovedbygget eller framstå som et bevist brudd i formspråk.

Ved nybygg i området er det også viktig at man har krav til materialvalg, fargevalg, taktekke og form og volum som er tilpasset eksisterende. Ny bebyggelse i disse områdene oppføres med samme taktekking, takform, i disse tilfellene saltak, vindusutforming og materiale som eksisterende.

Disse områdene bør få egne reguleringsplaner for detaljert beskrivelse av tiltak.

NB! Kirkenes Sentrum - Brente Steders
Regulering (BSR):
Ved eventuell utvidelse/påbygg av 50-talls

<p><u>9.2.6.2 NB! Boligbyen:</u> Bestemmelser for tiltak på og i kulturmiljø med gjenreisningsbebyggelse, perioden 1945 – 1960:</p> <p>a) Følgende prinsipper skal videreføres;</p> <ul style="list-style-type: none"> - etablert byggelinje langs gate, med forhager - knappe takutstikk - tregård i 2 etasjer med stående panel - bruken av tre i boligbebyggelsen skal opprettholdes - fargene i boligbebyggelsen skal beholdes som sterke, klare farger. <p>a) Ved tiltak på og i kulturmiljø med gjenreisningsbebyggelse, perioden 1945 – 1960, må hensynet til den eksisterende bygningens arkitektoniske uttrykk veie tyngst.</p> <p>b) Nye tiltak skal underordnes eksisterende slik at opprinnelig stiluttrykk kan leses etter at</p>	<p>murgårder bør det fortrinnsvis bygges på i høyden ved at hele bygget heves med en etasje. Dette er den mest naturlige måten å følge opp denne typen på da byggets grunnstruktur ikke endres. Ny etasje bør imidlertid kunne leses som en mer moderne del av bygningen. Dette er spesielt aktuelt i Dr. Wessels gate. Murbebyggelsen kan påbygges i til og med 3 etasjer (totalt).</p> <p>Ved påbygg/tilbygg til 50-talls murgårder bør nybygget utformes etter ett av følgende to prinsipper:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det nye bygget i prinsippet likt hovedbygget, med en klar mellomsoner som skiller de to formene. 2. Det nye bygget skiller seg klart fra det opprinnelige i form og uttrykk. <p>Andre karaktertrekk som skal vektlegges;</p> <ul style="list-style-type: none"> - bygningen er plassert i byggelinje ut mot gate, uten forhager - store, åpne glassfelt i 1.etg. (unntatt rene boligbygg). Enkeltåpninger i veggen i øvrige etasjer. - knappe takutstikk - bygninger med skråtak uten takoppbygg eller innskjæringer - enkel detaljering, rene veggflater - murgård i 3 (2) etasjer med pussa murvegger - gjennomgående lyse farger/ pastell <p><u>NB! Boligbyen:</u></p> <p>Det karakteristiske for boligbyen er at bygningene er plassert i etablert byggelinje langs gate, med forhager knappe takutstikk tregård i 2 etasjer med stående panel</p> <p>Gjenreisningsbebyggelsen er bygninger som er reist mellom 1945 – 1960. Generelt skal bebyggelse og anlegg i disse områdene gis gode helhetsløsninger som ivaretar opprinnelig stiluttrykk.</p> <p>Ved tiltak i og på gjenreisningsbebyggelse skal</p>
---	---

<p>tiltaket er gjennomført. Ved utbygging/tilbygg skal det nye, som volum, form, farge, kledning, vinduer, taktekke være underordnet opprinnelig.</p> <p><u>9.2.6.3 NB! Delområde Dampsentralen/Sydvaranger:</u> Bebyggelsen som inngår i delområdet skal dyrkes videre som punkter med rom rundt.</p> <p><i>(PBL. § 11-9 nr. 7)</i></p> <p>9.3 Sone for båndlegging (PBL. § 11-8, 3.ledd, bokstav d)</p> <p>Det tillates ikke tiltak, anlegg eller ferdsel som er i strid med bestemmelsene i båndleggingsområdene.</p> <p>I plankartet er følgende områder båndlagt til ulike formål:</p> <p>9.3.1 Naturvernområder</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brannsletta landskapsvernområde. - Færdesmyra naturreservat, Neiden. - Garsjøen landskapsvernområde. - Gjøkvassneset naturreservat. - Neiden- og Munkefjord naturreservat. - Pasvik naturreservat. - Store Sameti - Skjelvatnet naturreservat. - Øvre Pasvik landskapsvernområde med plantelivsfredning. - Øvre Pasvik nasjonalpark. - Fredning av pattedyr og fugler, Kirkeneshalvøya. - Fredning av plantearten Polarflokk, Bugøynes kirkegård. <p>9.3.2 Kulturminnevern</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kulturminneområder er markert med Fkm eller Rune R. - Forskrift om fredning av Skoltebyen kulturmiljø i Neiden. - Strandinternatet - Noatun - Kapellet i Neiden - Holmengrå 	<p>det oppfordres til/fortrinnsvis bruk av materiale, bygningsform og volum og takform og -tekkning som er gjeldende for eksisterende bygninger i området. Dette for at estetiske hensyn til eksisterende bygninger ivaretas.</p> <p>Husbankens veileder «gjenreist og særpreget» legges til grunn i behandlingen av tiltak på denne type bygninger og miljøer.</p> <p><u>NB! Delområde Dampsentralen/Sydvaranger:</u> Eventuell ny bebyggelse i sonen rundt monumentbyggene som inngår i delområdet, bør ha en bevissthet omkring sin rolle som ramme/vegg i rommet. Dette også gjelder Rådhuset og Kirka.</p> <p>Saksbehandling i båndlagte områder I båndlagte områder skal det ikke tillates tiltak som kan vanskeliggjøres båndleggingens hensikt. Berørt vernemyndighet skal gi sitt samtykke før tiltak kan settes i verk.</p> <p>Naturvernområder</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fastsatt ved Kronprinreg.res.av 4.11.1983 - Fastsatt ved kgl.res. 26. mai 1972. - Fastsatt ved Kronprinsreg. res. av 4. 11.1983. - Fastsatt ved kgl.res. 21. desember 2000. - Fastsatt ved kgl.res. 20. desember 1991. - Fastsatt ved kgl.res. 15. oktober 1993. - Fastsatt ved kgl.res. 21. desember 2000 - Fastsatt ved kgl.res. 29. august 2003 - Fastsatt ved kgl.res. 29. august 2003 - Fastsatt ved kgl.res. av 20. oktober 1961. - Fastsatt ved kgl.res. av 9. april 1976. <p>Kulturminnevern</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fastsatt ved kgl. Res 22. september 2000
--	--

- Bøkfjord fyrstasjon
- Militær grensevaktstasjon
- Bjørklund gård
- Svanhovd miljøsenter
- Svanvik kapell

9.3.3 Annet lovverk (hundedressur)

Hundedressur, området er avsatt til hundedressur. Båndtvangsbestemmelsene gjelder ikke i dette området.

9.3.4 Båndlegging i påvente av reguleringsplan

a) Deler av Høybuktknoen skyte- og øvingsfelt båndlegges i påvente av reguleringsplan.

Aktivitet utover dagens bruk kan ikke settes i gang før området inngår i en reguleringsplan.

(PBL. §§ 11-8 bokstav d og 11-9 nr. 1)

b) Jakobsnes Arctic Logistics båndlegges i påvente av reguleringsplan.

c) Gamle Bjørnevatn skole båndlegges i påvente av reguleringsplan.

