Parkveien 24, 9900 KIRKENES



PROPR.NO

Selger
Stig Henry Bratbak
90631526

Prisantydning
3 600 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5605 Gnr. 27 Bnr. 3 Snr. 2 Fnr. 146

Attraktiv og stilren selveierleilighet. God planløsning

PRISANTYDNING
kr 3 600 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 25 000 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
150kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
106kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
30kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Tomannsbolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
570kvm

BYGGEÅR
1950



Parkveien 24 B



Inngang dør til høyre



Huse med garage



Gang



Stue



Stua nede



Stua med trapp



Spisestue med ovn



Vaskerom



Badstu



Bad med badstue



Bad



Soverom



Stue loft

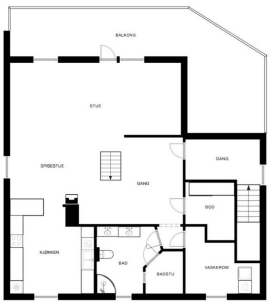


Kjøkken



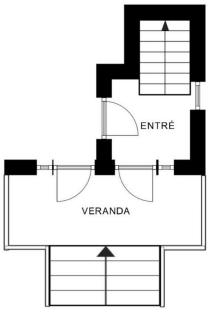
Veranda med sol hele dagen







Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



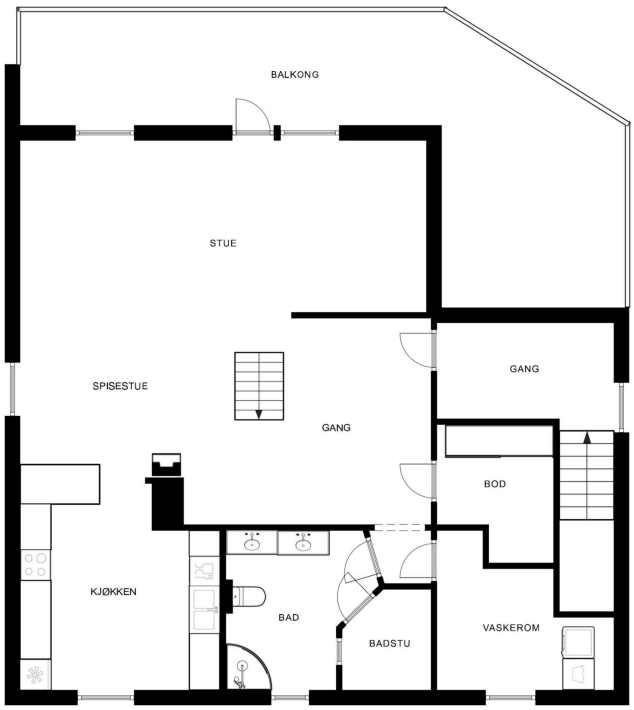
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om boligen

Selveierleilighet med 2 etasjer og garasje i Parkveien. Leiligheten ble pusset opp i 2007 har gjennomgående høy standard og består av: Trappeentre stue kjøkken vaskerom soverom badstue bad og en bod. Gulv med vinyl og parkett.Vegger med strie og smartpanel.God takhøyde og store vindu,solrik balkong.Hyggelig nabolag og kort vei til kollektivtransport skole badhus matbutikker kafeer og annet.Ønsket solgt med en del innbo gjerne til ett ungt par som vill og kan gjøre noe selv

Beliggenhet

Leiligheten ligger mitt i Parkveien og har kort avstand til det meste som skole badhus og fotballbane

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
90 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

107 990 kr (Omkostninger totalt)

---

3 707 990 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:

545 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.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

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 bygningssakyndig 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, evnt. 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

TOMANNS BOLIG, ØVRE DEL

Parkveien 24, 9900 Kirkenes



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
16 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
1 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0 TG iu	IKKE UNDERSØKT

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.

Takstmann
Per Ivar Norbeck
Solheimsveien 5
9900 Kirkenes
taksering-4U@outlook.com
Tlf: 90603555

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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 eigedom.

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 hullborring 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 godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE 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 brannteknisk anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:27, Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Stig Henry Bratbak
Seksjonsnr:	146
Festenr:	2
Andelsnr:	
Tomt:	570 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommunal, med tillegg fra Riksantikvar
Offentl. avg. pr. år:	25 000
Forsikringsforhold:	Fremtind
Ligningsverdi:	902 894
Byggeår:	1951

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.12.2025
Forutsetninger:	Kjølig - 9. mørkt og oppholdsvær.
Oppdragsgiver:	SHB
Tilstede under befaringen:	Lisa M-A Bratbak
Fuktmåler benyttet:	Tramex 5 og Protimeter

OM TOMTEN:

Flat og opparbeidet tomt som ligger meget sentral nede på Kirkenes platået.
Gruset innkjøring mot garasjen.
Inngang i front av huset med trapp vendt mot Parkveien.

OM BYGGEMETODEN:

Tradisjonell bindings verk.
Tilbygg bygget på påler.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Renovert objekt som har moderne og åpen løsning. Løsningen gir mulighet for oppdeling til flere soverom.
Fine og godt gjennomførte handverks løsninger.

ANNET:

Det gjenstår noe arbeider på loft, disse vil være ferdig til evt salg.

DOKUMENTKONTROLL:

Tidligere takst
Tidligere verdivurderinger
Propcloud
Kartverket
Grunnbok
Byggsøk

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

Smartpanel
Laminat
Vinyl belegg
Fliser.
Panel

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Bad renovert 2007
Vinduer skiftet 2007
VVB bereder er flyttet fra kjeller til vaskerom, 2023.
Vaskerom er renovert i 2023.
Tilbygg er bygget på påler ned til frost fritt.
Litt knirk og litt høyde forskjell i gulver.
Høyde forskjell på gulvene er ikke målt.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tomanns boligen er totalt ombygget og renovert i 2007.

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:	3 840 000	
- Fradrag:	640 000	
= Teknisk verdi bolig:	3 200 000	**3 200 000**

Garasje	250 000	
	50 000	
	200 000	**200 000**

Tomteverdi:	**1 000 000**
Markedsverdi (normal salgsverdi):	**= 3 590 000**
Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):	

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markeds verdi er satt med statistikk, tidligere prissetting med salg og erfaring.
Markeds verdi er ingen nøyaktig målestokk og ingen helt presis

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2etg	106			30
Loft	42			
1etg utv felles inngangsparti				3
SUM BYGNING	148			33
SUM BRA	181			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	49			
SUM BYGNING	49			
SUM BRA	49			

BRA-i:

BRA-i: 148m2.
1.etasje: Entre med trapp.
2.etasje: Gang med trapp, bod, vaskerom, bad, , soverom 4 og soverom 5. bad, badstue, soverom 1, stue og kjøkken med åpen løsning.
Loft: Soverom 1, lofts stuer med mulighet for avdeling til soverom.

BRA-e:

BRA-e: 49m2.
Garasje uisolert med elektrisk ledd port.
TBA: m2
Veranda 2 etasje over deler av 1 etg..

MERKNADER OM AREAL:

01.01.2024 tredde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal- og volumberegningeravbygg/.
I en overgangsperiode vil det bli oppført i rapporten BRA-i, BRA-e, BRA-b, Sum BRA, TBA, P-rom og S-rom.
BRA-i: 148m2.
1.etasje: Entre med trapp.
2.etasje: Gang med trapp, bod, vaskerom, bad, , soverom 4 og soverom 5. bad, badstue, soverom 1, stue og kjøkken med åpen løsning.
Loft: Soverom 1, lofts stuer med mulighet for avdeling til soverom.

BRA-e: 49m2.
Garasje uisolert med elektrisk ledd port.

TBA: 30m2
Veranda 2 etasje, er over deler av 1 etg.

Loft har stort sett skrå himling og noen områder med ikke målbart gulvarealer som skyldes skråtak. Disse områdene er allikevel tatt med i m2 måling som BRA.

Innvendige arealer er oppmålt med laser.
Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.
Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik
kan forekomme.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.
Areal opplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra areal opplysninger som er basert på byggetegninger.
Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygnings sakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l.
som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.
Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen
ytre begrensinger, som rekkverk o.l.

GARASJE / UTHUS:

Garasje bygget 1987, 49m2. Uisolert.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

---

10/02/2026

Per Ivar Norbeck

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

Ingen 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Kjeller og grunnmur tilhører eier av del 1 i tomannsboligen

Merknader:

Eier av Del 1 har kjeller og første etasje.
Denne rapport omhandler Del 2 som er 2 etg og loft samt garasjen.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Flat beplantet tomt. Gruset innkjøring til garasje tilhørende denne boenheten.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens 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 utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

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

Bygget er renovert i 2007 og har gode løsninger på utvendig arbeider og materiell valg. Ingen synlige fukt merker eller lekkasjer på befarings tidspunktet.

Merknader:

Ny utvendig kledning i 2007.

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.

Alle vinduer og dører er byttet i 2007, noe forskjellig årstall på vinduer.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking 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.

Tak og takdekking er befart fra bakke nivå pga vinter og snø.

Merknader:

Tak er byttet i 2007. Decra tak med alle nye beslag. Info fra eier.
Befart vinterstid, ingen synlige is dannelser på befarings dagen.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn 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.

Loftet inneholder soverom og flere naturlige soner for fremtidige mulige avdelinger til soverom.
Loftet inneholder skråtak og knevegger.

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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Stor balkong mot sør/vest med utgang fra stue.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Vaskerom

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 eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom renovert i 2023 med nytt belegg og våtromsplater. Ny bereder.

Merknader:

Fukt styrt vifte

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
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.

Nytt vinylbelegg i 2023 med oppbrett.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023
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.

Fukt indikasjons målt uten høye utslag på befarings dagen. Hus eier vurderer ikke hulltaking.

Merknader:

7.2 Bad

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 bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Badet er renovert 2007. Med fliser på vegg og panel i himling.
Bad er renovert av firma uten noen overlevert dokumentasjon.

Merknader:

Badet har innmontert badstue.
Fukt styr vifte

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 bom (hulrom) under fliser.
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.

Renovert 2007. Flislagt gulv og sokkel flis. Synlig membran i klemring i sluk.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007
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.

Synlig membran i sluk.

Merknader:

Tramex er brukt til fukt indikasjons måling, ingen høye verdier på befarings dagen

8. Kjøkken

8.1 2 etg

TG 1 8.1 2 etg

Vanninstallasjonen er fra 2007
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.

Vann og avløp er delvis fra renovering i 2007, noe fra byggeår.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Ingen

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Panel og himlings plater

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1951-2007
Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader:

TG 2 pga av alder på vann og avløps rør på deler av objektet.
Stoppe kran i kjeller.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Ny bereder montert i vaskerom, rom med sluk.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i
Det var sist inspisert i
Det var rengjort i
Anlegget ble sist fornyet i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2007
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2007
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.
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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Nytt sikrings skap ved renovering 2007, skjult anlegg. Sikringsskap montert i bod.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med 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 håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Rekkverk ihht eldre forskrifter.
Pipe kontroll 2024, Godkjent.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Pga alder.

Egenerklæring

Parkveien 24, 9900 KIRKENES

10 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Parkveien 24	Parkveien 24	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1986

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.

Har bodd her siden 1986 foruten ca 3 år som jeg bodde i Sverige

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Bratbak, Stig Henry

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2007

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flislegging av bad med varmekabel

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kirkenes Håndverkstjenester

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

Ett mønebeslag har blåst bort å da kom det lit vann inn men er nå reparert

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2007

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele huset isolert og panelt

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egil Bratbakk

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

2007

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet drenering septikktank vanninntak og gravd ned søyler for utbygging

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trond Iler

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**

2007

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt sikkringsskap og nye kurser ved nybygg

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mudeniaelektro

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**

2007

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny vannledning og septiktank

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bad og kjøkken

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Når det blei drenert rundt huset ble den fjernet

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

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 leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2023

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Laget loftstue og soverom

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stig Bratbakk

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 19180721

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Bratbak, Stig Henry	**2026-02-10**

Identification

bankID Bratbak, Stig Henry

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bratbak, Stig Henry	10/02-2026 14:46:45	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 27, Bruksnummer 3, Festenummer 146, Seksjonsnummer 2 i 5605 SØR-VARANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	10.02.2026 kl. 12.30
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	10.02.2026 kl. 12.28

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

1989/233-1/84 20.01.1989 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
BRATBAK STIG HENRY
FØDT: 11.11.1959

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

1924/900023-2/84 URÅDIGHET

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1924/900023-2/84 15.03.1924 **URÅDIGHET**
GJELDER FESTE
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES
UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5605 GNR: 27 BNR: 3 FNR: 146

1924/900023-3/84 15.03.1924 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 96
BEST. OM VARIGHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5605 GNR: 27 BNR: 3 FNR: 146

1949/900093-1/84 28.01.1949 ** DIVERSE PÅTEGNING
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

2025/1527209-1/200 15.12.2025 21:00 ** NYE VILKÅR - FESTE
Årlig festeavgift: NOK 2 632
Festeren kan ikke overdra festeretten før tomta er bebygd i samsvar med formålet
Gjelder fra 22.03.2027
Tomteverdi 65 784

2025/1527268-1/200 15.12.2025 21:00 ** NYE VILKÅR - FESTE
Årlig festeavgift: NOK 2 631
Festeren kan ikke overdra festeretten før tomta er bebygd i samsvar med formålet
Gjelder fra 22.03.2027
Tomteverdi 65 784

1995/2971-1/84 20.06.1995 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
GJELDER FESTE
Bestemmelse om bebyggelse.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5605 GNR: 27 BNR: 3 FNR: 146

2021/683929-1/200 08.06.2021 14:34 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 600 000
Panthaver: KRAFT BANK ASA
ORG.NR: 918 315 446
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1527268-2/200 15.12.2025 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER FESTE
Bestemmelse om gjerdefot
Bestemmelse om vannavløp

2025/1527268-3/200 15.12.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2025/1527268-4/200 15.12.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM FIBER-/DATA-/TELEKABEL**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2025/1527268-5/200 15.12.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2025/1527268-6/200 15.12.2025 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286
Bestemmelse om vegskråninger

2025/1527268-7/200 15.12.2025 21:00 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: SØR-VARANGER KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 286

2025/1527268-8/200 15.12.2025 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER FESTE
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk

GRUNNDATA

2008/348046-1/200 30.04.2008 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 149/285

2020/1751788-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 2030 GNR: 27 BNR: 3 FNR: 146 SNR: 2

2024/240118-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 5444 GNR: 27 BNR: 3 FNR: 146 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

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

er uført 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 bæreskontruksjoner, 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 27, Bruksnr 3, Festenr 146, Seksjonsnr 2	**Kommune:**	5605	Sør-Varanger
Adresse:				
Veiadresse:	Parkveien 24, gatenr 13600	**Grunnkrets:**	304	Myra-Lia
(fra bruksenhet)	9900 Kirkenes	**Valgkrets:**	15	Kirkenes
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11080201	Sør-Varanger
		Tettsted:	8684	Kirkenes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	26.02.2008	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	149/285
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	570,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5605/27/3	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	5605/27/3/35	0,0
			Mottaker	5605/27/3/36	0,0
			Mottaker	5605/27/3/37	0,0
			Mottaker	5605/27/3/43	0,0
			Mottaker	5605/27/3/56	0,0
			Mottaker	5605/27/3/57	0,0
			Mottaker	5605/27/3/62	0,0
			Mottaker	5605/27/3/64	0,0
			Mottaker	5605/27/3/65	0,0
			Mottaker	5605/27/3/66	0,0
			Mottaker	5605/27/3/84	0,0
			Mottaker	5605/27/3/85	0,0
			Mottaker	5605/27/3/88	0,0
			Mottaker	5605/27/3/90	0,0
			Mottaker	5605/27/3/93	0,0
			Mottaker	5605/27/3/95	0,0
			Mottaker	5605/27/3/96	0,0
			Mottaker	5605/27/3/97	0,0
			Mottaker	5605/27/3/101	0,0
			Mottaker	5605/27/3/101/1	0,0
			Mottaker	5605/27/3/101/2	0,0
			Mottaker	5605/27/3/103	0,0
			Mottaker	5605/27/3/114	0,0
			Mottaker	5605/27/3/115	0,0
			Mottaker	5605/27/3/122	0,0
			Mottaker	5605/27/3/127	0,0
			Mottaker	5605/27/3/127/1	0,0
			Mottaker	5605/27/3/127/2	0,0
			Mottaker	5605/27/3/127/3	0,0
			Mottaker	5605/27/3/127/4	0,0
			Mottaker	5605/27/3/136	0,0
			Mottaker	5605/27/3/137	0,0
			Mottaker	5605/27/3/138	0,0
			Mottaker	5605/27/3/145	0,0
			Mottaker	5605/27/3/145/1	0,0
			Mottaker	5605/27/3/145/2	0,0
			Mottaker	5605/27/3/146	0,0
			Mottaker	5605/27/3/146/1	0,0
			Mottaker	5605/27/3/146/2	0,0
			Mottaker	5605/27/3/149	0,0
			Mottaker	5605/27/3/149/1	0,0
			Mottaker	5605/27/3/149/2	0,0
			Mottaker	5605/27/3/149/3	0,0
			Mottaker	5605/27/3/149/4	0,0
			Mottaker	5605/27/3/149/5	0,0
			Mottaker	5605/27/3/149/6	0,0
			Mottaker	5605/27/3/151	0,0
			Mottaker	5605/27/3/156	0,0
			Mottaker	5605/27/3/158	0,0
			Mottaker	5605/27/3/158/1	0,0
			Mottaker	5605/27/3/158/2	0,0
			Mottaker	5605/27/3/164	0,0
			Mottaker	5605/27/3/164/1	0,0
			Mottaker	5605/27/3/164/2	0,0
			Mottaker	5605/27/3/166	0,0
			Mottaker	5605/27/3/166/1	0,0
			Mottaker	5605/27/3/166/2	0,0
			Mottaker	5605/27/3/173	0,0
			Mottaker	5605/27/3/179	0,0
			Mottaker	5605/27/3/182	0,0
			Mottaker	5605/27/3/183	0,0
			Mottaker	5605/27/3/184	0,0
			Mottaker	5605/27/3/185	0,0
			Mottaker	5605/27/3/190	0,0

			Mottaker	5605/27/3/191	0,0
			Mottaker	5605/27/3/194	0,0
			Mottaker	5605/27/3/195	0,0
			Mottaker	5605/27/3/197	0,0
			Mottaker	5605/27/3/200	0,0
			Mottaker	5605/27/3/201	0,0
			Mottaker	5605/27/3/202	0,0
			Mottaker	5605/27/3/204	0,0
			Mottaker	5605/27/3/205	0,0
			Mottaker	5605/27/3/205/1	0,0
			Mottaker	5605/27/3/205/2	0,0
			Mottaker	5605/27/3/207	0,0
			Mottaker	5605/27/3/215	0,0
			Mottaker	5605/27/3/219	0,0
			Mottaker	5605/27/3/220	0,0
			Mottaker	5605/27/3/223	0,0
			Mottaker	5605/27/3/224	0,0
			Mottaker	5605/27/3/232	0,0
			Mottaker	5605/27/3/233	0,0
			Mottaker	5605/27/3/238	0,0
			Mottaker	5605/27/3/239	0,0
			Mottaker	5605/27/3/247	0,0
			Mottaker	5605/27/3/248	0,0
			Mottaker	5605/27/3/254	0,0
			Mottaker	5605/27/3/261	0,0
			Mottaker	5605/27/3/266	0,0
			Mottaker	5605/27/3/268	0,0
			Mottaker	5605/27/3/269	0,0
			Mottaker	5605/27/3/270	0,0
			Mottaker	5605/27/3/271	0,0
			Mottaker	5605/27/3/274	0,0
			Mottaker	5605/27/3/282	0,0
			Mottaker	5605/27/3/283	0,0
			Mottaker	5605/27/3/284	0,0
			Mottaker	5605/27/3/302	0,0
			Mottaker	5605/27/3/303	0,0
			Mottaker	5605/27/3/304	0,0
			Mottaker	5605/27/3/360	0,0
			Mottaker	5605/27/3/364	0,0
			Mottaker	5605/27/3/367	0,0
			Mottaker	5605/27/3/370	0,0
			Mottaker	5605/27/3/371	0,0
			Mottaker	5605/27/3/373	0,0
			Mottaker	5605/27/3/374	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5444/27/3/191/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5444/27/3/191/2	0,0
			Mottaker	5444/27/3/305	0,0
			Mottaker	5605/27/3	0,0
			Mottaker	5605/27/3/35	0,0
			Mottaker	5605/27/3/36	0,0
			Mottaker	5605/27/3/37	0,0
			Mottaker	5605/27/3/43	0,0
			Mottaker	5605/27/3/56	0,0
			Mottaker	5605/27/3/57	0,0
			Mottaker	5605/27/3/62	0,0
			Mottaker	5605/27/3/64	0,0
			Mottaker	5605/27/3/65	0,0
			Mottaker	5605/27/3/66	0,0
			Mottaker	5605/27/3/84	0,0
			Mottaker	5605/27/3/85	0,0
			Mottaker	5605/27/3/88	0,0
			Mottaker	5605/27/3/90	0,0
			Mottaker	5605/27/3/93	0,0
			Mottaker	5605/27/3/95	0,0
			Mottaker	5605/27/3/96	0,0
			Mottaker	5605/27/3/97	0,0
			Mottaker	5605/27/3/101	0,0

Mottaker	5605/27/3/101/1	0,0
Mottaker	5605/27/3/101/2	0,0
Mottaker	5605/27/3/103	0,0
Mottaker	5605/27/3/114	0,0
Mottaker	5605/27/3/115	0,0
Mottaker	5605/27/3/122	0,0
Mottaker	5605/27/3/127	0,0
Mottaker	5605/27/3/127/1	0,0
Mottaker	5605/27/3/127/2	0,0
Mottaker	5605/27/3/127/3	0,0
Mottaker	5605/27/3/127/4	0,0
Mottaker	5605/27/3/136	0,0
Mottaker	5605/27/3/137	0,0
Mottaker	5605/27/3/138	0,0
Mottaker	5605/27/3/145	0,0
Mottaker	5605/27/3/145/1	0,0
Mottaker	5605/27/3/145/2	0,0
Mottaker	5605/27/3/146	0,0
Mottaker	5605/27/3/146/1	0,0
Mottaker	5605/27/3/146/2	0,0
Mottaker	5605/27/3/149	0,0
Mottaker	5605/27/3/149/1	0,0
Mottaker	5605/27/3/149/2	0,0
Mottaker	5605/27/3/149/3	0,0
Mottaker	5605/27/3/149/4	0,0
Mottaker	5605/27/3/149/5	0,0
Mottaker	5605/27/3/149/6	0,0
Mottaker	5605/27/3/151	0,0
Mottaker	5605/27/3/156	0,0
Mottaker	5605/27/3/158	0,0
Mottaker	5605/27/3/158/1	0,0
Mottaker	5605/27/3/158/2	0,0
Mottaker	5605/27/3/164	0,0
Mottaker	5605/27/3/164/1	0,0
Mottaker	5605/27/3/164/2	0,0
Mottaker	5605/27/3/166	0,0
Mottaker	5605/27/3/166/1	0,0
Mottaker	5605/27/3/166/2	0,0
Mottaker	5605/27/3/173	0,0
Mottaker	5605/27/3/179	0,0
Mottaker	5605/27/3/182	0,0
Mottaker	5605/27/3/183	0,0
Mottaker	5605/27/3/184	0,0
Mottaker	5605/27/3/185	0,0
Mottaker	5605/27/3/190	0,0
Mottaker	5605/27/3/191	0,0
Mottaker	5605/27/3/194	0,0
Mottaker	5605/27/3/195	0,0
Mottaker	5605/27/3/197	0,0
Mottaker	5605/27/3/200	0,0
Mottaker	5605/27/3/201	0,0
Mottaker	5605/27/3/202	0,0
Mottaker	5605/27/3/204	0,0
Mottaker	5605/27/3/205	0,0
Mottaker	5605/27/3/205/1	0,0
Mottaker	5605/27/3/205/2	0,0
Mottaker	5605/27/3/207	0,0
Mottaker	5605/27/3/215	0,0
Mottaker	5605/27/3/219	0,0
Mottaker	5605/27/3/220	0,0
Mottaker	5605/27/3/223	0,0
Mottaker	5605/27/3/224	0,0
Mottaker	5605/27/3/232	0,0
Mottaker	5605/27/3/233	0,0
Mottaker	5605/27/3/238	0,0
Mottaker	5605/27/3/239	0,0
Mottaker	5605/27/3/247	0,0
Mottaker	5605/27/3/248	0,0

			Mottaker	5605/27/3/254	0,0
			Mottaker	5605/27/3/261	0,0
			Mottaker	5605/27/3/266	0,0
			Mottaker	5605/27/3/268	0,0
			Mottaker	5605/27/3/269	0,0
			Mottaker	5605/27/3/270	0,0
			Mottaker	5605/27/3/271	0,0
			Mottaker	5605/27/3/274	0,0
			Mottaker	5605/27/3/282	0,0
			Mottaker	5605/27/3/283	0,0
			Mottaker	5605/27/3/284	0,0
			Mottaker	5605/27/3/302	0,0
			Mottaker	5605/27/3/303	0,0
			Mottaker	5605/27/3/304	0,0
			Mottaker	5605/27/3/360	0,0
			Mottaker	5605/27/3/364	0,0
			Mottaker	5605/27/3/367	0,0
			Mottaker	5605/27/3/370	0,0
			Mottaker	5605/27/3/371	0,0
			Mottaker	5605/27/3/373	0,0
Feilretting	Forretning:	23.04.2009	Berørt	5605/27/3/146	0,0
	Matrikkelført:	23.04.2009	Berørt	5605/27/3/146/1	0,0
			Berørt	5605/27/3/146/2	0,0
Seksjonering	Forretning:	26.02.2008	Avgiver	5605/27/3/146	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5605/27/3/146/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Parkveien 24	H0201	Bolig	128,0	Kjøkken		1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	19.06.1947
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	302,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme, Annen oppvarming	BRA totalt:	302,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1951
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	11751423			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			50,0		50,0				
H01	1		103,0		103,0				
H02	1		103,0		103,0				
L01			46,0		46,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	21.11.1994
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	48,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	48,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	28.12.1998
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	15217154			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				48,0	48,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



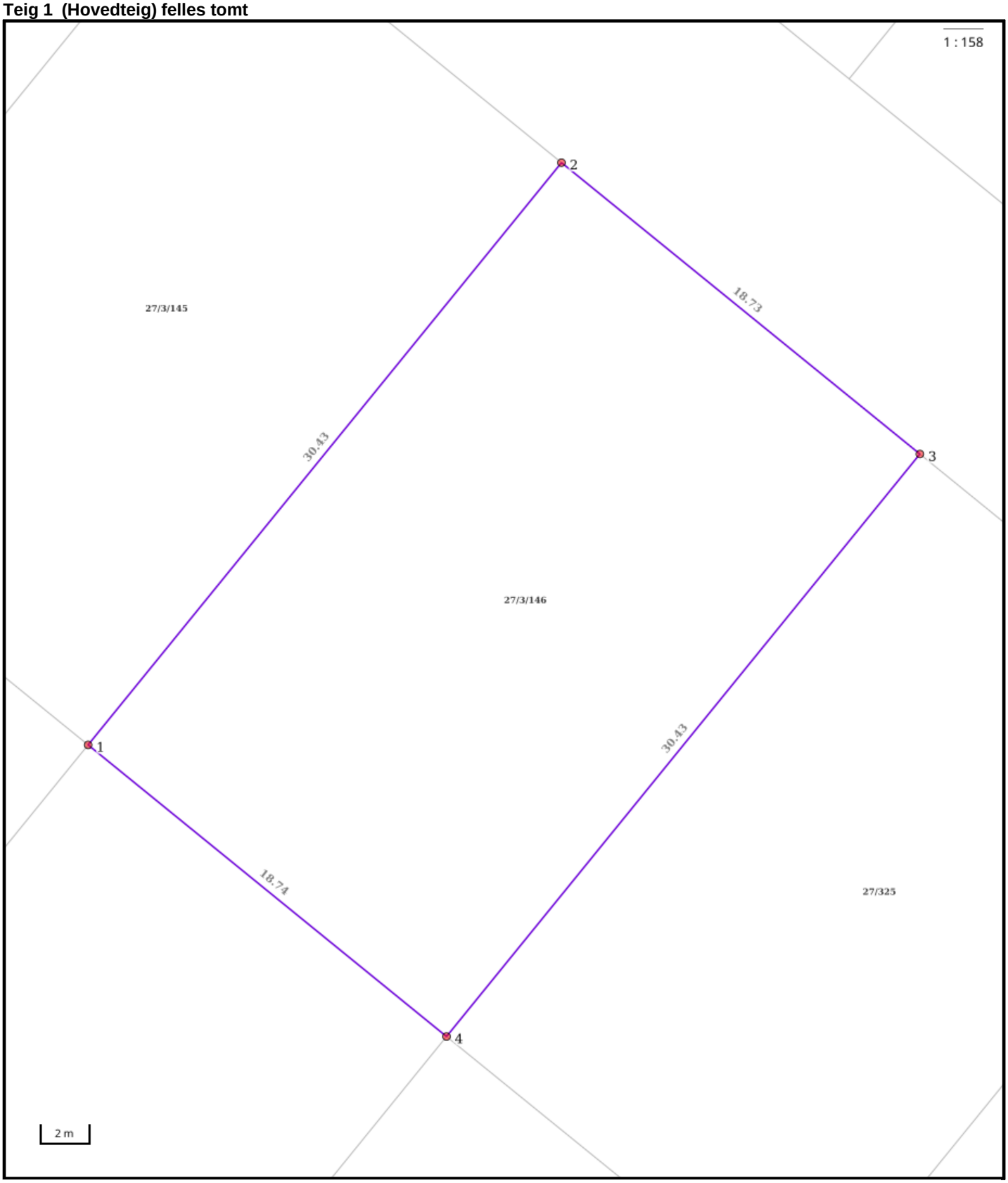
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 570,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 35

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 738 122,88	617 934,35	30,43m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 738 142,27	617 957,80	18,73m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 738 127,84	617 969,74	30,43m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 738 108,44	617 946,29	18,74m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 10.02.2026

Sør-Varanger kommune

Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES

Telefon: 78 97 74 00

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Varanger kommune

Kommunenr.	5605	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**	146	**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Parkveien 24, 9900 KIRKENES								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	2 278 000,00 kr
Skatt	6 378,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2015
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Sør-Varanger kommune
Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES
Telefon: 78 97 74 00

Utskriftsdato: 10.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Varanger kommune

Kommunenr.	5605	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**	146	**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Parkveien 24, 9900 KIRKENES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	4 183,58 kr
Eiendomsskatt	5 849,00 kr
Feiing	389,00 kr
Feste	763,96 kr
Renovasjon	8 000,00 kr
Vann	4 490,31 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 10.02.2026

Sør-Varanger kommune

Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES

Telefon: 78 97 74 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Varanger kommune

Kommunenr.	5605	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**	146	**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Parkveien 24, 9900 KIRKENES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 10.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 5605 - 27/3/146/



