



FROST
ADVOKATFIRMA

Neiden Hotell

Neidenveien 3672, 9930 Neiden

Innhold

Nøkkelinformasjon	4
Informasjon om eiendommen	5
Offentlige forhold	8
Økonomi.....	13
Annet.....	14
Vedlegg	16



Nøkkelinformasjon

Eiendomskompleks bestående av Neiden Hotell med 22 rom mv., den gamle hotellbygningen i 3 etasjer og en leilighet.

Adresse	Neidenveien 3672, 9930 Neiden
Matrikkel	Gnr. 8 Bnr. 13 og Bnr. 51
Prisantydning	Kr 3 500 000
Omkostninger	Kr 88 670
Totalpris inkl. omkostninger	Kr 3 588 670
BRA	Totalt 1 874 m ² fordelt over alle bygg
Eieform	Selveier
Boligtype	Hotellbygninger m. til- og påbygg
Tomteareal	35 999,60 m ²
Type tomt	Eiendomstomt
Energimerking	Foreligger ikke

*Forutsatt salg til prisantydning og tinglysing av ett pantedokument.



Informasjon om eiendommen

Innhold

Neiden Hotell, sentralt plassert ved E6 gjennom Neiden og kort fra Neidenelven, er et eiendomskompleks bestående av hovedbygningen som utgjør dagens hotell, det gamle hotellbygget mot vest i 3 etasjer med kjeller, samt en tilknyttet vaktmesterleilighet.

Hovedbygningen er på hele 1 439 m² BTA og består av 22 hotellrom – hvorav 19 dobbeltrom, 1 suite m. egen sauna og to enkeltrom – restaurant og bar, kjøkken med eget bad, tilknyttet vaskeri, lagerrom og kjølerom, to peisestuer, badeavdeling med fellessauna, dusj og toaletter, vaktrom og kontor, samt tekniske rom. Østfløyen er utleid til turistvirksomhet.

Den gamle hotellbygningen består av kjeller og 3 etasjer med totalt 414 m² BTA. Alt unntatt tredje etasje er revet helt grunnet en tidligere betydelig vannskade, så det står i dag klart for innvendig gjenoppbygging. Tidligere hadde bygget konferanses fasiliteter, badeavdeling og lagring i kjeller, samt overnattingsmuligheter i andre og tredje etasje.

I forlengelsen av den gamle hotellbygningen ligger en tidligere vaktmesterbolig bestående av en leilighet på 110 m² BTA bestående av stue, kjøkken, 3 soverom, bad og vaskerom. Leiligheten er utleid med en alminnelig leieavtale.



Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Neiden, 43 km fra Kirkenes, 31 km fra Kirkenes lufthavn og 11 km fra grensen til Finland. Området har svært gode muligheter for laksefiske og annet friluftsliv, scooterkjøring, og kulturelle opplevelser med Skoltebyen og Skoltesamisk museum i umiddelbar nærhet.

E6 går rett forbi eiendommen som således er godt eksponert for forbipasserende trafikk.

Adkomst og parkering

Det er opparbeidet avkjørsel og utkjørsel fra E6 og til romslig, asfaltert gårds plass foran hovedeiendommen. Det er svært gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Uteområde

Foran hotellet er det en romslig, asfaltert gårds plass med parkering. På baksiden av bygningene mot nord er det gressmark. Her var det tidligere opparbeidet en oppstillingsplass for campingvogner og bobiler, men fortsatt bruk krever avklaring av forholdet til Skoltebyen Kulturmiljø, samt drenering av området.

Bygningsmessig beskrivelse mv.

Hovedbygning:

Hovedbygningen er oppført i trekonstruksjoner fundamentert med plate på mark. Grunnforholdene antas å bestå av elveavsetninger og et topplag av matjord.

Bærende konstruksjoner består av takstoler, søyle- og dragerkonstruksjoner og bærevegger i tre. Ytter- og innervegger er bindingsverk av tre. Ytterveggene antas isolert. Innvendig er veggene kledd med plater eller panel.

Innvendige flater består hovedsakelig av tre og har høy slitasjegrad med behov for eventuell oppgradering til dagens standard.

Takkonstruksjon/yttertak består av dragere/åser, taksperrer og dels takstoler, med undertak av rupanel. Taktekking består av shingelpapp.

Gammelhotellet:

Dette er en eldre trehusbygning i 3 etasjer, samt kjeller. Bygningen er oppført i trekonstruksjoner, med kjeller i mur. Alt innvendig er revet grunnet vannskade og fremstår som et lukket råbygg.

Leilighet:

Leiligheten er oppført i trekonstruksjoner, med bjelkelag, bindingsverk og takstoler, fundamentert på ringmur. Innvendig er det platekledde vegger og himling. Det er oppdaget en aktiv lekkasje i forbindelse med overbygning på inngangspartiet.

Oppvarming

Hovedbygningen er oppvarmet med fyrkjele og vannbåren varme til radiatorer. Det er mulighet til fyring med ved i peisestuer, men det er type åpen peis. Det er en eldre oljetank gravd ned i bakken på forsiden av hovedbygningen. Øvrige bygg er oppvarmet med elektrisitet.

Eier

Eiendommen eies av Neidenelven Eiendom AS, org. nr. 990 952 671.



Offentlige forhold

Regulering

I kommuneplanens arealdel er 6 826 m² regulert til næringsvirksomhet, mens øvrig areal er regulert som LNFR-areal. Det vises for øvrig til vedlagte planrapport med nærmere opplysninger om gjeldende reguleringsplaner, samt foreliggende detaljregulering for Skoltebyen kulturmiljø.

Brukstillatelse/ferdigattest

Ifølge Sør-Varanger kommune foreligger det ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det antas at dette er pga. byggenes alder. Det utstedes ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

Vann og avløp

Eiendommen har privat vann- og avløpsanlegg. Vannledning er lagt til bygget fra felles brønn. Ca. 750 meter av vannledningen er felles med 6 andre forbrukere. Avløpsanlegg består av 4 skillekummer og pumpe for heving fra elv ut i terrenget, med stort spredeanlegg med avlufting.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen pengeheftelser skal følge med til ny eier. Øvrige tinglyste servitutter/rettigheter følger eiendommen ved overdragelse til ny hjemmelshaver. Dette gjelder følgende tinglyste heftelser:

31.07.1878 Bestemmelse iflg. skjøte: Bestemmelse i forbindelse med salg av statens umatrikulerte grunn i Finnmark fylke.

24.09.1969 Bestemmelse om vannledning: Vegvesenets betingelser vedtatt.

07.02.1983 Erklæring/avtale: Bestemmelse om tilfluktsrom.

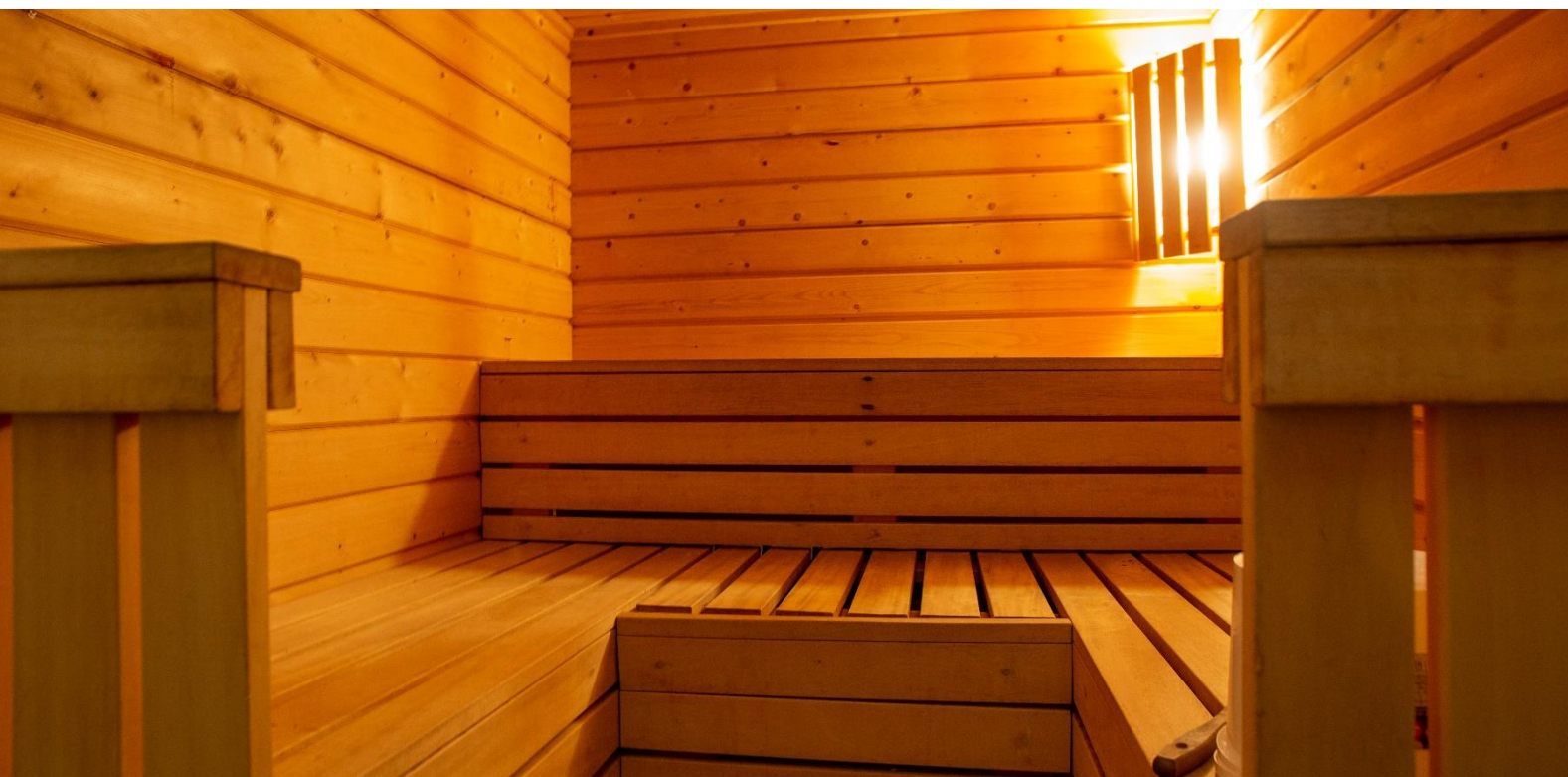
10.07.1990 Jordskifte: Jordskifterettsbok nr. 1/1989. Gjelder denne registerenheten m. fl.

18.09.1995 Fredningsvedtak: Midlertidig fredningsvedtak, gjelder deler av eiendom. Gjelder denne registerenheten m. fl.

12.10.2000 Fredningsvedtak: Fredning etter kulturminneloven § 20. Skoltebyen kulturmiljø i Neiden. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

06.06.2002 Erklæring/avtale: Rettighetshaver: gnr. 8 bnr. 18 i Sør-Varanger. Bestemmelse om vannledning. kan ikke fjernes uten samtykke fra rettighetshaver m. fl. bestemmelser. Gjelder denne registerenheten m. fl.









 Økonomi Pris

Prisantydning: Kr 3 500 000

Omkostninger: Kr 88 670

Totalpris inkl. omkostninger: Kr 3 588 670

 Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021 er opplyst å være som følger:

Renovasjon: Kr 6 446,40

Eiendomsskatt: Kr 32 025

 Omkostninger

1. Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesum
2. Tinglysingsgebyr for skjøte kr 585
3. Tinglysingsgebyr for hvert pantedokument kr 585

Det tas forbehold om økning i gebyrer.

 Annet **Tilstandsrapport/takst**

Verditakst av 31.08.2022 fra Navaren Analyse AS med takstingeniør Ingulf Niskavara.

 Avtalebetingelser

Eiendommen selges «som den er» etter avhendingsloven § 3-9 første ledd. Det innebærer at eiendommen kun har en mangel der dette følger av avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8, eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Det har ikke vært aktiv hotelldrift på eiendommen de siste årene. Interessenter til eiendommen oppfordres til å foreta grundige undersøkelser av eiendommen, gjerne i samarbeid med sakkyndige, forut for eventuell budgivning og kjøp.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret i minimum 10 år.

 Vedlegg

Verditakst, plantegninger, kommuneplankart, reguleringsplankart, planrapport, kommuneplanens arealdel, detaljregulering for Skoltebyen kulturmiljø, grunnkart, ledningskart, vegstatuskart, matrikkelrapport og -utskrift, eiendomskart m. grenser, tinglyst erklæring om vannrettighet.

 Budgivning

Kopi av budjournal vil oversendes kjøper og selger etter budaksept. Budgiverne vil kunne få utlevert en anonymisert budjournal.

 Oppdragsansvarlig

Advokat Morten Henriksen
Telefon: 970 15 397
Adresse: Postboks 113, 9915 Kirkenes

Firmanavn: Frost Advokatfirma AS
Org. nr.: 923 264 310
E-post: morten@frostadvokat.no

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig, påført budgivers signatur og vedlagt budgivers legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til ansvarlig megler på oppdraget.

Et bud er bindende for budgiver når det har kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger betales til Frost Advokatfirma AS som oppgjørsansvarlig før overtakelse.

Salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utformet i henhold til lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er blant annet forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Det vil som et ledd av meglerforetakets plikter etter hvitvaskingsloven bli gjennomført løpende kundetiltak – som legitimasjonskontroll og kontroll av reelle rettighetshavere – av alle involverte parter i handelen, samt risikovurdering av transaksjonen. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Personopplysninger

I henhold til personopplysningsloven gjøres oppmerksom på at interessenter vil bli registrert for videre oppfølging kun i forbindelse med dette objektet som det allerede er vist interesse for.



Vedlegg

Verditakst over eiendommen

gnr. 8, bnr. 13 i Sør-Varanger kommune

**Neidenveien 3672**

9912 NEIDEN

Gnr. 8 Bnr. 13 Fnr. 0 Snr. 0

5444 Sør-Varanger kommune

Benevnelse

Hotell/Motell

Gammelhotellet

Vaktmesterbolig

Tomteareal**BTA**1 439 m²414 m²110 m²24 991 m²**Normal markedsverdi**

Kr. 3 300 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr.

583 442

Rapportdato

31.08.2022

Rapportansvarlig

Navaren Analyse AS

Takstingeniør: Ingulf Niskavara

Tollbugata 1 Postboks 354, 9811 VADSØ

Tlf.: 4000 1540

E-post: ingulf.niskavara@navaren.no

Sammendrag

Den takserte eiendommen er bebygget i flere etapper og består av en vaktmesterleilighet tilbygget det opprinnelige hotellbygget ("Gammelhotellet") i tre etasjer mot vest og dagens hovedbygning som til sammen utgjør hotellet. Hovedbygningen lengre øst er ombygget/tilbygget i flere etapper og består av 22 rom, restaurant med tilhørende kjøkken, to peisestuer og administrasjonsrom som vaktrom, tøylager, kontor, badavdeling med sauna, dusj og toaletter, samt tekniske rom som tavlerom og fyrrom.