(PBL. §§ 11-8 bokstav d)

9.4 Sone hvor vedtatt reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Innenfor sonens avgrensning gjelder reguleringsplanens bestemmelser og formål.

(PBL. § 11-8, 3.ledd, bokstav f)

Hundedressur

Det er avsatt et område for hundedressur, videreført fra forrige planperiode. For hundehold gjelder for øvrig lov om hundehold.

Båndlegging i påvente av reguleringsplan

Hensynssone H710. Båndleggingen er tidsbegrenset i 4 år fra vedtak av kommuneplanens arealdel (ref. veileder til kommuneplanens arealdel).

Deler av Forsvarets skyte- og øvingsfelt båndlegges i påvente av reguleringsplan. Det båndlagte området inkluderer areal til framtidige havneområder i Høybukta vest og Pulkneset som er under planlegging. Videre planlegging vil avklare arealbruken i området. Arealkonflikter i området søkes løst gjennom reguleringsplan. Det er igangsatt en områdereguleringsplan for Høybuktknoen skyte- og øvingsfelt

Sone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Hensynssone H910.

Planer som delvis oppheves er vist med sone hvor planen fortsatt skal gjelde. På arealer utenfor angitt sone gjelder kommuneplanens arealdel (jf. PBL. § 1-5).

Deler av reguleringsplan for oljeomlastning i Bøkfjorden og Korsfjorden (PlanID 2030-2007003) er opphevet:

- Omlastningspunkt i sjø lengst vest (SS5) er tatt ut.
- Omlastningspunkt på land på Skogerøya er tatt ut og tilbakeført til LNFR-formål
- Havneområder på Reinøya er tilbakeført til LNFR-formål.

<p>9.5 Nedslagsfelt for drikkevann</p>	<p>Deler av reguleringsplan for Bekkevold boligfelt på Elvenes (PlanID 2030-1978101) oppheves:</p> <ul style="list-style-type: none"> - områder for offentlig bebyggelse, forretning/kontor og industri tas ut. - Områdene som tas ut angis som boligområde B27 med bestemmelse. <p>Vedtatt reguleringsplan for Skytterhusfjellet (PlanID 2030-2007001) skal fortsatt gjelde for den avgrensning som framkommer i plankartet, tidligere Gabba er erstattet med Nye Kirkenes Sykehus (PlanID 2030-2011015).</p> <p>Planer som fortsatt skal gjelde i sin helhet:</p> <p>BA1: Vedtatt reguleringsplan for 96høyda (PlanID 2030-1999005) skal fortsatt gjelde i sin helhet.</p> <p>BA2: Vedtatt reguleringsplan for Svanvik næringsbygg (PlanID 2030-2007007) skal fortsatt gjelde i sin helhet.</p> <p>BA3: Vedtatt reguleringsplan for Solvang gård (PlanID 2030-2001104) skal fortsatt gjelde i sin helhet.</p> <p>BA5: Vedtatte reguleringsplaner for Skafferhullet skal fortsatt gjelde i sin helhet (PlanID 2030-1997102 og 2030-2004103)</p> <p>Nedslagsfelt for drikkevannskilder Nedslagsfelt for kommunale drikkevannskilder er framstilt som temakart til planen. Alle kommunale drikkevannskilder er klausulert etter eget regelverk. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for, eller kan forurense drikkevannskilder. Før det eventuelt gis tillatelse her skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og tilsynsmyndigheter. Vurderinger skal gjøres med basis i drikkevannsregelverket, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelsene og kunnskap om kilden.</p>
---	---

10.0 Vedlegg

Vedlegg 1 Oversikt over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Vedlegg 2 Parkeringsbestemmelser

Vedlegg 3 Liste over LNFR-spredd eksisterende boliger og fritidsboliger i distrikta og uregulerte områder

Vedlegg 4 Liste over LNFR- spredt eksisterende bebyggelse i ødemarksområder og ved sjø

Vedlegg 5 Avinors tegning ENKR-P-08 som viser høyderestriksjonene tilknyttet flyplassen.

Vedlegg 6 Avinors tegning ENKR-P-09 som viser byggerestriksjonene tilknyttet flyplassen.

Vedlegg 7 Flystøysonkart (03.03.08) som viser støysoner tilknyttet flyplassen.



SØR-VARANGER KOMMUNE
BYGGESAK

Torgeir Kristian Johnsen
Skafferhollet 40

9911 JARFJORD

Vår ref.: Saksnr. 22/2416/2	Deres ref.:	Dato: 28.04.2022
Saksbehandler: Anna Buljo	Telefonnr.:	Epostadresse saksbehandler: postmottak@svk.no

DELEGERT VEDTAK:

Utvalg	Saksnummer
Delegert sak byggesaksbehandler	27/2022

Vedtak på søknad om ferdigattest for bolig på gbnr. 24/138, Skafferhollet 40
Sør-Varanger kommune viser til søknad om ferdigattest for bolig datert 06.04.2022.

Tiltakshaver: Torgeir Kristian Johnsen

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utstedes ferdigattest for bolig på gnr. 24, bnr. 138, Skafferhollet 40 som omsøkt.

Grunnlag for tillatelse

Søknad med vedlegg journalført i SVK 19.04.22.

Liste over ansvarlig utførende:

Foretak	Orgnr.	Ansvarsområde
Torgeir Kristian Johnsen	selvbygger	Gjennomføring av hele tiltaket

Vi ber om at vårt saksnummer 22/2416 oppgis ved alle henvendelser angående saken.

I hht. forvaltningsloven §§ 28 og 29 er det adgang til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal sendes den instans som har truffet vedtaket.

Med vennlig hilsen

Anna Buljo
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

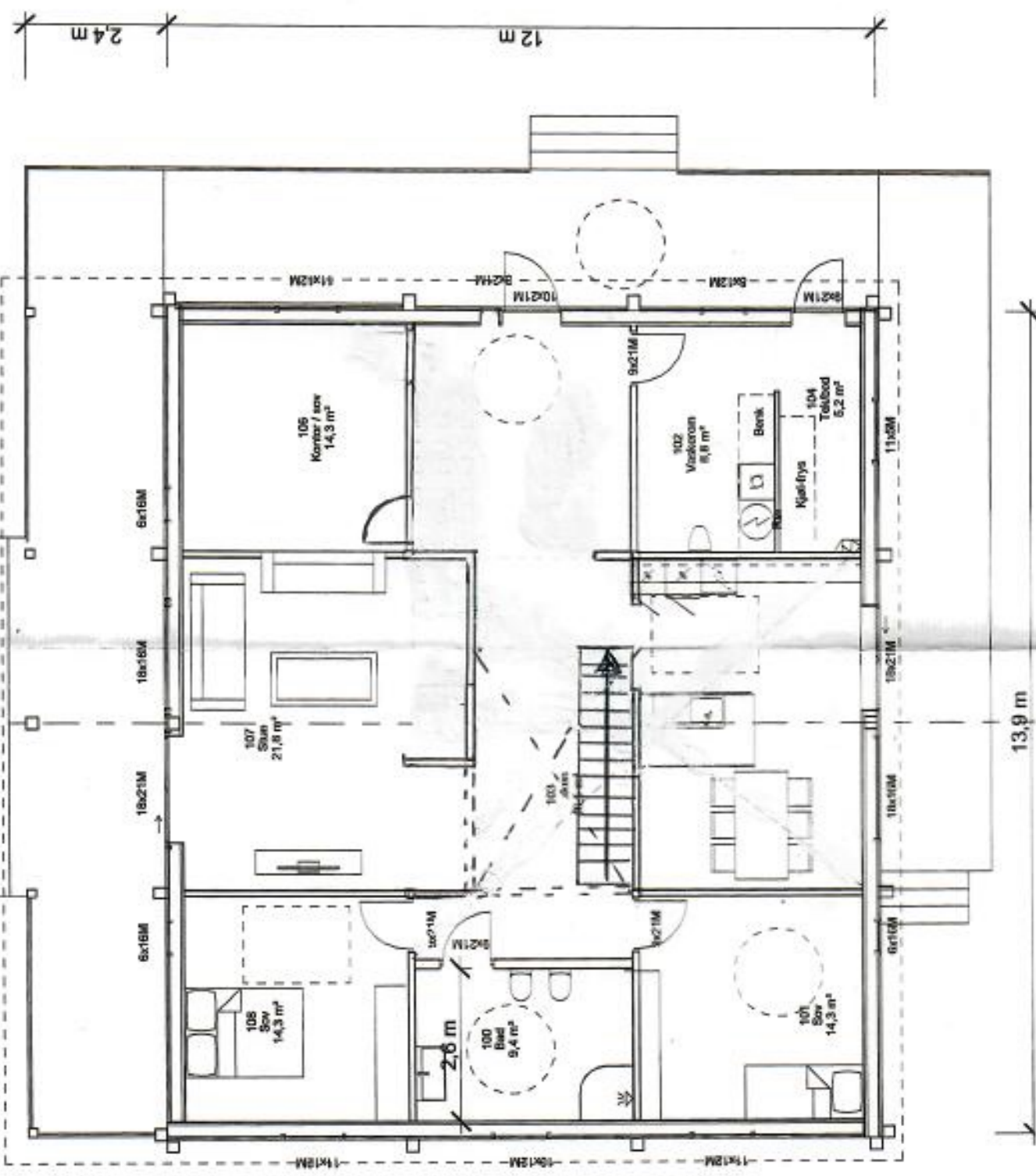
Postadresse:

Telefonnr.:
Sentralbord
78 97 74 00

Telefaksnr.:
78 97 76 83

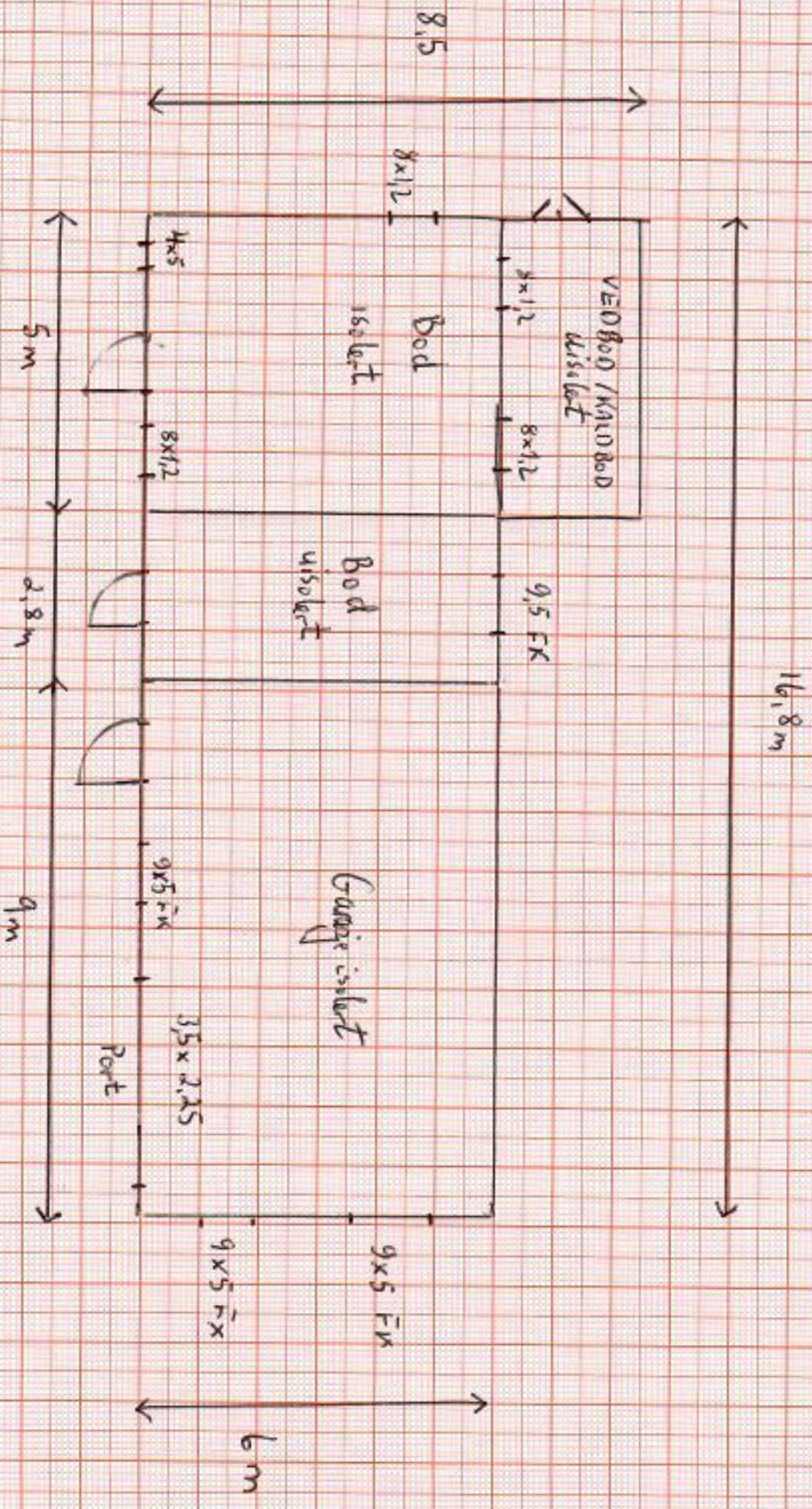
Bankgiro:
4830.13.83281

www.svk.no
postmottak@svk.no

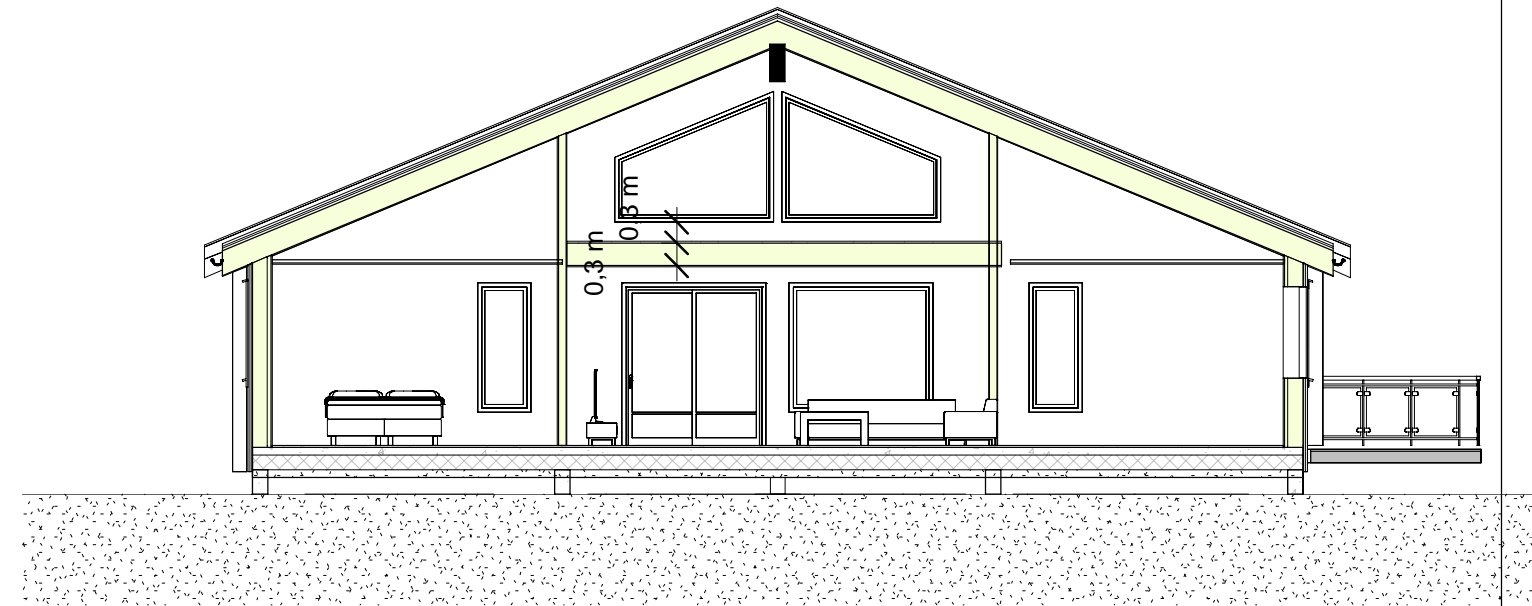
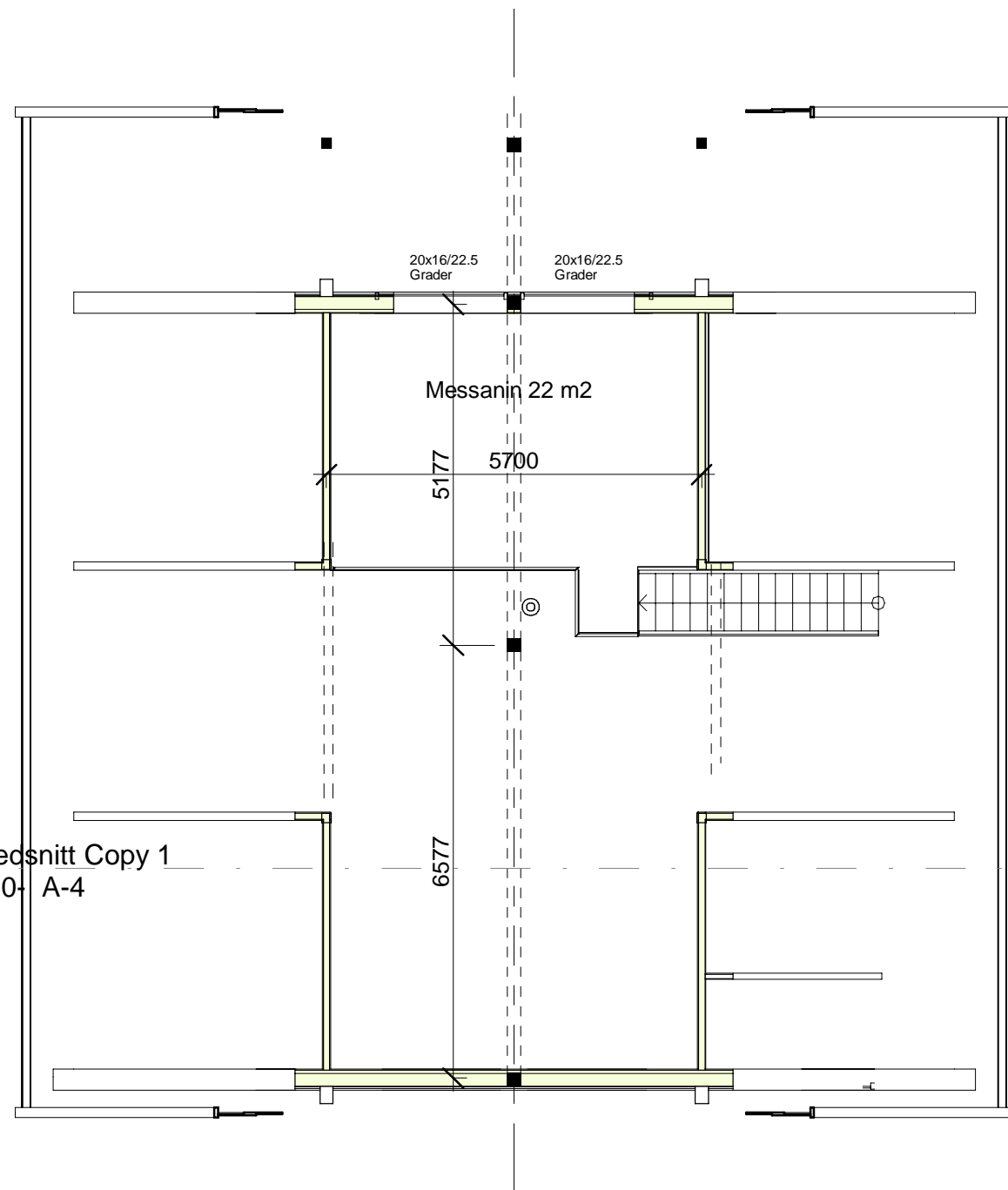


