Solheimsveien 6D, 9900 KIRKENES



PROPR.NO

Selger
Sturla Barø
41320321

Prisantydning
2 490 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5605 Gnr. 27 Bnr. 12 Snr. 4 Fnr. 78

Pen 3-roms selveierleilighet med lave felleskostnader. Nært sentrum og butikk. Med ildsted.

PRISANTYDNING
kr 2 490 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 1 500 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
52kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

BYGGEÅR
2016



Bygget ble totalrenovert i 2016.



Åpen løsning gir romslig følelse på stue og kjøkken



Stue med ildsted



Stor gang med mulighet for mye oppbevaring





Hyggelig veranda ved inngangspartiet. Gode solforhold



Hovedsoverom



Mulighet for garderobe og god plass til oppbevaring



Soverom 2. Plass til dobbeltseng.



Stilrent kjøkken fra 2016



Kjøkken med god plass til spisebord



Stue



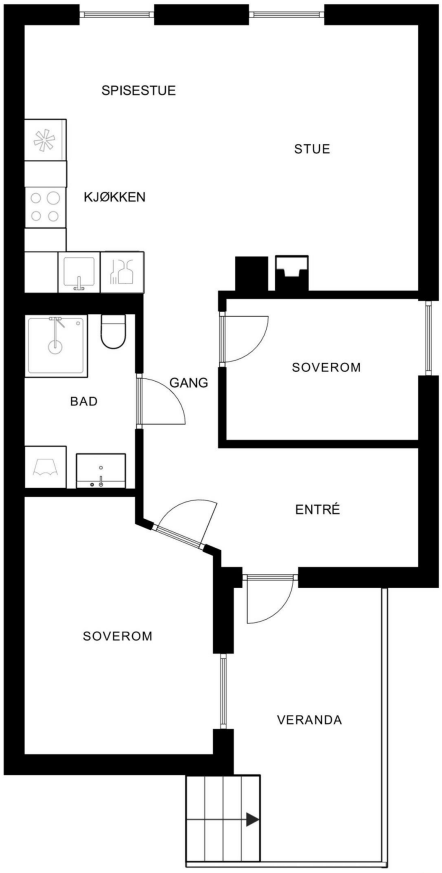
Romslig bad fra 2016



Vegghengt toalett og dusjhjørne



Leiligheten har parkering med lademulighet.



Arealeffektiv leilighet.

Om boligen

Velkommen til Solheimsveien 6D. Moderne leilighet som ble totalrenovert i 2016. Boligen har en praktisk planløsning og smarte løsninger. Det medfølger 2 boder i kjelleren med plass til oppbevaring. Svært lave felleskostnader. Denne leiligheten har det du trenger. Vell møtt på visning!

Beliggenhet

Leiligheten ligger svært sentralt med kort vei til sentrum, butikker, barnehage og skole. Det er gode solforhold på eiendommen.

Annet

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
62 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

74 840 kr (Omkostninger totalt)

---

2 564 840 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:

4 000 kr (Eierskiftegebyr)
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.

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™

LEILIGHET MED 2 SOVEROM

Solheims veien 6D, 9900 Kirkenes



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
18 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
0 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: 12
Hjemmelshaver:	Sturla Barø
Seksjonsnr:	78
Festenr:	4
Andelsnr:	
Tomt:	% Andel m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommunal
Offentl. avg. pr. år:	16 000
Forsikringsforhold:	IF
Ligningsverdi:	660 000
Byggeår:	1956 - 2016

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	08.04.2026
Forutsetninger:	Oppholds vær og 3 grader.
Oppdragsgiver:	Sturla Barø
Tilstede under befaringen:	Sturla Barø
Fuktmåler benyttet:	Tramex 5 og Protimeter

OM TOMTEN:

Lett skrånede tomt. Gruset Innkjøring fra Solheimsveien. Lite ute areal. gjort om til parkering til leilighetene.

OM BYGGEMETODEN:

Tradisjonelt bindingsverk. Utvendig med stående tømmermannspanel.
Kjeller er bygget med plass støpte betongvegger og helstøpt betongflåte som gulv.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fint renovert leilighets bygg. Praktiske og moderne løsninger.
Leiligheten har vært utleid og trenger den siste lille touchen for å fremstå helt perfekt.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Grunnbok
Tegninger
Tidligere takst.

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

BRA-i: 75m2.
1.etasje: Entre, Soverom 1, Soverom 2, hall, og åpen kjøkken/stue løsning.
Disse rom har vinyl belegg på gulv og glatte malte flater på vegg og tak. Malte lister, foringer, vinduer og dører.

Kjeller: Trappegang, fellesrom, boder til alle leilighetene, felles rom for varmtvann beredere.
Disse rommene har betong gulv, noe malt og noe ubehandlet, trepanel ubehandlet, malt trepanel på vegg og tak.

TBA: 30m2. Trapper, platting og terrasse ved inngangs parti. Sør/vest vendt.
Impregnert tre verk på gulv, rekkverk i tre med utskjæret trespiler. Håndlist i treverk. Trenger noe vedlikehold.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ja.
Totalrenovert år 2016

EIERSKIFTERAPPORT™

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:	3 600 000	
- Fradrag:	200 000	
= Teknisk verdi bolig:	3 400 000	**3 400 000**
Tomteverdi:		**300 000**
Markedsverdi (normal salgsverdi):		**= 2 590 000**
Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):		

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markeds verdi er satt etter stattestikk fra andre i området og etterspørsel etter leiligheter med sentrumsnær avstand.