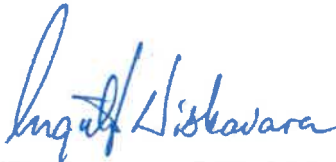
Det såkalte "Gamlehotellet" er revet innvendig i kjeller og de to etasjene over som følge av tidligere vannskade.

Vaktmesterboligen er utleid på normal husleieavtale og østfløyen i hotellet er utleid til turistformål på normal kontrakt.

Det har ikke vært hoteldrift på eiendommen de senere årene.

Dagens normale salgsverdi
Kr. 3 300 000,-

Sted og dato
Vadsø, 10.08.2022



Ingulf Niskavara

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Neidenveien 3672	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Snr	Fnr
Postnr./sted	9912 NEIDEN	5444	Sør-Varanger	8	13	0	0
Område / bydel							
Verdisettingsformål							
Type eiendom							
Rekvirent	Neidenelven Eiendom AS						
Hjemmelshaver	Neidenelven Eiendom AS						
Forsikring							
Ligningsverdi							

Befaring

Dato	10.08.2022	
Tilstede	Kjetil Andreassen	

Dokumentkontroll

Takstgrunnlag / innhentet	Dato	Vedlagt	Kommentar
Grunnkart A4S	01.06.2022	☒	
Signert leiekontrakt Vaktmesterleilighet		☒	
Planrapport	01.06.2022	☒	
Reguleringsplankart	01.06.2022	☒	
Tegning 8_13 3 sett		☒	
Regnskapsoversikt Proff.no		☒	

Premisser - generell opplysninger

Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene. Legg merke til at verditakst ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggets tekniske tilstand. Dersom denne taksten er eldre enn 6 mnd bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.
Arealer er basert på målsatte tegninger.

Eiendommens tomt

Type tomt	Eiet	Areal	24 990,5	Kilde	
-----------	------	-------	----------	-------	--

Tomtens beskaffenhet

Tomta er opparbeidet med stor asfaltert gjesteparkering foran hotellbygningen. På baksiden av bygningene mot nord er det gressmark. Gressmarka er opplyst tidligere benyttet som oppstillingsplass for campingvogner men fortsatt slik bruk krever at området dreneres ved å opprense drengroftene som leder til elva.

Områdebeskrivelse

Eiendommen ligger inn til E6 som passerer i sør. I nord passerer Neidenelva som trekker fisketurister i sesongen. Bygningsmassen er godt eksponert for turisttrafikken som passerer langs E6.

Reguleringsmessige forhold

Kommuneplanens arealdel: Ca 7 dekar er regulert til Næringsvirksomhet. Øvrig areal er regulert som LNFR.

Eiendommens bygninger

	Type bygg	Byggeår	Rehabilitert
A	Hotell/Motell		
B	Gammelhotellet		
C	Vaktmesterbolig		

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg A: Hotell/Motell

Beskrivelse av bygningen

Hotellbygning i trekonstruksjoner med 22 utleierom, to peisestuer, restaurant, administrasjonsarealer/kontor og tekniske rom.

Innvendige overflater preges av utstrakt bruk av trevirke i fellesarealene.

Slitasjegraden er relativt høy og overflatene er noe utdatert i forhold til dagens hotellstandard.

I øst er det bygget et avløpsanlegg med septikkummer og overløp som pumpes ut til et sprednett sør for E6.

Anlegget er tilkoblet flere eiendommer og vedlikeholdes ved årlig dugnad.

Grunnforhold

Grunnen antas bestående av elveavsetninger og et topplag av matjord.

Fundamentering

Hotellbygget er opplyst fundamentert med plate på mark.

Bærende konstruksjon

Bæresystemet for hotellet er en kombinasjon av takstoler, søyle-dragerkonstruksjoner og bærevegger i tre.

Etasjeskillere

Betongplate på mark. Etasjene for kontor/administrasjon antas består av isolert bjelkelag.

Yttervegger

Bindingsverkvegger i tre som antas isolert. Innvendig platekledd eller panelt. Utvendig panelt.

Innervegger

Lettvegger i bindingsverk av tre. Platekledd eller panelte overflater.

Innvendig standard

Den innvendige standarden er generelt utdatert i forhold til dagens hotellstandard og det må påregnes oppgraderinger.

Takkonstruksjon / yttertak

Yttertak av dragere/åser, taksperrer og dels takstoler. Undertak av rupanel og takteking av shingelpapp.

Takrenner og nedløp er av stål.

Tekniske installasjoner

Fyrkjel og vannbåren varme til radiatorer.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Sentralt brannmeldingsanlegg.

Er det tegn til setningsskader?	☐ Ja	☒ Nei
Kan sopp / råtedannelser sees?	☐ Ja	☒ Nei
Er det tegn til lekkasje/fuktskader?	☒ Ja	☐ Nei
Anbefales en ytterligere teknisk gjennomgang / tilstandsrapport?	☐ Ja	☒ Nei

Beskrivelse (hvis det er krysset av "Ja" i feltene ovenfor)

Gammelhotellet er innvendig revet pga vannskade. Før gjenoppbygging anbefales det fuktkontroll og tiltak for å sikre mot fukt.

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg B: Gammelhotellet

Beskrivelse av bygningen

Eldre trehusbygning med kjeller.

Hotellavdelingen i dette bygget er strippet innvendig pga en tidligere vannskade og klassifiseres i realiteten som et lukket råbygg. For å få dette bygget i bruk kreves en fullstendig oppgradering av alle bygningsdeler

Bygningsmessig beskrivelse

Bygg C: Vaktmesterbolig

Beskrivelse av bygningen

Tilbygget mot vest på Gammelhotellet består av en leilighet i en etasje, fundamentert på ringmur. Overbygning er en typisk trehuskonstruksjon med bjelkelag, bindingsverk og takstoler.

Leiligheten har normal 90-talls standard med innvendige platekledde vegger og himling. Det er en aktiv lekkasje i forbindelse med overbygning på inngangspartiet.

Eiendommens utviklingsmuligheter

Neiden opplever at turistene som besøker området gjerne overnatter i Finland og kommer på dagsturer til bygda og Neidenelva. Eiendommen som ligger sentralt i forhold til vei og elv, bør ha et godt potensiale for å få kundene til Neiden i stedet for at de stopper før grensa. For å oppnå suksess i dette markedet i fremtiden må bygningsmassen oppgraderes til mer enn et enkelt overnattingssted, samtidig som investor bør ha klare analyser og planer for fremtidig drift. Eiendommen blir slik sett kun et middel til å drive turistnæring.