Dam ved - Utebed kald - Garage varm - Vedbod

Målsatte gitt med forbehold.
 Utenbyr segsmål



Torgeir Johnsen 31/5-2023



Snitt nord fasade
1 : 100

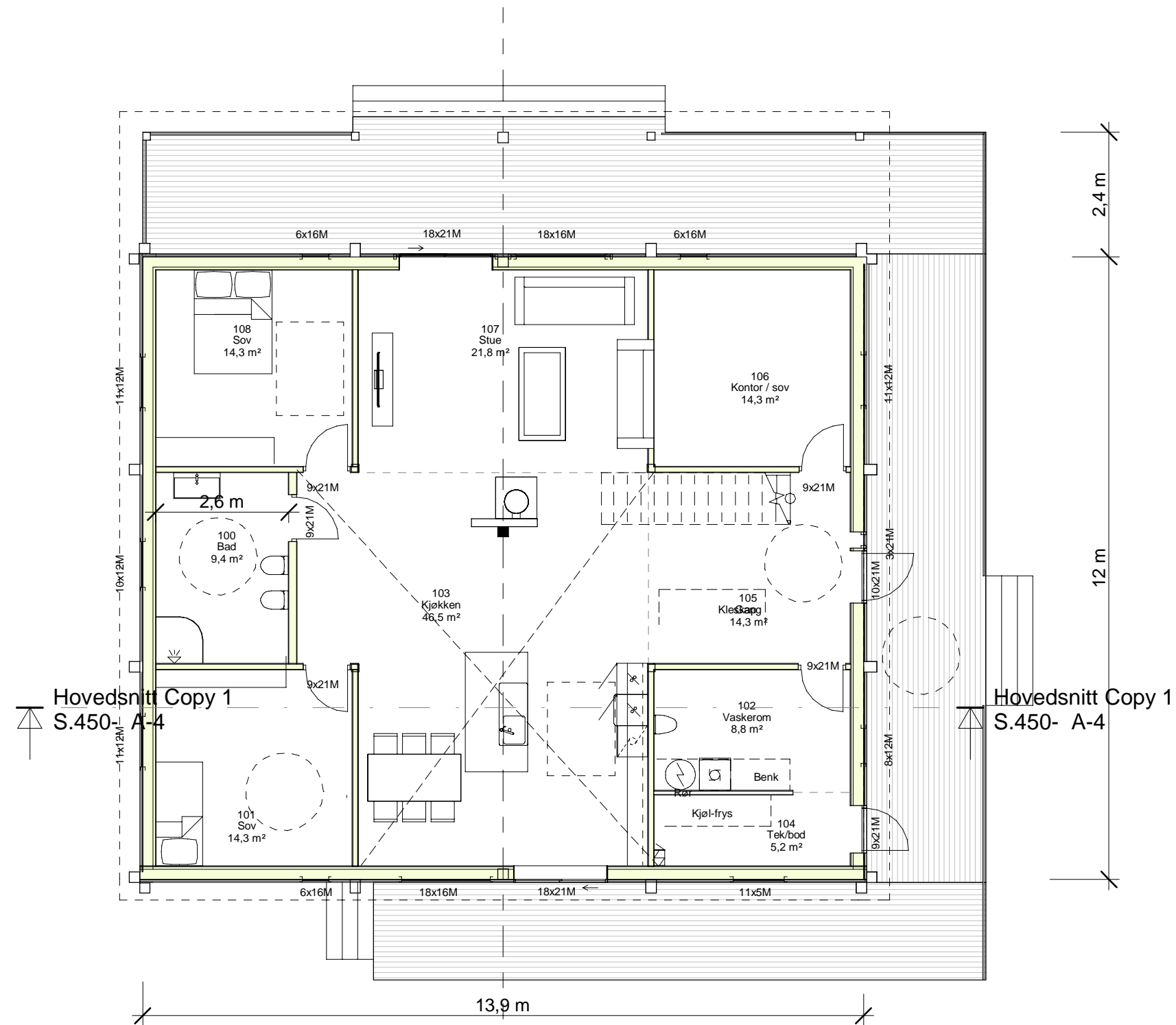


Nr.	Beskrivelse	Dato

Torgeir J
Bolig hus - Elvenes

Loft

Prosjektnummer	Prosjektnr.	S.101.R-05
Dato	22.01.2021	
Tegner	Author	Målestokk A3
Godkjent	Checker	
		1 : 100



Nr.	Beskrivelse	Dato

Prosjektnummer	Prosjektnr.	S.100.R-06
Dato	22.01.2021	
Tegner	Author	
Godkjent	Checker	
Målestokk A3		1 : 100



24/138

Dato: 26.06.2020

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 35N

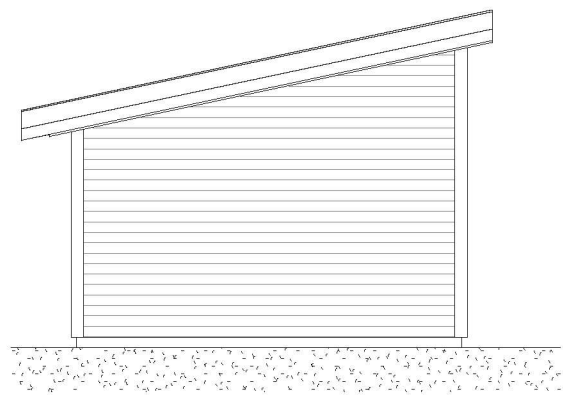


Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Torgeir J Bolig hus - Elvenes		Målestokk	Dato	10.07.2020
		1 : 500	Tegnet	H.A.N
			Kontr.	T.J
Situasjonsplan		Arkstørrelse	Prosjektnr.	Prosjektnr.
		Tegningsnr.	S.601.R-02	
		Rev.		

focus
SOFTWARE

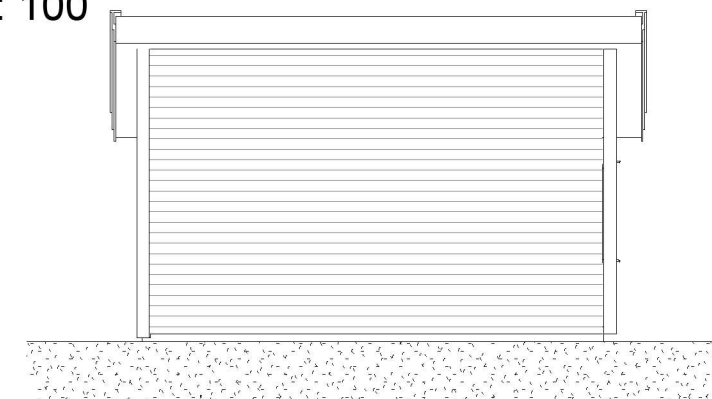
Autodesk Revit

10.02.2022 10:31:21

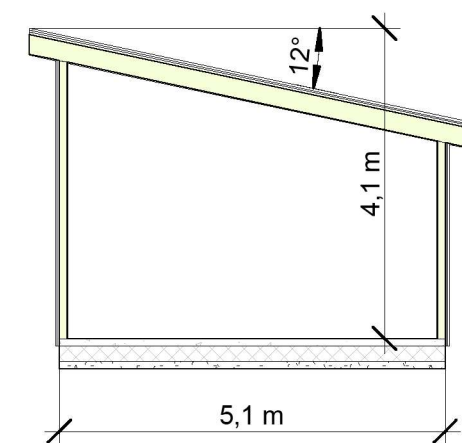
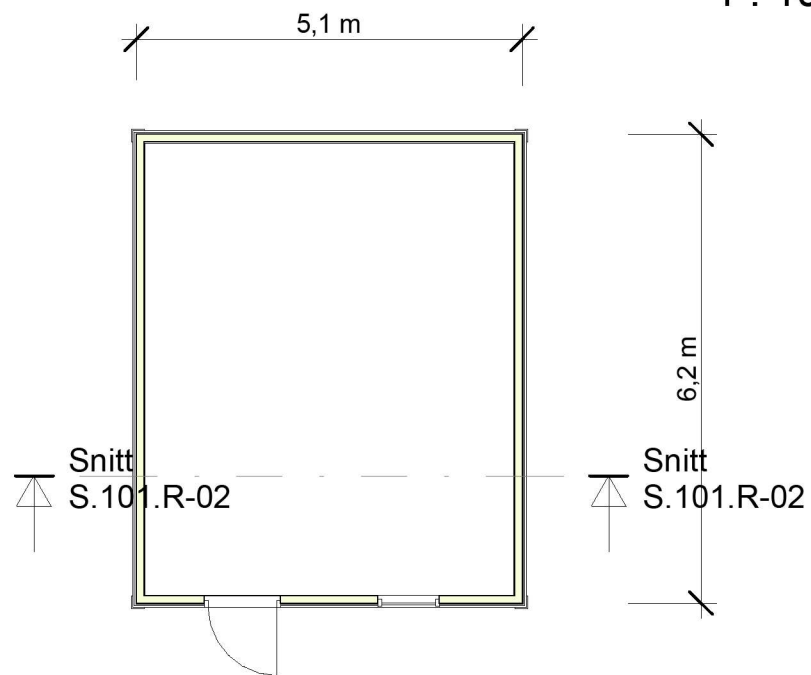