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
2 etasje	52			30
Kjeller bod	8			
Felles areal 1/4 andel	15			
SUM BYGNING	75			30
SUM BRA	82			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

BRA-i: 75m2.
1.etasje: Entre, Soverom 1, hall, bad, soverom 2 og åpen kjøkken/stue løsning.
Kjeller: Trappegang, fellesrom, boder til alle leilighetene, felles rom for varmtvann beredere.

BRA-e:

TBA: 30m2
Trapper, platting og terrasse ved inngangs parti. Sør/vest vendt

---

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: 75m2.
1.etasje: Entre, Soverom 1, hall, bad, soverom 2 og åpen kjøkken/stue løsning.
Kjeller: Trappegang, fellesrom, boder til alle leilighetene, felles rom for varmtvann beredere.

TBA: 30m2
Trapper, platting og terrasse ved inngangs parti. Sør/vest vendt

Innvendige arealer er kontroll målt 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:

Ingen

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

---

04/05/2026

Per Ivar Norbeck

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Plass støpte betong vegger fra bygge år

Merknader:

Utvendig grunnmur over bakke nivå er plate slått med Steniplater.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Fremside og sider på objektet har mye fall, bakside litt vanskelig å se pga trapper og terrasse platting.

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.

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

Stående tømmer manns kledning, Vann brett over og under vindu.
Tradisjonell bindings verks konstruksjon.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører fra total renovering i 2016.
Funksjons testet og funnet ok.

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.

PowerTec tak dekning. Visuelt sett fra bakken og terrasse i 2 etg. Pipe har metall kapper.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2016
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Fallet vurderes som tilstrekkelig.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.
Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Power Tec tak og renner, befart visuelt fra bakke nivå og terrasser i 2 etg uten å se noen skader eller feil på det som kan ses.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kald loft kan ikke befares da det ikke finnes luker til å komme på loftet. Det finnes ventiler i røst vegg.

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.

Treverks terrasse med bjelker i treverk.
Impregnerte terrasse bord(kan trenge litt vedlikehold, rengjøring og oljes). Rekkverk i tre, Håndlist i tre. Alle deler trenger litt vedlikehold innen kort tid.

Merknader:

Material kost 3-4 tusen kroner.
Dette er borettslagets sin oppgave, og bør tas opp med leder.
Iom at det er felle innganger og trapper bør dette gjøres samtidig så det ser likt ut i alle trapper/terrasser.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er 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.

Flislagt bad med sokkel flis.
Våtromsplater på vegg.
Innebygget toalett
Hvite lister, foringer og dør.
Enkel hvit innredning.

Merknader:

Det ble målt noe fukt tidlig på badet på gulv og nederst på vegg plater. Det var dusjet samme dag som måling ble gjort. Badet fikk noen dager til å tørke opp litt og da fikk vi fukt målinger med normale nivåer.
Huseier har skjært vekk silicon da den var utgått på dato, renset og siliconert på nytt. Bør følges med og gjøres på nytt ved behov for det.
Normal levetid på silicon ca 5år.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flis lagt gulv. Sokkel flis opp mot veggplater.

Merknader:

Det ble målt noe fukt tidlig på badet på gulv. Det var dusjet samme dag som måling ble gjort. Badet fikk noen dager til å tørke opp litt og da fikk vi fukt målinger med normale nivåer.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016
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.

Membran arbeider er utført av Fiskebeck as. og kontrollert av Fiskebeck Prosjekt as

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er 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.

Kjøkken med malt innredning og med innebygde/intrigerte hvite varer.

Merknader:

Det kan ses litt svelling på dekkplate nede ved gulv akkurat der hvor oppvask maskin sitter.
Kjøkkenet ha komfyr vakt.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Rå kjeller som brukes som boder og til varmtvannsberedere.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betong gulv. Malt

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kjeller brukes kun som boder til leilighetene, Stort sett bare rå betong vegger igjen, noe ubehandlet noe malt.

Merknader:

Virker tørr og fin. Ingen høye indikasjons målinger på befarings dag.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting 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 WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Alt av avløps rør og vann rør er utskiftet i 2016 ved total renovering. Vann skap til rør o rør på badet. Her ligger også tegninger i fra rørlegger med hvor alt ligger i vegg bak plater.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016
Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Beredere står i felles kjeller rom. Rommet har sluk i gulv.

Merknader:

Malt betong gulv.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016
Det var sist inspisert i Hver år med nye filtre
Det var rengjort i
Anlegget ble sist fornyet i 2016
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk villa vent med avsug på bad og kjøkken vifte.

Merknader:

Ventiler på soverom og yttergang.
Viktig med til luft til bad.

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 2016
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2016
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2016
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Hus eier har ikke klart å skaffe frem Samsvarserklæring på el.
Firma som utførte dette arbeidet finnes ikke lenger. Byggene har ferdig attester og dette har vært innlevert til Sør-Varanger kommune og Varanger kraft for å få dette godkjent.

Merknader:

Det anbefales El kontroll.
Dette bør kanskje tas opp felles i borettslaget da alle leiligheter mangler Samsvarserklæring på El arbeider.

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:

Leilighets byggene er totalrenovert i 2016.
Rekkverk er bygget i 2016 og er fra før dagen krav om ny høyde.
Rekkverks håndlist er noe for kort etter dagens regelverk
Nedgang til kjeller mangler rekkverk/håndlist.
Boligen har Aqua stopp på vann i kjøkken
Boligen har brann varsler system.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Ingen sett utifra befaringsdagen.