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Sør-Varanger kommune

Ledningskart

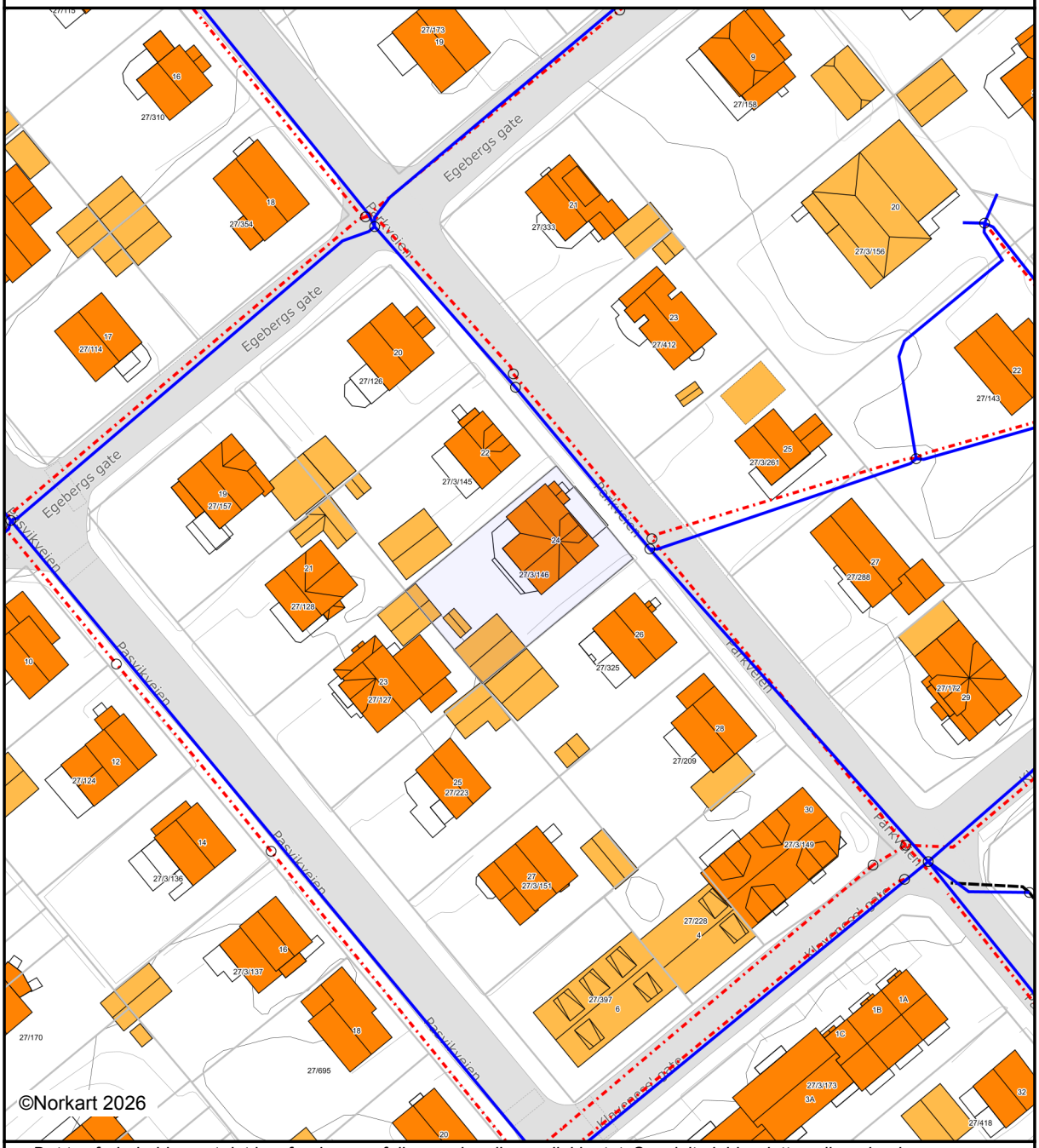
Eiendom: 27/3/146/2
Adresse: Parkveien 24
Dato: 10.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

ambita

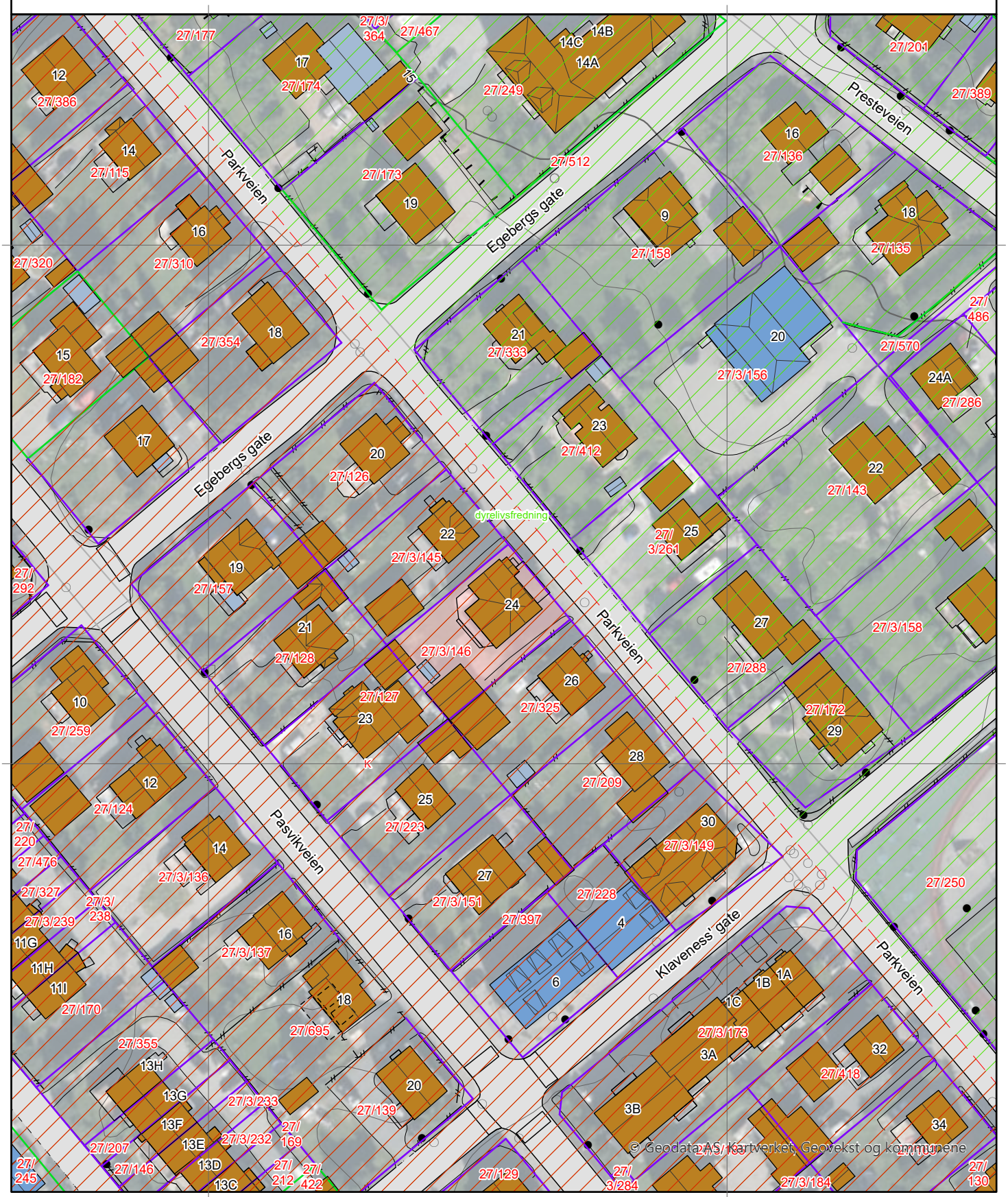
Kommune: 5605 Sør-Varanger
Eiendom: 5605/27/3/146/2

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.2.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

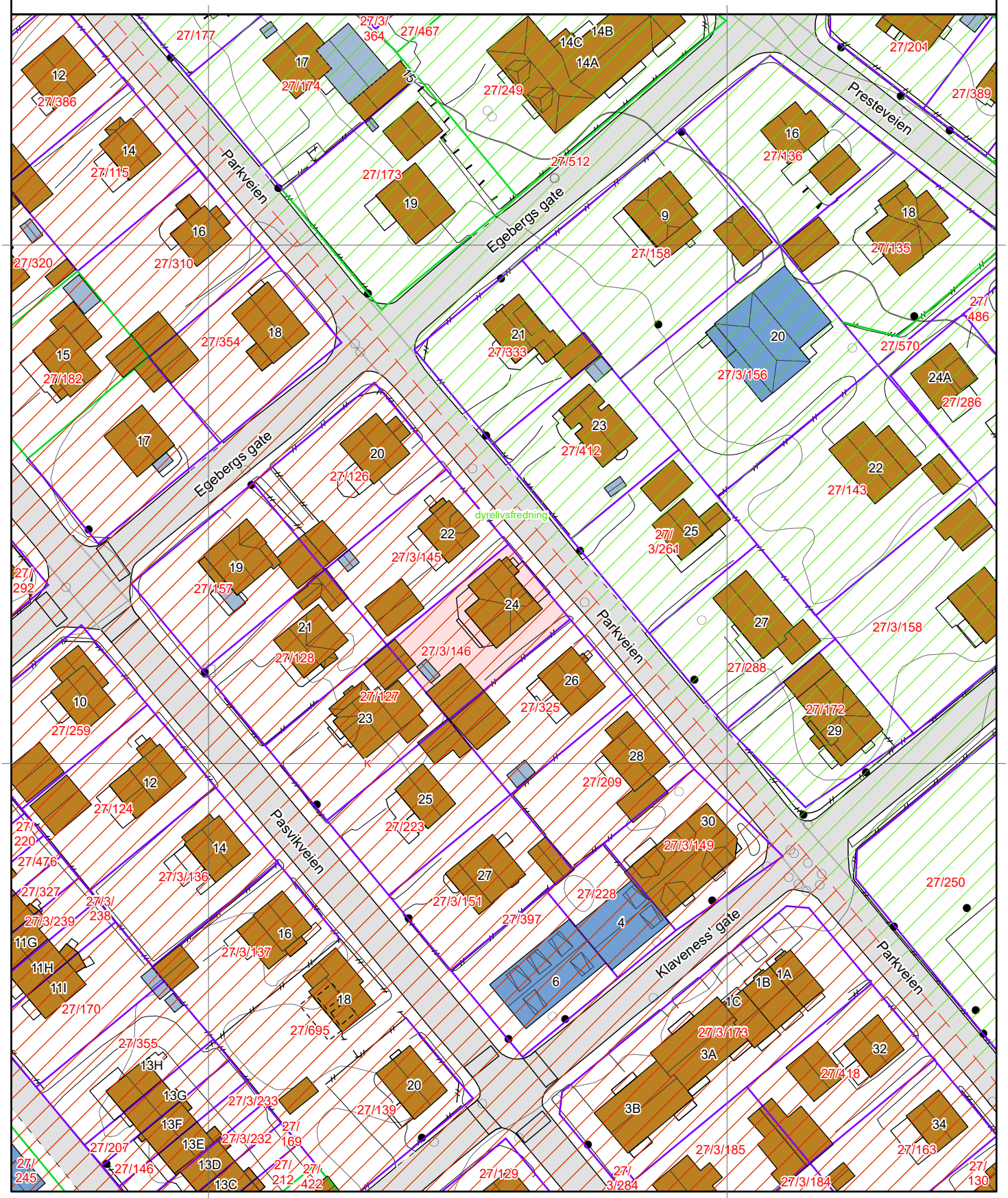
Kommune: 5605 Sør-Varanger
Eiendom: 5605/27/3/146/2

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.2.2026



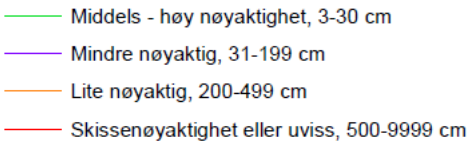
0 25 50 m

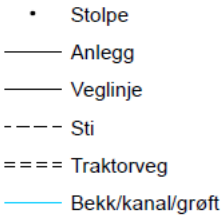
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

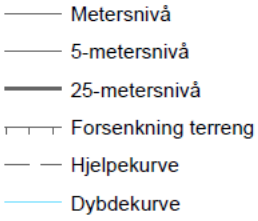


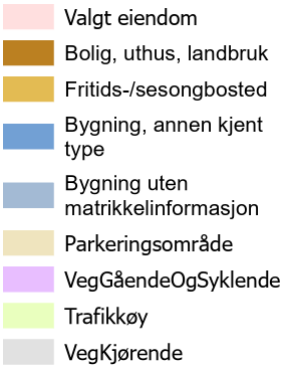
Eiendomsgrenser





Høydekurver







SØR-VARANGER KOMMUNE
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

10.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**27**	Bnr:	**3**	Fnr:	**146**	Snr:	**2**
Adresse:	**Parkveien 24, 9900 KIRKENES**						
Merknad:	1 termin 2026 forfaller 25/02-26 kr. 6.028,-						

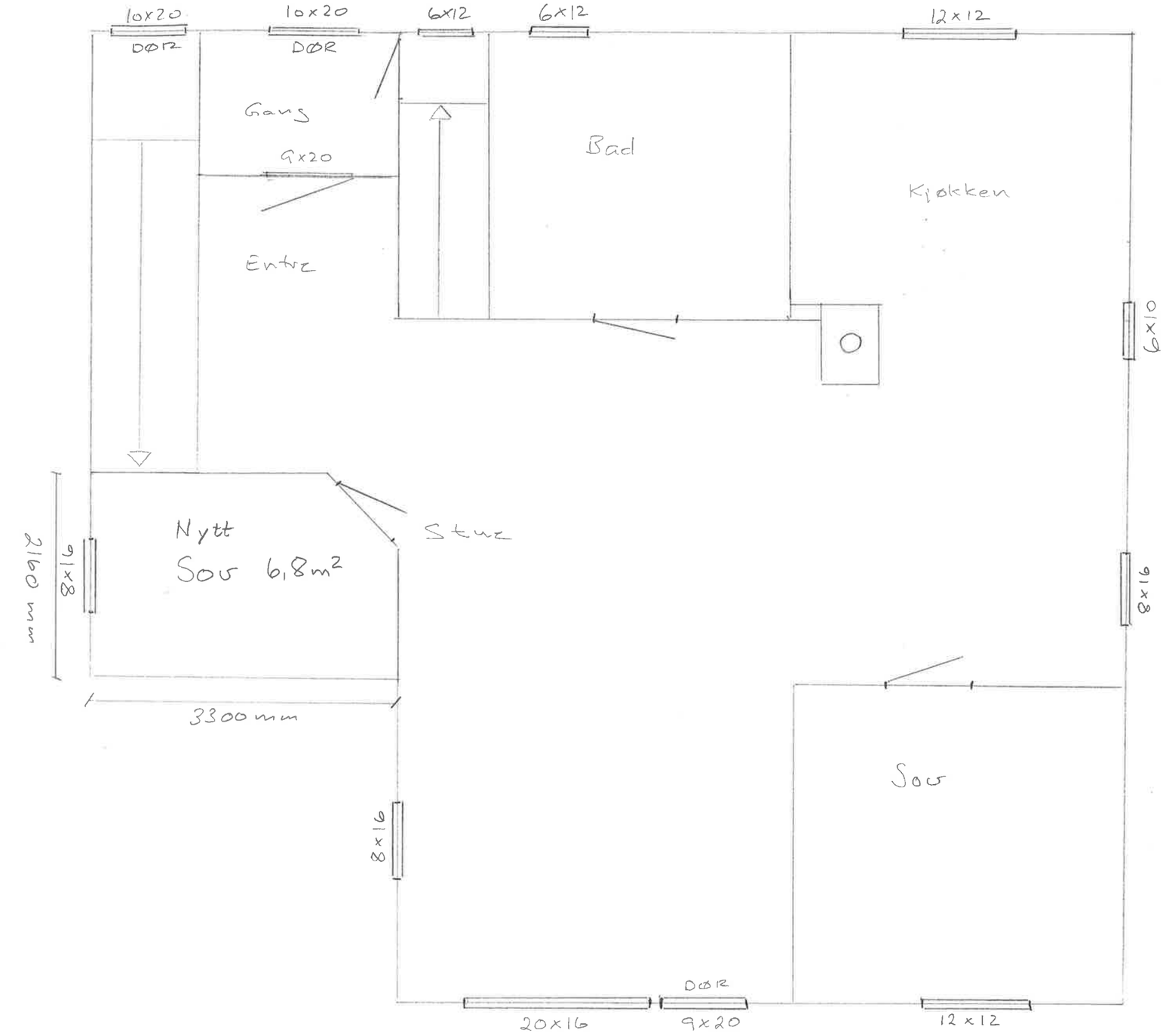
Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☒ 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.



1:50	14.02.23	Klaus Amdal

PARKVEIEN 24, KIRKENES
LEIL. H0101, 1. ETG.

Gammel festekontrakt utløper. Fornyet festekontrakt gjelder fra 22.03.2027

Reguleres dato: 22.03.2027

Neste regulering: 22.03.2037

Kontraktsdato: 14.09.1923

Gjelder til: Evigvarende

Aktuell Festeavgift: 764 kr

Ny festeavgift fra 22.03.2027: 2 631 kr

Det foreligger ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Gnr 27, Bnr 3, Fnr 146

Nr. 419.

FESTEKONTRAKT

MELLEM

AKTIESELSKABET SYDVARANGER

OG

Olaf Guvaag.

(Hans Bratbak)

Skjøtet med dtr originalen som er utlånt av Mallselv og tilsvarende kopi kom tilbake 4/11 47.

Sendt Sorenskriveren dato 24/1. 49.

H. Clausen
PAPIRFORRETNING
OSLO

Festekontrakt for hustomt

mellem

Aktieselskabet Sydvaranger

og

Olaf Guvaag

er d. d. inngått sådan overenskomst:

Selskapet bortfester herved til

herr Olaf Guvaag

1. Tomtens beliggenhet og størrelse.

en byggetomt av areal 478,0 m², beliggende på Kirkenes

avgrenset i marken ved påler

overensstemmende med vedheftede kartbrev.

2. Tomtens benyttelse.

Tomten kan kun benyttes til opførelse av beboelseshus med nødvendige uthus og må ikke uten selskapets skriftlige samtykke anvendes til noen forretning av noen art, således ikke til restaurasjonsvirksomhet, forlystelsessted eller forsamlingslokale av noen art eller overhodet til noen bedrift, hvortil dog ikke regnes bortleie av enkelte værelser til faste losjerende.

3. Byggets godkjennelse.

Byggeplaner og byggetegninger må på forhånd forelegges selskapet til skriftlig godkjennelse, som blir å påtegne de forelagte planer m. m. Det samme gjelder påbygninger og forandringer. Ethvert byggverk eller enhver forandring som således ikke er godkjent kan av selskapet forlanges fjernet med 14 dages varsel. Efterkommes ikke sådant forlangende, kan selskapet foreta det fornødne på festerens bekostning.

4. Begrensning i festeretten.

Med festeretten følger ingen benyttelsesrett av noen art over den av selskapet iøvrig disponerte grunn og plikter festeren til enhver tid å finne sig i selskapets disposisjoner m. h. t. adkomstvei, gater, inngjerdinger og den omliggende grunns benyttelse samt i enhver ulempe som måtte opstå av eller stå i forbindelse med selskapets drift. Det er forbeholdt selskapet rett til å anlegge ledninger av enhver art gjennem eller over den bortfestede tomt.

5. Ordensforskrifter m. v.

Festeren og de øvrige beboere på den festede grunn er forpliktet til å overholde såvel de almindelig gjeldende politi-, bygnings- og sundhetsvedtekter m. v. som til enhver tid måtte bli gjort gjeldende for stedet, som de særskilte forskrifter som selskapet måtte fastsette til overholdelse av ordens- og sundhetsforskrifter vedrørende vann- og kloakkledninger, angående brannvesen o. l. innen det av selskapet disponerte område.

6. Beplantning og opdyrkning. Gjerdeplikt.

De på grunnen stående trær må mest mulig skånes. Hvor grunnens størrelse og beskaffenhet tillater det, er festeren forpliktet til å opdyrke eller beplante grunnen. Denne må av festeren holdes inngjerdet. Mellem festeren og fester av nabotomt deles gjerdeplikten.

7. Festetiden.

Festetiden gjelder fra 1.10 19 23 til 30.9 19 66. Ved festetidens utløp skal festeren ha fortrinsrett til festets fornyelse på de av selskapet da opstillede vilkår.

8. Overdragelse av feste.

Under festetidens løp kan festet overdras til noen annen, som måtte godkjennes av selskapet og som da inntrer i samtlige rettigheter og forpliktelser efter kontrakten. Skulde selskapet ikke ville godkjenne den nye fester, plikter det å innløse de på eiendommen stående hus efter lovlig takst, avholdt på selskapets bekostning, idet dog selskapet skal være berettiget såvel før som efter taksten å overta festet på de vilkår som var avtalt mellem festeren og den til hvem han hadde overdratt festeretten.

9. Leieavgift.

I årlig leieavgift svarer festeren 20 øre pr. m² eller tilsammen kr. 95,60 som beregnes pr. kalenderår og ukrevet betales på selskapets kontor i 2 halvårlige avdrag, for første halvår innen 1. april og for annet halvår innen 1. oktober hvert år.

10. Reduksjon av leieavgiften.

Såfremt festeren er funksjonær, betjent eller arbeider i selskapets tjeneste, reduseres den ovennevnte festeavgift til kr....., sålenge tjenesteforholdet varer og dekkes da gjennem vanlig trekk ved siste lønning henholdsvis i mars og september.

11. Pantesikkerhet.

For festeavgiften har selskapet 1. prioritets panterett i festeretten med de på tomten opførte bygninger med disses mur- og nagelfaste innretninger og øvrige tilbehør, hvoriblandt komfyrer og kakkelovne, idet der m. h. t. inndrivelse av og realisasjonsrett gjelder de vanlige klausuler i pantobligasjoner, hvorved sikkerhet gis for lån av umyndiges midler.

12. Forsikring.

Festeren er forpliktet til å holde sine hus fullt assurert.

13. Lys, vann og kloakk.

M. h. t. benyttelse av lys-, vann- og kloakkledninger gjelder de til enhver tid fastsatte bestemmelser.

14. Gateoparbeidelse.

Ved eventuell gateoparbeidelse betaler festeren den efter reparering på tomten fallende andel i de utgifter som måtte pålegges eiere eller festere av tomter til gaten.

15. Festets forbrytelse.

Skulde festeren gjøre brudd på nærværende kontrakt eller skulde han gjentagende unnlate å betale festeavgiften til rette tid eller skulde han gjøre sig skyldig i noen overtredelse av rusdrikks- eller smughandellovgivningen eller av straffelovens §§ 200—206 eller av noen senere lovbestemmelse som måtte avløse de her nevnte, er festeretten forbrutt og selskapet har rett til å kreve tomten tilbakelevert i ryddiggjort stand med tre — tre — måneders varsel. Er ikke tomten ryddiggjort innen denne tid, har selskapet rett til selv å foreta arbeidet på festerens bekostning og kan da holde sig til bygningsmaterialene for dekning av sine hatte utgifter.

Se siste side

16. Stempelgebyr m. m. Samtlige av festekontraktens oprettelse flytende utgifter bæres av festeren.

17. ~~Selskabets hjemmel.~~ ~~Denne festekontrakt er fra selskapets side inngått med den rett selskapet besidder i henhold til den i 1905 avholdte ekspropriasjonsforretning, idet den festede eiendom utgjør endel av det av selskapet fra Staten til bruk eksproprierte areal.~~

18. Særskilte bestemmelser. Såfremt det areal hvorpå tomten ligger, tilhjemles kommunen tilpliktes festeren at finde sig i de forandringer av tomtens grænser - mot tilsvarende ændring av tomteleien, såfremt tomtens størrelse forandres - som gjennemførelsen av den reguleringsplan, som eventuelt senere fastsættes for denne eiendom måtte kræve. Såfremt gjennemførelsen av en anden reguleringsplan skulde gjøre flytning av huset inden eiendommens grænser ønskelig, tilpliktes leieren at finde sig i herredsstyrets bestemmelse herom.

Fæsteren pligter at utføre al påbudt rengjøring og feining av de til tomten grænsende gater og plasser.

Kirkenes, den 14. 9. 1923.

For AKTIESELSKABET SYDVARANGER.
Iflg. bemynd.
J. Knudtzen.

Olaf Guvaag.
fester

For tinglysningen ber. 2.–
Ført inn i dagboken
som nr. 664 den 28/11. 1947.
Ført inn i grb. 28/11. 1947.
M. Berge (sign.)
dfm.
Sorenskriveren i Vardø.

Nærværende kontrakt er oprettet i to likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder sitt.

~~Kirkenes, den~~

~~For Aktieselskabet Sydvaranger~~
~~ifølge bemyndigelse~~

.....

~~(Fester).~~

Inntil år 2023 skal sålenge det hviler byggelån av Sør-Varanger Sparebank og/eller Den Norske Stats Husbank:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Festeavgiften ikke kunne forhøies uten bankens samtykke.
4. Sør-Varanger Sparebank eller Den Norske Stats Husbank eller Kommunen i tilfelle av festeledighet, være berettiget til å sette inn ny fester på de oprindelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
5. Aktieselskabet Sydvaranger viker prioritet for sin panterett for festeavgiften til fordel for byggelån i Sør-Varanger Sparebank og Den Norske Stats Husbank.

Kirkenes, den 4. november 1947.

p. AKTIESELSKABET SYDVARANGER

Tinglyst som nr. 664 den 28/11.1947.
Grb. 28/11.1947.

SORENSKRIVEREN I VARANGER.

Foranstående påtegning av 4.11.1947
utgår og erstattes med:

§ 18. Særskilte bestemmelser.

Selskapets rett etter § 8 til å godkjenne den nye fester gjelder ikke ved overgang til festerens ektefelle eller arving i rett opp- eller nedstigende linje som bor på eiendommen og fortsatt ønsker å bo der, men gjeninntrer hvis disse vil selge. Retten gjelder heller ikke hvis salg skjer til en som er ansatt i selskapets tjeneste.

Bedriftens rett til å godkjenne den nye fester har prioritet etter Husbankens faste- og rentefrie lån.

a. Sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på festet grunn skal :
   1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
   2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
   3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
   4. Husbanken eller Kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid. Bedriftens rett etter § 8 og § 18 i festekontrakten går dog foran Husbankens eller Kommunens foranstående rett.

b. Uansett bestemmelser i festekontraktens § 11 skal Aktieselskabet Sydvaranger bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til framtidig festeavgift.

c. Uansett bestemmelser i festekontraktens § 7 skal festeren ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningen(e) på tomta etter lovlig skjønn.

Idet Aktieselskabet Sydvaranger den 17.august 1927 har avgitt erklæring om at staten etter 17.august 2026 skal ha adgang til på visse nærmere vilkår å overta samtlige selskapets anlegg med tilbehør av enhver art, dets eiendommer og øvrige rettigheter etter lovlig takst, tas forbehold om statens samtykke for festeren til å foreta slik innløsning.

Kirkenes, den 13.januar 1949.

for AKTIESELSKABET SYDVARANGER
ifølge fullmakt

For kinglysningen kr. 2,–
Ført inn i dagboken
som nr. 84 den 28/1. 1949.
Ført inn i grb. 28/1. 1949.
M. Tange (sign.)
dfm.
Sorenskriveren i Vardø.

Vedr. festekontrakt nr. 419 i Kirkenes.

15.
Festeretten er forbrudt og selskapet har ret til at kræve tomten tilbakelevert i ryddiggjort stand med 3-tre- måneders varsel, såfremt:
1. fæsteren undlater at bebygge tomten efter godkjendte tegninger inden et år
2. fæsteren gjør brudd på nærværende kontrakt
3. der hengår 3 måneder fra forfald uten at han betaler fæsteavgiften
4. han eller noen av hans husstand gjør sig skyldig i nogen overtrædelse av rusdriks- eller smughandlerlovgivningen eller av straffelovens paragraf 200-205 eller nogen senere lovbestemmelse som måtte avløse de her nevnte
5. han undlater på selskapets forlangende straks at fjerne leieboere eller logerende, der enten driver sådan virksomhet eller foretar sådanne handlinger som efter ovenstående er forpakteren selv forbudt eller som dømmes for sådanne strafbare handlinger, som ovenfor nævnt eller som driver erhvervmæssig utugt.

Er ikke tomten ryddiggjort inden ovennævnte tid har selskapet ret til selv at foreta arbeidet på fæsterens bekostning og kan da holde sig til bygningsmaterialene for dækning av sine havte utgifter. Forpaktningsavgiften svares indtil grundstykket er ryddiggjort og selv om forpaktningstiden i mellemtiden utløper.

18. Særskilte bestemmelser.

Uansett bestemmelsene i foranstående pkt. 11 og 15 skal så lenge lån i Småbruk- og Boligbanken påhviler huset:

1. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
2. Grundavgiften ikke kunne forhøies.

A/S Sydvaranger viker prioritet til fordel for Småbruk- og Boligbanken for den i pkt. 11 forbeholdte panteret i husene for fæsteavgiften if. pkt. 9.

Kirkenes, den 14.9.1923.
p.p. AKTIESELSKABET SYDVARANGER.
J. Knudtzen.
Olaf Guvaag.

Tgl. 15.3.1924.
Pantebok nr. 17, pag. 6½.
J. Bredrup.

I henhold til nærværende kontrakts § 8 overdrages herved fæsteretten til hr. snekker Henry Bratbak.

Sør-Varanger Formandskap. Kirkenes, den 23.9.1930.
Olaf Guvaag. Axel Borgen.

Godkjennes:

pr.pr. AKTIESELSKABET SYDVARANGER.
J. Knudtzen.

Fæsteretten overtages herved med rettigheter og forpliktelser i henhold til nærværende kontrakt.

Kirkenes, den 23.9.1930.
Henry Bratbak.

Godtas:
pr.pr. AKTIESELSKABET SYDVARANGER.
J. Knudtzen.

Tgl. 15.8.1931.
Pantebok nr. 21, pag. 77.
Lars Lilletvedt.
Dfm.

På vegne av Gudrund Bratbaks dødsbo overdrar herved arvingene Bjørg Bratbak Stokke og Ingund Bratbak Lindseth festeretten til Stig Bratbakk, personnr. 111159 32995, og Bjørg Jorund Bratbak, personnr. 040561 æ , som overtar feste i henhold til kontraktens rettigheter og plikter.

Bjørg Stokke Ingund Lindseth

Stig Bratbakk. Bjørg Jorunn Bratbakk

Stig Bratbakk Bjørg Jorund Bratbakk

Stig Bratbakk og Bjørg Jorund Bratbakk godkjennes som nye festere.

Festetiden forlenges til år 2026.

Kirkenes, 6. desember 1988.

p. p. AKTIESELSKABET SYDVARANGER

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [1)]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
SØR-VARANGER KOMMUNE	TINGLYST DOKUMENTNR.: 1527268 15 DES 2025 STATENS KARTVERK
Adresse: POSTBOKS 406	
Postnummer: 9915 / Poststed: KIRKENES	
Fødselsnr./Org.nr.: 942 110 286 / Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
5605	SØR-VARANGER	27	3	146

Beskaffenhet; [2)]	Tomtens areal:	Tomteverdi:
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd	570,8 m2	65.784,75

Hva skal grunnen brukes til:

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
942 110 286	SØR-VARANGER KOMMUNE	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
111159 329 95	STIG HENRY BRATBAK (SEKSJON 2)	1/1

4. Festeavgift pr. år

kr 2.631,39

5. Festetid [3)]

Antall år	Regnet fra – dato
	22.03.2027

6. Panterett for festeavgiften [4)]

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. [5)]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

SE «VEDLEGG 1: SÆRLIGE VILKÅR TIL FESTEKONTRAKT FOR GBN 5605-27/3/146/2».

DENNE FESTEKONTRAKTEN INNEBÆRER FORNYELSE AV FESTEFORHOLDET MED NYE VILKÅR FOR FESTEKONTRAKT DATERT 14.09.1923, TINGLYST 15.03.1924, SOM DOKUMENT 1924/900023, MED PÅTEGNING DATERT 06.12.1988, SOM I HENHOLD TIL FESTEKONTRAKTEN MED PÅTEGNING UTLØPER 31.12.2025.

FESTEFORHOLDET FORNYES MED NYE VILKÅR I HENHOLD TIL FESTEKONTRAKT DATERT 14.09.1923, TINGLYST 15.03.1924, SOM DOKUMENT 1924/900023, PKT. 7, ANDRE PUNKTUM.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
21.11.2025		Stig Bratbakk

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste-kontrakten er i samsvar med:	☒ Oppmålingsforretning	Datert 09.08.1949	
Regulering av festeavgift	☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:		
Innløsningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI. ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse Vilkår til fordel for panthavere	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side. Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: FESTER. (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
21.11.2025	NUB	Stig Brattbakk

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted KIRKENES	Dato 21.11.2025
Bortfesters underskrift Nina B. Øvergaard	Gjentas med blokkbokstaver NINA B. ØVERGAARD
Sted KIRKENES	Dato 21.11.2025
Festers underskrift Stig Bratbakk	Gjentas med blokkbokstaver STIG HENRY BRATBAK
Sted KIRKENES	Dato 21.11.2025
Grunneier samtykke Nina B Øvergaard	Gjentas med blokkbokstaver NINA B. ØVERGAARD

Noter

1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 1527268
15 DES 2025
STATENS KARTVERK
Kristin Ødegaard

SØR-VARANGER KOMMUNE

VEDLEGG 1: SÆRLIGE VILKÅR TIL FESTEKONTRAKT FOR 5605-27/3/146/2

§ 1 - SIKKERHET FOR FESTEAVGIFTEN

Til sikkerhet for festeavgifta forbeholder Sør-Varanger kommune seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta. Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal Sør-Varanger kommune til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er Sør-Varanger kommune berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 2 - OVERDRAGELSE OG FASTSETTELSE AV FESTERETTEN

Festeren kan ikke overdra festeretten før tomta er bebygd i samsvar med formålet for festekontrakten.

§ 3 - SPESIELLE VILKÅR

Fester overtar tomten etter forutgående besiktigelse. Hvor det ikke anlegges kantstein, må vannavløpet fra gaten ikke stenges av private avkjørsler. Tomtekjøper må i slike tilfelle legge min. 250 mm betongrør under avkjørselen.

Fester har ansvaret for at vannet fra gate eller veg ikke renner inn over sin eiendom. Dette kan ordnes ved oppsetting av gjerdefot.

Bortfester forbeholder seg eller andre rett til uten erstatning, men etter å ha rådført seg med eier:

a. Å føre elektriske ledninger og telefonledninger langs veier og ved luftstrekk eller jordkabel over tomten.

b. Å føre vann- overvann- og kloakkledninger med tilførende kummer over tomten hvis forholdene gjør det nødvendig, og gi andre tomteeiere tillatelse til å føre slike ledninger over tomten.

c. Å anlegge nødvendige vegskråninger utenfor regulert veglinje.