Arealdisponering

Bygg A: Hotell/Motell

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Hovedbygg 1. etasje	1409	1364	Resepsjon, kjøkken, 22 utleierom, restaurant, to peisestuer, korridorer og sanitærandlegg. Tekniske rom og administrasjonsrom.
Hovedbygg 2. etasje	30	30	Kontor
Sum	1439	1394	

Bygg B: Gammelhotellet

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
	414	380	Konferansesal, kontor/administrasjonsarealer og utleiearealer. Planløsning antas står fritt til eier pga innvendig revet konstruksjon.
Sum	414	380	

Bygg C: Vaktmesterbolig

Etasje	BTA	BRA	Planløsning
Yttergang, kjøkken, stue, bad, bod og tre soverom.	110	100	
Sum	110	100	

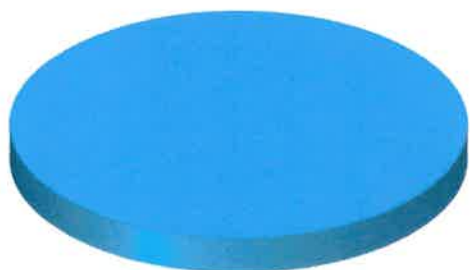
Leiearealer

1	Beskrivelse	Hovedbygg	Areal	1 409 m²	
	Leietaker		Utløpsdato		
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 5 000,-/m²	
			Markedsleie	Kr. 1 200,-/m²	
			Markedsleie pr. år	Kr. 1 690 800,-	
2	Beskrivelse	Gammelhotellet	Areal	414 m²	
	Leietaker		Utløpsdato		
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 15 000,-/m²	
			Markedsleie	Kr. 1 000,-/m²	
			Markedsleie pr. år	Kr. 414 000,-	
3	Beskrivelse	Vaktmesterbolig	Areal	100 m²	
	Leietaker		Utløpsdato		
	Kommentarer til leiekontrakten		Leieinntekt	Kr. 800,-/m²	
			Leieinntekt pr. år	Kr. 80 000,-	
	Kommentarer til markedsleie og markedstilpasning		Markedstilpasning	Kr. 0,-/m²	
			Markedsleie	Kr. 800,-/m²	
			Markedsleie pr. år	Kr. 80 000,-	
Sum			Areal	Leieinntekt	Markedsleie
			1 923 m²	Kr. 80 000,-	Kr. 2 184 800,-

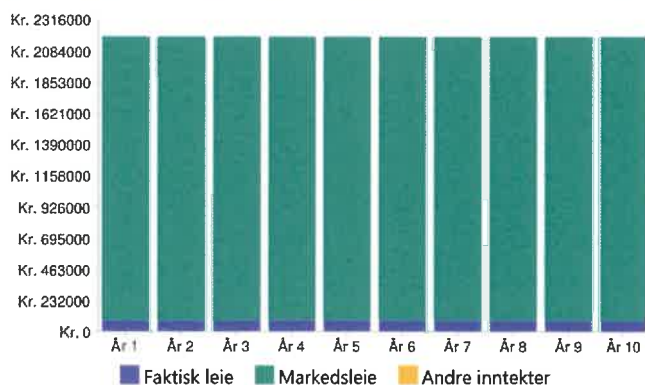
Andre inntekter

Beskrivelse	Kontraktsslutt	Leieinntekt	Markedsleie
Sum		Kr. 0,-	Kr. 0,-

Fordeling av bruttoinntekter pr. leieareal ved rapportdato



Fordeling av bruttoinntekter over kontantstrømsperioden



Diskonteringsrente

Diskonteringsrente	11,00 %
--------------------	---------

Kapitalisert verdi

			Faktisk leie	Markedsleie
Forventet leieinntekt			Kr. 80 000	Kr. 2 184 800
Andre inntekter			Kr. 0	Kr. 0
- Normale eierkostnader	Offentlige avgifter	Kr. 0		
	Eiendomsskatt	Kr. 0		
	Forsikring	Kr. 0		
	Vedlikehold og administrasjon	Kr. 0		
	Beregnete Årlige kostnader	Kr. 600 000	Kr. 600 000	Kr. 600 000
- Ledighet				Kr. 0
= Netto leieinntekt			Kr. -520 000	Kr. 1 584 800
Kapitalisert verdi	Diskonteringsrente	11,00 %	Kr. -4 727 000	Kr. 14 407 000

Ledighet

Generell ledighet 0,00 %

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hotell/Motell	Beregnete byggekostnader	Kr. 57 560 000	Kr./m ² 40 000
	Verdireduksjon	65% - Kr. 37 414 000	Kr./m ² 26 000
	Teknisk verdi	= Kr. 20 146 000	Kr./m ² 14 000
Bygg B: Gammelhotellet	Beregnete byggekostnader	Kr. 16 560 000	Kr./m ² 40 000
	Verdireduksjon	90% - Kr. 14 904 000	Kr./m ² 36 000
	Teknisk verdi	= Kr. 1 656 000	Kr./m ² 4 000
Bygg C: Vaktmesterbolig	Beregnete byggekostnader	Kr. 3 080 000	Kr./m ² 28 000
	Verdireduksjon	40% - Kr. 1 232 000	Kr./m ² 11 200
	Teknisk verdi	= Kr. 1 848 000	Kr./m ² 16 800
Sum teknisk verdi uten tomt		= Kr. 23 650 000	Kr./m ² 12 048
Tomteverdi, råtomt + opparbeidelse		+ Kr. 1 249 525	Kr./m ² 50
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr. 24 899 525	

Kontantstrømsanalyse

			Diskonteringsrente		11,00 %	Generell ledighet		0,00 %	Startdato		31.08.2022
Inntekter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	SUM
Kontraktsfestet leie	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	
Markedsleie, ikke kontraktsfestet	2 104 800	2 104 800	2 104 800	2 104 800	2 104 800	2 104 800	2 104 800	2 104 800	2 104 800	2 104 800	
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Brutto leieinntekt	2 184 800	2 184 800	2 184 800	2 184 800	2 184 800	2 184 800	2 184 800	2 184 800	2 184 800	2 184 800	
Generelle kostnader											
Offentlige avgifter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Forsikring	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Vedlikehold og administrasjon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Andre kostnader	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	
Ledighet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ekstraordinære kostnader											
Vedlikehold og oppgraderinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Markedstilpasninger	13 255 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum kostnader	13 855 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	
Netto leieinntekt	-11 670 200	1 584 800	1 584 800	1 584 800	1 584 800	1 584 800	1 584 800	1 584 800	1 584 800	1 584 800	
Nåverdi av kontantstrøm	-11 076 864	1 355 158	1 220 863	1 099 877	990 880	892 685	804 220	724 523	652 723	588 039	-2 747 895
								Yield, terminalverdi		7,00%	
								Terminalverdi		22 640 000	
								Nåverdi av terminalverdi			7 973 457
								Nåverdi av kontantstrøm			5 225 562
								Tilsvarende yield i dag på		-211,97%	

Følsomhetsanalyse

Diskonteringsrente	7,00 %	8,00 %	9,00 %	10,00 %	11,00 %	12,00 %	13,00 %	14,00 %	15,00 %	
Nåverdi av kontantstrøm	6 673 331	6 270 146	5 895 996	5 548 516	5 225 562	4 925 183	4 645 607	4 385 218	4 142 546	
Kapitalisert verdi	22 640 000	19 810 000	17 608 889	15 848 000	14 407 273	13 206 667	12 190 769	11 320 000	10 565 333	

Andre verdifaktorer

Inntektsbildet er basert på hva drifta ansees å kunne dekke basert på utleie av rom med ca 45% belegg gjennom året. Årlige kostnader er anslått driftskost for bygningsmassen.

Markedstilpassningskostnadene er stipulerte kostnader for gjenoppbygging av gamlehotellet samt generell oppgradering av hovedbygningen og boligen.

Markedsanalyse - kommentar til verdikonklusjon

Hotelleiendommer drives gjerne som et eget kostnadssted der driftsoperatøren leier anlegget.

For denne eiendommen har det historisk vært formålsbygninger der eiendomsdrift og hoteldrift har ligget under samme paraply.

Jeg forutsetter i dette tilfellet at investeringen vil inngå som en del av driftskonseptet og har anslått ca 45% belegg som overnattingspotensiale. Andre modeller kan også benyttes men jeg har valgt denne for vurdering av investeringsverdien.

Eiendommen antas å ha et smalt marked men pga beliggenheten nær grensa til Finland, Neidenelva og E6 antar jeg at en investor kan utnytte potensialet for sin turistvirksomhet.