Nord
1 : 100

Vest
1 : 100

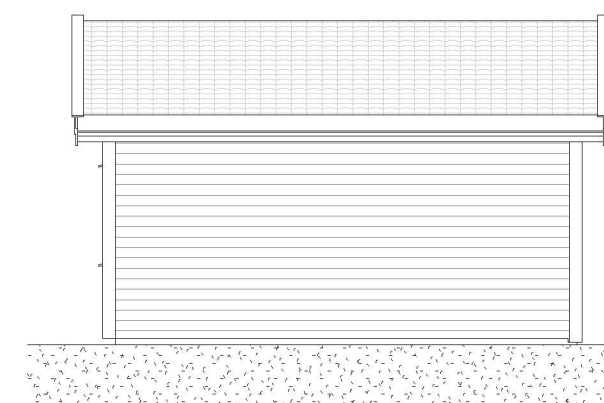


Et. 1
1 : 100

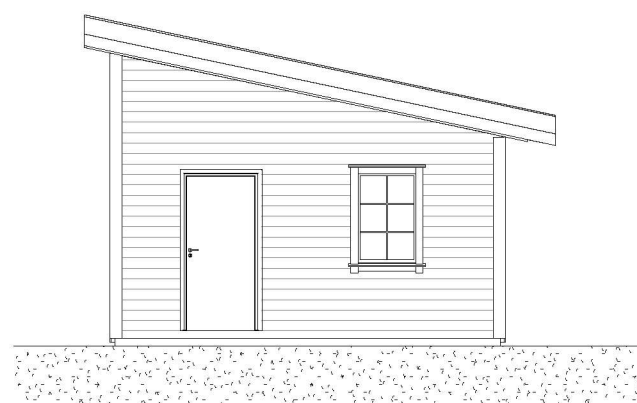


Snitt
1 : 100

Øst
1 : 100



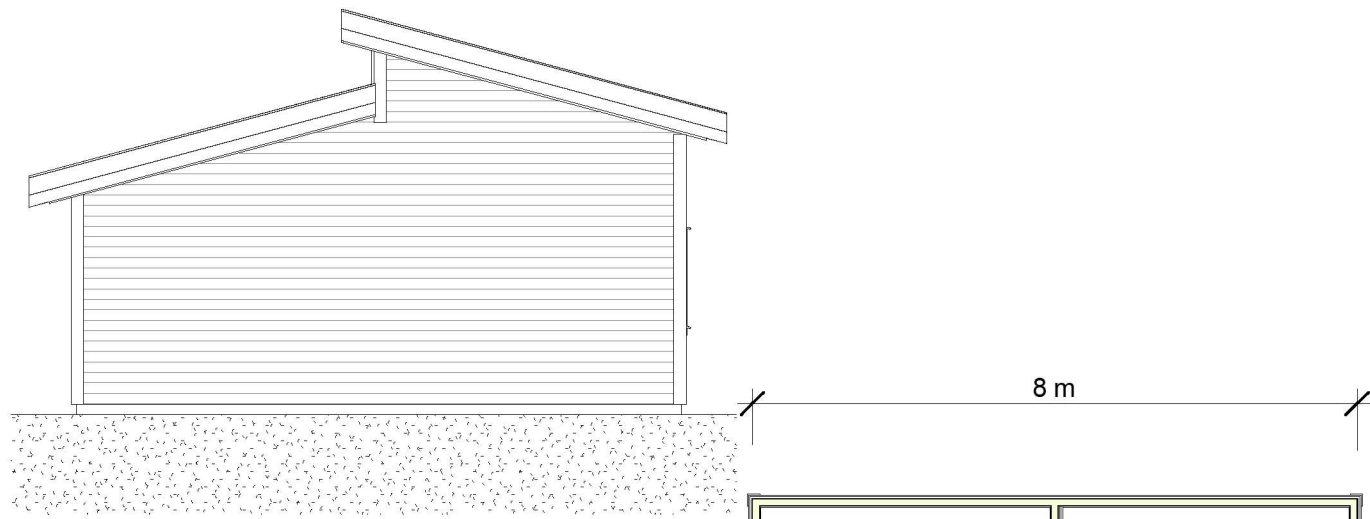
Sør
1 : 100



Nr.	Beskrivelse	Dato

Torgeir J
Sjå - Elvenes

Fasader-plan-snitt		S.101.R-02
Prosjektnummer	Prosjektnr.	
Dato	26.06.2020	
Tegner	Author	
Godkjent	Checker	Målestokk A3
		1 : 100

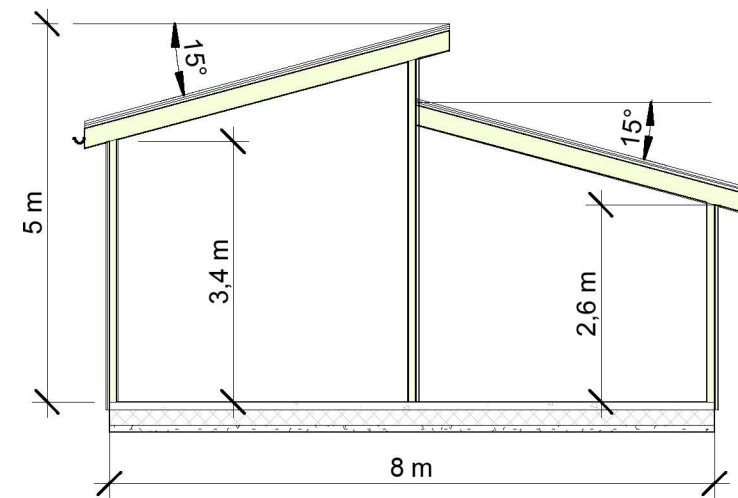
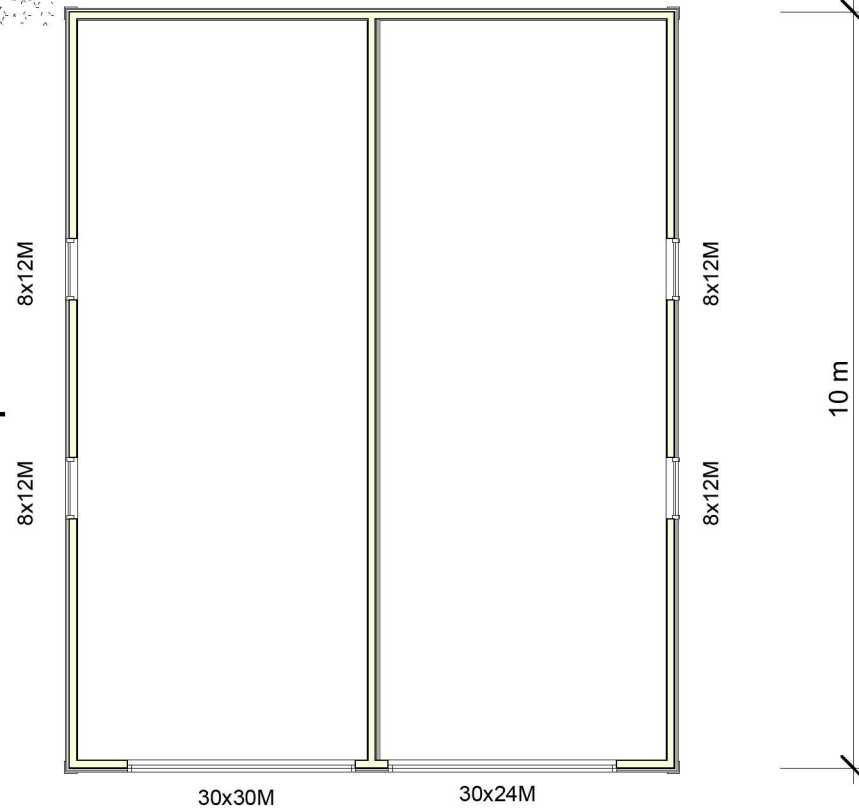