Ledningens eier har rett til adkomst for fremtidig vedlikehold og nødvendig tilsyn av ledningen.

Terrenget skal i størst mulig grad settes tilbake i sin opprinnelige stand, og mulige skader skal erstattes.

Der det er lagt jordkabel, vann-, overvanns- eller kloakkledninger over tomten, kan fester ikke uten teknisk sjefs tillatelse foreta endringer av terrenget, slik at ledningene på noe punkt får mangelfull overdekning eller blir liggende uforholdsmessig dypt.

På de tomtene der det ligger ledninger i jord, kan ikke byggverk eller mur tillates nærmere enn 4 m fra ledningene. Dispensasjon kan gis av Sør-Varanger kommune.

Fester er kontraktsmessig forpliktet til å rette seg etter reguleringsbestemmelsene for boligfeltet og eventuelle andre godkjente bestemmelser.

Av hensyn til siktforholdene skal tette gjerder, beplantninger eller andre ting med høyde over 50 cm målt fra veg høyden, ikke settes opp innenfor en trekant med side 20 meter langs gate målt fra kant til avkjørsel og 5 meter langs avkjørselsveg målt fra kant av gate.

Festeren er forpliktet til å bære de utgifter som kommunen eller noen av dens institusjoner måtte pålegge i anledning vann-, kloakk-, renovasjons- og brannvesen.

Festeren kan pålegges å betale eiendomsskatt.

Festeren er forpliktet til å holde bygningen(e) forsvarlig forsikret.

SØR-VARANGER KOMMUNE

§ 4 - DEKNING AV UTGIFTER I SAMBAND MED BORTFESTINGEN

Krav på dekning av omkostningene har prioritet foran andre panthavere. Omkostningene betales av fester etter påkrav.

Ved for sen betaling skal det svares i henhold til bestemmelsene i forsinkelsesrenteloven. Rentesatsen fastsatt i henhold til lovens § 3 skal legges til grunn.

§ 5

Denne kontrakt trer i kraft 22.03.2027.

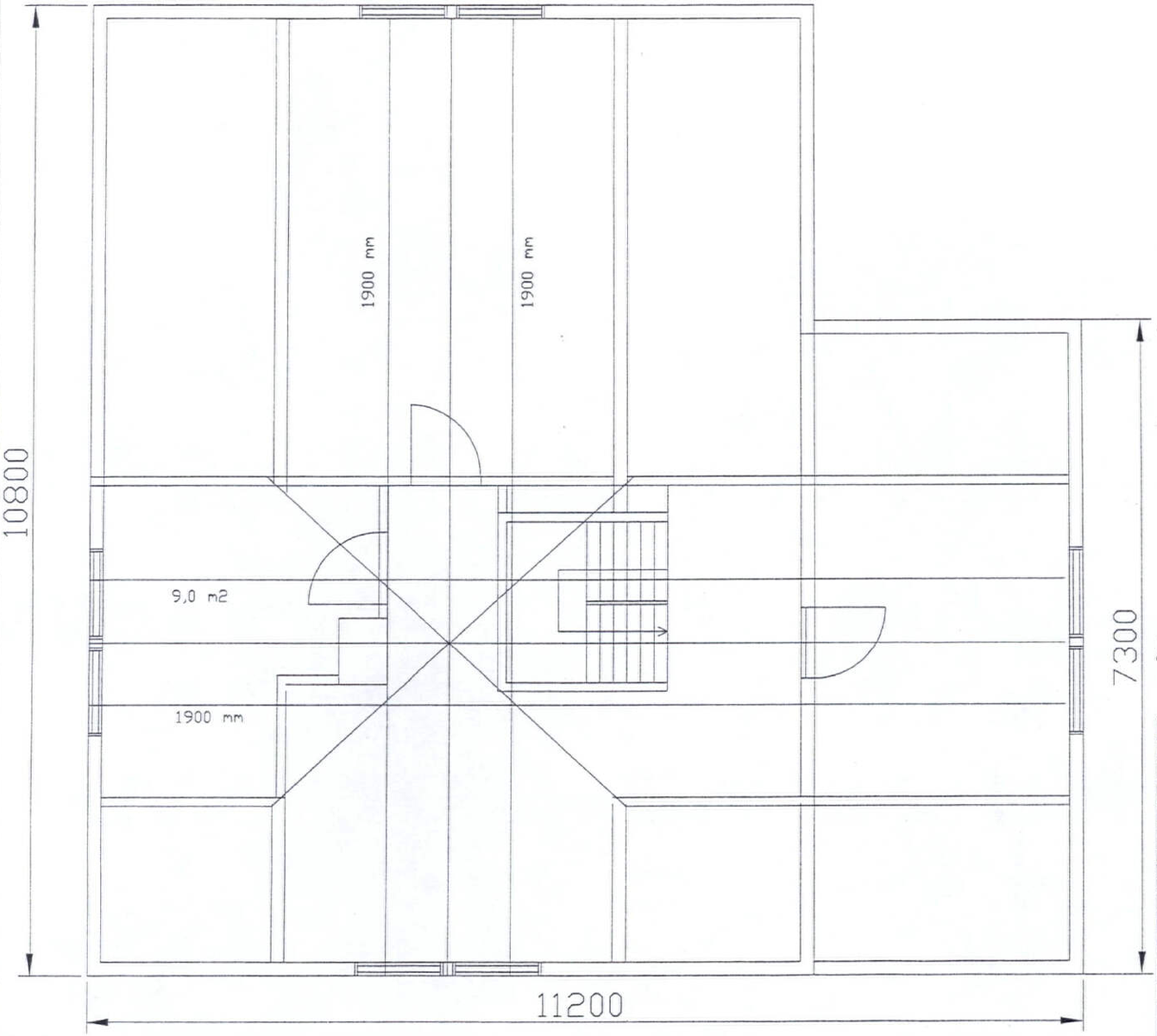
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, hvorav kommunen og festeren beholder hver sitt.

Sted og dato:
KIRKENES 21.11.2025

For Sør-Varanger kommune:	Som fester:
Newsbergaad	Stig Bratlokk

SØR-VARANGER KOMMUNE



GODKJENT
av
Bygningsmyndighetene i Sør-Varanger
Kirkenes, den 5 / 9 - 2007
av T. Hallinussen

ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA

PLAN LOFT

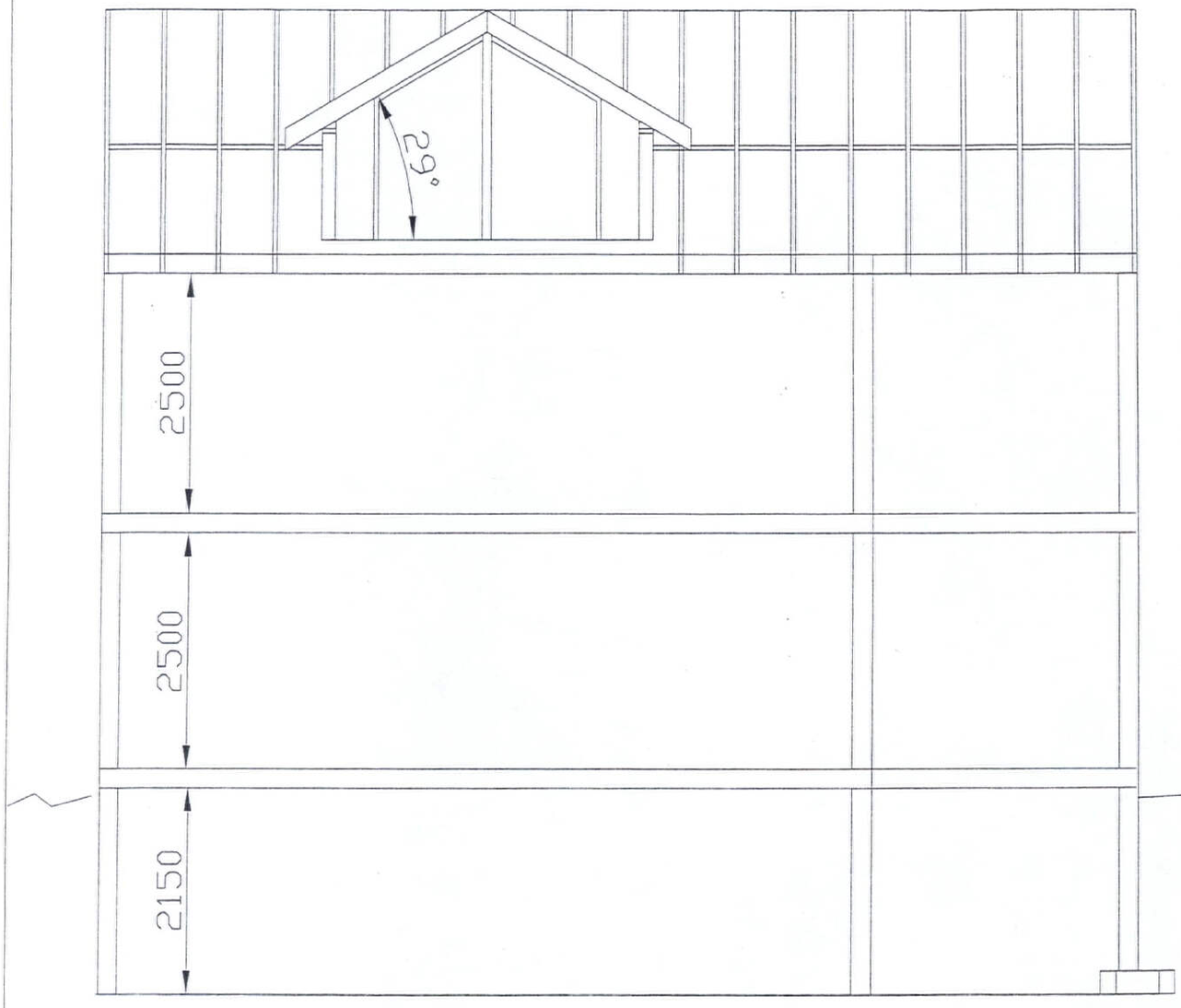
MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. NR. 104
REV.

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS–teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ
☐ KIRKENES
☐ ALTA

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



GODKJENT
av
Bygningsmyndighetene i Sør-Varanger
Kirkenes, den 5/9-2007
av T. Matthiussen

ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA
MÅLESTOKK: 1:50

SNITT 1

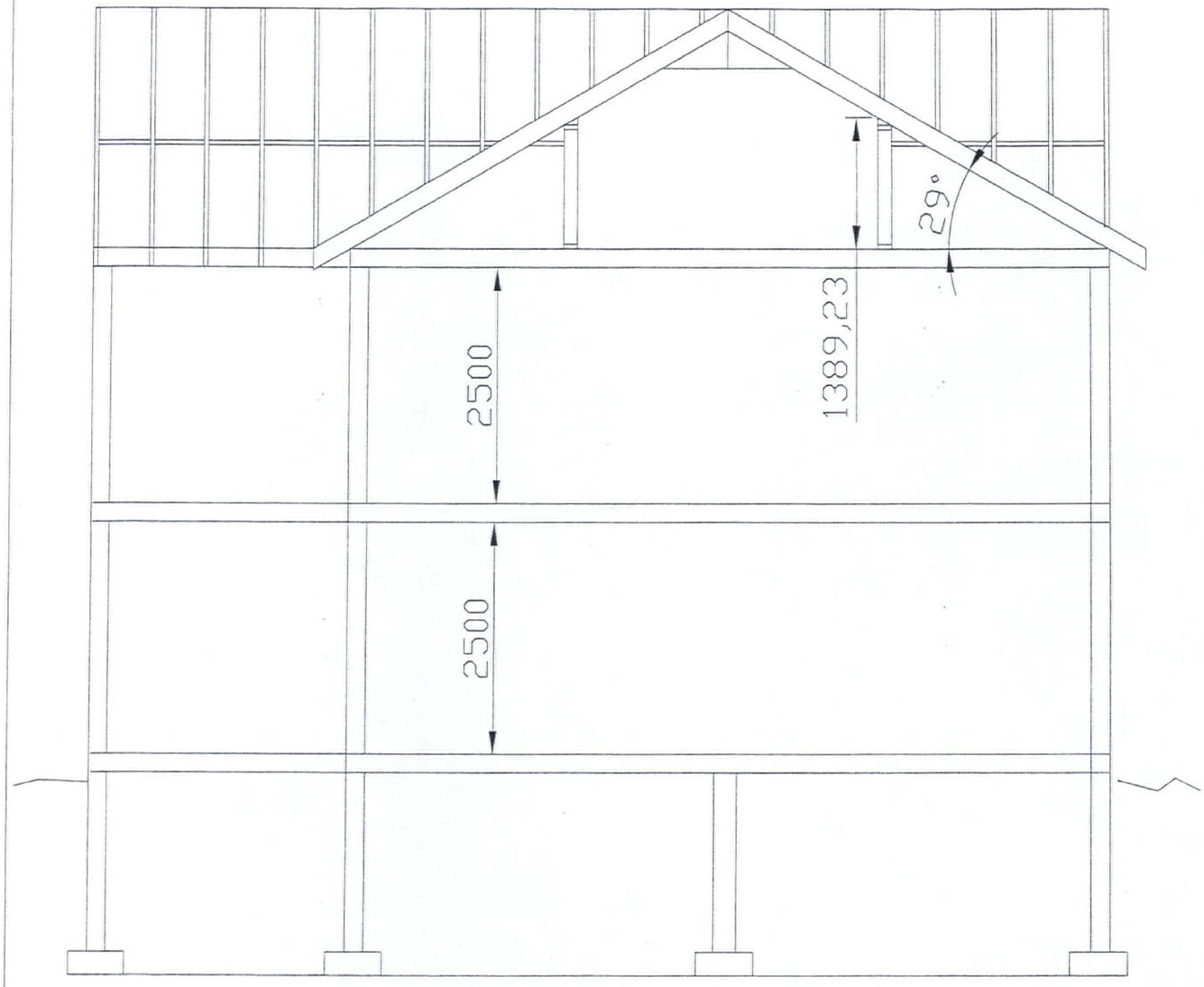
TEGN. NR. 301
REV.

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS–teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ
☐ KIRKENES
☐ ALTA

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



GODKJENT
av
Bygningsmyndighetene i Sør-Varanger
Kirkenes, den 5 / 9 - 2007
av T. Matthiassen

ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA
MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. NR. 302
REV.

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS–teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ
☐ KIRKENES
☐ ALTA

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



GODKJENT
av
Bygningsmyndighetene i Sør-Varanger
Kirkenes, den 5 / 9 - 2007
av T. Markussen

ARBEIDSTEGNING

REV	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

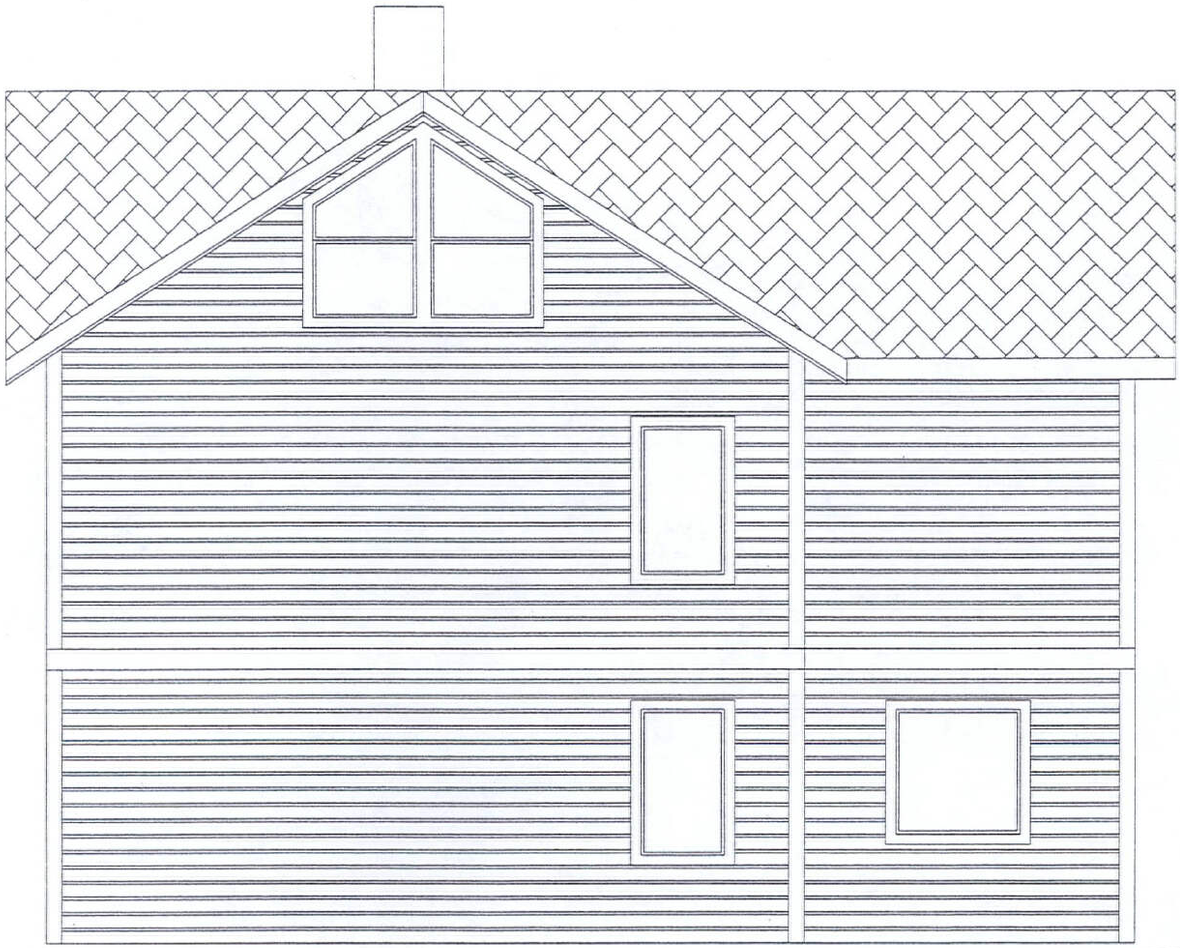
DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA
MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. NR. 303
REV.

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS-teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ
☐ KIRKENES
☐ ALTA

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



VEST

GODKJENT
av
Bygningsmyndighetene i Sør-Varanger

Kirkenes, den 5 / 9 - 2007

av T. Hallvarsson

ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA

FASADE VEST

MÅLESTOKK: 1:50

TEGN. NR. 403 | REV.

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS-teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ
☐ KIRKENES
☐ ALTA

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



ØST

GODKJENT
av
Bygningsmyndighetene i Sør-Varanger
Kirkenes, den 5 / 9 - 2007
av T. Mathiassen

ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA

FASADE ØST

MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. NR. 404
REV.

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS–teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ
☐ KIRKENES
☐ ALTA

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



NORD

GODKJENT
av
Bygningsmyndighetene i Sør-Varanger
Kirkenes, den 5 / 9 - 2007
av T. Matthiessen

ARBEIDSTEGNING

REVIDATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA
MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. NR. 401
REV.

FASADE NORD

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS–teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ
☐ KIRKENES
☐ ALTA

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



SØR

GODKJENT
av
Bygningsmyndighetene i Sør-Varanger
Kirkenes, den 5/9 2007
av T. Matthiesen

ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA

FASADE SYD

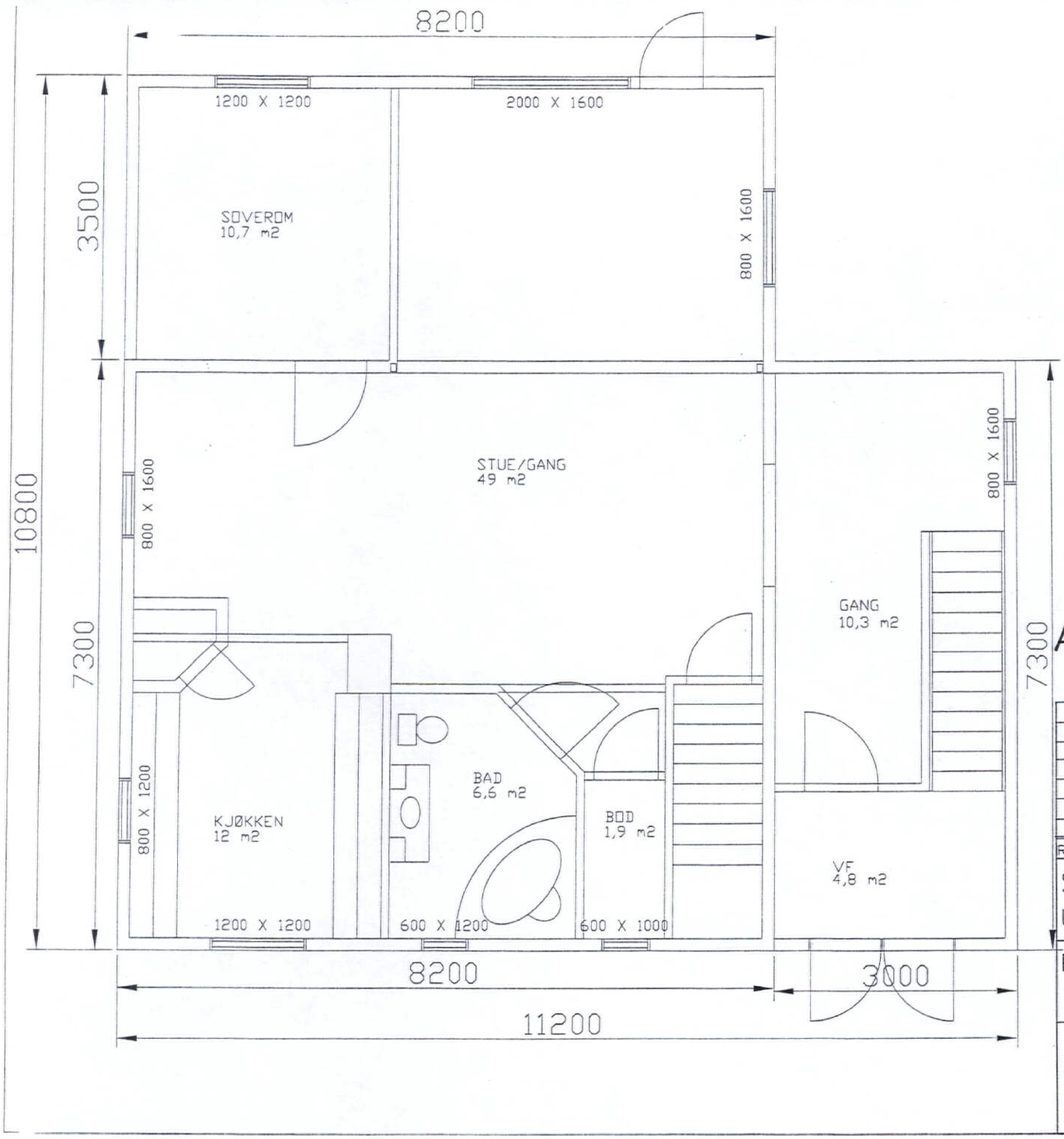
MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. NR. 402
REV.

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS-teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ
☐ KIRKENES
☐ ALTA

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



GODKJENT
av
Bygningsmyndighetene i Sør-Varanger
Kirkenes, den 5/9 2007
av T. Mathiassen

ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA
MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. NR. 102
REV.

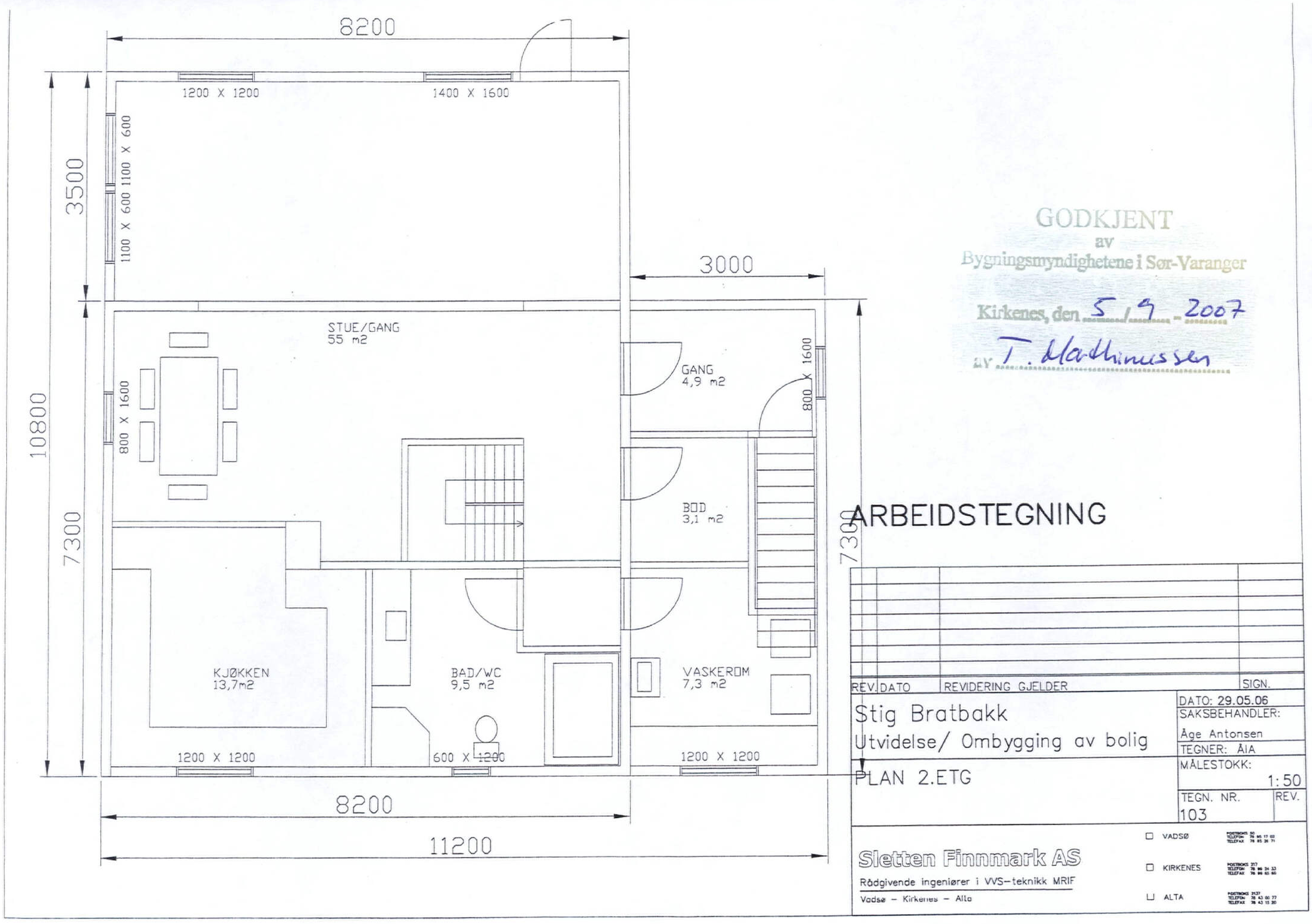
PLAN 1.ETG

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS-teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ
☐ KIRKENES
☐ ALTA

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



GODKJENT
av
Bygningsmyndighetene i Sør-Varanger
Kirkenes, den 5/9 - 2007
av T. Mathiassen

ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

PLAN 2.ETG

DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA
MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. NR. 103
REV.

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS-teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ
☐ KIRKENES
☐ ALTA

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA
MÅLESTOKK: 1:50

SNITT 4

TEGN. NR. 304
REV.

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS–teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ
☐ KIRKENES
☐ ALTA

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



ØST

ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

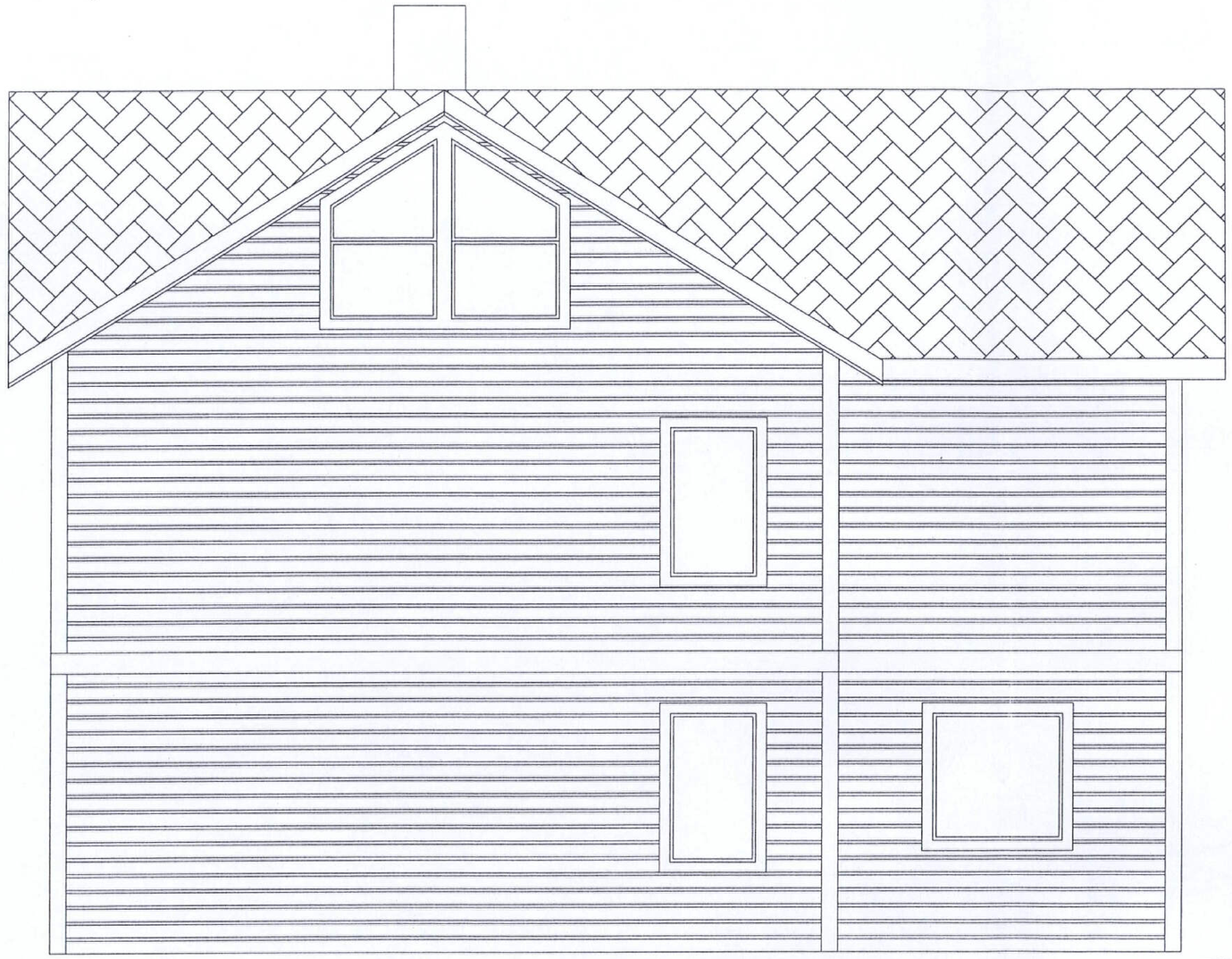
DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA
MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. NR. 404
REV.

FASADE ØST

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS–teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ POSTBOKS 50 TELEFON 78 95 17 02 TELEFAX 78 95 26 71
☐ KIRKENES POSTBOKS 217 TELEFON 78 99 24 33 TELEFAX 78 99 65 80
☐ ALTA POSTBOKS 2137 TELEFON 78 43 00 77 TELEFAX 78 43 15 20

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



VEST

ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

DATO: **29.05.06**
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA

FASADE VEST

MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. NR. 403
REV.