Med varierende avkastningskrav vil nåverdien av pengestrømmen utgjøre en investeringsmessig verdi mellom kr 2 500 000 ved 14%

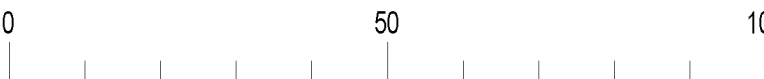
og kr 8 800 000 ved 8%. Det at eiendommen bare tidvis har vært i drift kan bety at konseptet ikke har truffet markedet eller at eiendommen ikke har de kvaliteter som er nødvendig. Det kan medføre at en investering ses på som mer enn normalt usikker og at investor vil stille strengere krav til avkastningen.

Jeg tror at et avkastningskrav på 13% er realistisk.

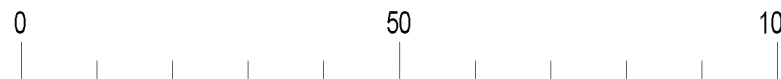
Verdikonklusjon

Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi
Kr. 3 300 000,-

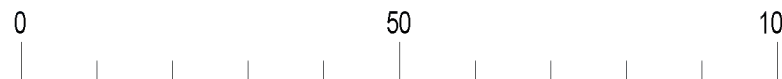


Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



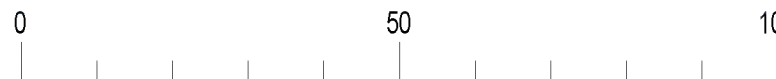
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



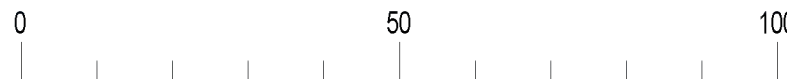
Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



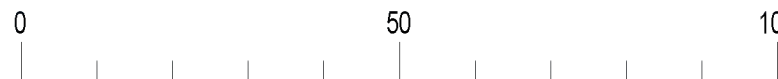
Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



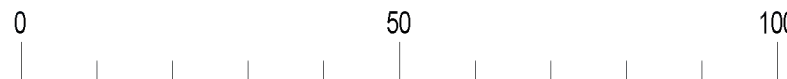
Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



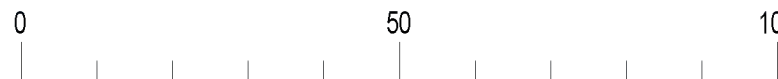
Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



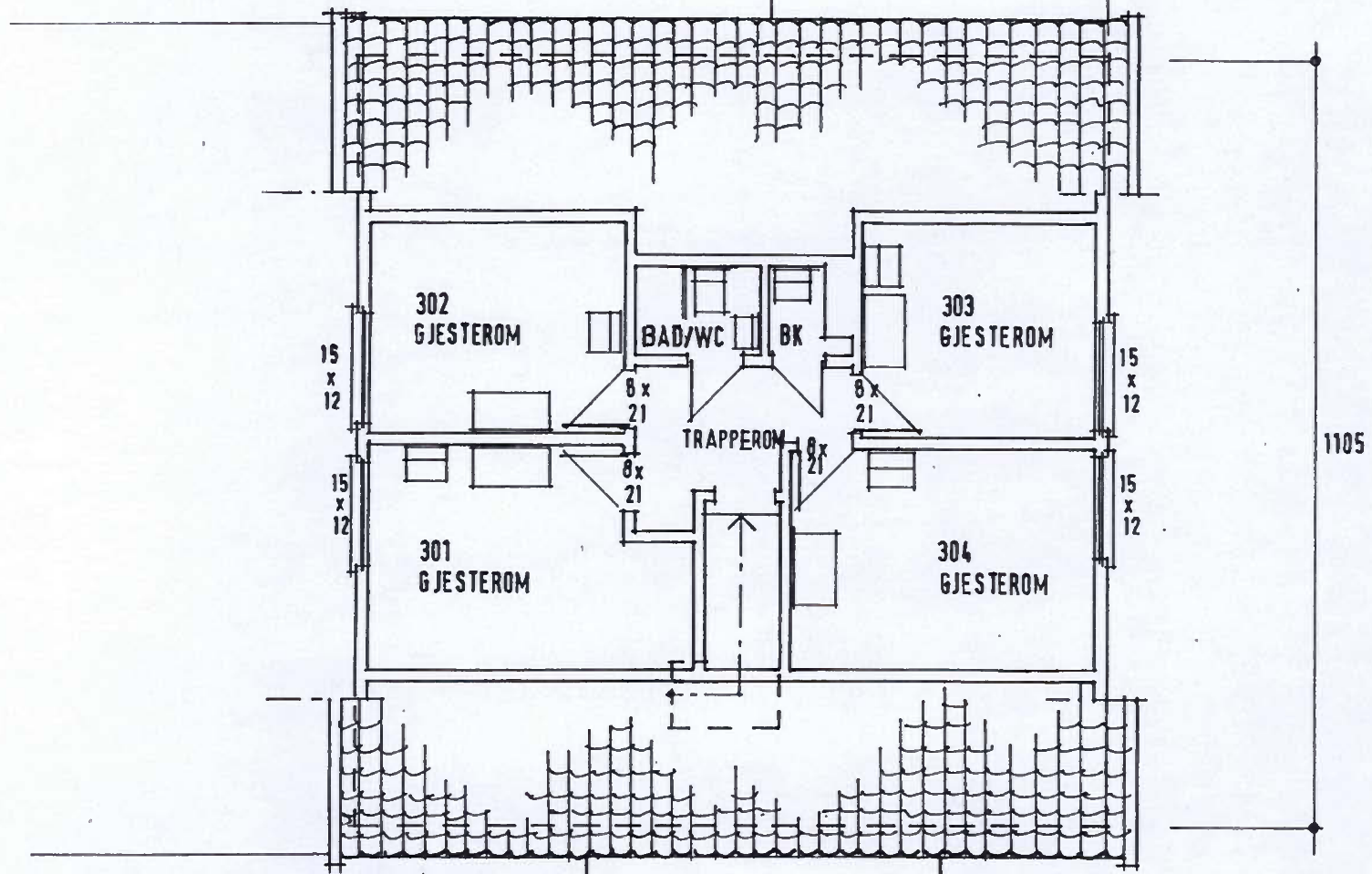
Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