Egenerklæring

Solheimsveien 6D, 9900 KIRKENES

28 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Solheimsveien 6D	Solheimsveien 6D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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 selger

Selger

Barø, Sturla

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ 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

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

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

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Systemet ga feilmelding i vinter da temperaturen var rundt -30. Men fungerte helt fint etter en restart.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Kontroll av anlegget i forbindelse med feilmelding

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varme & bad Kirkenes

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i 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 **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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Sturla Barø	**2026-04-28**

Identification

Sturla Barø

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sturla Barø	28/04-2026 08:56:22	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Årsmøte sameiet Solheimsvein 6-8, 9900 Kirkenes

Møtet ble avholdt 2. september kl 19.00 på TEAMS.

Saker:

1. Konstituering
   Til stede i møtet: Andreas Fiskebeck, Ola Johansen, Steinar Brandskognes, Susann Røtting, Marit Jacobsen, Matda Sesor,
   Ikke til stede: Mohammed Ahmed Alameldin i 6A og Lars-Erik Nilsen i 8C.
   Årsmøtet er vedtaksdyktig

2. Godkjenning av innkalling
   Innkallingen ble godkjent

3. Møteleder og referent:
   Marit Jacobsen, nestleder i styret velges til møteleder og referent

4. Underskrive protokollen
   Ola Johansen og Marit Jacobsen velges til å signere protokollen

5. Godkjenning av årsregnskap
   Vedtak: Årsregnskapet er godkjent

6. Valg av styre

Styret ble valgt enstemmig:

- **Susann Røtting (leder)**
- **Matda Sesor (nestleder)**
- **Andreas Fiskebeck**
- **Steinar Brandskognes**

Signaturer:

Dato: 6/9-24

Sted: Kirkenes

M. Jacobsen

Ola Johansen

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Salg av bolig i ''Solheimsveien 6D, 9900 KIRKENES (H0201)''

''Sturla Barø'' skal selge sin eiendom i følgende adresse hvor du er forretningsfører. I den forbindelse tillater jeg meg å be om svar på spørsmål om boligen og få tilsendt dokumenter som forespurt nedenfor.

Adresse: ''Solheimsveien 6D, 9900 KIRKENES (H0201)''

Eiendom: ''5605-27/12/78/4''

Jeg ber om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap og årsberetning**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder jeg om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Jeg ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet.

Jeg imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at jeg kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Pernille fra Propr.no
- på vegne av ''Sturla Barø''

Felleskostnader

Felleskostnader kr/mnd.: 1 500,-	Pr. 16.04.26
Utestående: 3 000,-	Pr. 16.04.26

Felleskostnader inkluderer: Strøm i fellesareal, snørydding, forretningsfører og forsikring

Fordeling av felleskostnader:	Renteutgifter	Kr.
	Avdrag	Kr.
	Og driftsutgifter	Kr.

Forsikringsavtale

Forsikret i: Tryg Forsikring

Polisenummer: 8162877

Forfall: 05.06.2025	Betalt: 05.06.2025

Gjeld / Formue

Andel fellesgjeld kr. 0	Pr. 16.04.26
Långiver:	Lånenr.:
Lånets totale saldo:	Pr.
Lånetype:	Antall terminer årlig:
Årlig rentesats:	Pr.
Andel formue kr.	Pr.
Total formue kr.	Pr.
Dato siste termin:	
Spesifiser ev. andre felleslån:	

Gebyr(er)

Eierskiftegebyr	Kr. 4 000,-
Ev. andre gebyrer	Kr.

Kontonummer for gebyrer:

Forkjøpsrett, styregodkjennelse m.m.

Forkjøpsrett (Ja/Nei): Nei

Styregodkjenning (Ja/Nei): Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Er dyrehold tillatt? (Ja/Nei/Styregodkjenning):

Medfølger garasje- eller parkeringsplass? (Ja/Nei):

Hvis ja, hvordan er denne sikret?:

Andre opplysninger

Ev. tiltak som kan medføre vesentlig økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld:

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel ifm. byggearbeider e.l.:

Eventuell annen informasjon:

Forretningsfører eller regnskapsfører i sameiet

Navn: Graff Regnskap og Rådgivning AS

Org. Nr.: 931201050

Telefon: 40064705

Epost: natalia@graffregnskap.no

Leder i sameiet

Navn: Susann Berge Røtting

Org. Nr.:

Telefon: 47 82 81 79

Epost: susannr94@gmail.com

Resultatrapport 2025	2025	2024	Endring
Driftsresultat			
3900 Annen driftsrelatert inntekt/purregebyr	35	105	-70
3902 A-konto felleskostnader	144 000	144 000	-
Annen driftsinntekt	**144 035**	**144 105**	**-70**
Driftsinntekter	**144 035**	**144 105**	**-70**
6340 Lys, varme	14 229	17 426	-3 197
6395 Snørydding	16 188	21 688	-5 500
6705 Honorar regnskap	16 800	16 831	-31
6795 Tjenester fra Tripletex	4 648	3 366	1 282
7210 Provisjonskostnad, ikke oppgavepliktig	-	48	-48
7500 Forsikringspremie	33 140	27 048	6 092
7740 Øredifferanser	-0	4	-4
7770 Bank og kortgebyrer	88	95	-8
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	5 000	-	5 000
Annen driftskostnad	**90 093**	**86 506**	**3 587**
Driftskostnader	**90 093**	**86 506**	**3 587**
Driftsresultat	**53 942**	**57 599**	**-3 657**
Finansinntekter og finanskostnader			
8050 Annen renteinntekt	26	85	-60