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS-teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ POSTBOKS 50 TELEFON 78 95 17 02 TELEFAX 78 95 28 71
☐ KIRKENES POSTBOKS 217 TELEFON 78 99 24 33 TELEFAX 78 99 85 80
☐ ALTA POSTBOKS 2137 TELEFON 78 43 00 77 TELEFAX 78 43 15 20

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



SØR

ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA

FASADE SYD

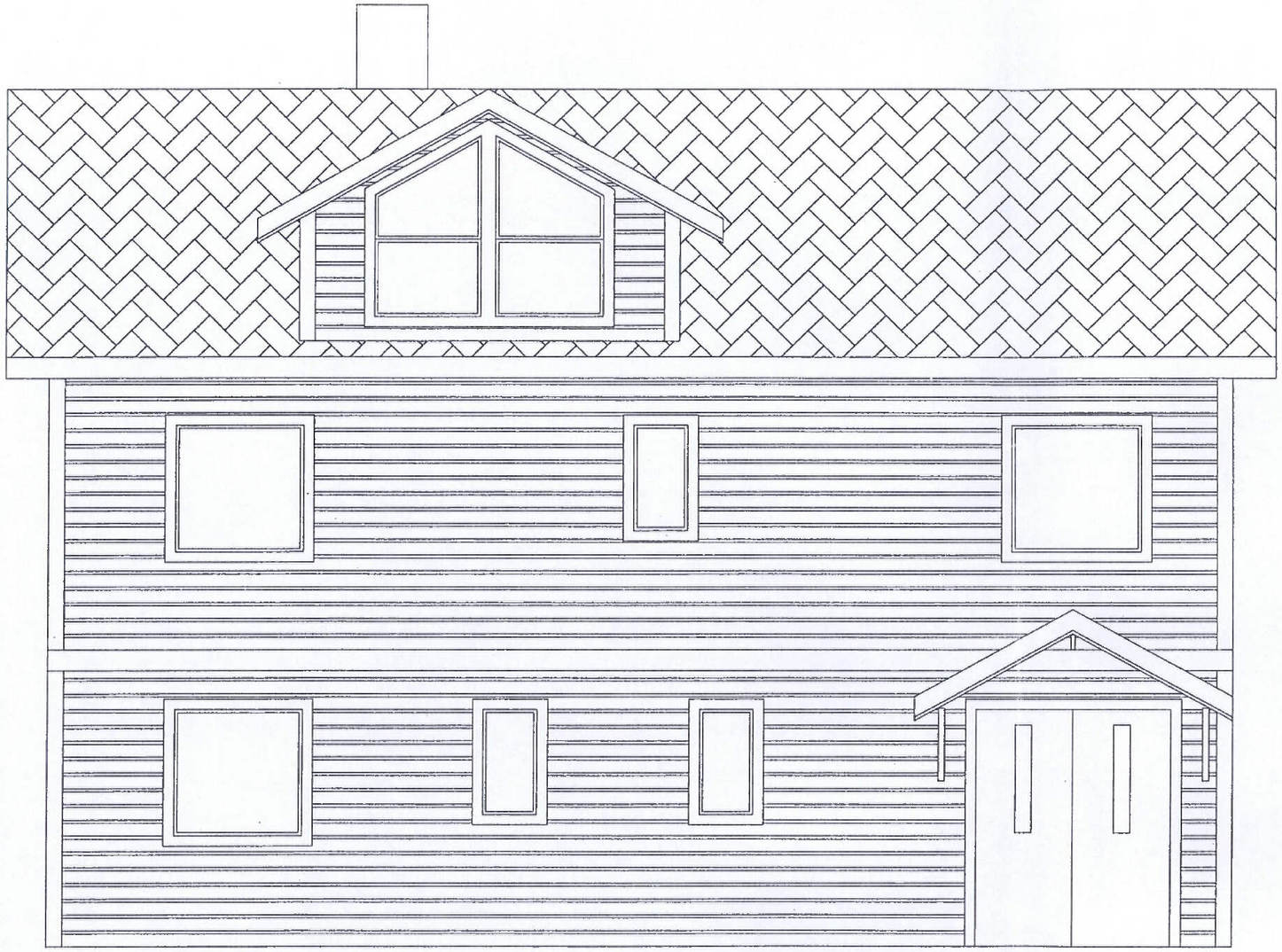
MÅLESTOKK: 1:50

TEGN. NR. 402 | REV.

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS–teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ POSTBOKS 50 TELEFON 78 95 17 02 TELEFAX 78 95 26 71
☐ KIRKENES POSTBOKS 217 TELEFON 78 99 24 33 TELEFAX 78 99 85 80
☐ ALTA POSTBOKS 2137 TELEFON 78 43 00 77 TELEFAX 78 43 15 20

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



NORD

ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

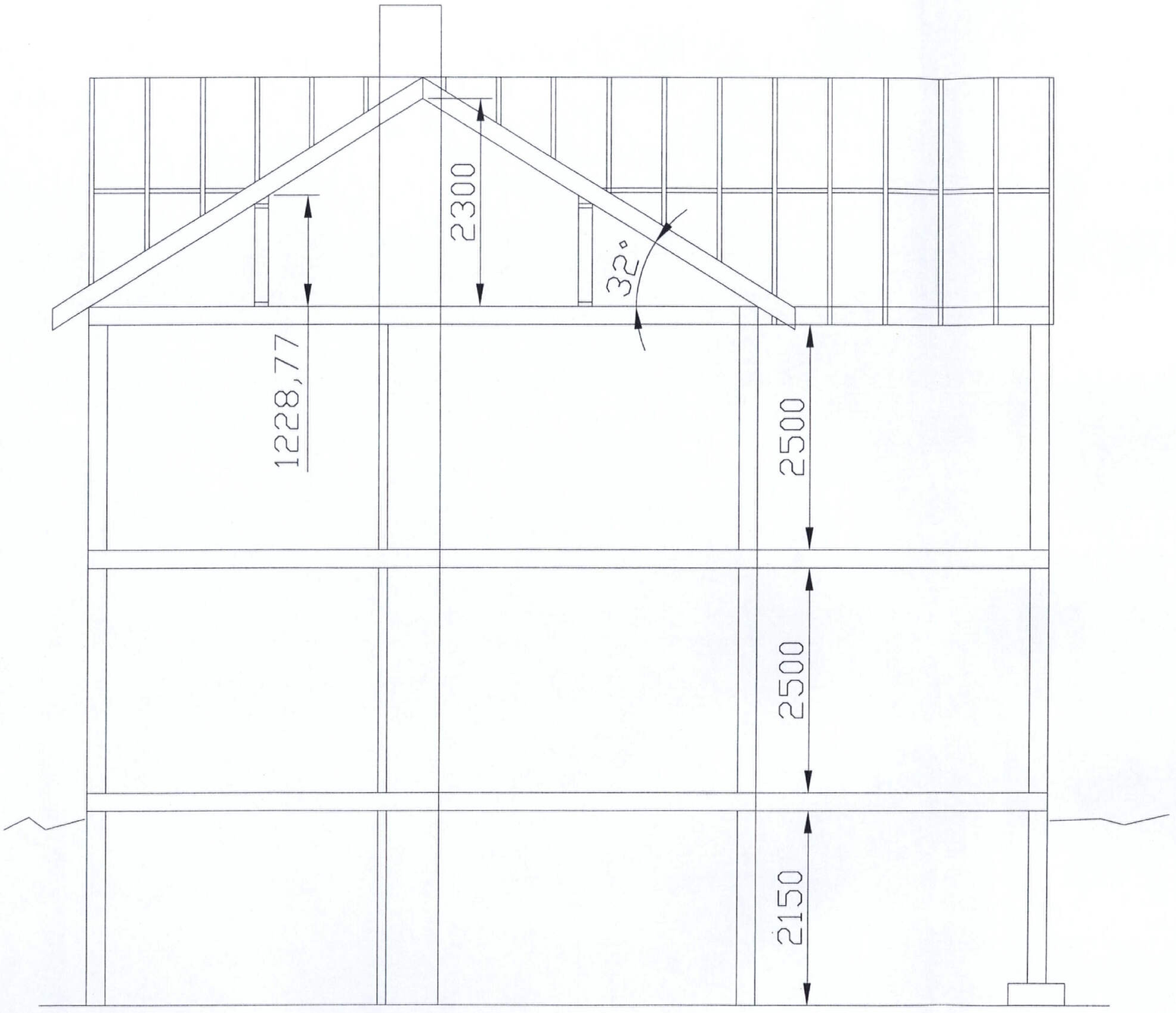
DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA
MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. NR. 401
REV.

FASADE NORD

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS–teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ POSTBOKS 50 TELEFON 78 95 17 02 TELEFAX 78 95 20 71
☐ KIRKENES POSTBOKS 217 TELEFON 78 99 24 33 TELEFAX 78 99 85 60
☐ ALTA POSTBOKS 2137 TELEFON 78 43 80 77 TELEFAX 78 43 15 20

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA
MÅLESTOKK: 1:50

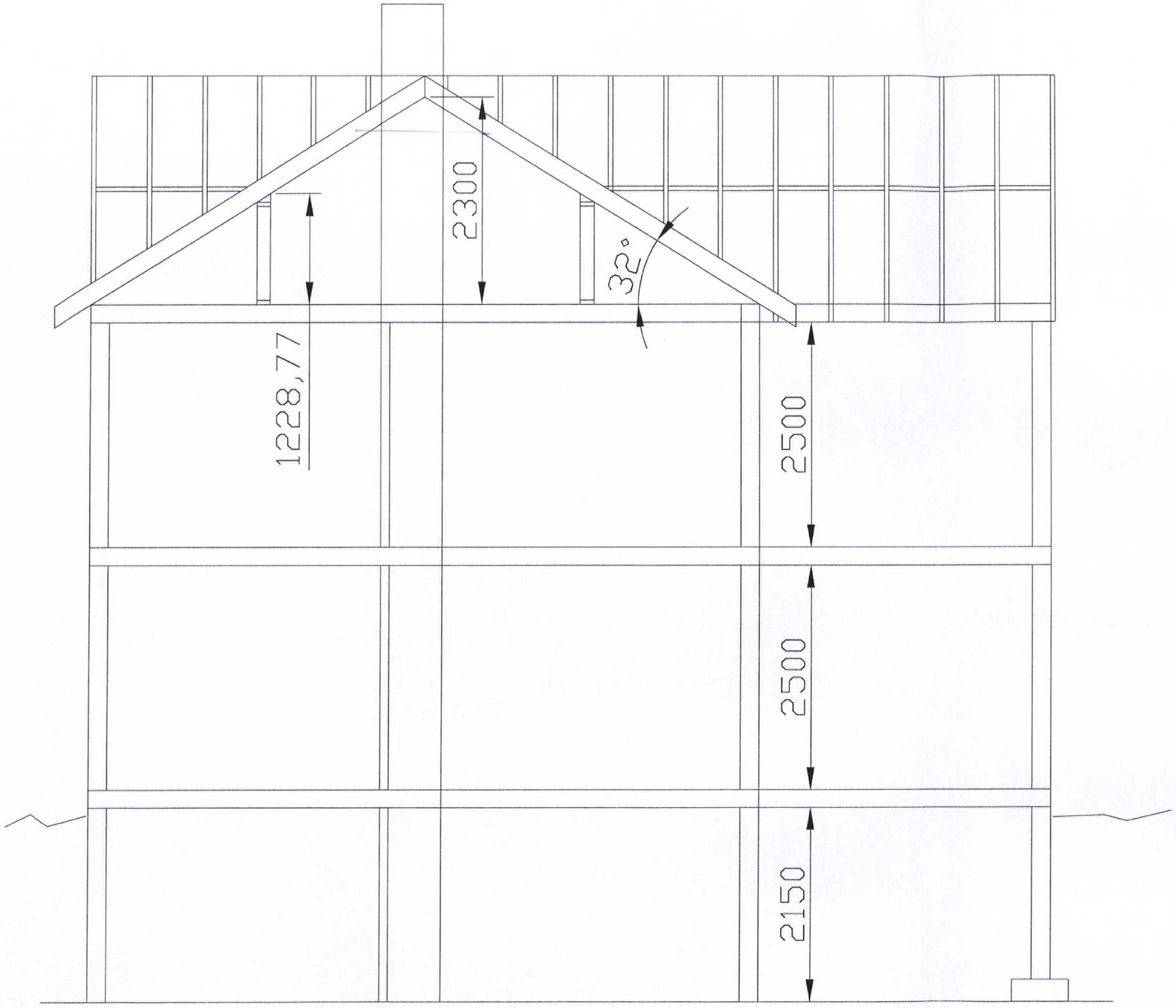
SNITT 4

TEGN. NR. 304
REV.

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS–teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ POSTBOKS 50 TELEFON 78 95 17 02 TELEFAX 78 95 26 71
☐ KIRKENES POSTBOKS 217 TELEFON 78 99 24 33 TELEFAX 78 99 85 80
☐ ALTA POSTBOKS 2137 TELEFON 78 43 00 77 TELEFAX 78 43 15 20

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

DATO: **29.05.06**
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA

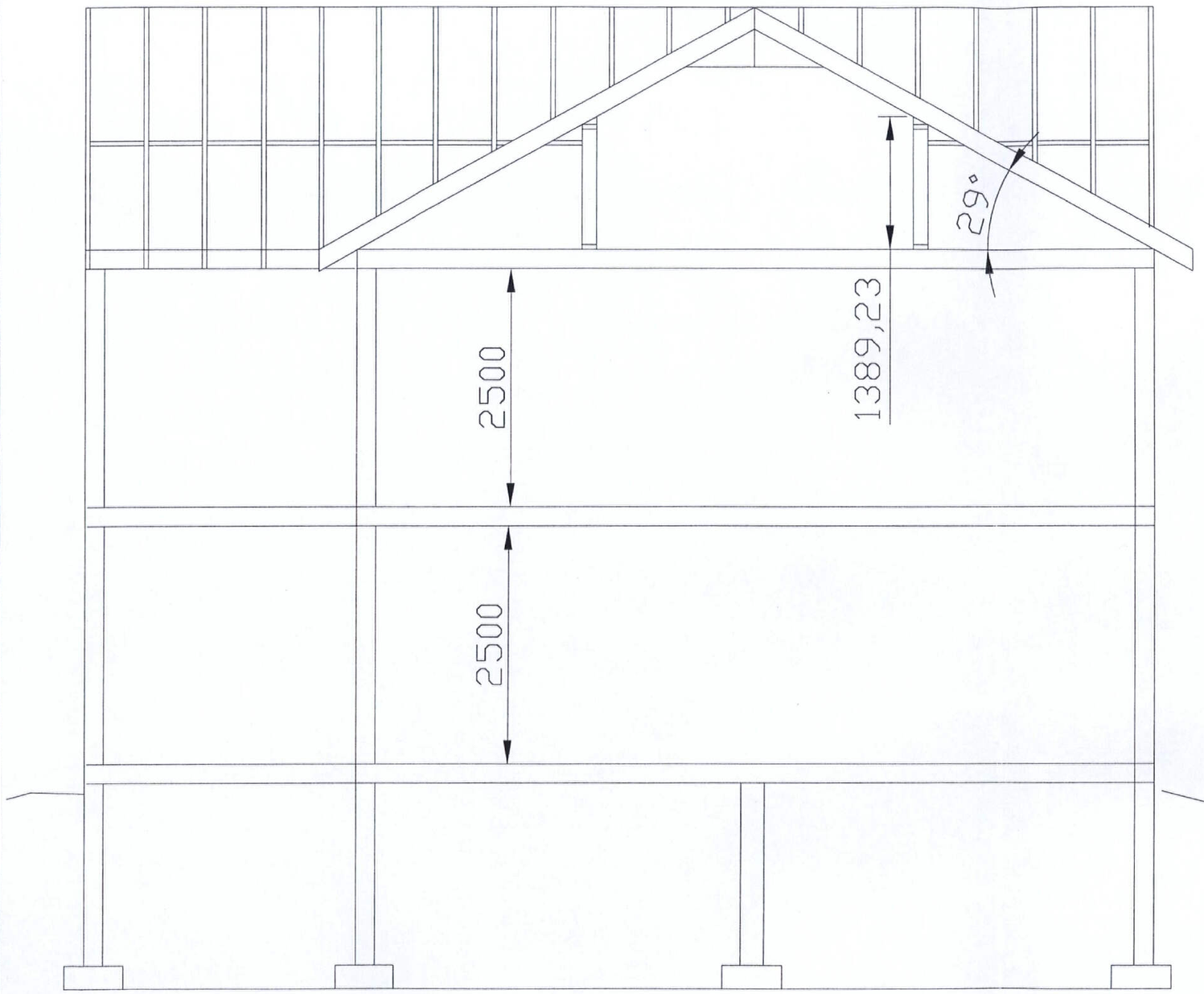
SNITT 3

MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. NR. 303
REV.

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS-teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ — POSTBOKS 50, TELEFON 78 95 17 02, TELEFAX 78 95 26 71
☐ KIRKENES — POSTBOKS 217, TELEFON 78 99 24 33, TELEFAX 78 99 85 80
☐ ALTA — POSTBOKS 2137, TELEFON 78 43 00 77, TELEFAX 78 43 15 20

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA
MÅLESTOKK: 1:50

SNITT 2

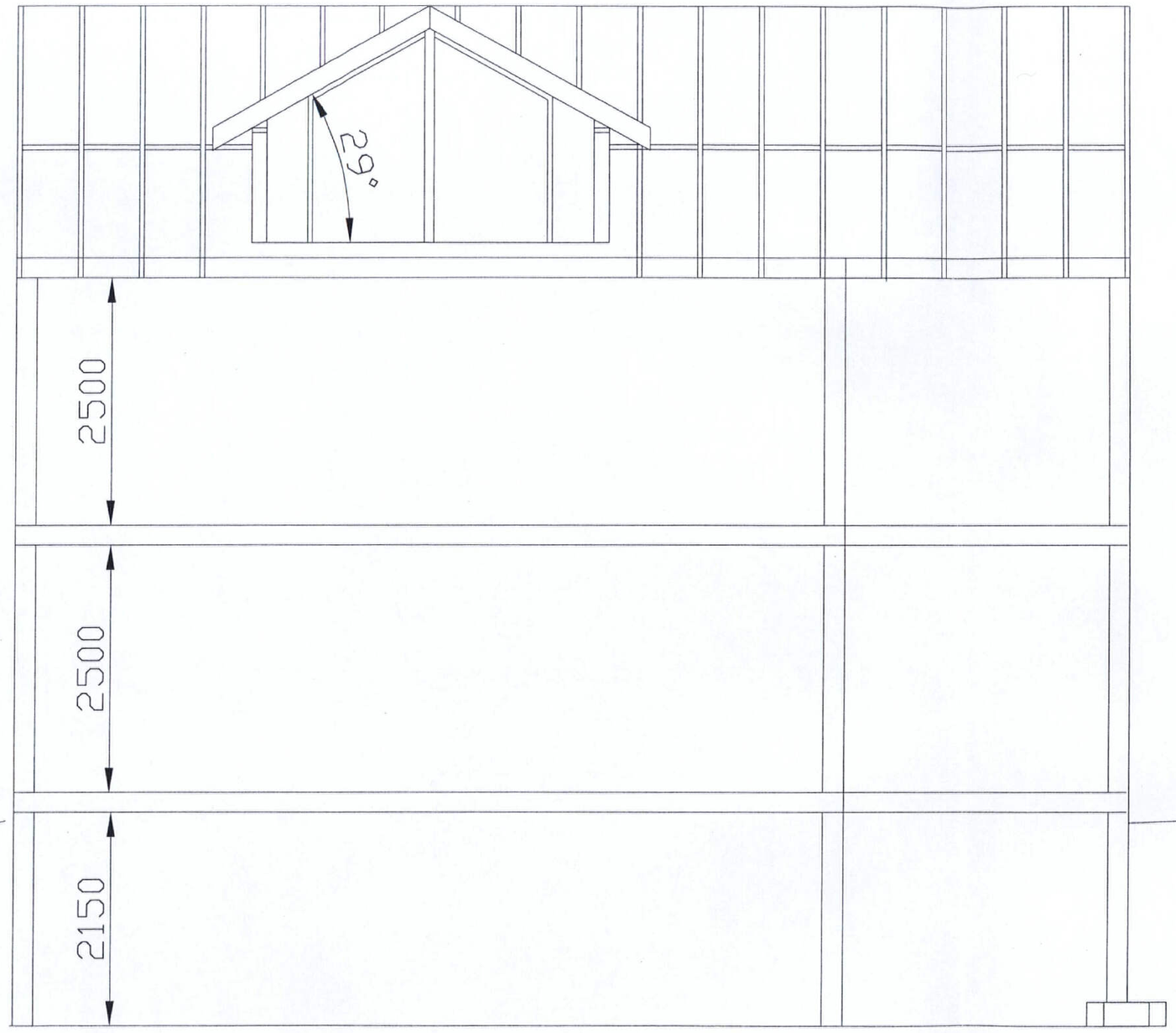
TEGN. NR. 302
REV.

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS–teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ Postboks 50 Telefon 78 95 17 02 Telefax 78 95 26 71
☐ KIRKENES Postboks 217 Telefon 78 99 24 33 Telefax 78 99 85 60
☐ ALTA Postboks 2137 Telefon 78 43 00 77 Telefax 78 43 15 20

B-2.6

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

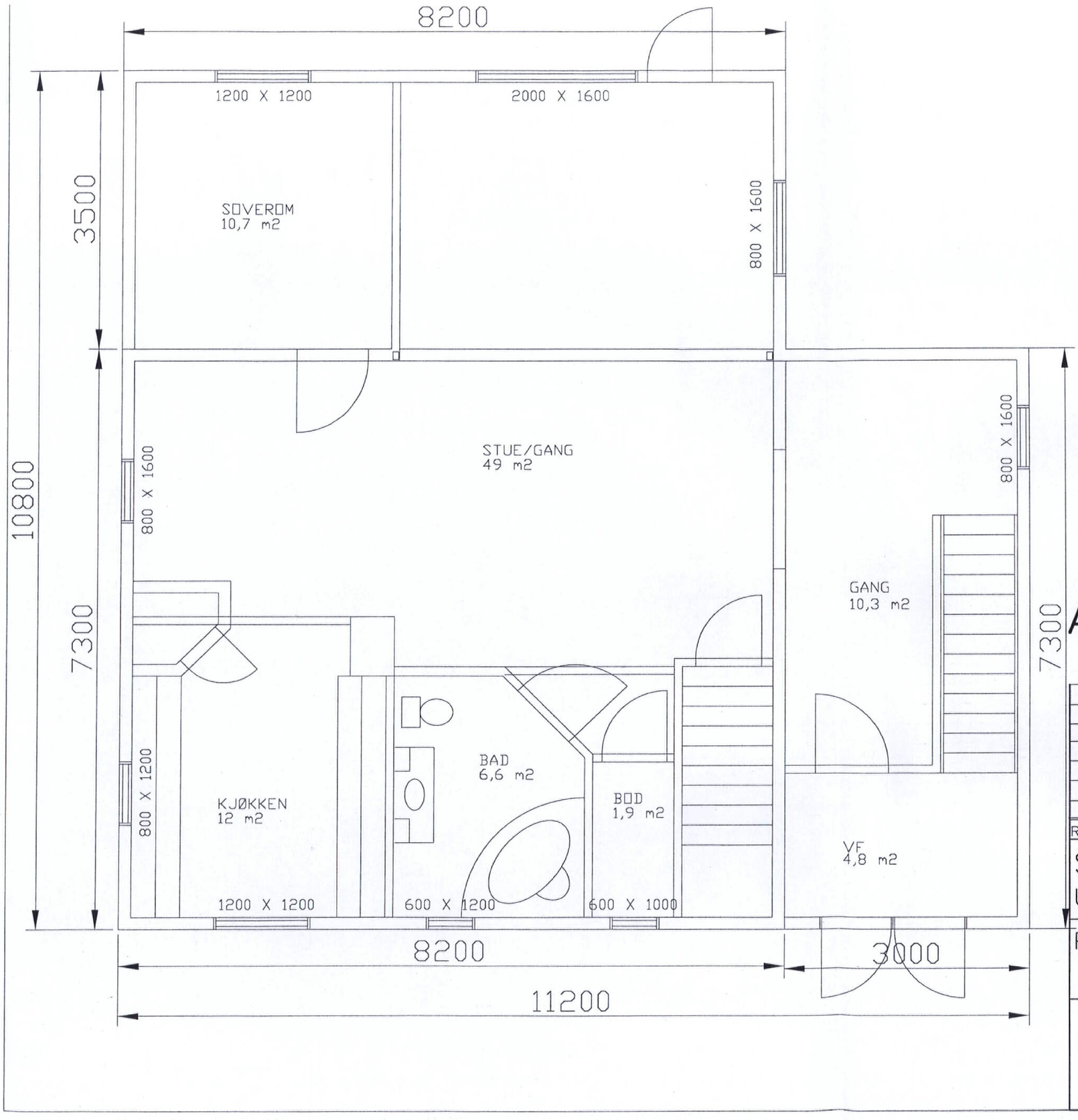
DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA
MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. NR. 301
REV.

SNITT 1

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS–teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ POSTBOKS 50 TELEFON 78 95 17 02 TELEFAX 78 95 26 71
☐ KIRKENES POSTBOKS 217 TELEFON 78 99 24 33 TELEFAX 78 99 65 60
☐ ALTA POSTBOKS 2137 TELEFON 78 43 00 77 TELEFAX 78 43 15 20

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk

Utvidelse/ Ombygging av bolig

PLAN 1.ETG

DATO: 29.05.06

SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen

TEGNER: ÅIA

MÅLESTOKK: 1:50

TEGN. NR. 102

REV.

Sletten Finnmark AS

Rådgivende ingeniører i VVS–teknikk MRIF

Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ POSTBOKS 50 TELEFON 78 95 17 02 TELEFAX 78 95 26 71

☐ KIRKENES POSTBOKS 217 TELEFON 78 99 24 33 TELEFAX 78 99 65 80

☐ ALTA POSTBOKS 2137 TELEFON 78 43 00 77 TELEFAX 78 43 15 20

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

8200

1200 X 1200

1400 X 1600

1100 X 600 1100 X 600

3500

10800

7300

3000

STUE/GANG
55 m2

800 X 1600

GANG
4,9 m2

800 X 1600

BOD
3,1 m2

KJØKKEN
13,7m2

BAD/WC
9,5 m2

VASKEROM
7,3 m2

1200 X 1200

600 X 1200

1200 X 1200

8200

11200

ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk

Utvidelse/ Ombygging av bolig

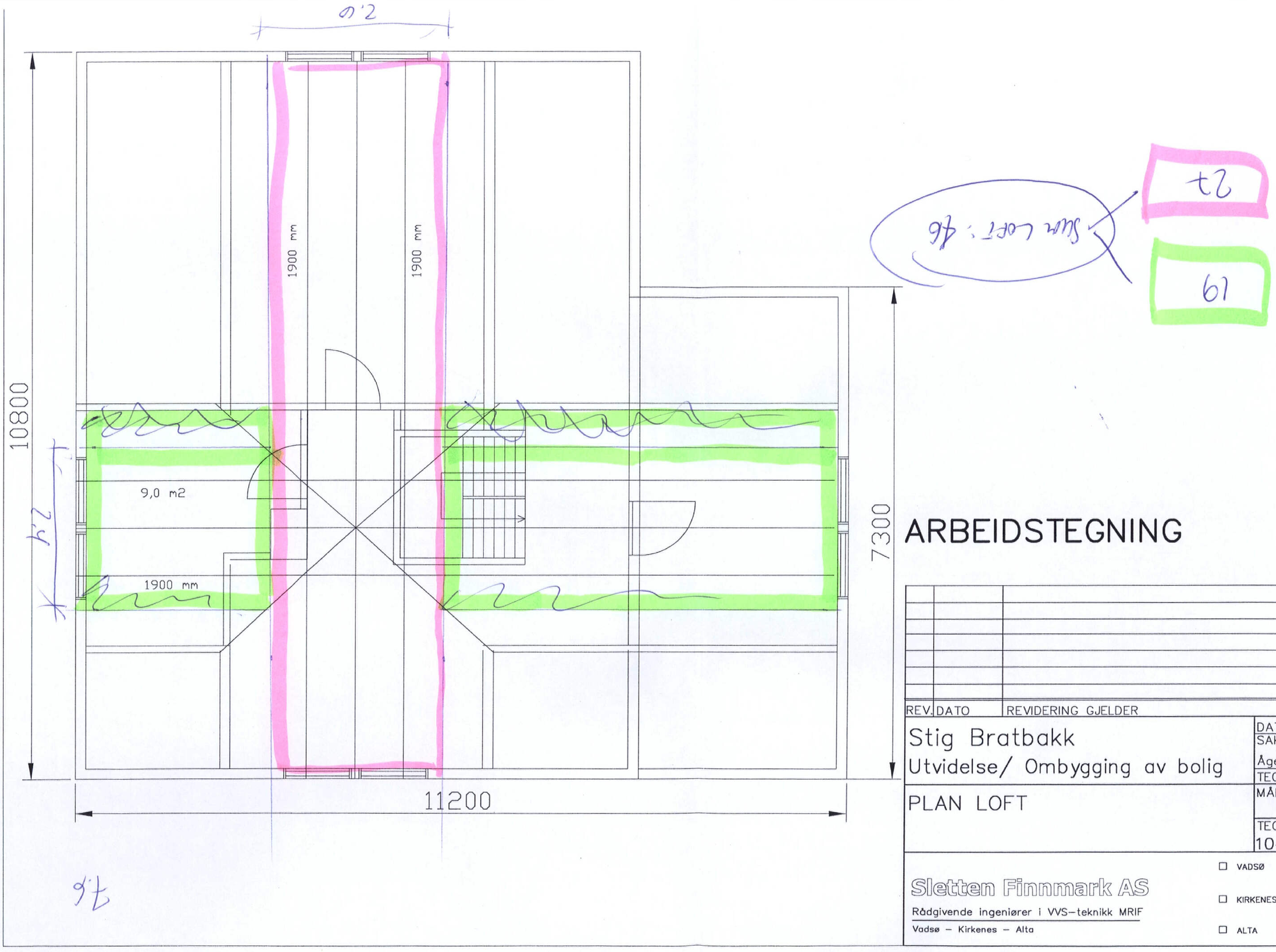
PLAN 2.ETG

DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA
MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. NR. 103
REV.

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS–teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ POSTBOKS 50 TELEFON 78 95 17 02 TELEFAX 78 95 26 71
☐ KIRKENES POSTBOKS 217 TELEFON 78 99 24 33 TELEFAX 78 99 85 60
☐ ALTA POSTBOKS 2137 TELEFON 78 43 00 77 TELEFAX 78 43 15 20

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk
Utvidelse/ Ombygging av bolig

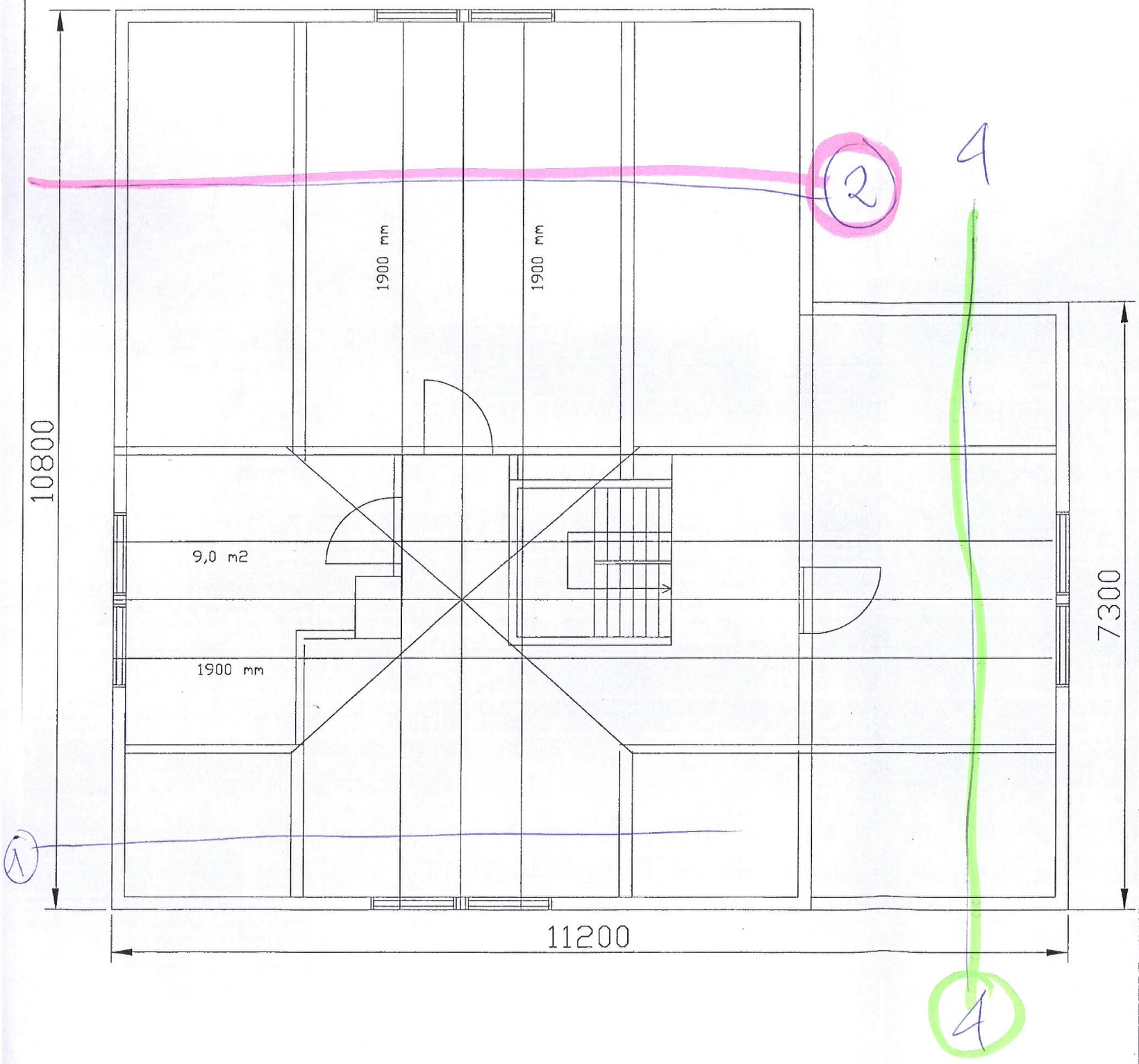
DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA
MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. NR. 104
REV.