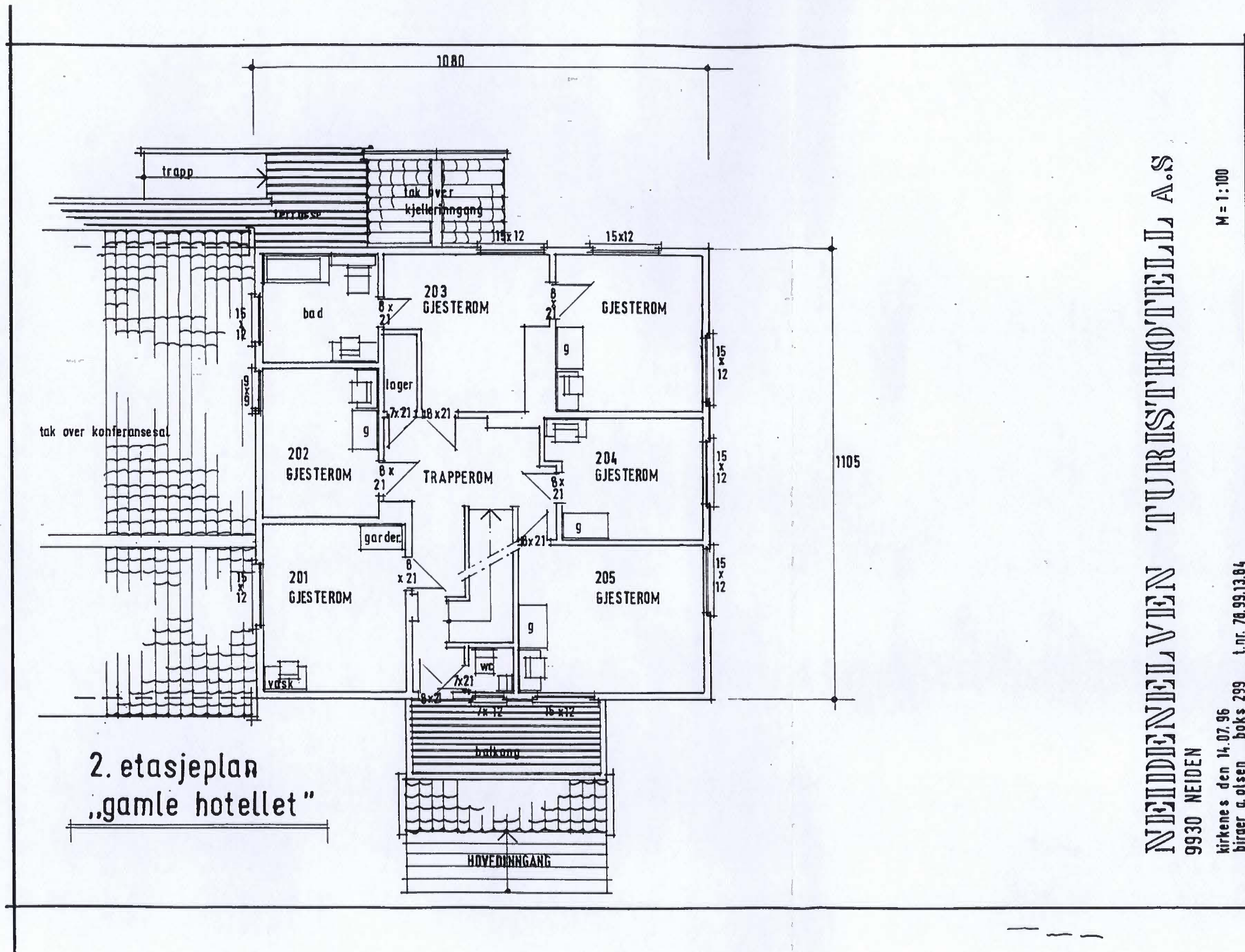
Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



3.etasje - "gamle hotellet"

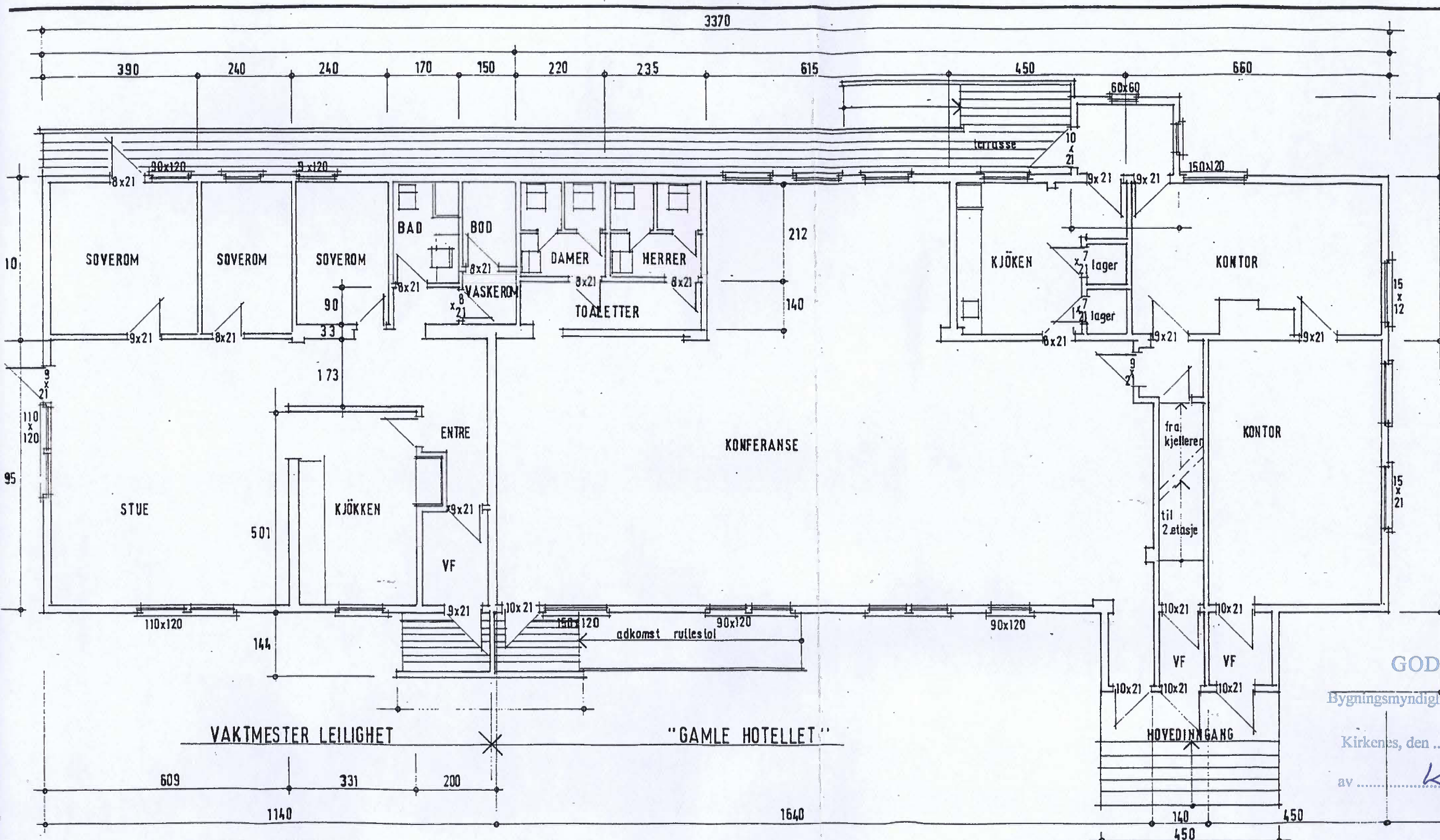
GODKJENT
av
Bygningsmyndighetene i Sør-Varanger
Kirkenes, den 5.12.-00
av *Knut*