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/81fd16f8-f653-47a1-bee9-434ebaab33b9
Generert av tripletex
tirsdag 17.februar 2026
ID: Elisabeth Buen
visma sign

www.vismasign.com

Resultatrapport 2025	2025	2024	Endring
Annen finansinntekt	**26**	**85**	**-60**
Finansinntekter	**26**	**85**	**-60**
8150 Annen rentekostnad	-	0	-0
Annen finanskostnad	**-**	**0**	**-0**
Finanskostnader	**-**	**0**	**-0**
Netto finansresultat	**26**	**85**	**-59**
Ordinært resultat før skattekostnad	**53 968**	**57 684**	**-3 717**
Ordinært resultat	**53 968**	**57 684**	**-3 717**
Årsresultat	**53 968**	**57 684**	**-3 717**
Overføringer			
8960 Overføringer annen egenkapital	53 968	57 684	-3 717
Sum overføringer	**53 968**	**57 684**	**-3 717**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/81fd16f8-f653-47a1-bee9-434ebaab33b9

Balanserapport 2025 - 31.12.2025	IB 2025	2025 - 31.12.2025	2024	Endring
EIENDELER				
Omløpsmidler				
1500 Kundefordringer	2 500	4 750	2 500	2 250
Kundefordringer	**2 500**	**4 750**	**2 500**	**2 250**
1740 Forskuddsbetalte kostnader / Periodiseringskonto	-	-	-	-
1742 Forskuddsbetalt forsikring	12 288	14 895	12 288	2 608
Andre fordringer	**12 288**	**14 895**	**12 288**	**2 608**
Fordringer	**14 788**	**19 645**	**14 788**	**4 858**
1920 Bankinnskudd	217 290	264 984	217 290	47 694
Bankinnskudd, kontanter og lignende	**217 290**	**264 984**	**217 290**	**47 694**
Omløpsmidler	**232 078**	**284 629**	**232 078**	**52 551**
SUM EIENDELER	**232 078**	**284 629**	**232 078**	**52 551**
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
2050 Annen egenkapital / Akkumulert overskudd /underskudd	222 928	276 895	222 928	53 968
Annen egenkapital	**222 928**	**276 895**	**222 928**	**53 968**
Opptjent egenkapital	**222 928**	**276 895**	**222 928**	**53 968**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/81fd16f8-f653-47a1-bee9-434ebaab33b9

Balanserapport 2025 - 31.12.2025	IB 2025	2025 - 31.12.2025	2024	Endring
Udisponert resultat		-	-	-
Egenkapital	**222 928**	**276 895**	**222 928**	**53 968**
Gjeld				
2400 Leverandørgjeld	9 150	7 565	9 150	-1 586
Leverandørgjeld	**9 150**	**7 565**	**9 150**	**-1 586**
2960 Annen påløpt kostnad	-	169	-	169
Annen kortsiktig gjeld		**169**	**-**	**169**
Kortsiktig gjeld	**9 150**	**7 734**	**9 150**	**-1 416**
Gjeld	**9 150**	**7 734**	**9 150**	**-1 416**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**232 078**	**284 629**	**232 078**	**52 551**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/81fd16f8-f653-47a1-bee9-434ebaab33b9
Generert av tripletex
tirsdag 17.februar 2026
ID: Elisabeth Buen
visma sign

www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 4 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Matda Antonietha Sison Sesor
5a918e20-fec5-4174-836b-737853f08edd - 2026-03-03 18:31:47 UTC +02:00
BankID - fbc20309-5d78-44f4-9083-c45b87ab2356 - NO

Susann Berge Røtting
d151d2b9-c1ba-47a2-ae9f-faa4bcd7e480 - 2026-03-05 10:30:23 UTC +02:00
BankID - c25fbbd5-0c84-4184-9896-19cc5d389a36 - NO

Steinar Brandskognes
a360f406-cb93-4638-8760-66832c803f6b - 2026-03-06 11:20:03 UTC +02:00
BankID - b7b7172b-7333-4c5b-abaa-71be46fcd8ec - NO

Andreas Slåtten Fiskebeck
ff4c8ab6-d1f0-44cf-92a1-8ab334c6b75a - 2026-03-09 12:10:53 UTC +02:00
BankID - fd0f7e57-4b2b-4e0b-ab05-50a4a4a4a564 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Vedtekter for sameiet Solheimsveien 6-8- Kirkenes

§ 1. **Navn forretningskontor og formål**

Sameiets navn er Solheimsveien 6-8

Sameiet består av 8 seksjoner, på eiendommen Gnr. 27 Bnr. 112 Fnr. 78 i Sør-Varanger kommune.

Sameierbrøken er beregnet ut i fra seksjonenes bruksareal (BRA).

Sameiet har forretningskontor i Sør-Varanger kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av sameiets eiendom i Sør-Varanger kommune.

§ 2. **Forhold mellom sameierne**

Sameiet består av alle eiere til de 4 bruksenhetene i sameiet.

Sameierne har enerett til sin bruksenhet, og rett til å nytte fellesarealene slik det er beregnet og vanlig benyttet. Bruksenheten kan kun benyttes til boligformål. Sameiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealet må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endring av farger. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i bygningens bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning. Ledninger, rør og lignende kan føres gjennom leiligheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameierne plikter å utøve sin råderett overensstemmende med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som til en hver tid er vedtatt av sameiet.

§3. **Felleskostnader**

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et a konto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned.
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.
Sameierne tar stilling til fastsettelse av felleskostnader ved stiftelsesmøtet.

Sameierne har lovbestemt panterett i hver seksjon i sameiet for krav som følger av sameieforholdet for et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp.

Fredrik R

§4. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går fram til forgreiningspunktet på eiendommens hovedledninger, og innvendige elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet, eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt dekkes av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikehold skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Sameiermøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetalingen til dekning av felleskostnadene.