PLAN LOFT

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS–teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ POSTBOKS 50 TELEFON 78 95 17 02 TELEFAX 78 95 26 71
☐ KIRKENES POSTBOKS 217 TELEFON 78 99 24 33 TELEFAX 78 99 65 80
☐ ALTA POSTBOKS 2137 TELEFON 78 43 00 77 TELEFAX 78 43 15 20

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk

Utvidelse/ Ombygging av bolig

PLAN LOFT

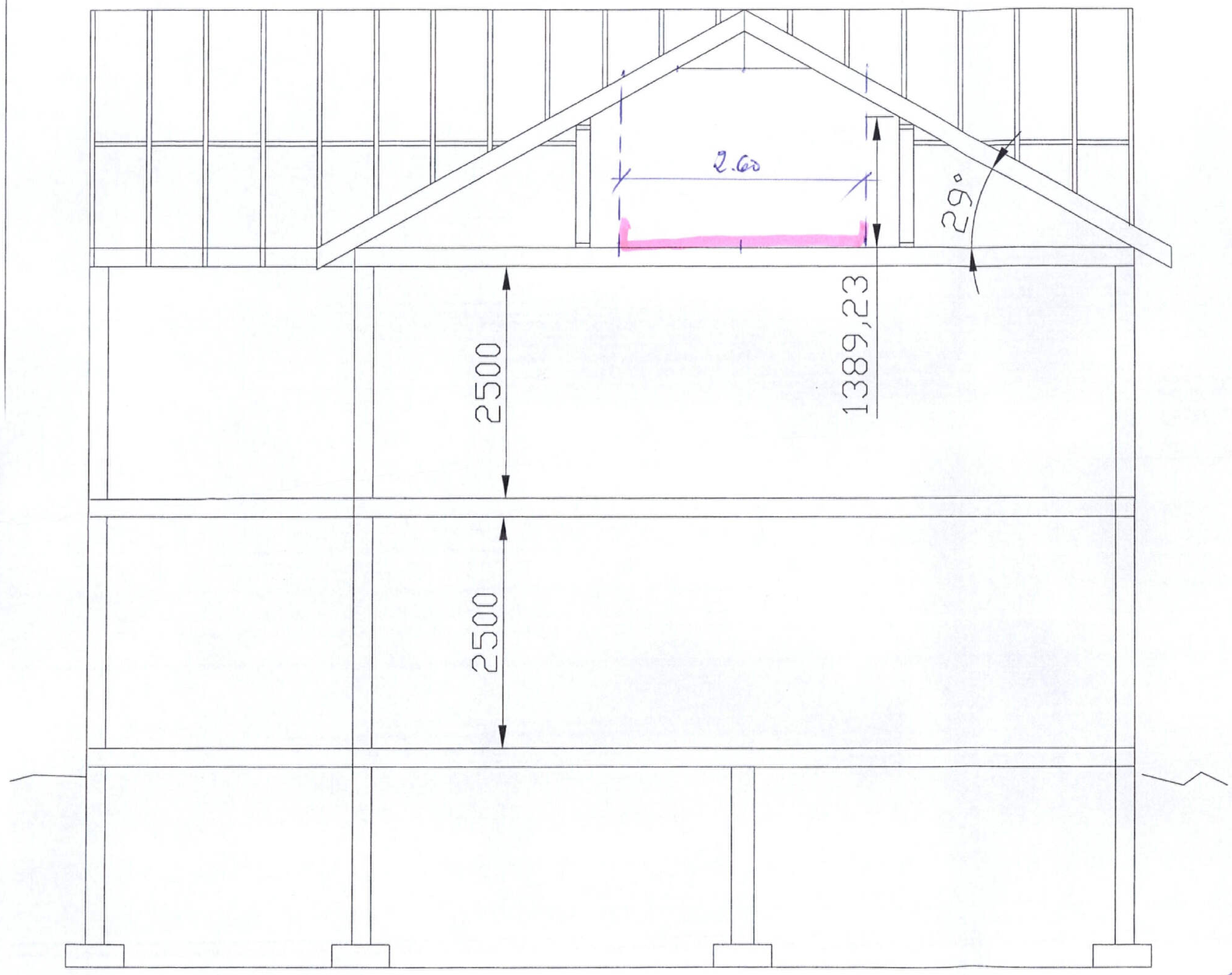
DATO: 29.05.06
SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen
TEGNER: ÅIA
MÅLESTOKK: 1:50
TEGN. NR. 104
REV.

Sletten Finnmark AS
Rådgivende ingeniører i VVS–teknikk MRIF
Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ POSTBOKS 80 TELEFON 78 95 17 02 TELEFAX 78 95 26 71
☐ KIRKENES POSTBOKS 217 TELEFON 78 99 24 33 TELEFAX 78 99 85 80
☐ ALTA POSTBOKS 2137 TELEFON 78 43 00 77 TELEFAX 78 43 15 20

b = 2,40

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk

Utvidelse/ Ombygging av bolig

SNITT 2

DATO: 29.05.06

SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen

TEGNER: ÅIA

MÅLESTOKK: 1:50

TEGN. NR. 302

REV.

Sletten Finnmark AS

Rådgivende ingeniører i VVS–teknikk MRIF

Vadsø – Kirkenes – Alta

☐ VADSØ POSTBOKS 50 TELEFON 78 95 17 02 TELEFAX 78 95 26 71

☐ KIRKENES POSTBOKS 217 TELEFON 78 99 24 33 TELEFAX 78 99 85 50

☐ ALTA POSTBOKS 2137 TELEFON 78 43 00 77 TELEFAX 78 43 15 30

B-2.6.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



ARBEIDSTEGNING

REV.	DATO	REVIDERING GJELDER	SIGN.

Stig Bratbakk

Utvidelse/ Ombygging av bolig

SNITT 4

DATO: 29.05.06

SAKSBEHANDLER: Åge Antonsen

TEGNER: ÅIA

MÅLESTOKK: 1:50

TEGN. NR. 304

REV.

Sletten Finnmark AS

Rådgivende ingeniører i VVS–teknikk MRIF

Vadsø – Kirkenes – Alta

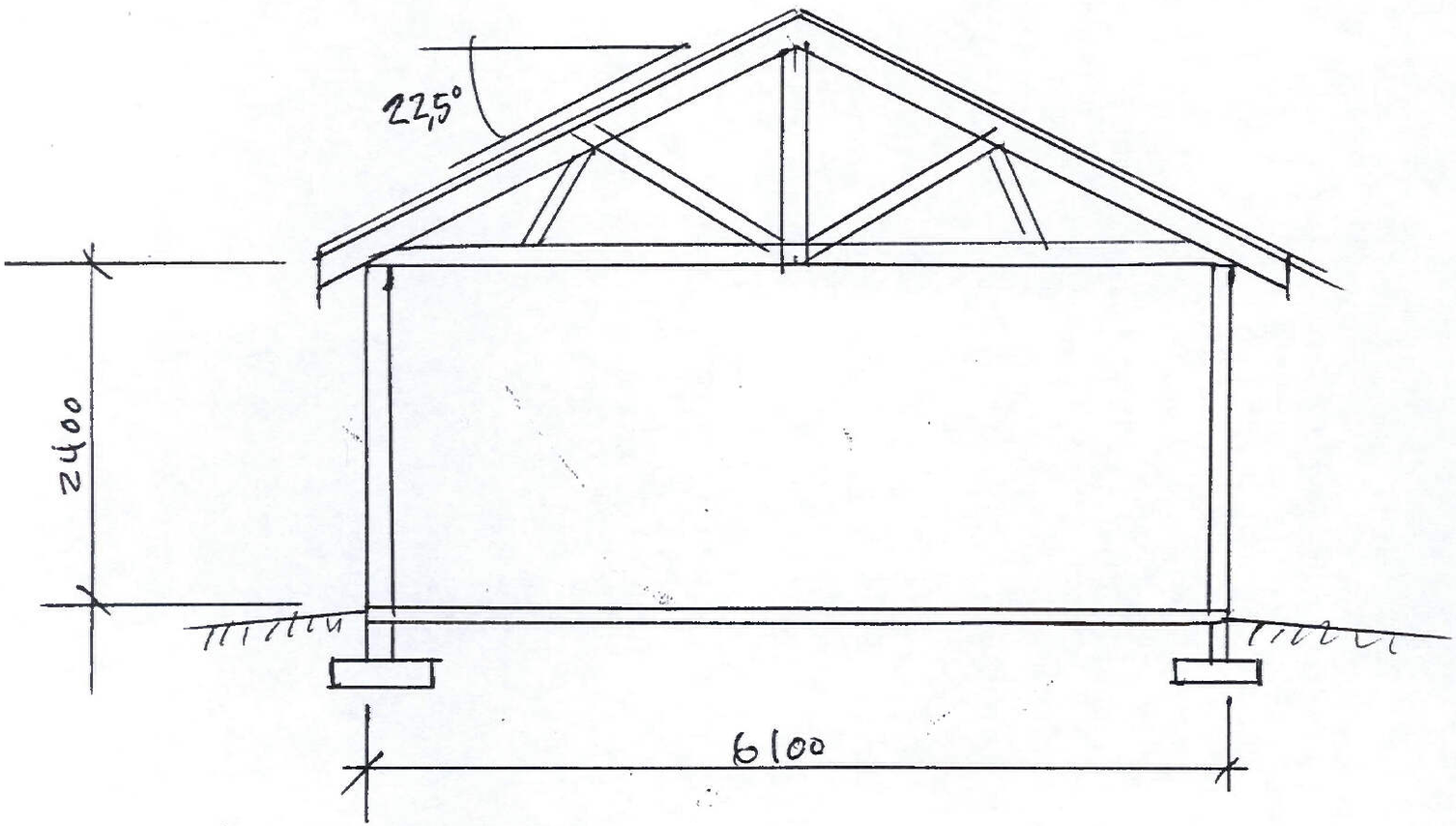
☐ VADSØ POSTBOKS 50 TELEFON 78 95 17 02 TELEFAX 78 95 26 71

☐ KIRKENES POSTBOKS 217 TELEFON 78 99 24 33 TELEFAX 78 99 85 80

☐ ALTA POSTBOKS 2137 TELEFON 78 43 00 77 TELEFAX 78 43 15 20

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



SNITT (1:50) 10/9-94 KFB

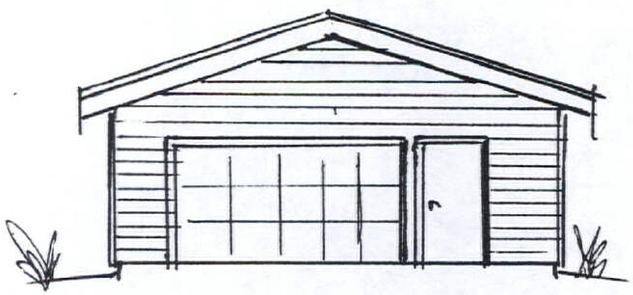
GODKJENT
av
Byggingssjefen i Sør-Varanger
Kirkenes den 21./11.94
Edgar Olsen

22.09.94
L40

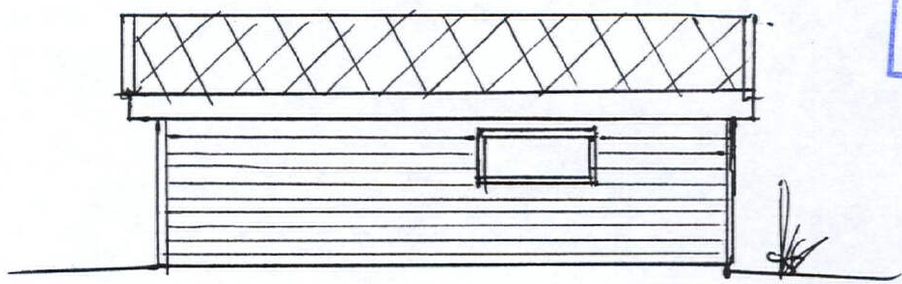
G61

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



FASADE SØR/VEST
(M 1:100)



FASADE NORD/VEST
(M 1:100)

16/9-94 KBB

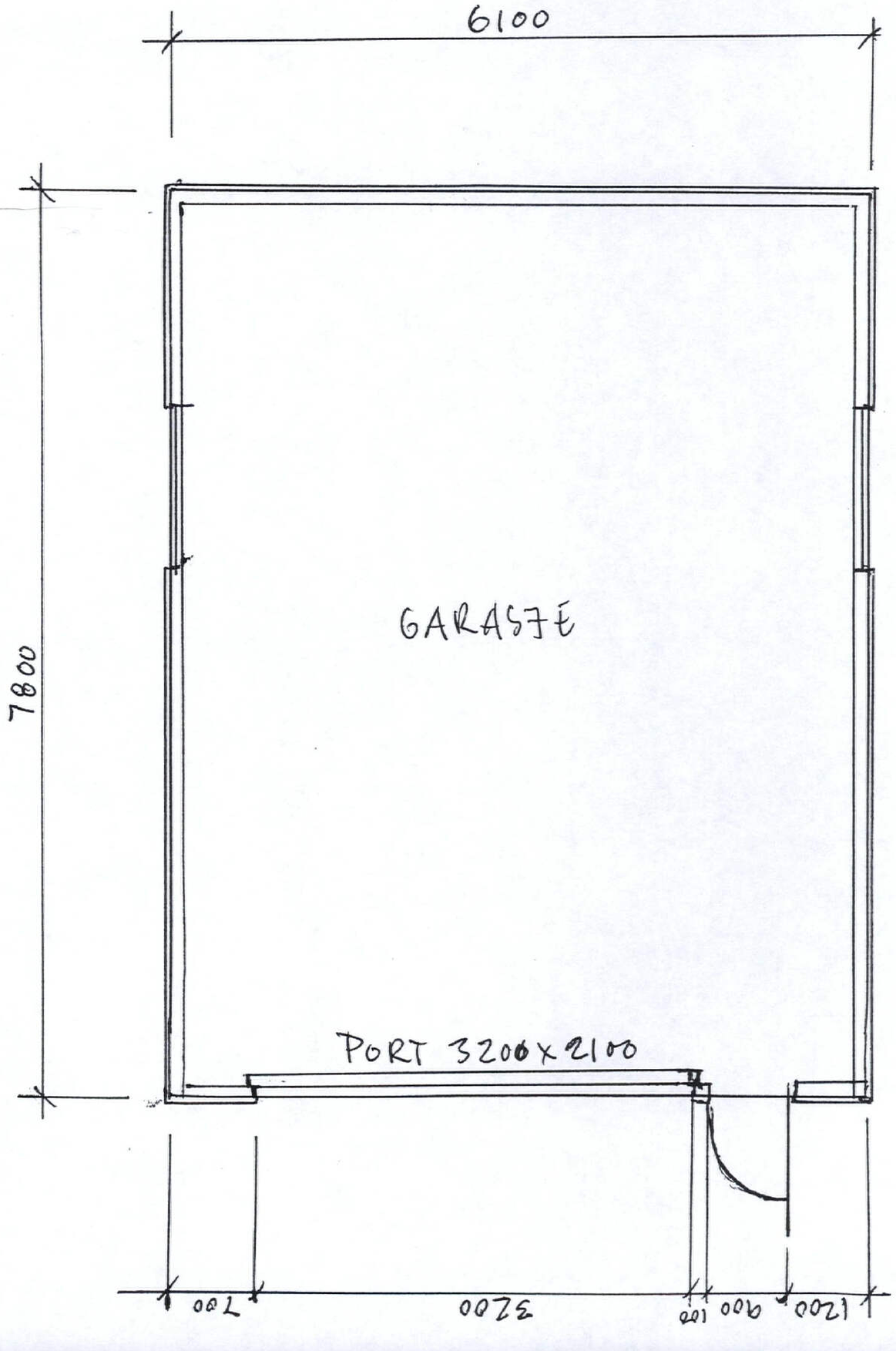
GODKJENT
iv
Byggingssjefen i Sør-Varanger
Kirkenes den 21./11.94
Edgar Olsen

22.09.94
L42
G61

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

GODKJENT
av
Bygningssjefen i Sør-Varanger
Kirkenes den 21 / 11.94
Edgar Olsen

GBI
22.09.94
L42

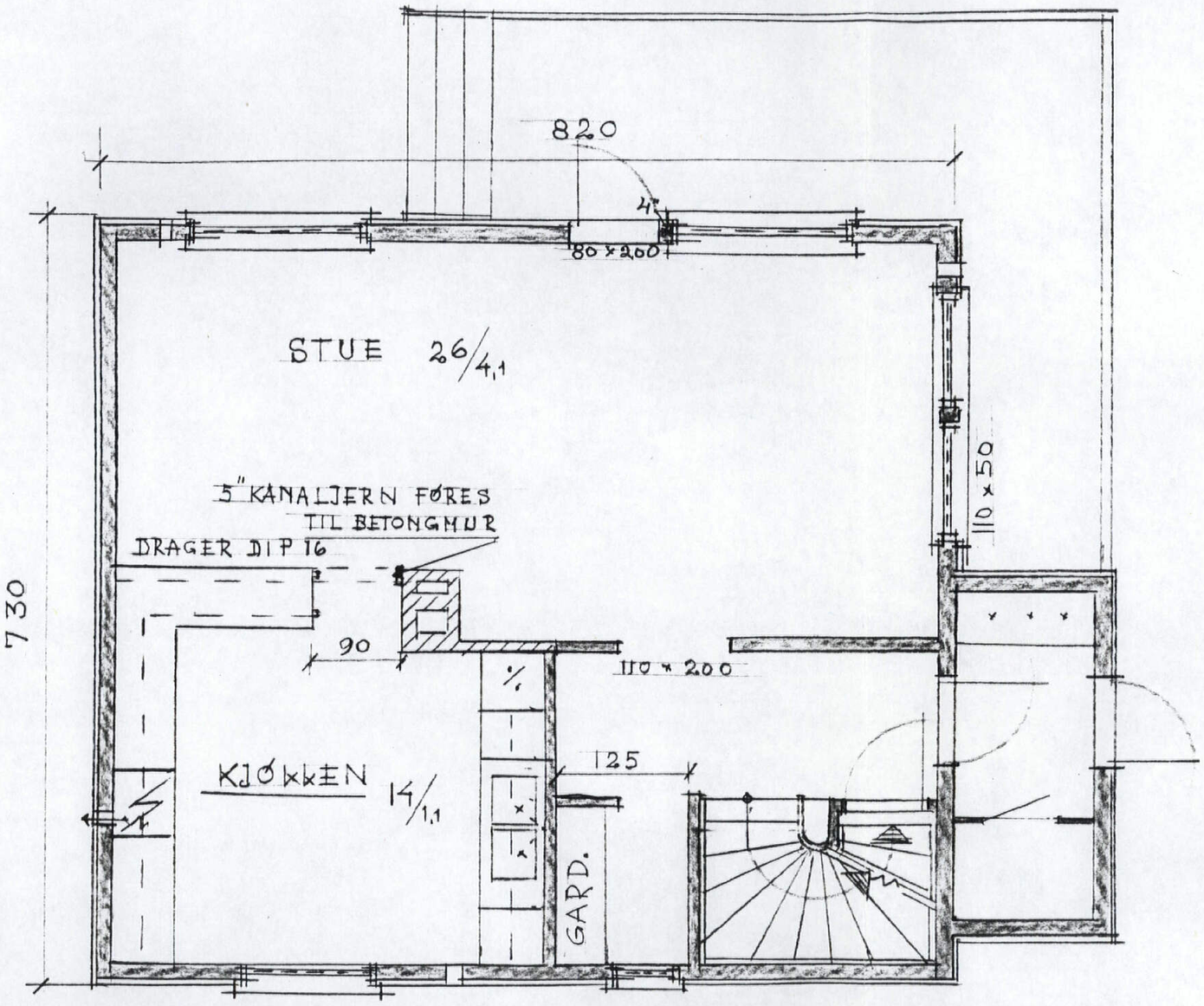


10/9-94 KBB

PLAN (1:50 på A3)

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



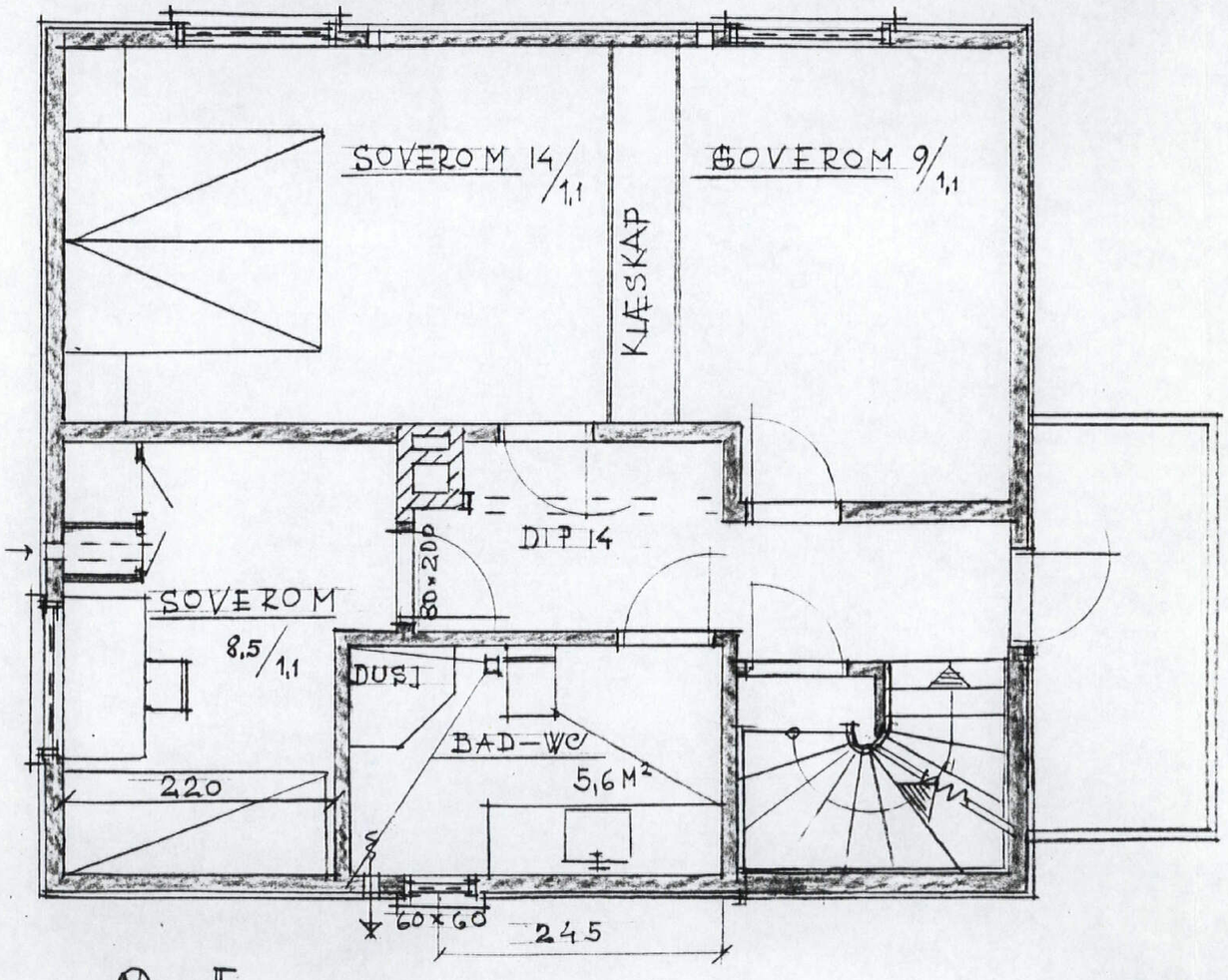
1. ETASJE M.= 1:50

G.NR.27- B.NR.3- F.NR.146

BJØRG OG STIG BRATBAKK
KIRKENES

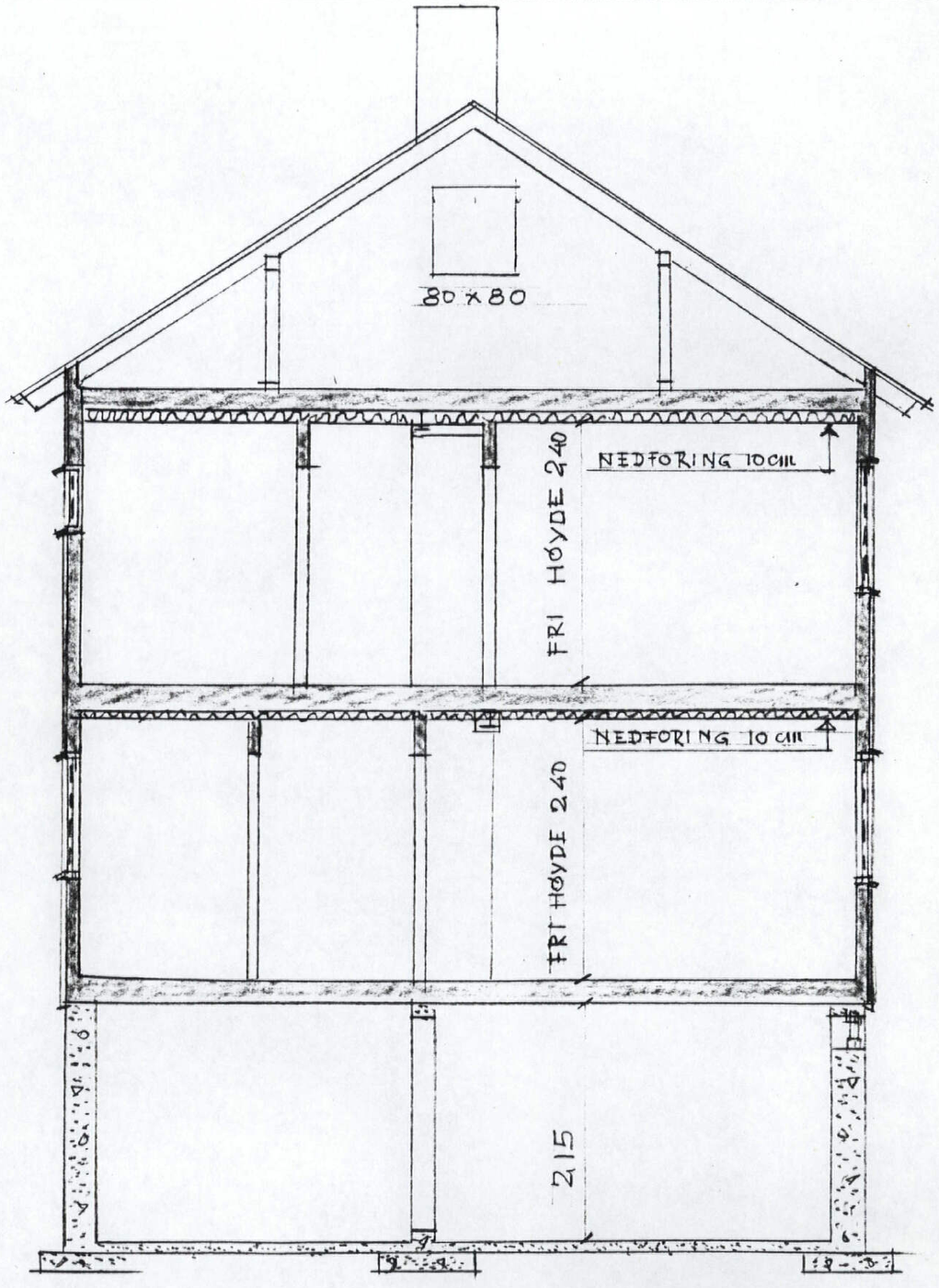
UTBEDRING OG FORANDRING AV
BOLIGHUS BYGD I 1949
KIRKENES, 19-02-89

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



2. ETASJE

M.= 1:50

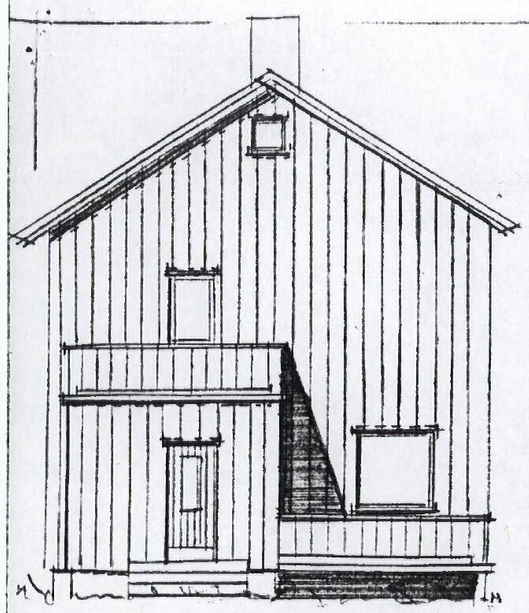


BJØRG OG STIG BRATBAKK
KIRKENES

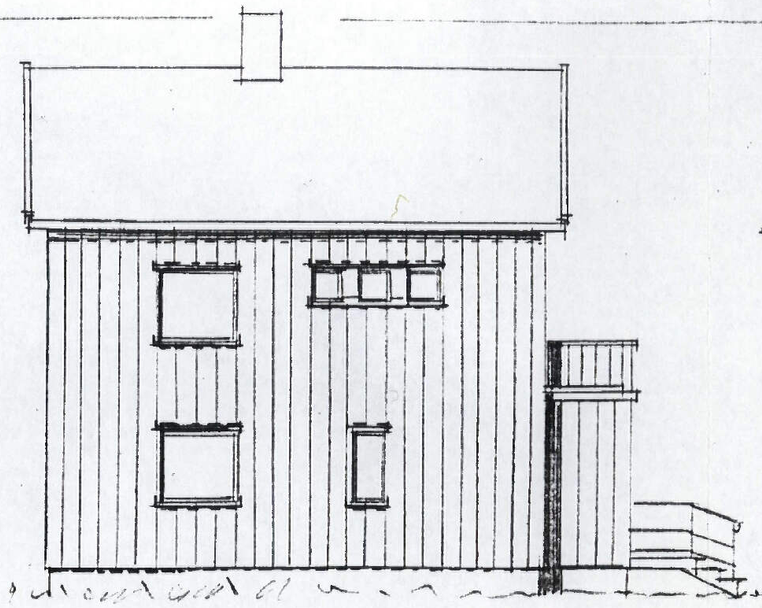
UTBEDRING OG FORANDRING AV BOLIGHUS BYGD I 1949

KIRKENES, 19-02-89

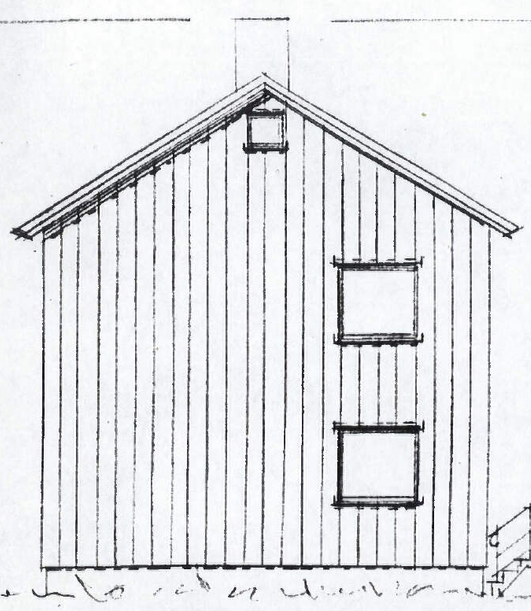
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



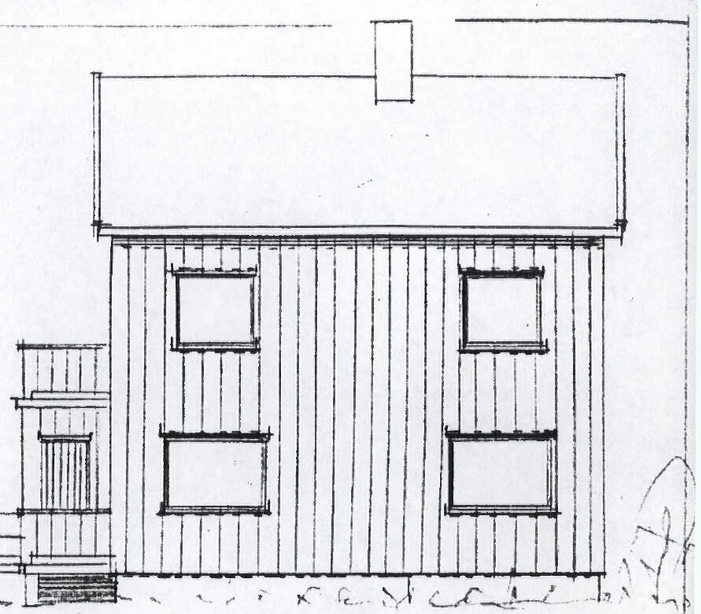
N.VEST



NORD ØST



SØRØST

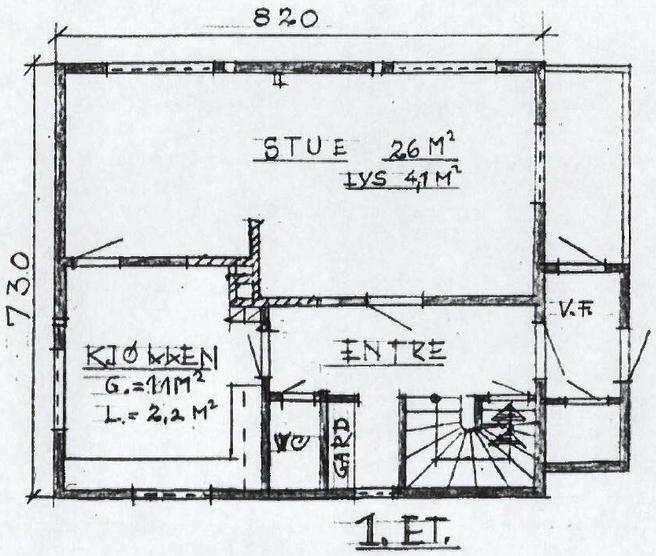


SØRVEST

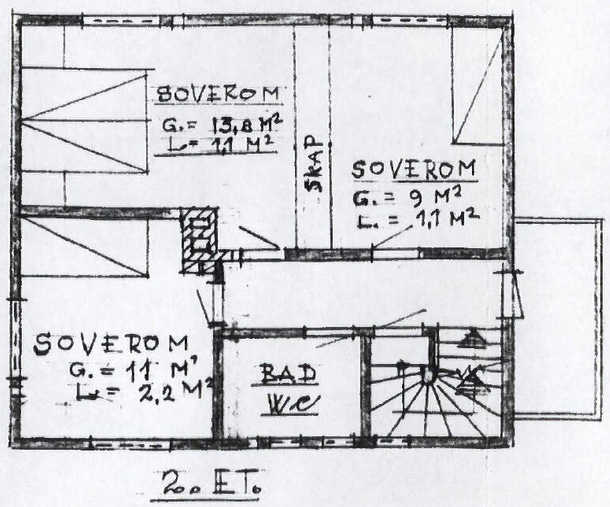
OPPMÅLINGSTEGNING M.=1:100

BOLIGHUS BYGD I 1949

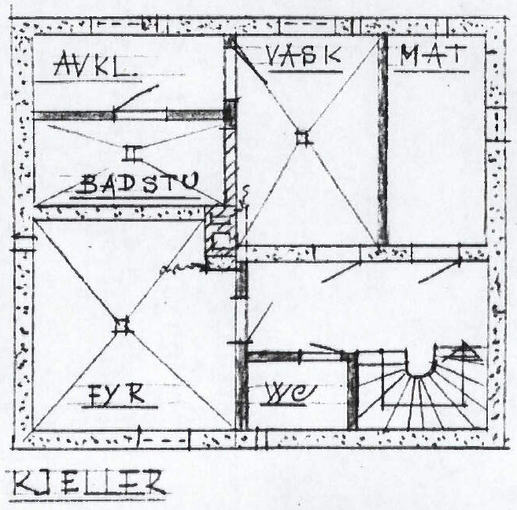
HUSET SOM DET STÅR I DAG 14-02-89



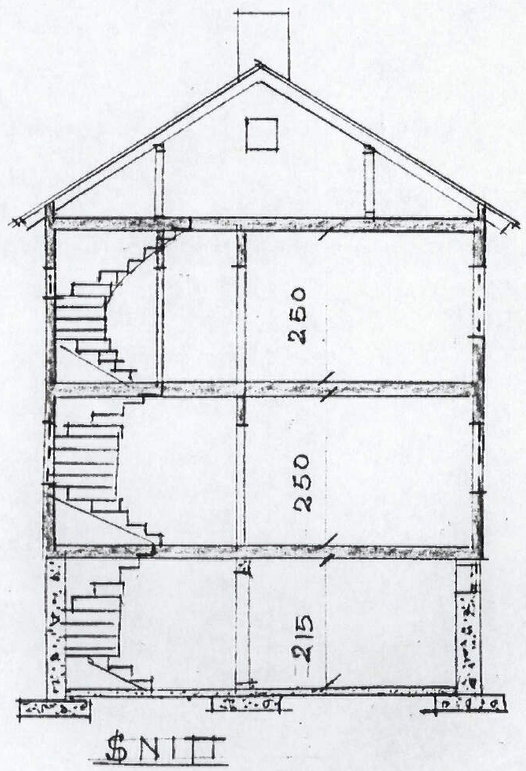
1. ET.