9930 NFIDEN

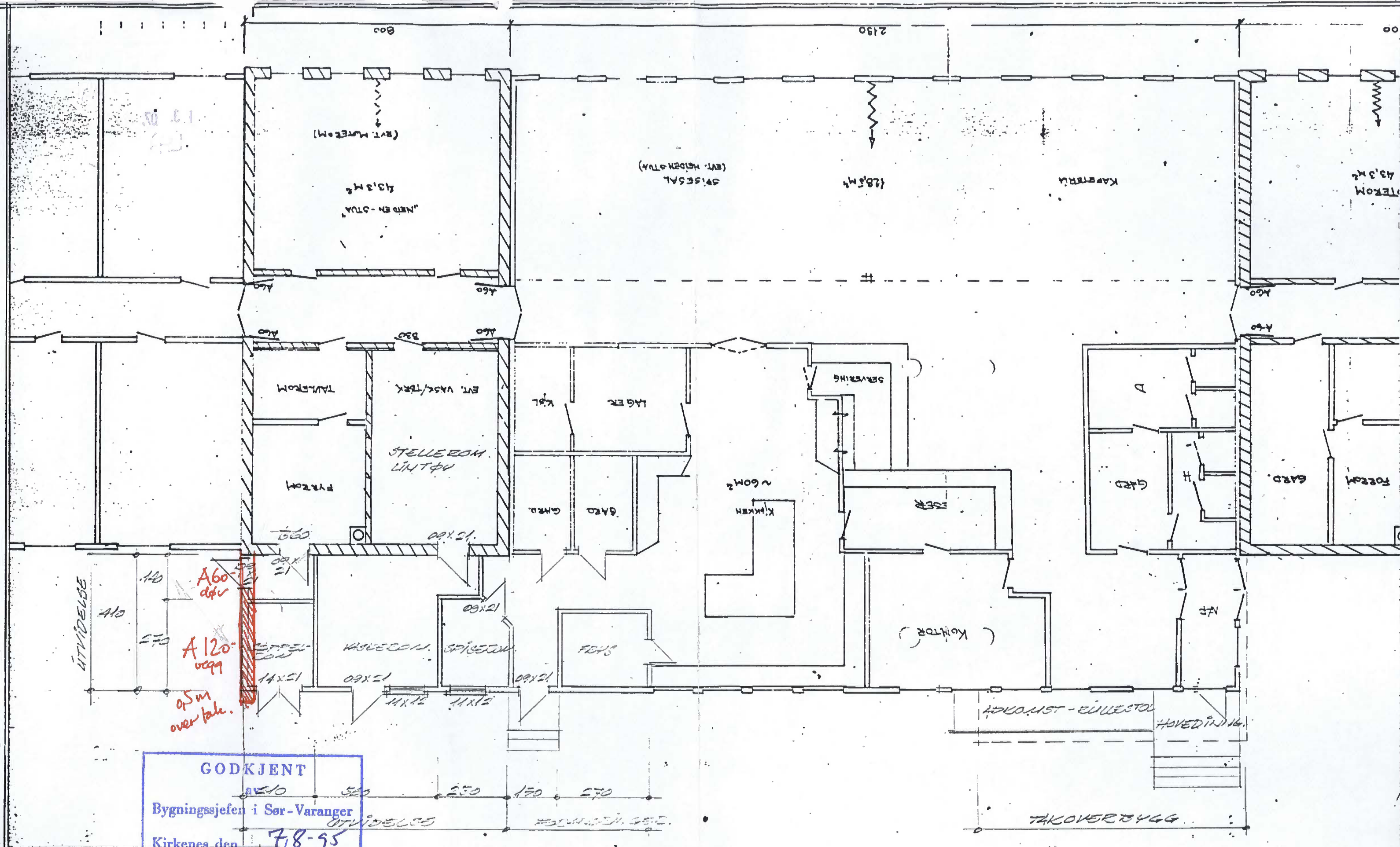
M = 1:100

GODKJENT
av



NEIDEN VÆN TURISTHOTELL A.S.

M = 1:100
t.nr. 78.99.13.84
boks 299



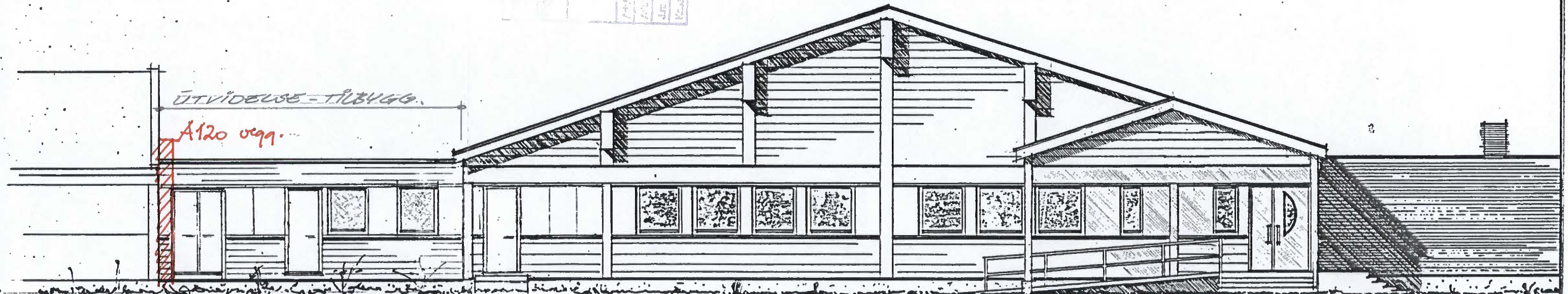
GODKJENT
Bygningssjefen i Sør-Varanger
Kirkenes den 7.8.95
Gm Grlde

NEIDEN ELVEN TURISTHOTELL

kirkenes den 090992
birger a. olsen
M= 1:100

FORANDRING - UTVIDELSE: TAKOVERBYGG MED H- INN. GANG
NYTT FØYESTU - FLYTTING AV GÅSE ROM, UTV. VINTERROM
"IPPELROM" UTV. TINGSTU OG FØYEROM

VARANGER KOMMUNE	
BYGNINGSJEFEN	
661	
13. 07. 95	
P. L. 4a	



GODKJENT
av
Bygningssjefen i Sør-Varanger
Kirkenes den 7/8-95
Gün Gilde

FASADE SYD.

FORHJELDNING:
TILBUDG - Hovedindgang
TILBUDG - Kjøkken syd.
Kirkenes den 08.07.95
Birger A. Olsen.

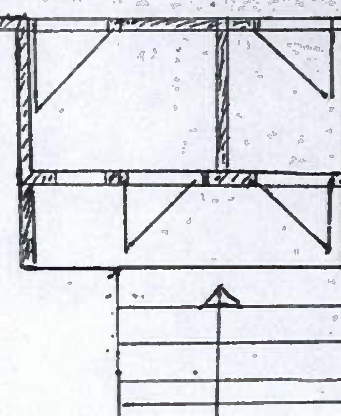
adkomst for rullestol proj.hovedinnng. eksist. hovedinnngang benyttes for fremtidig uteservering

NEIDEN ELVEN TURISTHOTELL

fasade syd
kirkenes den 09.09.92
birger a. Olsen

M= 1:100

Gjeste huset.



G.6 → Kirkenes.

SØR-VARANGER KOMMUNE TEKNISK ETAT	
Reg.nr.	Saksbeh. G.6i
3 0. 08. 93.	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Jnr.	Doknr.

GODKJENT
av
Bygningssjefen i Sør-Varanger
Kirkenes den <u>15/11-93</u>
<i>Gün Gilde</i>