§5. Salg og erverv av seksjon, registeringer av sameiere og utleie.

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Eier av seksjon som ikke bor i leiligheten må melde sin egen adresse til styret.

§6. Styret

Sameiet skal ha et styre på fire medlemmer, representert med en fra hver seksjon.
Styrelederen velges særskilt.

§7. Styremøter, styrets oppgaver

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret innkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede skal styret velge en møteleder.

Er mer enn halvparten av styremedlemmene til stede på styremøtet har styret kompetanse til å fatte de vedtak som styret i henhold til sameiets egne vedtekter eller i lovgivningen er tillagt myndighet til.

Vedtak fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt er styrelederens stemme avgjørende.

Styret skal føre protokoll over styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid. Styret kan fatteavgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter sameierne med sineunderskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.

§ 8. Sameiermøte

Sameiermøtet utøver den øverste myndighet i sameiet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, og oppgir hvilke saker ønskes behandlet.

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøte med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstandsmedlemmer rett til å være tilstede og uttale seg. Revisor har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§ 9. Innkalling / Saker som skal behandles å sameiermøtet

Innkalling til det ordinære sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameie kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Siste frist for innlevering av saker skal fremgå av innkallingen.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet sendes saksliste for møtet. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen dersom ikke sameiermøtet velger en annen møteleder.

Ordinært sameiermøte skal minst inneholde følgende saker:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap for foregående år
3. Forslag til budsjett
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
6. Valg av revisor

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 13. Pålegg om salg /fravikelse

Dersom en sameier, på tross av advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven

§ 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere kan styret kreve fravikelse av seksjonen i medhold av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 14. Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om rettshandel over for seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 15. Lov om eierseksjoner

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner av 23. Mai 1997 (nr. 31) dersom ikke annet følger av disse vedtektene.

Kirkenes 10.06.2016

Frank Fiskebeck

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 12, Festenummer 78, Seksjonsnummer 4 i 5605 SØR-VARANGER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret — Data uthentet 23.04.2026 kl. 08.18
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 23.04.2026 kl. 08.17

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2025/1047030-1/200 04.09.2025 21:00 **HJEMMEL TIL FESTERETT**

VEDERLAG: NOK 2 200 000
Omsetningstype: Fritt salg
BARØ STURLA
FØDT: 10.04.1998

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:

2004/2314-4/84 14.07.2004 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
Bestemmelser om regulering av leien
Årlig festeavgift kr.305,08
Festetid i henhold til tomtefestelovens §7 1.l.
Tomteverdi settes til kr.8000,-
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5605 GNR: 27 BNR: 12 FNR: 78

2004/2314-6/84 14.07.2004 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
Bestemmelser om regulering av leien
Årlig festeavgift kr.308,56

Festetid i henhold til tomtefestelovens §7 1.l.
Tomteverdi settes til kr.8000,-
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5605 GNR: 27 BNR: 12 FNR: 78

2004/2314-8/84 14.07.2004 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
Bestemmelser om regulering av leien
Årlig festeavgift kr.308,56
Festetid i henhold til tomtefestelovens §7 1.l.
Tomteverdi settes til kr.8000,-
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5605 GNR: 27 BNR: 12 FNR: 78

2004/2314-10/84 14.07.2004 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
Bestemmelser om regulering av leien
Årlig festeavgift kr.313,20
Festetid i henhold til tomtefestelovens §7 1.l.
Tomteverdi settes til kr.8000,-
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5605 GNR: 27 BNR: 12 FNR: 78

2023/811527-1/200 31.07.2023 13:52 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 1 900 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1058776-1/200 08.09.2025 10:35 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2016/704341-1/200 04.08.2016 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 66/514

2020/1242487-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 2030 GNR: 27 BNR: 12 FNR: 78 SNR: 4

2024/240374-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 5444 GNR: 27 BNR: 12 FNR: 78 SNR: 4

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.

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

Utskriftsdato: 07.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5605	**Gårdsnr.**	27	**Bruksnr.**	12	**Festenr.**	78	**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Solheimsveien 6D, 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
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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**	893 m^2
	KPHensynsonenavn	GS 1
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	324 m^2
	KPHensynsonenavn	RS 1
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
	Delareal	177 m^2
	KPHensynsonenavn	Andre støysoner
	KPStøy	Andre støysoner

Delareal	1 069 m^2
Arealbruk	Andre typer bebyggelse og anlegg,Nåværende
Områdenavn	BB1

Delareal	210 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	NB

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	Kirkenes by
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