2. ET.



KJELLER



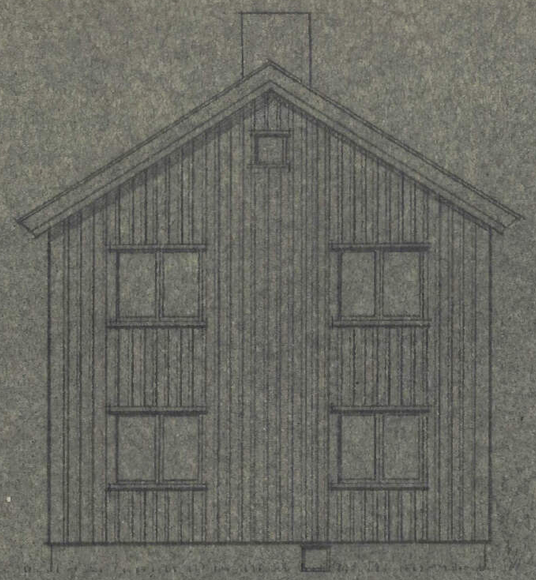
SNITT

STIG BRATBAKK
PARKVEGEN 24 – KIRKENES

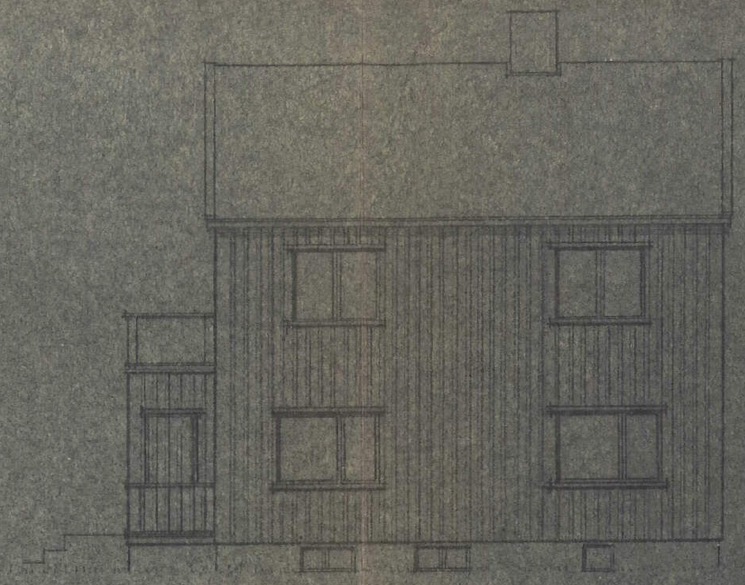
GNR. 27 – BNR. 3 – FNR. 146
KIRKENES, 14-02-89

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

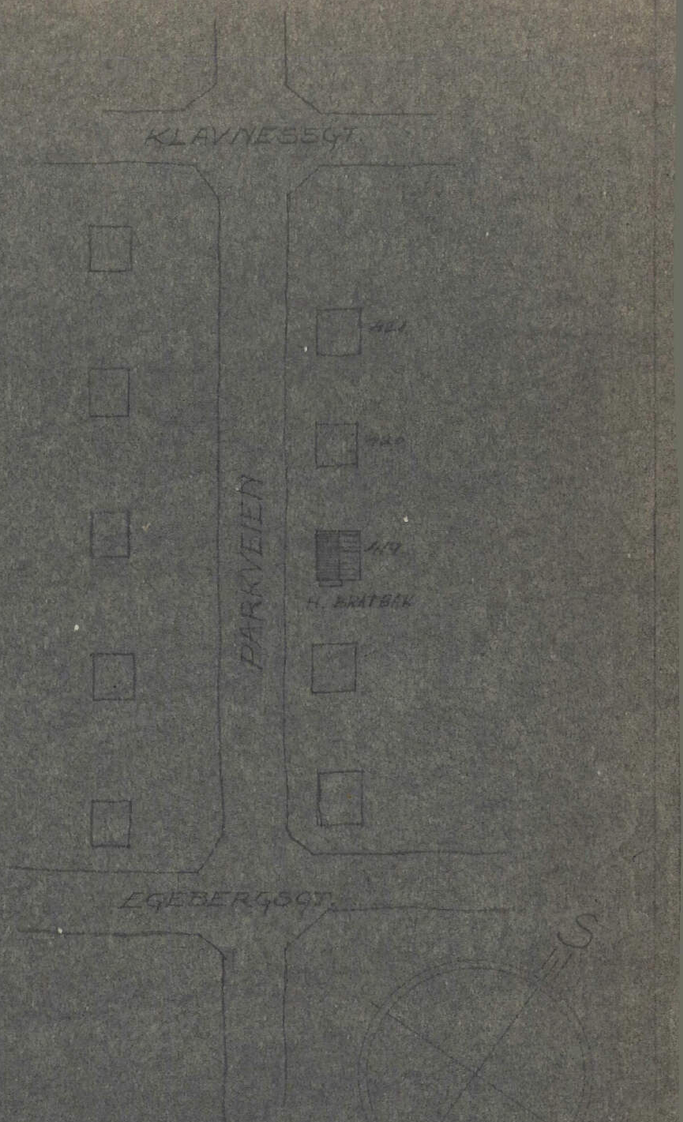
Dansk Scanning A/S



SYDAUST



SYDVEST





NORDVEST



NORDAUST

FORANDRET 17-9-47

HENRY BRATBAK
KIRKENES

1:50

1629

571269

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

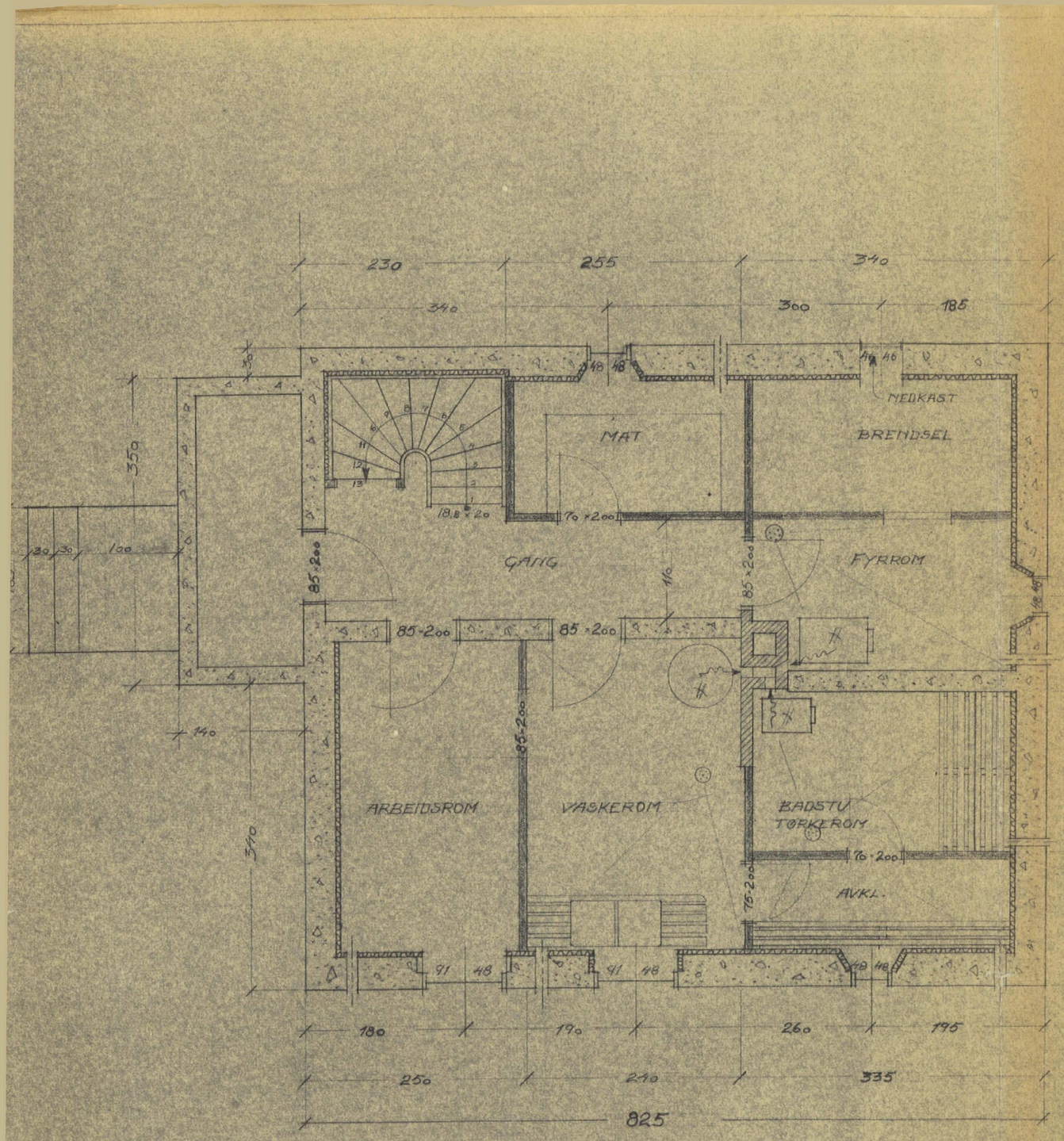
419/24

Bratbak, Henry, Parkvegen

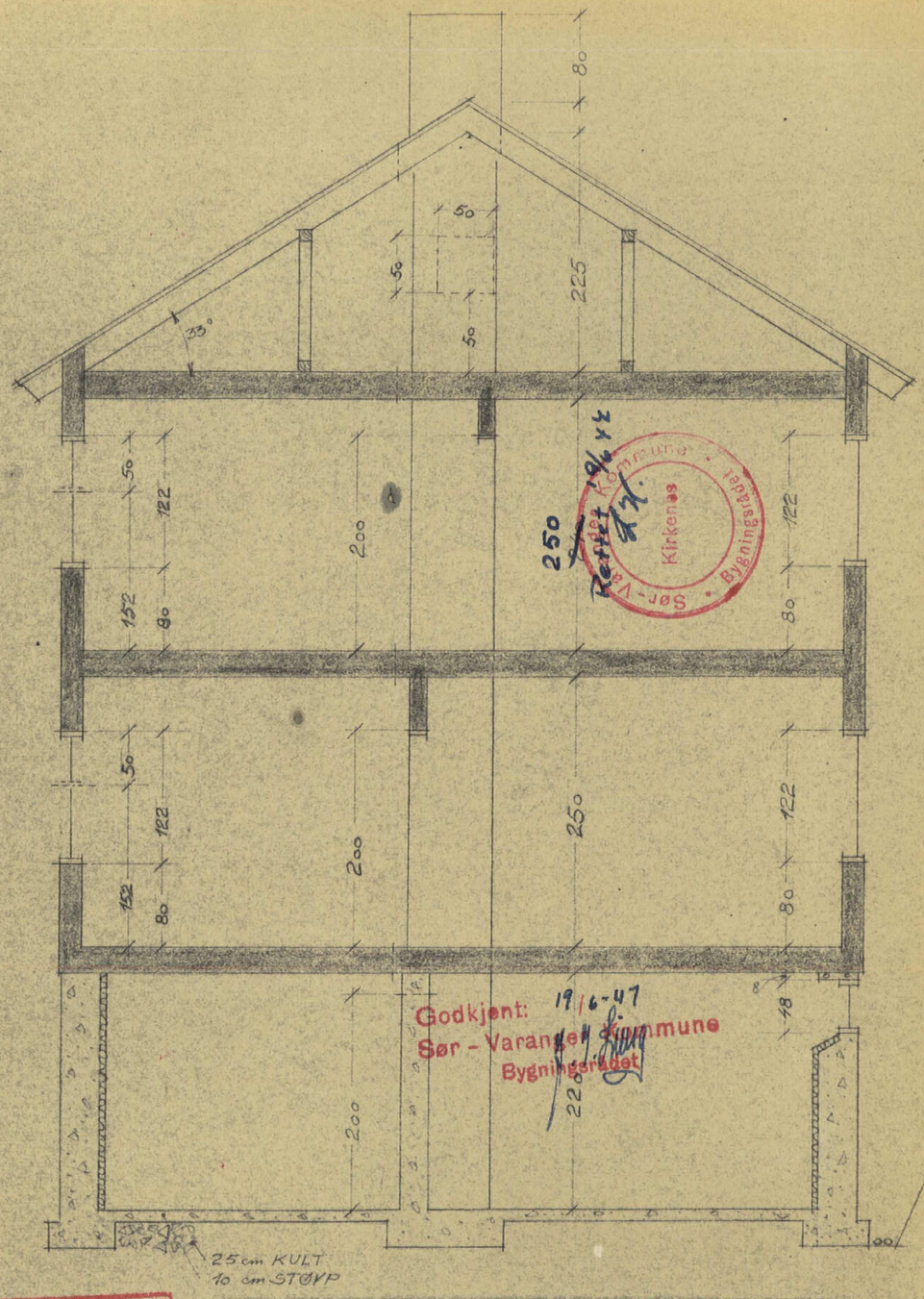
Sak nr. 166/47.

" " 300/47.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



KJELLER



Sør-Varanger Kommune
Bygningsrådet
Mottatt: 19/6 47
J.nr. 1378 D-10 K-24

Godkjent: 19/6-47
Sør-Varanger kommune
Bygningsrådet

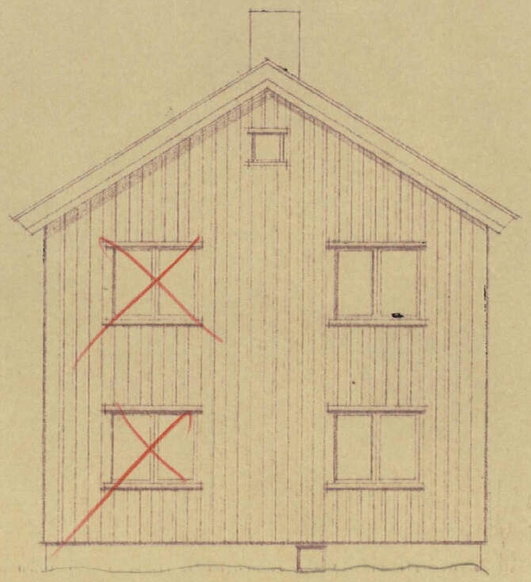
Sør-Varanger Kommune
Bygningsrådet
Kirkenes

HENRY BRATBAK
KIRKENES

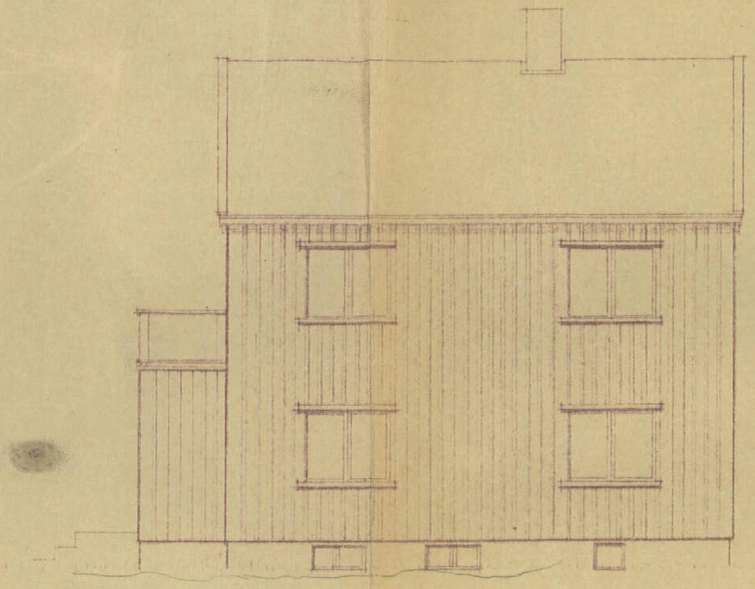
FINNMARKSKONTORET

Målestokk 1:50
Tegn. K B.
Dato 1028
Erstatter
S71209
Erstatter av
Format A3

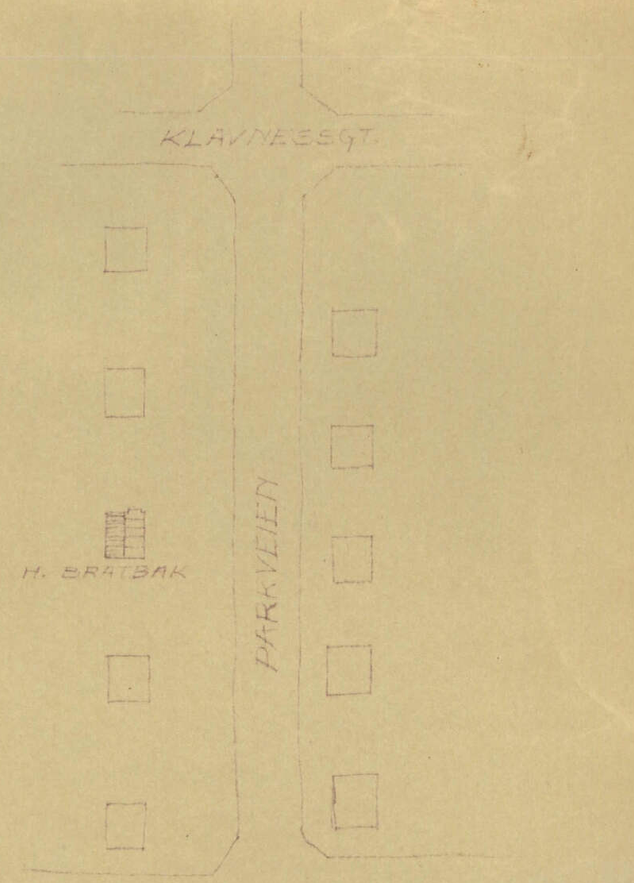
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

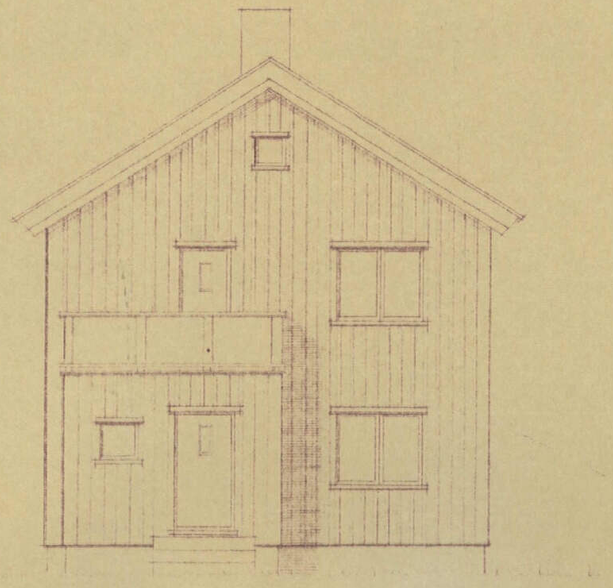


NORDVEST

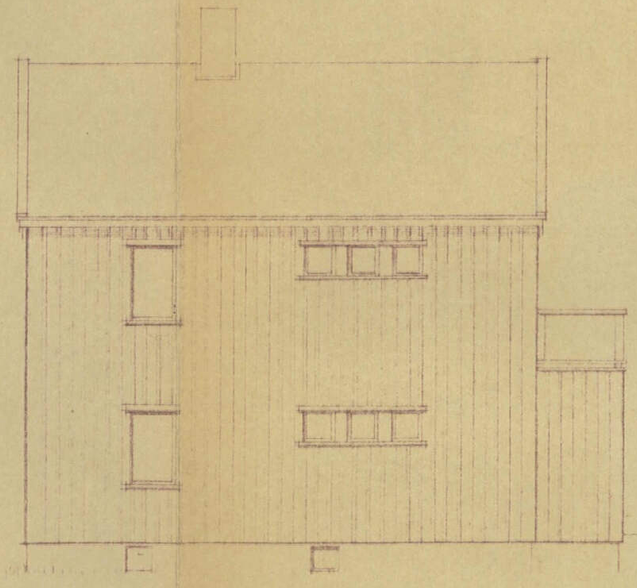


SYDVEST





SYDAUST



NORDAUST

Sør-Varanger Kommune
Bygningsrådet
Mottatt: 19/6 44
J.nr. 1328 D-10K-24.

HENRY BRATBAK
KIRKENES

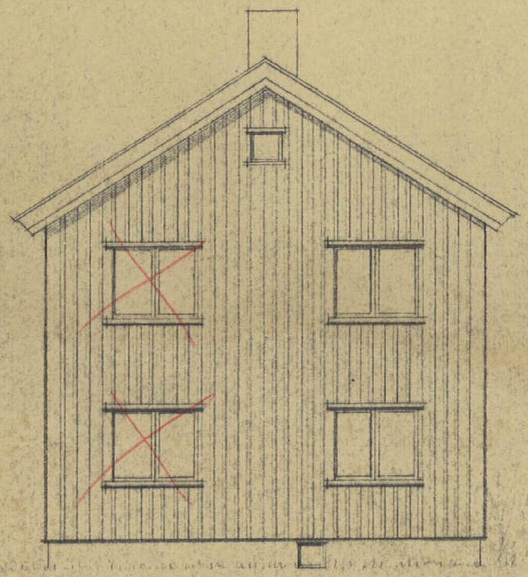
1:50

1029

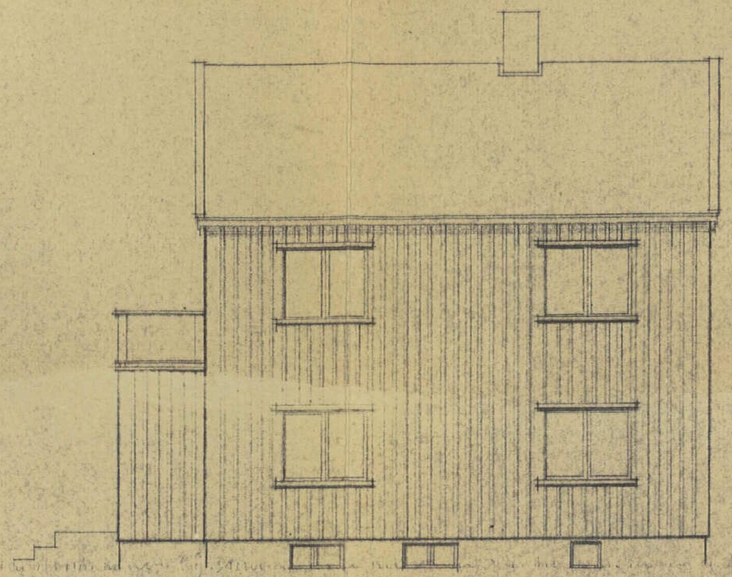
S71209

Hans Riis Ellefsen

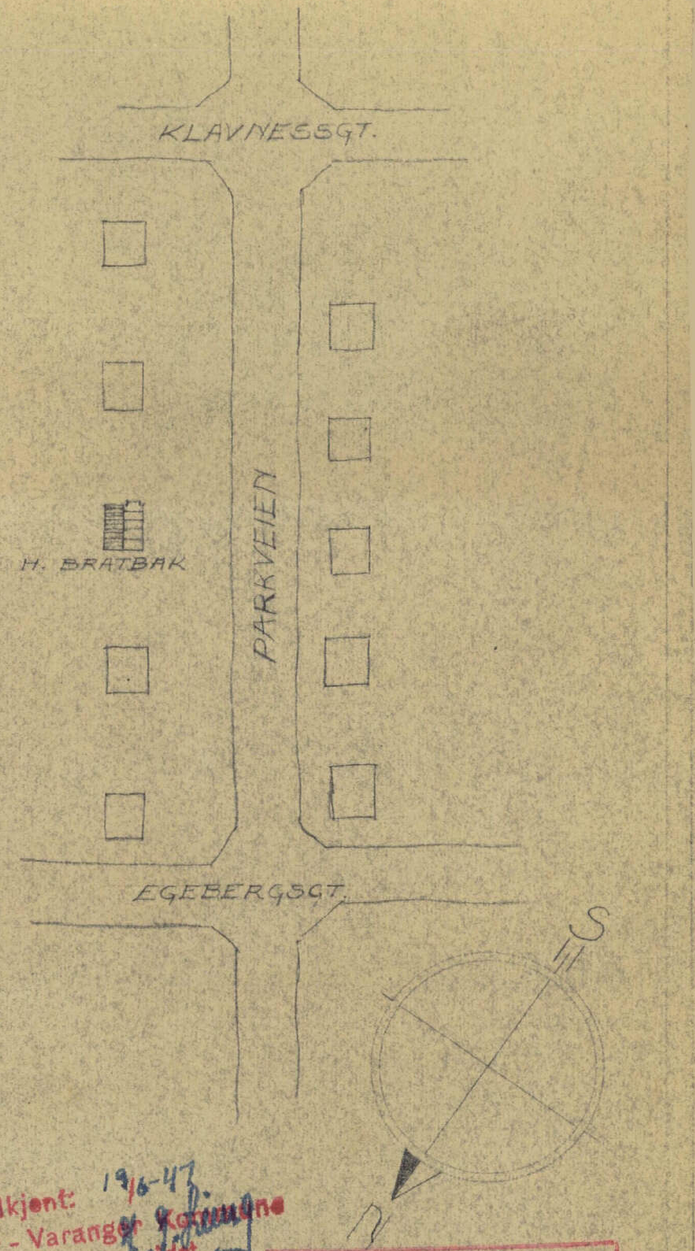
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



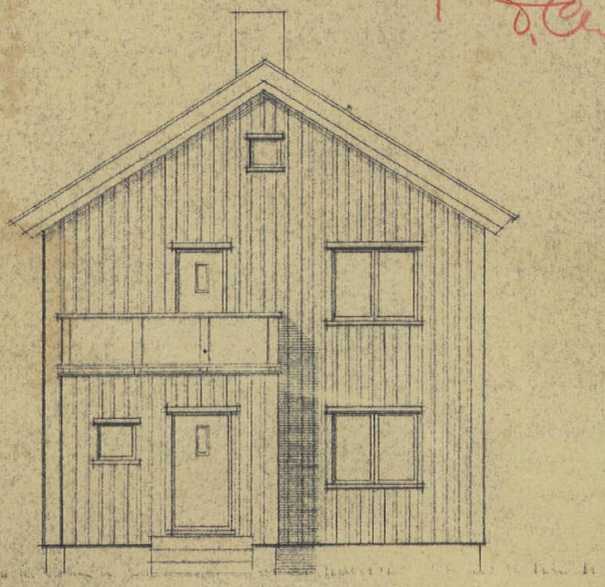
NORDVEST



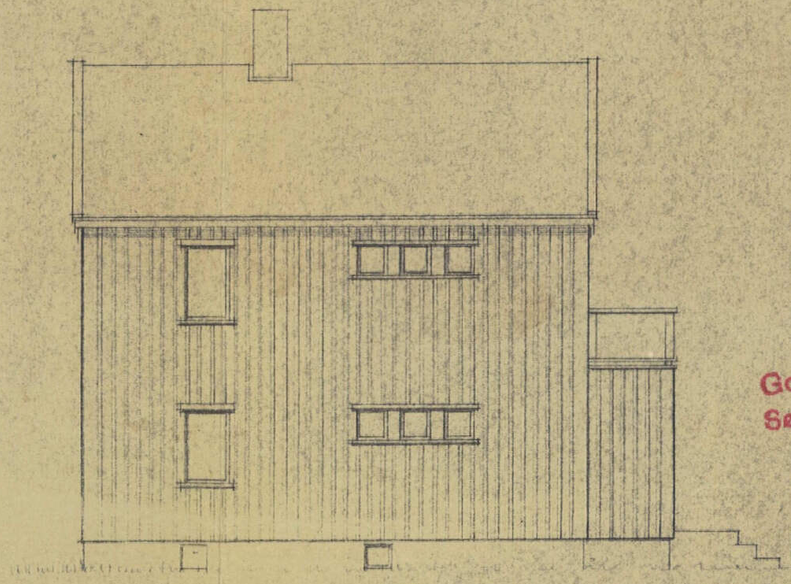
SYDVEST



For vinduer forelått dispensasjon 24/6-42
Godkjent
O. Chr.