Nord
1 : 100

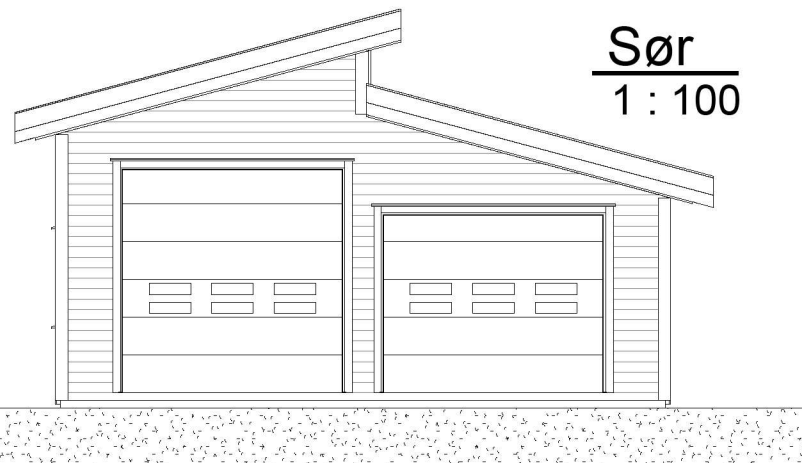
Vest
1 : 100



Et. 1
1 : 100

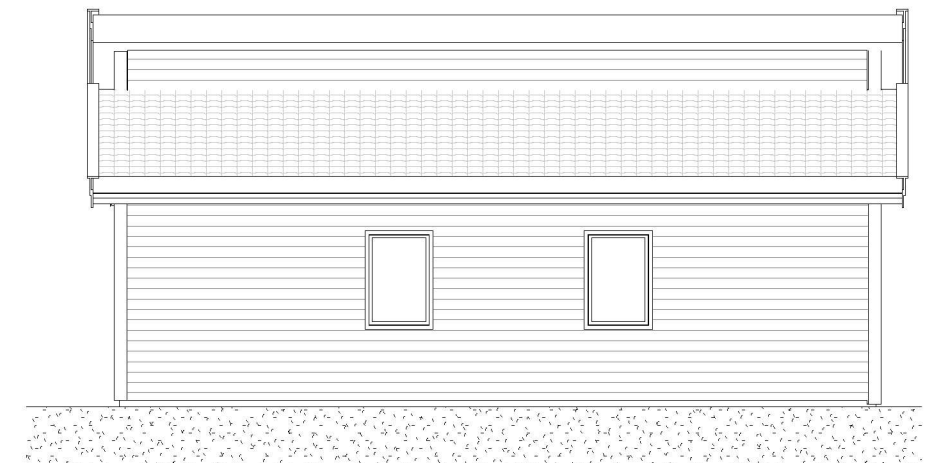


Section 1
1 : 100



Sør
1 : 100

Øst
1 : 100



FISKEBECK
PROSJEKT
Pasvikveien 2,
9900 Kirkenes

Nr.	Beskrivelse	Dato

Torgeir J
Garasje - Elvenes

Fasader-plan-snitt		S.101.R-02
Prosjektnummer	Prosjektnr.	
Dato	26.06.2020	
Tegner	Author	
Godkjent	Checker	Målestokk A3
		1 : 100



SØR-VARANGER KOMMUNE
BYGGESAK

Torgeir Kristian Johnsen
Skafferhollet 40

9911 JARFJORD

Vår ref.: Saksnr.: 22/2416/2	Deres ref.:	Dato: 26.04.2022
Saksbehandler: Anna Buljo	Telefonnr.:	Epostadresse saksbehandler: postmottak@svk.no

DELEGERT VEDTAK:

Utvalg	Saksnummer
Delegert sak byggesaksbehandler	27/2022

Vedtak på søknad om ferdigattest for bolig på gbnr. 24/138, Skafferhollet 40
Sør-Varanger kommune viser til søknad om ferdigattest for bolig datert 06.04.2022.

Tiltakshaver: Torgeir Kristian Johnsen

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utstedes ferdigattest for bolig på gnr. 24, bnr. 138, Skafferhollet 40 som omsøkt.

Grunnlag for tillatelse

Søknad med vedlegg journalført i SVK 19.04.22.

Liste over ansvarlig utførende:

Foretak	Orgnr.	Ansvarsområde
Torgeir Kristian Johnsen	selvbygger	Gjennomføring av hele tiltaket

Vi ber om at vårt saksnummer 22/2416 oppgis ved alle henvendelser angående saken.

I hht. forvaltningsloven §§ 28 og 29 er det adgang til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal sendes den instans som har truffet vedtaket.