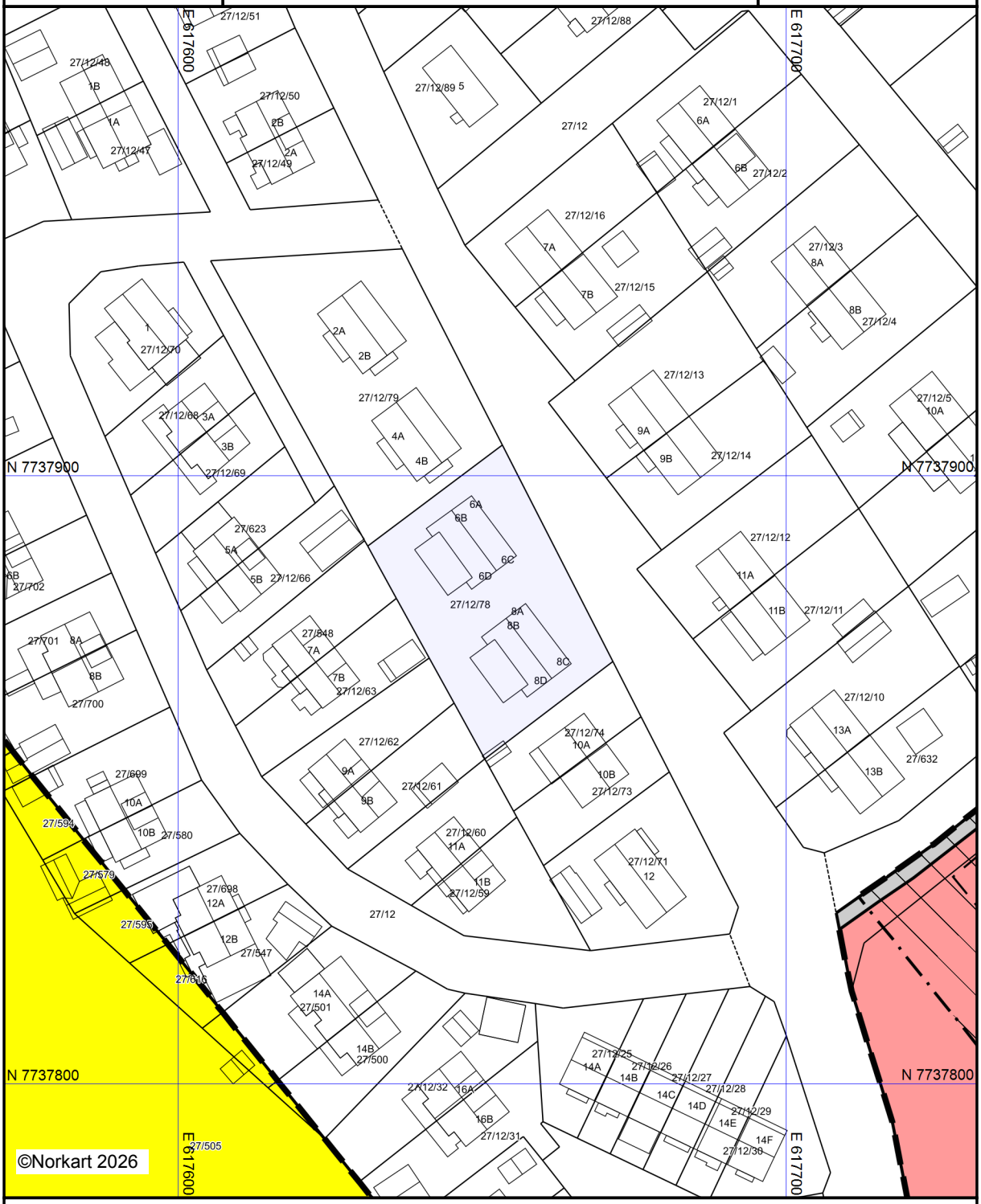
Sør-Varanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/12/78/4
Adresse: Solheimsveien 6D
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



©Norkart 2026

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

Reguleringsplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Infrastrukturgrense
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg
- Tjenesteyting
- Kjøreveg
- Friområde
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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



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.

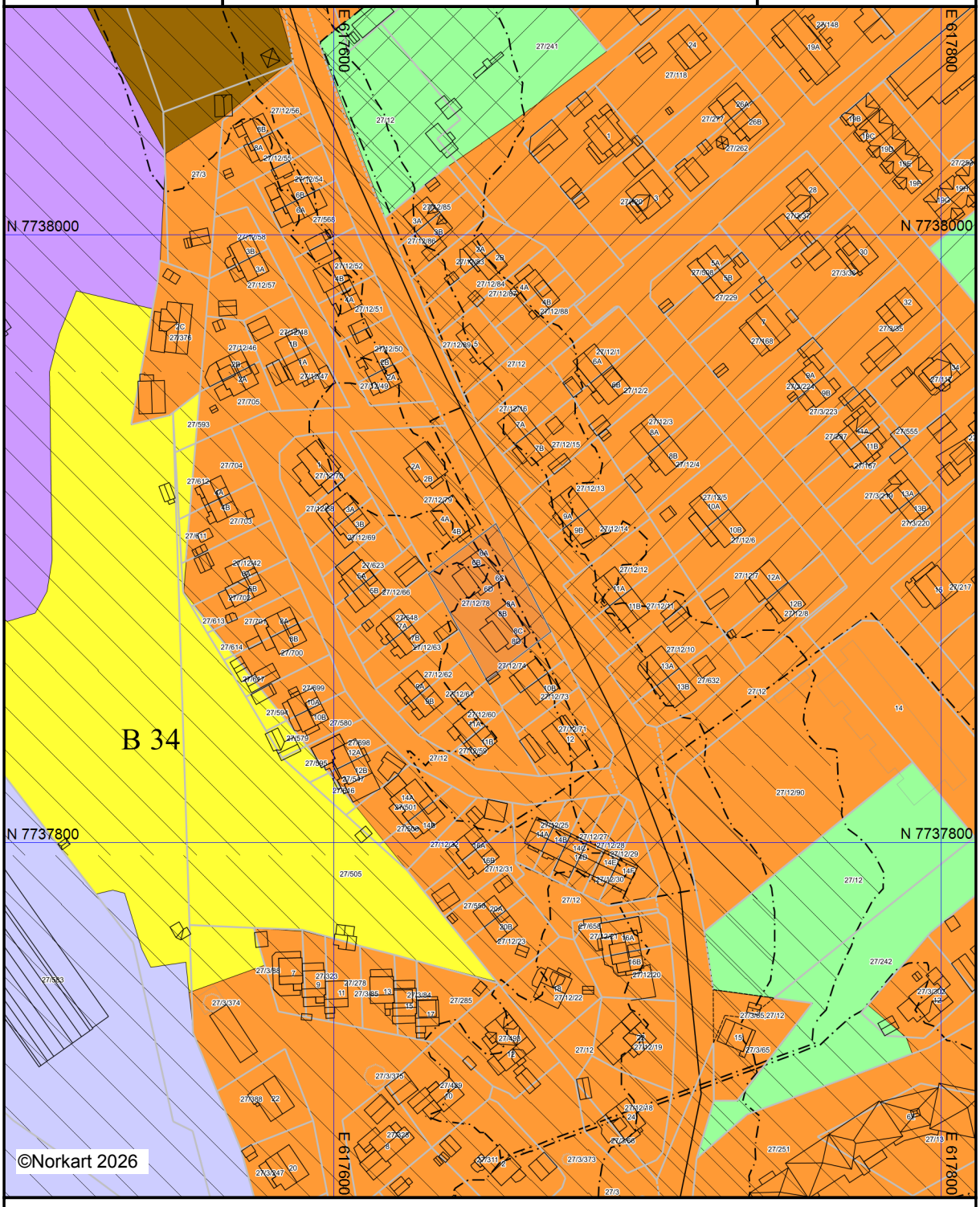
Sør-Varanger kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/12/78/4
Adresse: Solheimsveien 6D
Dato: 07.04.2026
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-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - nytt
- Sentrumsformål - nytt
- Forretninger - eksisterende
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Andre typer anlegg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

- Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

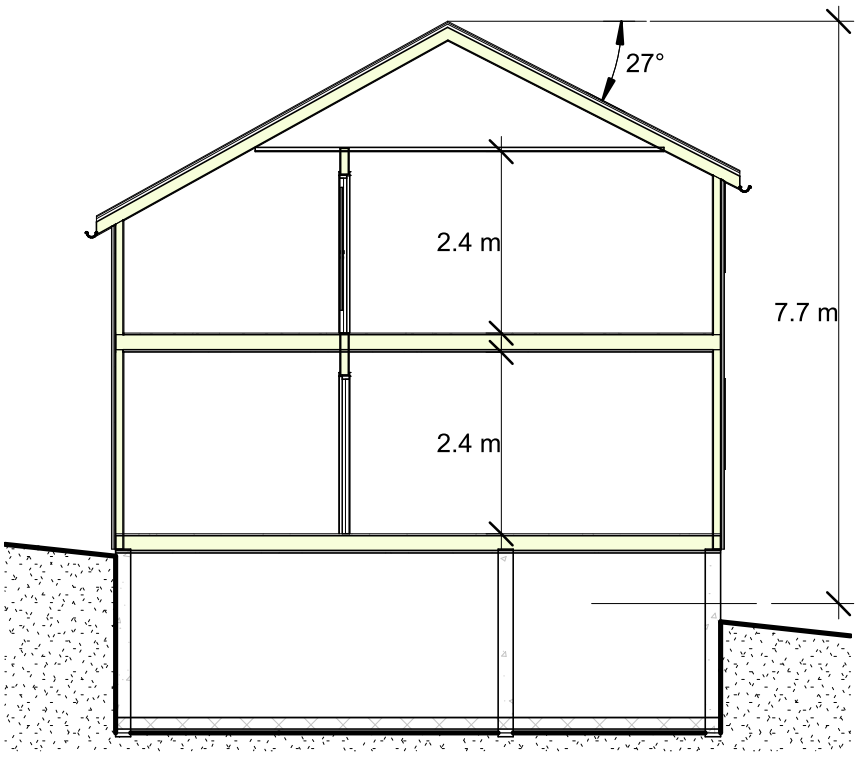
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Støysone - Ander støysoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - eksisterende
- Hovedveg - eksisterende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift



FISKEBECK
PROSJEKT
Pasvikveien 2,
9900 Kirkenes

Eksist. bygg

Solheimsveien 6-8

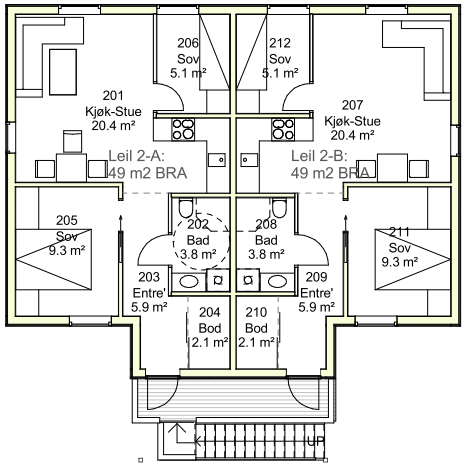
SNITT

Prosjektnummer	Prosjekt nr.
Dato	Prosjekt dato
Tegner	Author
Godkjent	Checker

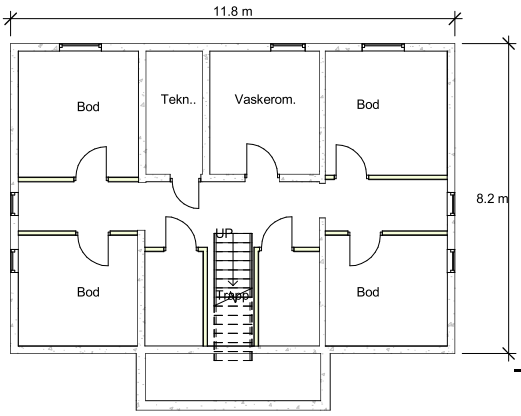
A103

Målestokk 1 : 100

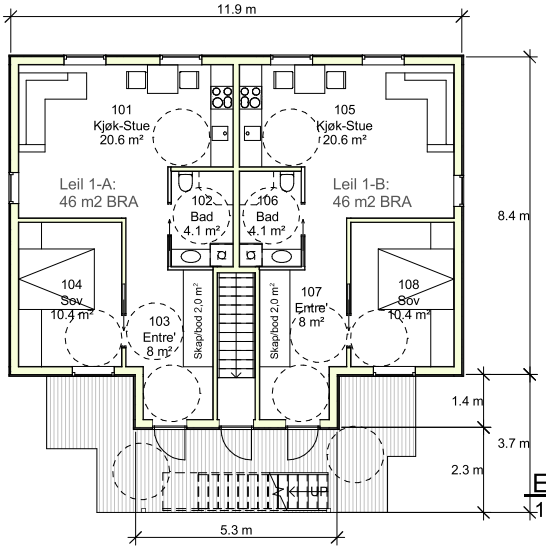
13.08.2015 15:51:13



Et. 2
1 : 100



Kjeller
1 : 100



Et. 1
1 : 100

FISKEBECK PROSJEKT Pasvikveien 2, 9900 Kirkenes	Nr.	Beskrivelse	Dato

Fiskebeck Eiendom AS	Planer	
Solheimsveien 6-8	Prosjektnummer / Prosjekt nr.	A101
	Dato: 14.08.2015	
	Tegner: J-AM	
	Godkjent: FF	Målestokk: 1 : 100

14.08.2015 15:17:36

SØR-VARANGER KOMMUNE
PLAN- OG UTVIKLING

Fiskebeck Prosjekt AS
Pasvikveien 2

9900 KIRKENES

Vår ref.: Saksnr.: 15/2777/37	**Deres ref.:**	**Dato:** 17.08.2016
Saksbehandler: Marthinussen, Trond	**Telefonnr.:** 78 97 74 89	**Epostadresse:** postmottak@svk.no

FERDIGATTEST FOR SOLHEIMSVEIEN 6A-6C OG 8A-8C PÅ GNR 27/12 I SVK.

Sør-Varanger kommune viser til mottatte søknad om ferdigattest med gjennomføringsplan - og utsteder herved ferdigattest for hele tiltaket.

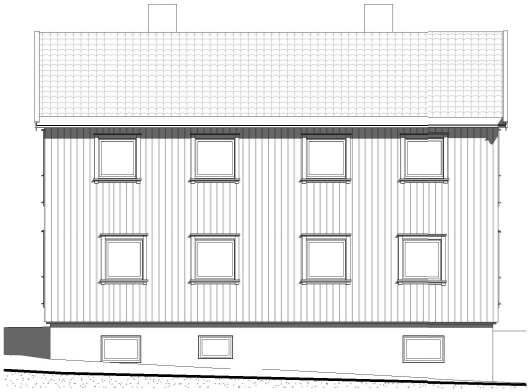
Tiltakshaver: Fiskebeck Eiendom AS

Grunnlag for ferdigattest:
Søknad om ferdigattest med vedlegg som journalført i SVK 29.07.16
Bekreftelse for utførsel av gjenstående arbeider som journalført i SVK 17.08.16

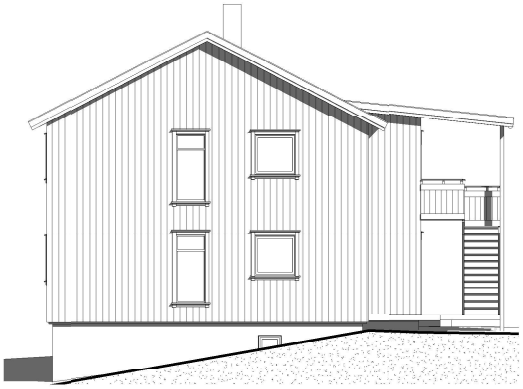
Vedtaket er hjemlet i PBL § 21-10

Med vennlig hilsen

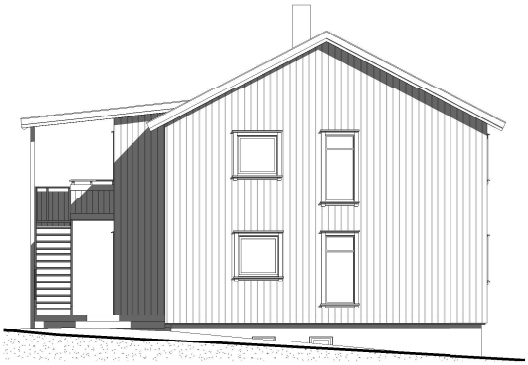
Marthinussen, Trond
byggesaksbehandler



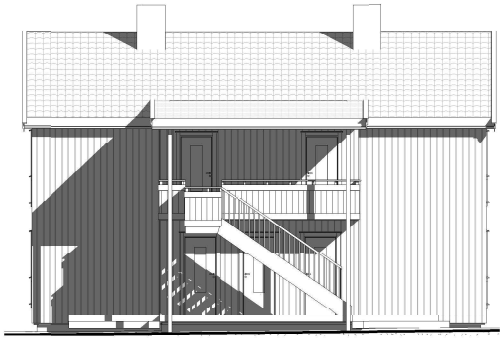
Nord



Vest



Øst



Sør

FISKEBECK
PROSJEKT
Pasvikveien 2,
9900 Kirkenes

Nr.	Beskrivelse	Dato

Fiskebeck Eiendom AS

Solheimsveien

Fasader

Prosjektnummer	Prosjekt nr.	A102	
Dato	14.08.2015		
Tegner	J-ÅM		
Godkjent	FF	Målestokk	1 : 100

13.08.2015 15:37:48

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.