SYDAUST



NORDAUST

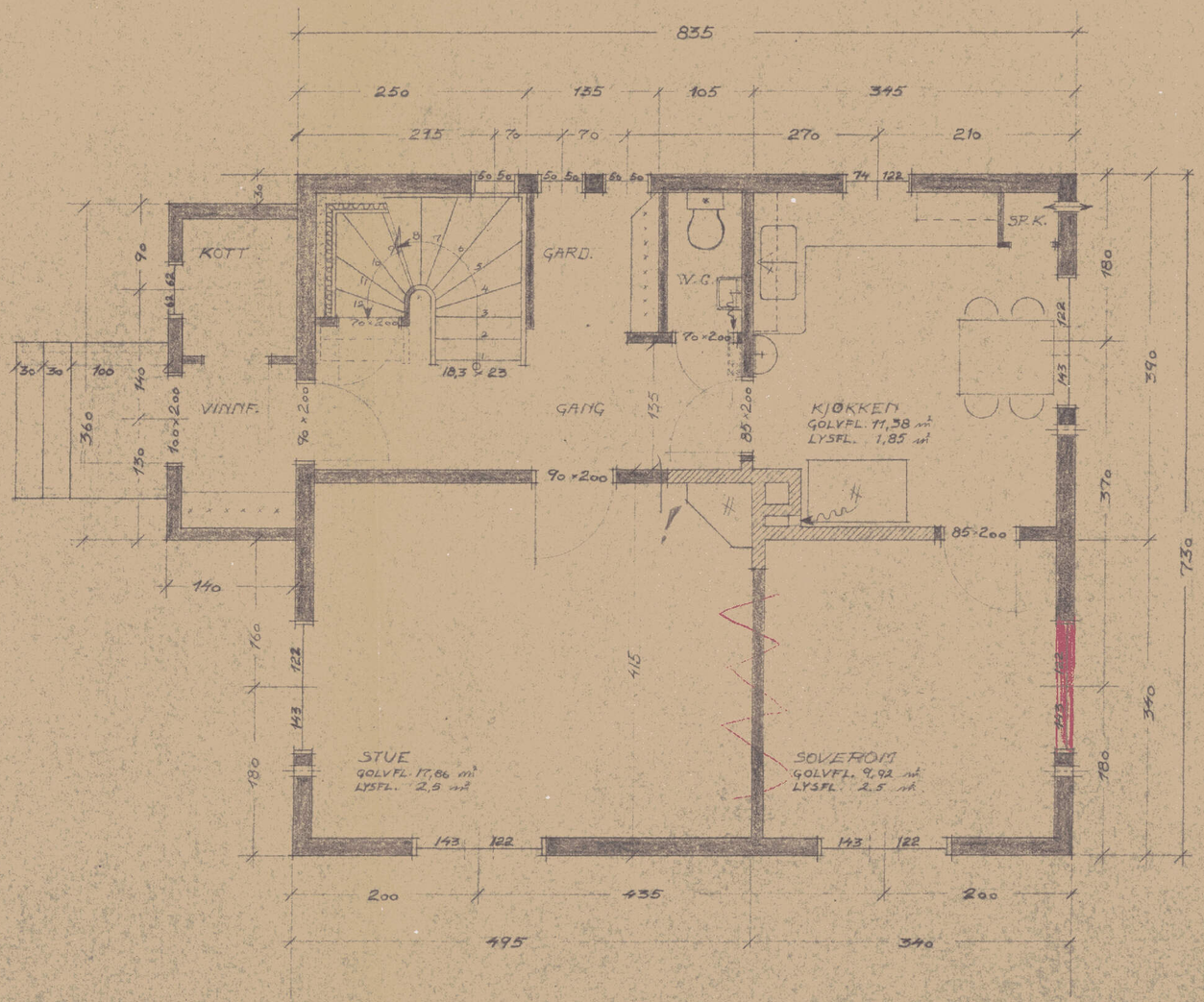
25

Godkjent: 19/6-42
Sør-Varanger Kommune
Bygningsrådet

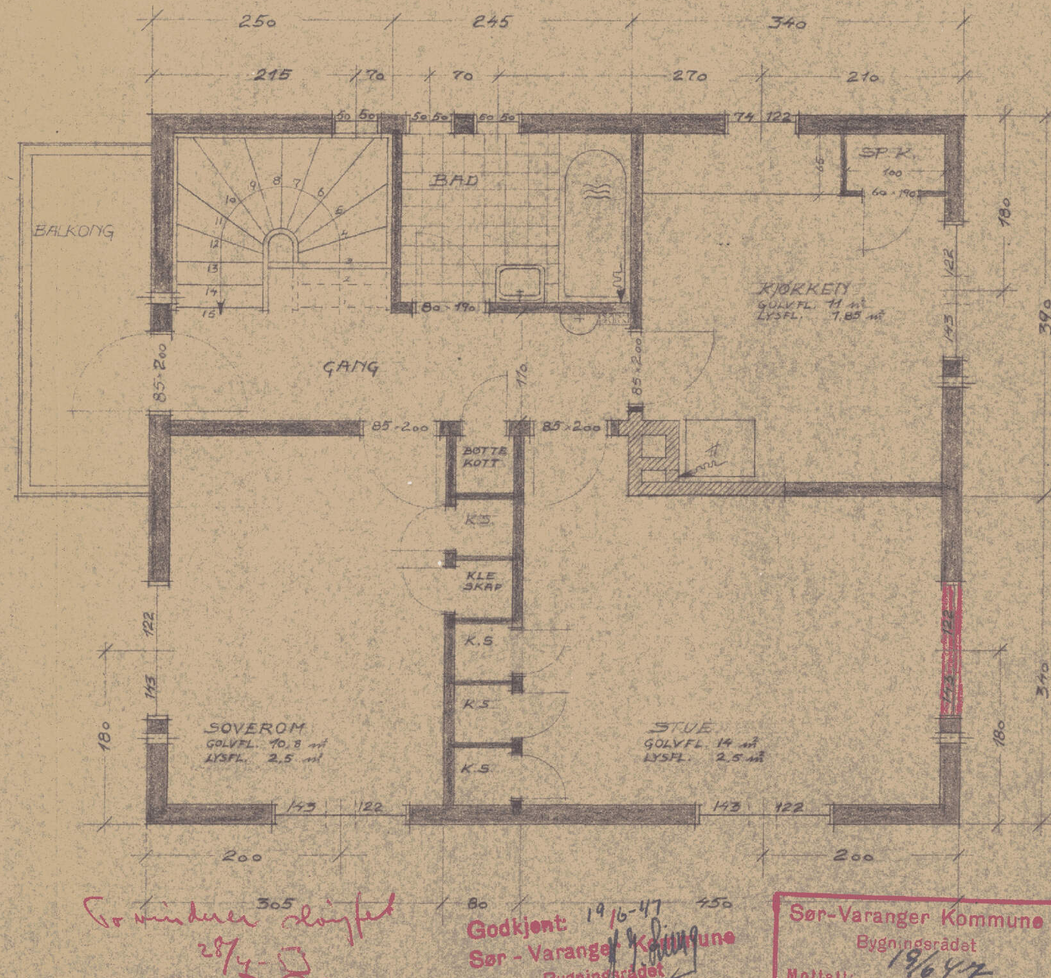
Sør-Varanger Kommune
Bygningsrådet
Mottatt: 19/6 42
J.nr. 1378 D-10 k-24

HENRY BRATBAK KIRKENES	Målestokk 1:50 · Tegn. K.B. · Dato 1029
FINNMARKSKONTORET D.nr. VII, Kirkenes Hans Riis Madsen	Tegn.nr. S71209

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



1 ETASJE.



2 ETASJE

Godkjent: 19/6-47
Sør-Varanger Kommune
Bygningsrådet

Sør-Varanger Kommune
Bygningsrådet
Mottatt: 19/6 47
J. nr. 1378 D-10 K 24

HENRY BRATBAK
KIRKENES

FINNMARKSKONTORET
Distriktsvei, Kirkenes

Målestokk 1:50
Tegn. K 13
Dato 1027
Tegning Nr. S71209
Format A1

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Sør-Varanger kommune
Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES
Telefon: 78 97 74 00

Utskriftsdato: 10.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Varanger kommune

Kommunenr.	5605	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**	146	**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Parkveien 24, 9900 KIRKENES								

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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5605/dokumenter/1308/2004105_PLANBESTEMMELSER%20KPA%202018-2030%20ME2020.pdf
Delarealer	**Delareal** 570 m^2 **Arealbruk** Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BB1
	Delareal 570 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** NB

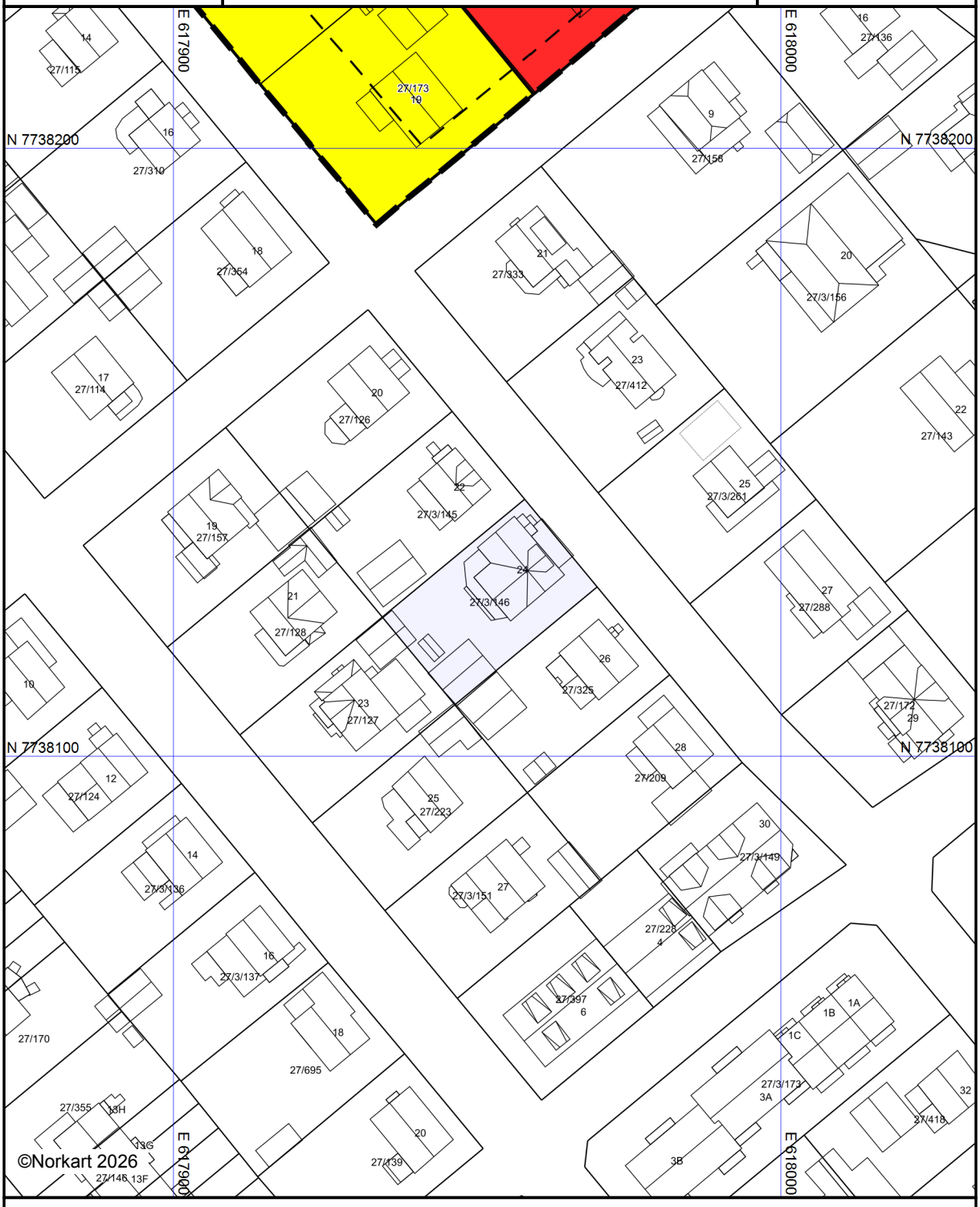
Sør-Varanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/3/146/2
Adresse: Parkveien 24
Dato: 10.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

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 offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk
- Kjøreveg
- Park

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Byggelinje



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 SEFRAK 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 Bjørnevatn 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/øvingsområde 40
6.2 Forlegning/Leir 41
7.0 Landbruks-, Natur- og Friluftsformål, samt Reindrift (LNFR) 42
7.1 Landbruk pluss 42

7.2 LNFR-spredt eksisterende bebyggelse 42
7.3 LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. 46
7.4 LNFR-spredt boligbebyggelse 48
7.5 LNFR-spredt fritidsbebyggelse 50
7.6 LNFR-spredt 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-, Frilufts-, Fiske-, Ferdsel- og Akvakultur (NFFFA) 54
8.5 Kombinert formål for Natur-, Frilufts-, Fiske- og Ferdselsområde (NFFF) 55
8.6 Kombinert formål for Natur-, Frilufts- og Ferdselsområde (NFF) 55
9.0 Hensynssoner 56
9.1 Sikrings-, støy- og faresoner 56
9.1.1 Sikringssone 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 Bugøynes 59
9.2.5 Kulturmiljø i Egne Hjems 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
Generelle bestemmelser Bestemmelsene er felles for alle arealformål. I tillegg kommer særskilte bestemmelser for det enkelte arealformål. (PBL. § 11-9)	**Generelle retningslinjer** Retningslinjene er felles for alle arealformål. I tillegg kommer retningslinjer for det enkelte arealformål.
2.1 Planer som fortsatt skal gjelde Arealplaner (etter PBL1985 og PBL2008) som fortsatt skal gjelde fremgår av vedlegg 1. (PBL. § 1-5)	**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). Planer som oppheves framkommer av vedlegg 1.
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. 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. 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. (PBL. §§ 11-11 nr. 2 og 1-8)	**Forbud mot tiltak i 100meters belte langs sjø** PBL. § 1-8 om forbud mot tiltak langs 100meters belte langs sjø gjelder uavhengig av formål. Der det er tegnet byggegrense mot sjø eller i bestemmelsene er angitt byggeavstand, gjelder disse bestemmelsene. I kapittel 7 er det gitt unntak fra de generelle byggegrenser mot sjø.
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 anleggstiltak (jf. PBL. § 1-6) forbudt. b) Der offentlig vei ligger mellom bebyggelse og vassdrag nevnt i bokstav a, er byggegrense mot vassdraget lik byggegrense mot offentlig vei (jfr. Veiloven). c) I 100metersbeltet, jfr. bokstav a, er oppføring	**Verna vassdrag** Vassdrag som er varig vernet mot utbygging er; - Klokkerelva - Neidenelva - Munkelva - Langfjordelva - Ellenelva - Ødevannsbekken - Karpelva - Tårnelva - Grense Jakobselv I kapittel 7 er det gitt unntak fra de generelle byggegrenser mot verna vassdrag og Pasvikelva.

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)	**Nydyrking** Med nydyrking menes etablering av nye jorder som ikke er angitt som dyrka jord iht. AR5-kartlegging.
2.4 Plankrav	**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.
2.5 Klarlegging av eiendomsgrenser	**Klarlegging av eiendomsgrenser** Utarbeidelse av reguleringsplan skal gjøres med utgangspunkt i sikre eiendomsgrenser.

3.1 Bebyggelse og anlegg - generelle bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
Generelle bestemmelser Bestemmelsene er felles for alle områder for bebyggelse og anlegg. I tillegg kommer særskilte bestemmelser for det enkelte underformål. (PBL. § 11-9)	**Generelle retningslinjer** Retningslinjene er felles for alle områder for bebyggelse og anlegg. I tillegg kommer retningslinjer for det enkelte underformål.
3.1.1 Universell Utforming a) I reguleringsplanlegging skal det i nødvendig grad sikres universell utforming og tilgjengelighet for alle innenfor områder for: - Bebyggelse og anlegg - Samferdsel - Grønnstruktur (PBL. § 11-9 nr. 5)	**Universell Utforming** Krav til universell utforming følger av Byggeteknisk forskrift. 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. Vurderingskrav: - 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.
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. b) Fortettingspotensial i områder som allerede er regulert til utbyggingsformål skal vurderes og utnyttes. (PBL. § 11-9 nr. 4)	**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.
3.1.3 Natur- og miljøhensyn, verneverdier Ved planlegging og andre tiltak i utbyggingsområder skal følgende forhold dokumenteres (og sikres);	**Veiledning natur/miljø/kulturminner** Jfr. også bestemmelser i Kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også; www.askeladden.ra.no

- viktige leveområder og trekk/spredningsveier for planter og dyr - viktige allmenne friluftsinteresser - 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 skjøtselsplaner. **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.	**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.
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)	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, maling i eksisterende farger, reparasjon av taktekking og mindre tiltak som ikke er fasadeendringer kan tillates uten høring.
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	**Skilt og reklame** Skilt og reklame skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunn og

(PBL. §11-9 nr. 5)	omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt.
3.1.9 Trafikk, parkering a) Planer og tiltak skal legge til rette for effektiv og sikker trafikkavvikling for alle typer trafikanter. Forholdet til kollektivtransport skal beskrives. (PBL. 11-9, nr. 3) b) Parkeringsdekning skal være iht. parkeringsbestemmelsene i vedlegg 2. (PBL. 11-9, nr. 5)	**Trafikk, Parkering og uteareal.** Kollektivtransport, gang- og snarveier. I nye planer og ved tiltak, skal det bla 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. Ved konsentrert småhusbebyggelse (blokkbebyggelse, rekkehus, enebolig i rekke, tomannsbolig mm) kan gjesteparkering vurderes løst på felles parkeringsplass.
c) For manglende parkeringsdekning på egen tomt i sentrumssonen og indre sone (jfr. kartvedlegg) kan det (etter søknad) i forbindelse med byggesaken innvilges frikjøp. (PBL. § 11-9 nr. 5 og § 28-7)	**Satser for frikjøp.** Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde for frikjøp av parkeringsplasser, jfr. Gebyrregulativet (til enhver tid gjeldende).
3.1.10 Barn og unges interesser - arealkrav a) Lokale leke- og oppholdsplasser for barn og unge skal vurderes samtidig med plassering av boliger og veier. b) Arealkrav: I nye boligområder skal det avsettes minimum 50 m^2 felles eller offentlig uteareal per 10 boenheter. c) Trafikksikkerhet: Ved planlegging av nye større bygg eller endret bruk skal trafikksikker adkomst til skole, lekeplass, fritidsaktiviteter og lignende vektlegges. (PBL. § 11-9 nr. 4 og 5)	**Barn og unges interesser - arealkrav** Ved boligetableringer kan det vurderes hvorvidt behovet for lekeareal/ felles uteoppholdsareal – helt eller delvis kan imøtekommes på eksisterende friluftsarealer 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.
3.1.11 Risiko og sårbarhet 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. Små elver/ bekker skal ikke legges i rør, men	**Risiko og sårbarhet** Bestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelser til konkrete hensynssoner angitt i plankartet. Informasjon om fare og risiko kan hentes i bla følgende baser: www.skrednett.no (skred/kvikkleire)

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/flom) 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

	mineralutvinning.
3.1.14 Utbyggingsavtaler Behov for utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte for reguleringsplan. (PBL. §11-9, nr. 2 og 8)	**Vedtak om utbyggingsavtaler** Kommunestyrets vedtak og mal for utbyggingsavtale av KSTvedtak 045/08 (10.09.08) skal legges til grunn.
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)	**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 kundetrafikk av særlig grad.
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 trafikksikker adkomst, være solvendt 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 ivaretatt. g) Hvis grønnstruktur (friområde, lekeplasser, snarveier og annet) omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdige erstatningsarealer.	**Friområder og lekeplasser** Friområder er områder som er eller forutsettes tilrettelagt for rekreasjon, lek og idrett (folkehelse) i nærmiljøet. <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. <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. <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

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

3.2 Bebyggelse og anlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
I tillegg til disse bestemmelser kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9. **3.2.1 Bybebyggelse BB1** I tillegg til disse bestemmelsene gjelder de generelle bestemmelsene. a) Plankrav: I hele området BB1 kan det ikke settes i verk tiltak (PBL. § 1-6) før området eller deler av området inngår i en reguleringsplan. (PBL. § 11-9nr. 1) b) Følgende tiltak kan gjennomføres uten reguleringsplan: - Tiltak på eksisterende bebyggelse. Maksimal mønehøyde 9m og gesimshøyde 8m. - Garasjer. Maks BYA 50 m^2 og maks mønehøyde på 4,5m. - Andre frittliggende bygninger ikke beregnet til beboelse. Maks BYA 50 m^2 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 200m^2 eller punktfeste for garasjer tillates. (PBL. § 11-10 nr. 1 og 2) c) Utnyttelsesgrad: Innenfor BB1 tillates det BYA på inntil 50 %. (PBL. § 11-10 nr. 1)	I tillegg til disse bestemmelser kommer de generelle retningslinjer i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9. **Bybebyggelse BB1** Iht. kart og planforskriften er sosi-kode 1500 brukt for å skille mellom sentrums- og bybebyggelse. Området omfatter hovedsakelig boliger og noe offentlig- og næringsbebyggelse. Ved fradeling skal fortetting være et viktig mål å oppnå. Se bestemmer og retningslinjer om gjenreisningsbebyggelse punkt 3.1.7. og 9.2.6 NB!-områdene. Der eksisterende bebyggelse danner byggelinje mot veg/ gate, skal også ny bebyggelse legges i denne byggelinje. 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. Takopplett eller -nedskjæringer tillates. Disse må ikke dominere takflaten, og de bør være tilpasset eksisterende bygning og strøkets bygningsmiljø. Fargene i boligbebyggelsen bør være sterke, klare farger. Parkeringsdekning iht. parkeringsbestemmelsene i vedlegg 2, jf. § 3.1.10. 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.

3.2.2 Tettbebyggelse I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene.	**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
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 500m^2. (PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)	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.
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)	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.
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.	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 Nybrottsveien 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 m^2 og maks mønehøyde på 4,5m. - Andre frittliggende bygninger ikke beregnet til beboelse. Maks BYA 50 m^2 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 m^2. Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m^2 grunnflate. Fritidsbolig/ hytter: Fritidsboligen kan ha inntil 90 m^2 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.

(PBL. § 11-9 nr. 1) b) Krav om ny detaljregulering: - I følgende eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse er det krav om ny detaljregulering før det kan etableres flere fritidsboliger: FB1 på Vaggetem FB2, Storsteinnes Hytteområde (uregulert del) FB13 Sagvannet Hyttefelt FB18 Kobbervika FB28 Store Kobbholmvann FB34 Buholmen (PBL. § 11-9 nr. 1) For eksisterende fritidsboliger innenfor overnevnte områder, unntatt FB13 Sagvannet, gjelder følgende bestemmelse: - På punktfeste for fritidsbolig tillates: - 1 hytte og inntil 4 bygg per tomt, samt utedo inntil 2m^2 - Samlet bygningsmasse kan være inntil 150m^2 (BYA) - Fritidsboligen kan ha inntil 90m^2 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° (PBL. § 11-10 nr. 1 og 2) - I område Vintervollen må det anlegges vinterparkeringsplasser ved starten av scooterløypa, før detaljregulering i område FB27 og FB28 kan iverksettes. (PBL. § 11-9 nr. 1) - I område FB1 kan ny bebyggelse ikke plasseres nærmere Pasvikelva enn angitt byggegrense. (PBL. § 11-10 nr. 1 og 2) c) Endring for eksisterende byggeområder for fritidsboliger: FB2 Storsteinnes FB3 Vaggetemvann	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 nødvendigste. 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. FB13 Sagvannet; bestemmelser for utnyttelse i reguleringsplanen for området skal fortsatt gjelde for eksisterende fritidsboliger. Endring for eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse: I disse eksisterende fritidsboligområdene går bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel

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 Bågijavrit FB53 gnr. 5, bnr. 1 Vagge FB62 Grundtvik FB63 Solbakken FB65 Finnhullet FB67 Storsandvannet FB69 Karlbekken FB71 Kobbvågen FB72 Bjørnebukt Innenfor avgrensningen av gjeldende reguleringsplan i ovenfor opplistede områder gjelder følgende bestemmelse: På eksisterende punktfeste for fritidsbolig tillates: - 1 hytte og inntil 4 bygg per tomt, samt utedo inntil 2 m^2 - Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m^2 (BYA) - Fritidsboligen kan ha inntil 90 m^2 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. Fjerde strekpunkt gjelder ikke i de reguleringsplaner hvor det er gitt bestemmelser om høyde på fritidsboligen.	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. FB4 Nordvestbukt; plan opphevet i forrige planperiode og ikke erstattet av ny plan. Bestemmelsene gjelder for eksisterende fritidsboliger innenfor området.

(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.	Parkeringsplasser: Søknad sendes aktuell vegmyndighet og behandles etter vegloven.
(PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)	Følgende områder er allerede regulert i egne planer som fortsatt skal gjelde uten endringer: FB5 Elgbekken FB6 Store Spurvvann 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
3.2.5 Sentrumsformål I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.	**Sentrumsområde** I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.

	Sentrumsområder: S1; Kirkenes Hovedsenter Hovedsenterområde som retter seg mot et regionalt marked. S2; Hesseng, Lokalsenter S3; Bjørnevatn, Lokalsenter S4; Sandnes, Lokalsenter 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.
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. (PBL. § 11-9 nr. 1)	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.
3.2.5.2 Sentrumsområde S1: a) Publikumsorienterte virksomheter innen handel, service og tjenesteyting skal lokaliseres innen de områdebegrensninger som er angitt for S1 på plankartet. b) Butikker som har sin naturlige tilhørighet i sentrum er definert som: - sportsbutikker, kles-, sko-, interiør-, småvare-, dagligvare-, kiosk, mm. Service/tjenesteyting som har sin naturlige tilhørighet i sentrum er definert som: - restauranter, kafeer, off. og private kontor, helsesenter, kultur- og konsertarena, museum, mm. Listene er ikke uttømmende. c) Innen bykjernen skal 1.etg. plan nyttes til detaljhandel, servicefunksjoner, offentlig og privat tjenesteyting og andre publikumsorienterte virksomheter. d) Det skal fortettes og fornyes innen områder med lav utnytting, og utflytting av tyngre, transportrettede virksomheter med lavt publikumsbesøk.	Kirkenes sentrum: I Kirkenes skal sentrum fortettes ved å bygge i høyden eller ved riving av eksisterende bebyggelse og etterfølgende nybygg. Murbebyggelse i bysentrum kan bygges på t.o.m. 3 etasjer. 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.

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	**Forretning** Område F1 inngår i reguleringsplan for Sydvaranger handelspark, som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1.
3.2.7 Offentlig og privat tjenesteyting I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser	**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 allmennyttig karakter og i dette dokumentet betyr det grendehus, idrettshus, kirke/religion, forsamlingshus og lignende som beskrevet i kart- og planforskriften.
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	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

- Områdene må ikke fradeles på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse av tomten. - Tillatt BYA 50 % (PBL. § 11-10 nr. 1 - 4)	Følgende områder er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1: 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 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.
b) Plankrav: - 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. (PBL. § 11-9 nr. 1)	Nye områder til offentlig og privat tjenesteyting: OP11: Ny skole for Bjørnevatn og Sandnes OP23: Nytt tollsted i Neiden
3.2.8 Fritids- og turistformål I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser i kapittel 2 og 3.1, samt hensynssoner i kapittel 9. 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: - 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	**Fritids- og turistformål** I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjene i kapittel 2 og 3.1, samt hensynssoner i kapittel 9. Fritids- og turistformål omfatter følgende eksisterende områder: FT2: Vaggetem campingplass FT3: Jordanfoss oppstillingsplass FT5: Svanvik campingplass FT9: Maggadalen campingplass FT10: Neiden campingplass FT12: Neiden fjellstue FT 15 Barents safari

- Områdene må ikke fradeles på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse av tomten. - Tillatt BYA 50 % (PBL. § 11-10 nr. 1 - 4)	
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 friluftsloven setter. (PBL. § 11-10 nr. 1-4)	FT4: Melkefoss oppstillingsplass FT7: Jarfjordfjellet oppstillingsplass FT8: Grense Jakobselv oppstillingsplass FT13: oppstillingsplass ved Neiden fjellstue
c) Innenfor område FT1 kan det tillates etablert båtutsettingsplass for mindre båter/kano.	FT1: Grensefoss båtutsettingsplass Båtutsettingsplass FT1: Endelig plassering skal gjøres i samråd med Nasjonalparkstyret for Øvre Pasvik. Følgende områder er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1: FT6: Sollia gjestegård FT11: Korbineset FT14: Radius Kirkenes
3.2.9 Råstoffutvinning **3.2.9.1 Gruveområdet i Bjørnevatn** a) Området kan utnyttes til gruvevirksomhet i tråd med konsesjon etter mineralloven. (PBL. § 1-5)	**Råstoffutvinning** Gruveområdet i Bjørnevatn Området omfatter konsesjonsområdet til tidligere Sydvaranger gruve. Området er underlagt mineralloven. Området videreføres som gruveområde jf. tidligere arealplaner.
b) Plankrav: - Økning av produksjon, utover det som fremgår av tidligere tillatelser (etter mineralloven og forurensningsloven) krever reguleringsplan. (PBL. § 11-9, nr. 1)	
3.2.9.2 Masseuttak og steinbrudd	**Masseuttak og steinbrudd:** Generelt: Etter mineralloven skal uttak fra 500 m^3 til 10 000 m^3 meldes til Direktoratet for mineralforvaltning, jf. § 42. DMF kan her kreve driftsplan. For uttak som overstiger 10 000 m^3, og for ethvert uttak av naturstein, kreves driftskonsesjon, jf. § 43.

a) Massetak M1 og M2 skal avsluttes i tråd med avslutningsplan. b) Etter konsesjon gitt i medhold av mineralloven kan områdene M3-M18 utnyttes til masseuttak og områdene ST1 og ST2 utnyttes til steinbrudd. c) Plankrav: For masseuttak og steinbrudd der forekomsten omfatter mer enn 10 000m^3 kreves utarbeidelse av detaljregulering før tiltak kan iverksettes. (PBL. § 11-9 nr. 1) d) Rekkefølgebestemmelse: Massetak M6 skal ikke tas i bruk før massetaket M5 er utnytta minst 80 %. (PBL. § 11-9 nr. 4) e) Massetak for skogsbilveier: - 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.	Massetak M1 og M2 ligger innenfor Øvre Pasvik Nasjonalpark og skal avsluttes. For masseuttak M3-18 og steinbrudd ST1-2 er det krav om driftskonsesjon iht. mineralloven § 43. Massetak er lokalisert som følger: 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 Steinbrudd er lokalisert som følger: ST1 Svanvik, kvartsbrudd ST2 Bugøynes, Bugøynes blå Massetak MS1-7 er meldepliktig etter mineralloven § 42. 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.
3.2.10 Næringsbebyggelse I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9. **3.2.10.1 Næringsområder** a) Plankrav: I område BN 4 BN7, BN 8, BN 9 og BN 10 det ikke	**Næringsbebyggelse** I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle retningslinjer i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9. **Næringsområder omfatter:** Håndverks- og lagervirksomhet, kontor, produksjon, varehåndtering,

settes i verk tiltak (jf. PBL. § 1-6) før det foreligger detaljregulering. (PBL. § 11-9 nr. 1) b) I område BN 4, BN 8 og BN 10 kan utvidelse av eksisterende bygning inntil 200m^2 likevel skje uten detaljregulering, forutsatt at følgende er i orden: - 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 (PBL. § 11-10 nr. 1-4) c) I område BN1, BN2, BN3, BN5, BN6, BN12 gjelder følgende bestemmelser: - 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 % (PBL. § 11-10, nr. 1-4) **3.2.10.2 Industriområder:** a) Plankrav: I område BI4 og BI6 skal det lages detaljregulering før tiltak (jf. PBL § 1-6) kan settes i verk. (PBL. §11-9 nr. 1)	kunnskapshåndtering og verksted, med mer. 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 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. Område BN 3 (Hessengkrysset) er forbeholdt bilrettet virksomhet, som for eksempel bilverksted, bensinstasjon, bilforhandler og lignende. Område BN 5 Hesseng skal forbeholdes virksomheter som i minst mulig grad er sjenerende for omkringliggende boligområder Område BN6, Neiden, skal primært benyttes til bobil/tømmeanlegg, publikumsrettet eller reiselivsvirksomhet. Område BN12, Neiden hotell, skal benyttes til bevertning/hotell. Område BN8, Bugøynes havn, skal primært benyttes til sjørelatert næringsvirksomhet Område BN11 er regulert gjennom reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1. **Industriområder:** Industriområder omfatter alle former for industri. Industriområder er lokalisert som følger: BI1, BI2: Bjørnevatn, gruve-/industriområde BI3: Sandnes BI4: Bugøynes BI5: Prestøya industriområde

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)	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.
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)	**Idrettsanlegg** Idrettsanlegg i dette dokumentet omfatter skytebaner, ridesenter, fotballbaner og lignende. Etablering av nye skytebaner innenfor avsatt formål (IS1-3) krever tillatelse etter forurensingsloven.
3.2.12 Andre typer bebyggelse og anlegg: **3.2.12.1 Småbåthavn** a) innenfor områdene SH 1-7, og SH 9 tillates opparbeidet utsettingsplass 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)	**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

	SH5: Utnes SH6: Strand SH7: Buholmen SH8: Mikkelsnes SH9: Bugøyfjord SH10: Kirkenes
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. - Nye naust skal ha tilnærmet samme form og størrelse som de eksisterende. - Grunnflaten (BYA) skal ikke overstige 30 m^2 - Totalhøyden skal ikke overstige 3,5meter - Totalbredde skal ikke overstige 3,5meter (PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)	**Naustområder** Ved behandling av søknad om tiltak utenfor avsatte naustområder vil bestemmelsene for naustområder være veiledende. Områder for naust er lokalisert som følger: N1: Sandbukta, Jarfjord N2: Munkenes, Munkefjord N3: Kabelneset, Munkefjord
3.2.12.3 Vannverk Kommunale vannverk er vist i plankartet.	**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. 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
3.2.12.4 Gartneri a) Innenfor område G1 tillates bedrevet gartneri. - Utbygging kan ikke skje før el.forsyning, vann og avløp er tilfredsstillende ordnet. - Avkjørsel skal være godkjent av	**Gartneri** Område G1 omfatter eksisterende Gartneri på Sandnes.

veimyndighetene. - Parkeringsplasser skal være i henhold parkeringsbestemmelsene (vedlegg 2). - Det tillates ikke støyende eller sjenerende virksomhet. - Tillat BYA 60 %. (PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)	
3.2.13 Grav og urnelunder a) I området tillates nødvendige tiltak for drift av gravsted og urnelunder. (PBL. § 11-10 nr. 1-4) b) Plankrav: For utvidelse av grav og urnelund i Sandnesdalen er det krav om detaljregulering før tiltak kan utføres. (PBL. § 11-9 nr. 1)	**Grav og urnelunder** 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.
3.2.14 Snøskutergarasjer	**Retningslinje for snøskutergarasjer** 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.