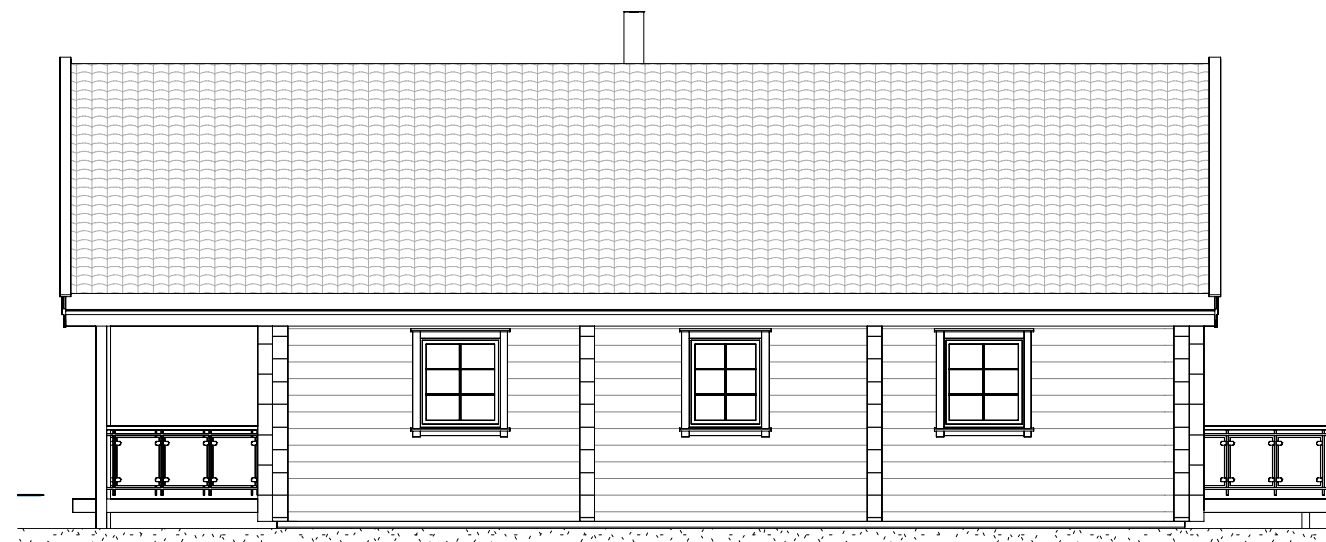
Med vennlig hilsen

Anna Buljo
byggesaksbehandler

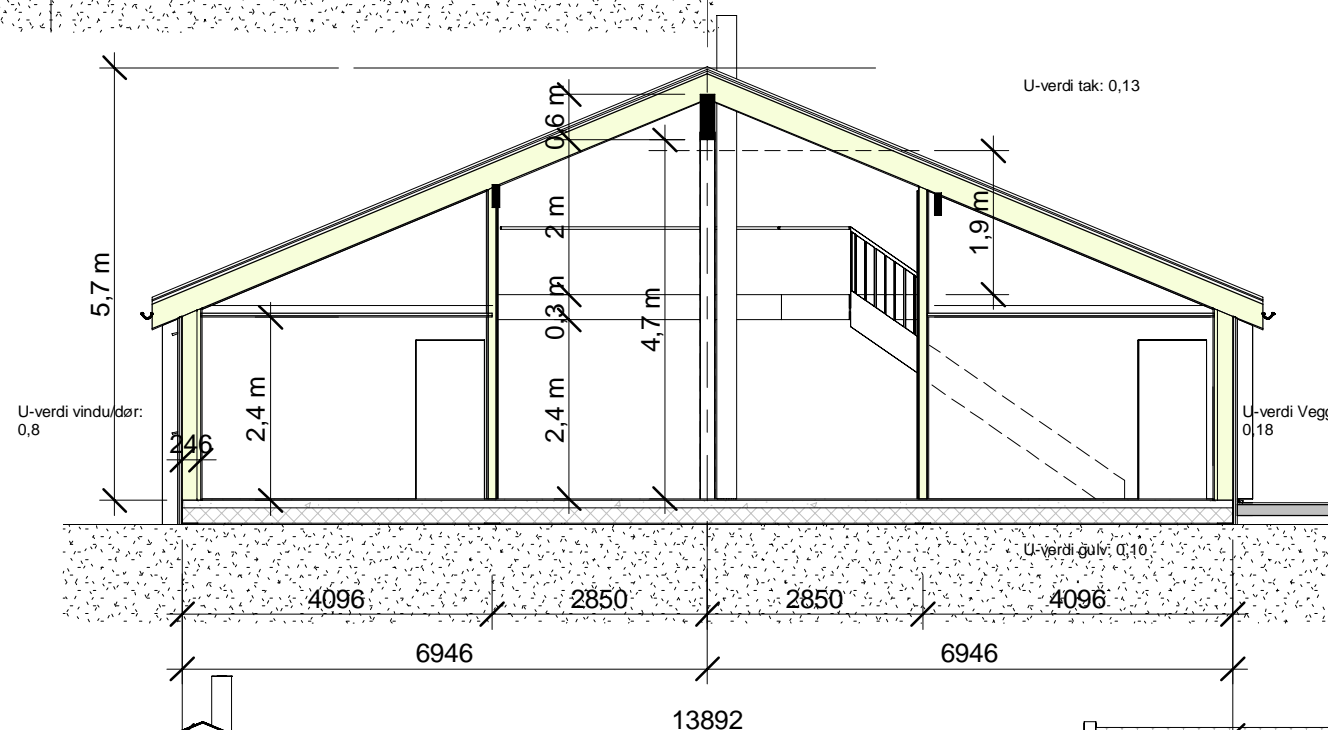
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



Nord
1 : 100

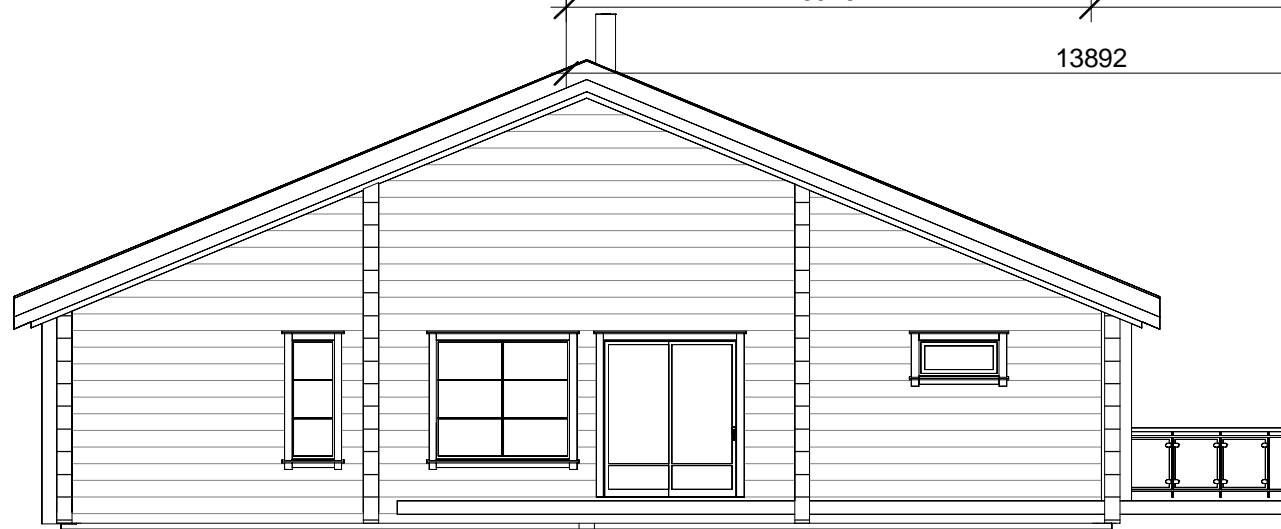


Vest
1 : 100

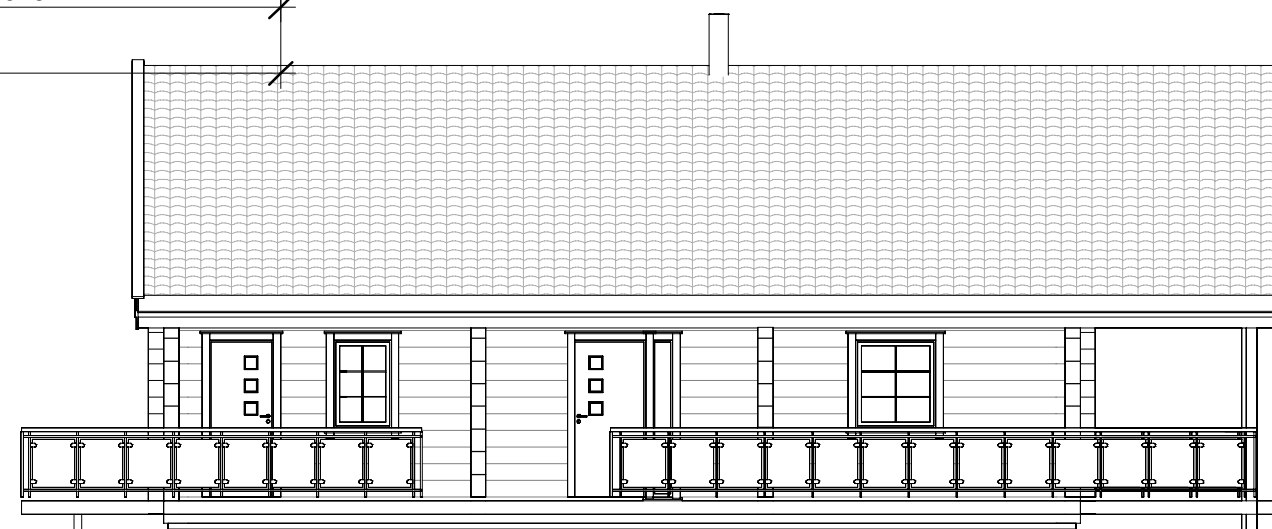


Hovedsnitt
1 : 100

Sør
1 : 100



Øst
1 : 100



FISKEBECK
PROSJEKT
Pasvikveien 2,
9900 Kirkenes

Nr.	Beskrivelse	Dato

Torgeir J
Bolig hus - Elvenes

Fasader		S.201.R-06
Prosjektnummer	Prosjektnr.	
Dato	22.01.2021	
Tegner	H.A.N	
Godkjent	T.J	Målestokk A3
		1 : 100

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.