4.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
	Generelle retningslinjer Ved planlegging og gjennomføring av viktige ledd i kommunikasjonssystemet skal det påsees at anlegg tilpasser seg omgivelsene og overordnede landskapstrekk. Skjæringer og fyllinger skal om mulig revegeteres og gis en naturlig avslutning.
4.1 Hovedveier Eksisterende veinett er angitt som linjesymbol i plankartet. a) Krav om reguleringsplan: Ved omlegging eller der utbedringer går ut over dagens vegareal skal det utarbeides reguleringsplan. (PBL. § 11-9 nr. 1)	**Hovedveier** Eksisterende traseer på veinettet (riksveier, fylkesveier og kommunale veier) er vist i plankartet.
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 fremtidig vei. b) Undersøkelser om kulturminner i vei- og kraftledningstraseene skal skje i forbindelse med detaljreguleringsplanene. (jfr PBL. § 11-9 nr. 1)	**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). **Retningslinjer for detaljreguleringsplaner for veiatkomst Leirpollen-Gamnes** Følgende skadeforebyggende tiltak, for å redusere de negative effektene for reindrift, skal ivaretas: - 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 Gamnesbukt for allmenn ferdsel. - Anleggsområder gjerdes inn. - Fjellskjæringer sikres - Det utarbeides anleggsplan i dialog med berørte interesser, herunder reinbeitedistriktene. 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

	bestemmelser for å begrense trafikken på veien mellom Leirpollen og Gamnes.
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) b) Før nye veier etableres skal det utarbeides detaljregulering. (PBL. § 11-9 nr. 1) c) Før nye gang og sykkelveier etableres skal det utarbeides detaljregulering. (PBL. § 11-9 nr. 1)	
4.4 Lufthavn (LH1-3)	**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: - 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; Flystøysonekart (03.03.08) som viser støysoner tilknyttet flyplassen.
<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)	<u>Eksisterende lufthavn:</u> Reguleringsplan for Kirkenes lufthavn (planID 2030-1999102) skal fortsatt gjelde, jf. vedlegg 1.
<u>4.4.2 Framtidig lufthavn LH2:</u> a) Området omfatter den tidligere Vestleiren. b) Før området kan tas i bruk til lufthavnformål	<u>Framtidig lufthavn LH2:</u> Vestleiren endres fra formål for offentlig bebyggelse til lufthavnformål. Dette etter behov fra Avinor for framtidig etablering av

må det utarbeides reguleringsplan for området. (PBL § 11-9 nr. 1)	helikopterbase. Det stilles krav om reguleringsplan for tiltak kan iverksettes.
4.4.3 Framtidig lufthavn LH3: a) Området omfatter arealer til utvidelse av rullebane for Kirkenes lufthavn. d) Nødvendige anlegg og teknisk infrastruktur tillates etablert og vedlikeholdt innenfor området. (PBL. § 11-10 nr. 1 og nr. 5)	Framtidig lufthavn LH3: Det legges til rette for en utvidelse av rullebanen mot øst.
4.5 Havneområder 4.5.1 Bugøynes havn: a) Utdypinger (mudring) og avskjerminger (moloer) som gir bedre rolighet og dybde i havna er tillatt. b) Andre tiltak som også kan tillates er etablering av kaier og flytebrygger, utfyllinger, utdypinger og moloer. (PBL. § 11-10 nr. 1 og 4)	**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
4.5.2 Kirkenes havn:	Kirkenes havn: Eksisterende havner: H1 omfatter Industrikaiene til Sydvaranger og Kimek. H2 omfatter industrikaiene og dypvannskaia mellom Haganes og Prestøya samt dagens Hurtigrutekai. Områdene er regulert i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1. - Ethvert tiltak i Kirkenes havn krever tillatelse etter havne- og farvannsloven. - Tiltak kan kreve tillatelse etter forurensningsloven.
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. (PBL. § 11-9 nr. 1)	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.
4.6 Parkering	**Parkering**

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 utnytting. 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.

aktørenes utbyggingsbehov for master i et gitt område før det gis tillatelse til én enkeltaktør. (PBL. § 11-9 nr. 6) **4.8 Trasé for kraftledning** Bestemmelsenes §. 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
5.1 Parker og friområder a) Områder for grønnstruktur som framkommer av plankartet er offentlige. (PBL. § 11-10 nr.3) b) Tiltak som bidrar til å fremme natur, miljø, frilufts og folkehelseinteresser kan tillates etter søknad. (PBL. § 11-10 nr. 1)	**Parker og friområder** Grønnstruktur omfatter parker og friområder i by- og tettstedsområdene på Kirkeneshalvøya. Parker er opparbeidet Friområder er kun delvis opparbeidet og fungerer som snarveier, lekeområder og felles uteområde for omkringliggende bebyggelse. Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde framkommer av vedlegg 1.
5.2 Turløyper a) Turløypene vist i plankartet skal bidra til å sikre myke trafikanter god forbindelse fra bebyggelsen og til omkringliggende friluftsaktiviteter og grønnstruktur. Turløypene er skiløyper om vinteren. (PBL. § 11-9 nr. 5)	**Turløyper** Vist med sosi-kode 3800 - kombinerte grønnstrukturformål.
5.3 Skileikanlegg Tiltak som bidrar til å fremme idrett, frilufts og folkehelseinteresser er tillatt etter søknad. (PBL. § 11-10 nr. 1)	**Skileikanlegg** Det er skileikanlegg i Skytterhusfjellet og Sandnes Skipark. Begge er avsatt til formålet i reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde jf. vedlegg 1.
5.4 Sandnesdalen friluftsområde Tiltak som bidrar til å fremme idrett, natur, miljø, frilufts og folkehelseinteresser er tillatt etter søknad. (PBL. § 11-10 nr. 1)	**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.
5.5 Elvenesparken Tiltak som bidrar til å fremme natur, miljø, frilufts og folkehelseinteresser er tillatt etter søknad. (PBL. § 11-10 nr. 1)	**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.

6.0 Forsvaret

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

(PBL § 11-10 nr. 1) d) Etablering av nye skytebaner eller større anlegg tillates ikke før området inngår i en reguleringsplan. (PBL § 11-9 nr. 1) **6.2 Forlegning/Leir** <u>6.2.1 Forlegning/Leir FL1</u> a) Området er avsatt til leirområde for Forsvaret, Høybuktmoen Leir. b) Området tillates utviklet i tråd med Forsvarets 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) <u>6.2.1 Forlegning FL3 og FL4:</u> a) Område FL3 og FL4 er avsatt til forlegning for Forsvaret. b) Områdene tillates utviklet i tråd med Forsvarets 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)	Eksempel på sikkerhetstiltak kan være senkning/fjerning av terrenghinder. **Forlegning/Leir** FL1: Leirområde for Garnisonen i Sør-Varanger (GSV) FL2: Pasvik grensestasjon, Svanvik FL3: Gjøkåsen FL4: Elvenes FL5: Jarfjord grensestasjon, Storskog FL2 Pasvik - og FL5 Jarfjord grensestasjon er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1. 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.

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

Bestemmelser	Retningslinjer
Generelle bestemmelser I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3.1, samt hensynssoner i kapittel 9.	**Generelle retningslinjer** I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle retningslinjene i kapittel 2 og 3, samt hensynssoner i kapittel 9. 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. Fradeling og tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring er ikke tillat.
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)	**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.
7.2 LNFR-spredt eksisterende bebyggelse	**LNFR-spredt eksisterende bebyggelse** Eksisterende bebyggelse som ligger veldig spredt i kommunens bygder/distrikt er gjennom vedlegg 3 angitt som LNFR-spredt, jfr. Departementets kommentar til PBL. § 11-7. 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.
7.2.0 Byggegrense mot sjø/verna vassdrag/ Pasvikelva for LNFR-spredt 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.	**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. For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene §§ 2.2 og 2.3 om forbud mot tiltak langs sjø/verna vassdrag/Pasvikelva.

(PBL. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5) **7.2.1 LNFR-spredt eksisterende boligbebyggelse** a) Eksisterende, lovlig oppsatt boligbebyggelse framkommer i egen liste, se vedlegg 3. b) For eksisterende boligbebyggelse i LNFR-spredt etter vedlegg 3 gjelder disse bestemmelsene: - På eiendommen tillates frittliggende småhus med tilhørende garasje, uthus, mv. - Totalhøyde ikke over 9meter. - Samlet tillatt BYA inntil 500m^2. - 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)	**LNFR-spredt eksisterende boligbebyggelse** Bestemmelsene skal benyttes for tiltak i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse på eiendommer som er definert som LNFR-spredt 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.askeladden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no
7.2.2 LNFR-spredt eksisterende fritidsbebyggelse a) Eksisterende, lovlig oppsatt fritidsbebyggelse framkommer i egen liste, se vedlegg 3. b) For eksisterende fritidsboligbebyggelse i LNFR-spredt etter vedlegg 3 gjelder disse bestemmelsene: - Det tillates 1 fritidsbolig og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m^2. Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m^2 grunnflate (BYA).	**LNFR-spredt eksisterende fritidsbebyggelse** Bestemmelsene skal benyttes for tiltak i tilknytning til eksisterende fritidsboligbebyggelse på eiendommer som er definert som LNFR-spredt 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 m^2 BRA, totalhøyde ikke over 5meter. - Uthusets størrelse skal ikke overstige 50m^2, 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)	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.askeladden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no
7.2.3 LNFR-spredt eksisterende fritidsbebyggelse i ødemarksområdene Følgende bestemmelser gjelder for eksisterende bygninger på punktfester i vedlegg 4: a) Det kan etter søknad tillates bruksendring fra gamme 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 m^2. Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 20 m^2 grunnflate (BYA) med maks høyde 4 meter.	**LNFR-spredt 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 punktfeste 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 punktfeste skal godkjent rivingsplan for eksisterende byggverk foreligge. (PBL. § 11-11, nr. 2)	- 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.askeladden.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.
7.2.4 LNFR-spredt eksisterende fritidsbebyggelse ved sjø Følgende bestemmelser gjelder for eksisterende bygninger på punktfester i vedlegg 4: a) Det kan etter søknad tillates bruksendring fra gamme 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 punktfeste for fritidsbolig tillates 1 fritidsbolig og inntil 3 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m^2. Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 50 m^2 grunnflate (BYA) med maks høyde 4 meter. c) 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. d) Før det gis tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig på eksisterende punktfeste skal godkjent rivingsplan for eksisterende byggverk	**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 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. - 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;

foreligge. (PBL. § 11-11, nr. 2)	www.askeladden.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.
7.2.5 LNFR-spredt eksisterende næringsbebyggelse For eksisterende næringsbebyggelse gjelder disse bestemmelsene: - Det tillates næringsbebyggelse, herunder lokaler til produksjon, lager, kontor med mer. - Totalhøyde ikke over 9meter. - Samlet tillatt BYA inntil 700m^2. (PBL. § 11-11 nr. 2)	
7.2.6 Eksisterende naust i LNFR-områder	**Eksisterende naust i LNFR-områder** Eksisterende naust tillates revet og gjenoppbygget innenfor følgende rammer: - Nytt naust skal ha tilnærmet samme form og størrelse som det eksisterende. - Grunnflaten (BYA) skal ikke overstige 30 m^2 - Totalhøyden skal ikke overstige 3,5meter - Totalbredde skal ikke overstige 3,5meter
7.3 LNFR-spredt 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 hensynssoner i kapittel 9. 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. b) Byggegrense inntegnet i plankart går foran bestemmelse i bokstav a. (PBL. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)	**LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.** Områder hvor spredt bolig, fritids- og næringsbebyggelse et tillat. Nye områder til spredt bebyggelse er opprettet i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Av disse områdene framkommer det i bestemmelsen hvor det åpnes for ytterligere bebyggelse.
7.3.1 Omfang - Innenfor område SBFN 9 kan det oppføres inntil 1 ny bolig/fritidsbolig/næringsbygg - Innenfor område SBFN 4 og 11 kan det	**Omfang** Områder hvor det er eksisterende bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse: SBFN1 Holmfoss

oppføres inntil 3 nye boliger/fritidsboliger/ næringsbygg - 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. **7.3.2 Bestemmelser for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.** 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) For nye og eksisterende boliger gjelder disse bestemmelsene: - På eiendommen tillates frittliggende småhus med tilhørende garasje, uthus, mv. - Totalhøyde ikke over 9meter. - Samlet tillatt BYA inntil 500m^2. c) For nye og eksisterende fritidsboliger gjelder disse bestemmelsene: - Det tillates 1 fritidsbolig og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m^2. Samlet	SBFN2 Jarfjordbotn SBFN5 Karpbukt øst SBFN10 Neiden - Fossheim SBFN12 Neiden SBFN14 Hagasida - Jarfjord SBFN15 Vaggatem 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 **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. Veiledning: Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også; www.askeladden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no Tomtestørrelse

bygningsmasse skal ikke overstige 150 m^2 grunnflate (BYA). - Fritidsboligen kan ha inntil 90 m^2 BRA, totalhøyde ikke over 5meter. - Uthusets størrelse skal ikke overstige 50m^2, 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. (PBL. § 11-11, nr. 2) d) For ny og eksisterende næringsbebyggelse gjelder disse bestemmelsene: - Det tillates næringsbebyggelse, herunder lokaler til produksjon, lager, kontor med mer. - Totalhøyde ikke over 9meter. - Samlet tillatt BYA inntil 700m^2. (PBL. § 11-11 nr. 2)	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.
7.4 LNFR-spredt boligbebyggelse **7.4.0 Generelle bestemmelser** I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3.1, samt hansynssoner i kapittel 9. 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. b) Byggegrense inntegnet i plankart går foran bestemmelse i bokstav a. (PBL. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)	**Spredt boligbebyggelse** Områder hvor spredt boligbebyggelse et tillat. Nye områder er opprettet i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Av disse områdene framkommer det i bestemmelsen hvor det åpnes for ytterligere bebyggelse.
7.4.1 Omfang - 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	**Omfang** Områder hvor det er eksisterende boligbebyggelse: SB1 Vaggatem – Pasvik SB2 Krokvik - Pasvik SB3 Skogmo - Pasvik SB4 Vangen - Pasvik SB11 Svanvik - Pasvik

oppføres inntil 3 nye boliger - 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.	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 Områder hvor det er eksisterende boligbebyggelse og det åpnes for ytterligere bebyggelse (inkl. fradeling): 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
7.4.2 Bestemmelser til spredt boligbebyggelse a) Lokaliseringskriterier for ny bebyggelse: - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere	**Retningslinjer for spredt boligbebyggelse** <u>Lokaliseringskriterier:</u> - Områder med dyrka jord skal bevares i tråd

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) Innenfor områdene tillates frittliggende småhus med tilhørende garasje, uthus, mv. c) Områdene må ikke fradeles/ bebygges på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse. d) Tillatt BYA inntil 500m^2. (PBL. § 11-11, nr. 2) e) For eksisterende fritidsboliger innenfor områdene SB1 – SB49 gjelder bestemmelsene for LNFR-spredt fritidsbebyggelse, jfr. pkt 7.5. **7.5 LNFR-spredt 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. 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. b) Byggegrense inntegnet i plankart går foran bestemmelse i bokstav a. (PBL. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)	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. <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 <u>Tomtestørrelse</u> Tomtestørrelsen ved fradeling må ikke overstige 2da. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres. **Spredt fritidsbebyggelse** Områder hvor spredt 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.

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.	**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
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 m^2. Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m^2 grunnflate (BYA).	**Retningslinjer for spredt fritidsboligbebyggelse** <u>Lokaliseringskriterier:</u> - 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. <u>Veiledning:</u> Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også;

d) Fritidsboligen kan ha inntil 90 m^2 BRA, totalhøyde ikke over 5meter. e) Uthusets størrelse skal ikke overstige 50m^2, 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)	www.askeladden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no <u>Tomtestørrelse</u> - 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.
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.	**Om SFB14** Området omfatter deler av en eiendom i Neiden hvor formålet for spredt fritidsbolig er flyttet innad på eiendommen fra forrige planperiode.
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 m^2)	**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

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

8.0 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bestemmelser	Retningslinjer
8.1 Farled Farleder er angitt som linjesymbol i plankartet. Det tillates ikke oppankring eller tiltak som kan være til hinder for farleden.	**Farled** Farleder reguleres gjennom havne- og farvannsloven. Tiltak i farleden krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.
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)	**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
8.3 Friluftsområde (F) a) Anlegg, brygger, bøyer og lignende som fremmer friluftsliv tillates.	**Friluftsområde** Sandbukt i Bugøyfjord er avsatt til friluftsområde.
8.4 Kombinert formål Natur-, Frilufts-, Fiske-, Ferdsel- 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	**Kombinert formål Natur-, Frilufts-, Fiske-, Ferdsel- og Akvakultur (NFFFA)** Følgende områder er avsatt til kombinert formål for Natur-, Frilufts-, Fiske-, Ferdsel- 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.

anadrom laksefisk. (PBL. § 11-11 nr. 1 og 3)	
8.5 Kombinert formål for Natur-, Frilufts-, 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)	**Kombinert formål for Natur-, Frilufts-, 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, Kjøfjord og Bugøyfjord. NFFF-2: Flerbruksområde som dekker de åpne sjøarealene i Varangerfjorden som strekker seg fra Grense Jakobselv (riksgrensen) 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, Klokkerelva, Munkelva, Neidenelva og Sandneselva. I disse områdene er det forbud mot å plassere kilnot eller krokgarn nærmere enn 500 meter fra munningen.
8.6 Kombinert formål for Natur-, Frilufts- 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-, Frilufts- 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
9.1 Sikrings-, støy- og faresoner	**Generelt** For hensynssonene (utenom etter bokstav c), vil virkningen være at tiltak i strid med de formål sonen og bestemmelser til sonen skal ivareta, vil være forbudt.
9.1.1 Sikringssone for Kirkenes lufthavn (SLH 1) a) Innenfor hensynssonen gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater for nye bygg og anlegg som er angitt med sorte koter på gjeldende restriksjonsplan for Kirkenes lufthavn. b) Vegetasjon skal holdes under hinderflatene. 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. d) Innenfor hensynssonen gjelder det egne byggerestriksjonskrav for nye bygg og anlegg som overskrider røde koter på gjeldende byggerestriksjonskart for flynavigasjonsanleggene ved Kirkenes lufthavn. e) Tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken skal godkjennes av Avinor. (PBL. § 11-8, 3.ledd bokstav a)	**Sikringssone for Kirkenes lufthavn** 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. Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Kirkenes lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg som kan komme i konflikt med sikringssonen skal forhåndsgodkjennes av Avinor og Luftfartstilsynet. 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.
9.1.2 Frisiktsone innflygningslys for Kirkenes lufthavn (IF1 og IF2) a) Det tillates ikke tiltak som kan komme i konflikt med innflygningslysene tilhørende Kirkenes lufthavn.	**Frisiktsone for innflygningslys tilhørende** Kirkenes lufthavn Restriksjonsområdene rundt innflygingslysene skal sikre at: - Ingen objekter, med unntak av antenner for

b) Innflygningslysene skal holdes fri for vegetasjon. c) Tiltak innenfor frisiktsonene skal godkjennes av Avinor.	instrumentlandingssystem, skal gjennomtrenge et plan gjennom innflygingslysene ut til 60 meter fra senterrekken sideveis, og som avsluttes 60 meter i forlengelsen av ytterste innflygingslys. - Ingen av innflygingslysene skal være skjulte sette fra luftfartøy under innflyging.
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)	**Høydebasseng Prestefjellet** Hensynssone H120. Tiltak innenfor området krever særskilt tillatelse fra kommunal drikkevannsmyndighet.
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. (Lden<55dB) - privat/felles uteplass skal ligge på stille side. Hele arealet skal ha støynivå Lden<55dB. 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.	**Støysone E6** Veiledning: Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging.
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	**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.

arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje. 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 støyreduserende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis. (PBL. § 11-8, 3.ledd bokstav a)	
9.1.6 Støysone skytebaner Innenfor støysonen tillates ikke oppført støyfølsom bebyggelse.	**Støysone skytebaner** Støysone H290
9.1.7 Faresone Flom, Neidenelva a) Faresone for flom i Neidenelva er angitt i plankartet. b) Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor flomsonen.	**Faresone Flom, Neidenelva** Faresone H320.
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.	**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.
9.2 Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, landskap eller bevaring av naturmiljø og kulturmiljø (PBL. 11-8, 3.ledd, bokstav c)	**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.
9.2.1 N-sonen: LNFR hvor natur er dominerende	**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. Naturverdiene i disse områdene synliggjøres gjennom denne hensynssone. For saksbehandling av eksisterende bebyggelse,

	se pkt. 7.2.3.
9.2.2 Flytteled for reindriften	**Flytteled mellom Skogerøya og Spurvneset** Det er avsatt en flytteled for reindriften ved neset nord for Nattlibukt – Østre Straumen på Skogerøya i Kjøfjorden. Dette er en trekk-/flyttlei som brukes slik: April – mai: Reinen flyttes/svømmer til Skogerøya. Juni – august: Reinen trekker/svømmer til fastlandet. September – oktober: Reinen flyttes/svømmer til fastlandet. Ferdsel i området må skje varsomt og hensynsfullt i de ovennevnte perioder, spesielt ved ferdsel på fjorden.
9.2.3 Nasjonal laksefjord	**Nasjonal laksefjord - Neidenfjorden/Bøkfjorden** Neidenfjorden/Bøkfjorden er gitt et særskilt vern som en av landets nasjonale laksefjorder, jfr. St.prp. nr. 32 (2006-2007). Ved inngrep/tiltak i den nasjonale laksefjorden som kan være til skade for villaksen, skal konsekvensene for villaksen vurderes.
9.2.4 Kulturmiljø i Bugøynes Område for bevaring av kulturmiljø. a) Innenfor området for bevaring av kulturmiljø skal det ved nybygging og restaurering vises særlig omtanke for å ivareta bygningens karaktertrekk. Tiltak må vurderes i forhold til eksisterende bygg og nabobebyggelse i hvert enkelt tilfelle. b) Tiltak innenfor området skal sendes på høring til Finnmark fylkeskommune. (PBL. § 11-9 nr. 7)	**Kulturmiljø i Bugøynes:** Hensynssone H570. Område Bugøynes er markert som nasjonalt og regionalt verdifullt kulturlandskap og må ivaretas. Se: www.miljostatus.no
9.2.5 Kulturmiljø i Egne Hjems vei Område for bevaring av gjenreisningsbebyggelse, fra perioden 1945-1960. a) Ved tiltak innenfor område for bevaring av gjenreisningsbebyggelse, perioden 1945 – 1960, må hensynet til den eksisterende bygningens arkitektoniske uttrykk veie tyngst.	**Egne Hjems vei:** Hensynssone H570. Et område i Egne Hjems vei i Bjørnevatn er gitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

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.	**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.
<u>9.2.6.1 NB! Kirkenes Sentrum – BSR:</u> Mursonen i sentrum skal opprettholdes.	<u>NB! Kirkenes Sentrum - Brente Steders</u> Regulering (BSR): Ved eventuell utvidelse/påbygg av 50-talls

	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). Ved påbygg/tilbygg til 50-talls murgårder bør nybygget utformes etter ett av følgende to prinsipper: 1. Det nye bygget i prinsippet likt hovedbygget, med en klar mellomsone som skiller de to formene. 2. Det nye bygget skiller seg klart fra det opprinnelige i form og uttrykk. Andre karaktertrekk som skal vektlegges; - 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
<u>9.2.6.2 NB! Boligbyen:</u> Bestemmelser for tiltak på og i kulturmiljø med gjenreisningsbebyggelse, perioden 1945 – 1960: a) Følgende prinsipper skal videreføres; - 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. a) Ved tiltak på og i kulturmiljø med gjenreisningsbebyggelse, perioden 1945 – 1960, må hensynet til den eksisterende bygningens arkitektoniske uttrykk veie tyngst. b) Nye tiltak skal underordnes eksisterende slik at opprinnelig stiluttrykk kan leses etter at	<u>NB! Boligbyen:</u> 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 Gjenreisningsbebyggelsen er bygninger som er reist mellom 1945 – 1960. Generelt skal bebyggelse og anlegg i disse områdene gis gode helhetsløsninger som ivaretar opprinnelig stiluttrykk. Ved tiltak i og på gjenreisningsbebyggelse skal

tiltaket er gjennomført. Ved utbygging/tilbygg skal det nye, som volum, form, farge, kledning, vinduer, taktekke være underordnet opprinnelig.	det oppfordres til/fortrinnsvis bruk av materiale, bygningsform og volum og takform og -tekking som er gjeldende for eksisterende bygninger i området. Dette for at estetiske hensyn til eksisterende bygninger ivaretas. Husbankens veileder «gjenreist og særpreget» legges til grunn i behandlingen av tiltak på denne type bygninger og miljøer.
9.2.6.3 NB! Delområde Dampsentralen/ Sydvaranger: Bebyggelsen som inngår i delområdet skal dyrkes videre som punkter med rom rundt. *(PBL. § 11-9 nr. 7)*	NB! Delområde Dampsentralen/Sydvaranger: 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.
9.3 Sone for båndlegging (PBL. § 11-8, 3.ledd, bokstav d) Det tillates ikke tiltak, anlegg eller ferdsel som er i strid med bestemmelsene i båndleggingsområdene. I plankartet er følgende områder båndlagt til ulike formål:	**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.
9.3.1 Naturvernområder - 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.	**Naturvernområder** - 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.
9.3.2 Kulturminnevern - Kulturminneområder er markert med FKm eller Rune R. - Forskrift om fredning av Skoltebyen kulturmiljø i Neiden. - Strandinternatet - Noatun - Kapellet i Neiden - Holmengrå	Kulturminnevern - 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.	**Hundedressur** Det er avsatt et område for hundedressur, videreført fra forrige planperiode. For hundehold gjelder for øvrig lov om hundehold.
9.3.4 Båndlegging i påvente av reguleringsplan	**Båndlegging i påvente av reguleringsplan** Hensynssone H710. Båndleggingen er tidsbegrenset i 4 år fra vedtak av kommuneplanens arealdel (ref. veileder til kommuneplanens arealdel).
a) Deler av Høybuktmoen 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)	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 Høybuktmoen skyte- og øvingsfelt
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)	**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.

	Deler av reguleringsplan for Bekkevold boligfelt på Elvenes (PlanID 2030-1978101) oppheves: - områder for offentlig bebyggelse, forretning/kontor og industri tas ut. - Områdene som tas ut angis som boligområde B27 med bestemmelse. Vedtatt reguleringsplan for Skytterhusfjellet (PlanID 2030-2007001) skal fortsatt gjelde for den avgrensing som framkommer i plankartet, tidligere Gabba er erstattet med Nye Kirkenes Sykehus (PlanID 2030-2011015). Planer som fortsatt skal gjelde i sin helhet: BA1: Vedtatt reguleringsplan for 96høyda (PlanID 2030-1999005) skal fortsatt gjelde i sin helhet. BA2: Vedtatt reguleringsplan for Svanvik næringsbygg (PlanID 2030-2007007) skal fortsatt gjelde i sin helhet. BA3: Vedtatt reguleringsplan for Solvang gård (PlanID 2030-2001104) skal fortsatt gjelde i sin helhet. BA5: Vedtatte reguleringsplaner for Skafferhullet skal fortsatt gjelde i sin helhet (PlanID 2030-1997102 og 2030-2004103)
9.5 Nedslagsfelt for drikkevann	**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.

10.0 Vedlegg

Vedlegg 1 Oversikt over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Vedlegg 2 Parkeringsbestemmelser

Vedlegg 3 Liste over LNFR-spredt 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 Flystøysonekart (03.03.08) som viser støysoner tilknyttet flyplassen.

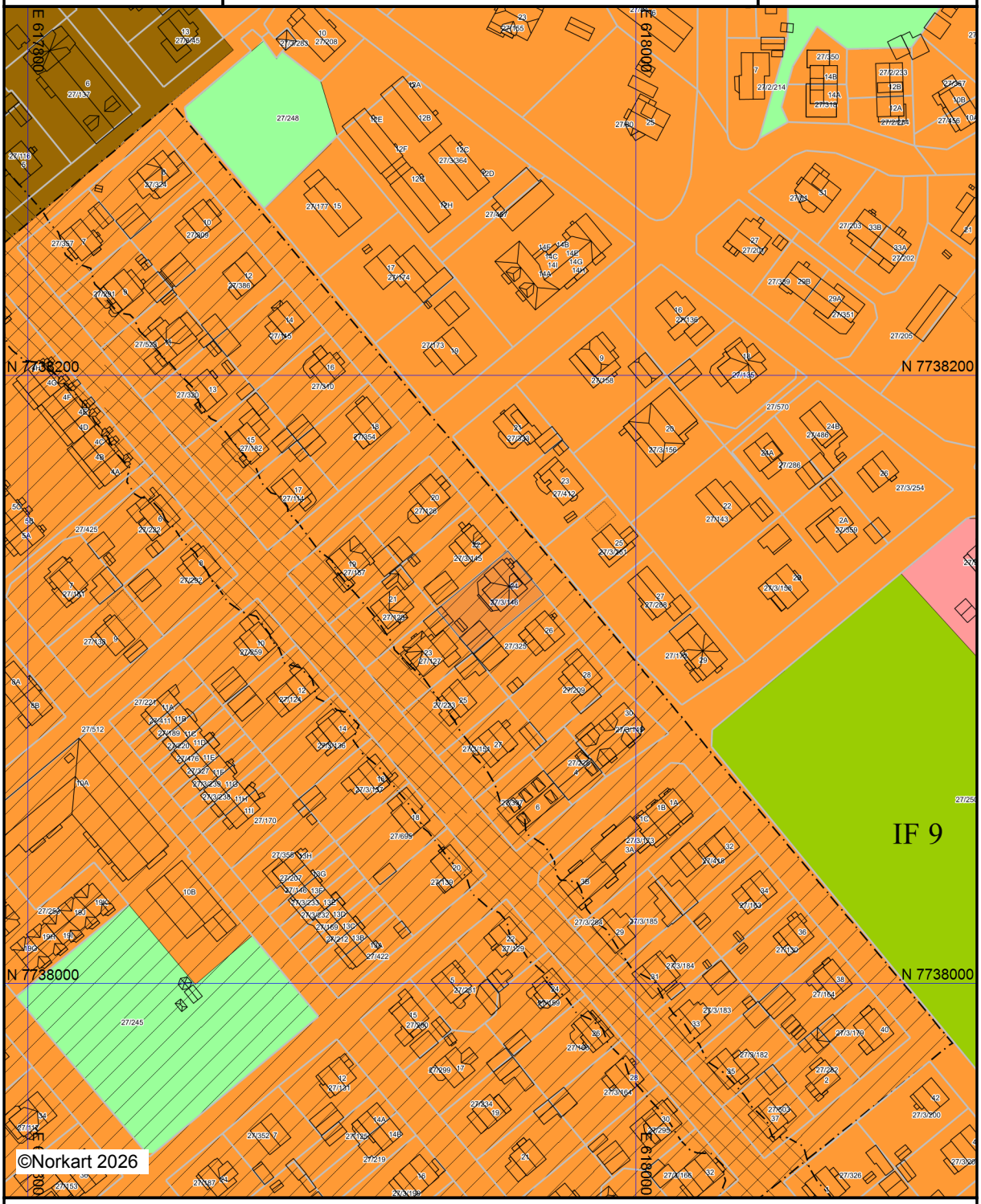
Sør-Varanger kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/3/146/2
Adresse: Parkveien 24
Dato: 10.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.