Måls 1.100

Neidenelven Turisthotell AS
9930 NEIDEN
Tlf. 78 99 61 69
Fax 78 99 61 68

30/6-93

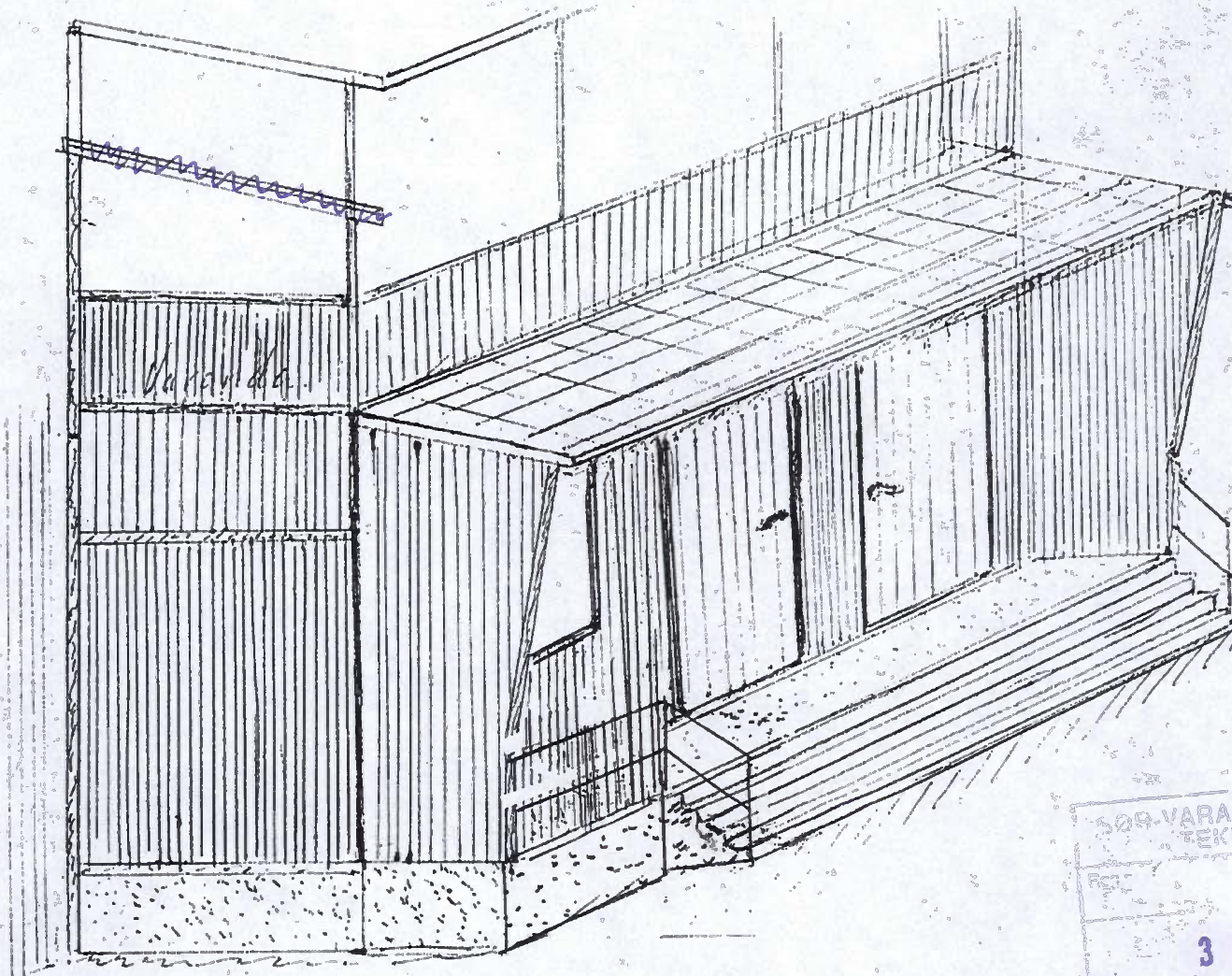
Luffhøvl

0

50

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

Dansk Scanning A/S



GODKJENT
av
Bygningssjefen i Sør-Varanger
Kirkenes den 15/11-93
G. Gi

SØR-VARANGER KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Prosjekt	Saksbeh. <u>G. Gi</u>
3 0. 08. 93	
Arkitekt P	
Arkitekt S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjon	

66 → *Kirkeens*

Neidenelven Turisthotell
9930 NEIDEN
Tlf. 78 99 61 69
Fax 78 99 61 68

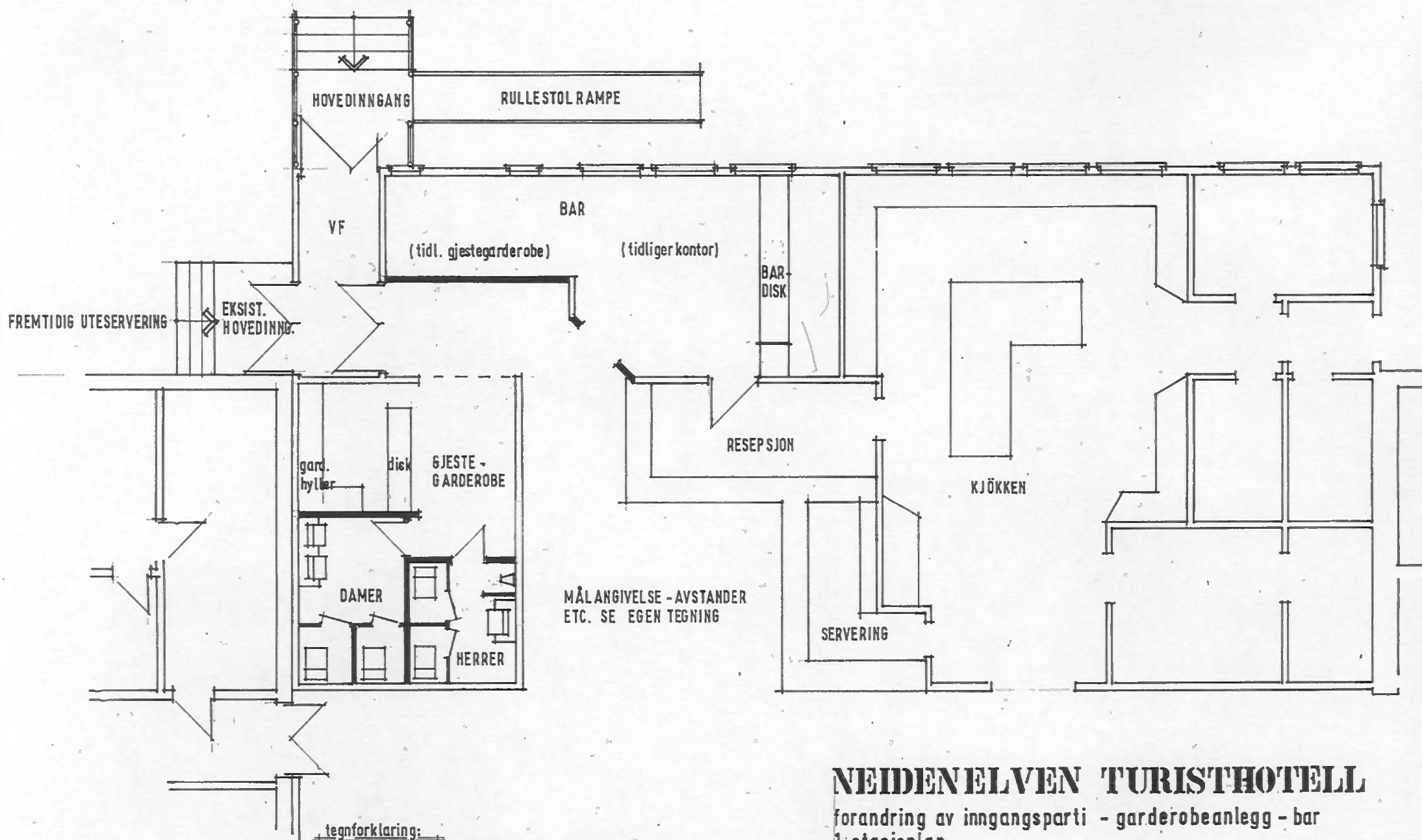
Maks. 1: 50 30/02 93
[Signature]

0

50

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

Dansk Scanning A/S



NEIDENELVEN TURISTHOTELL

forandring av inngangsparti - garderobeanlegg - bar
1. etasjeplan

kirkenes den 090992
birger a. olsen

M = 1:100

Tilføjelse ved den Motell

7.00

10.00

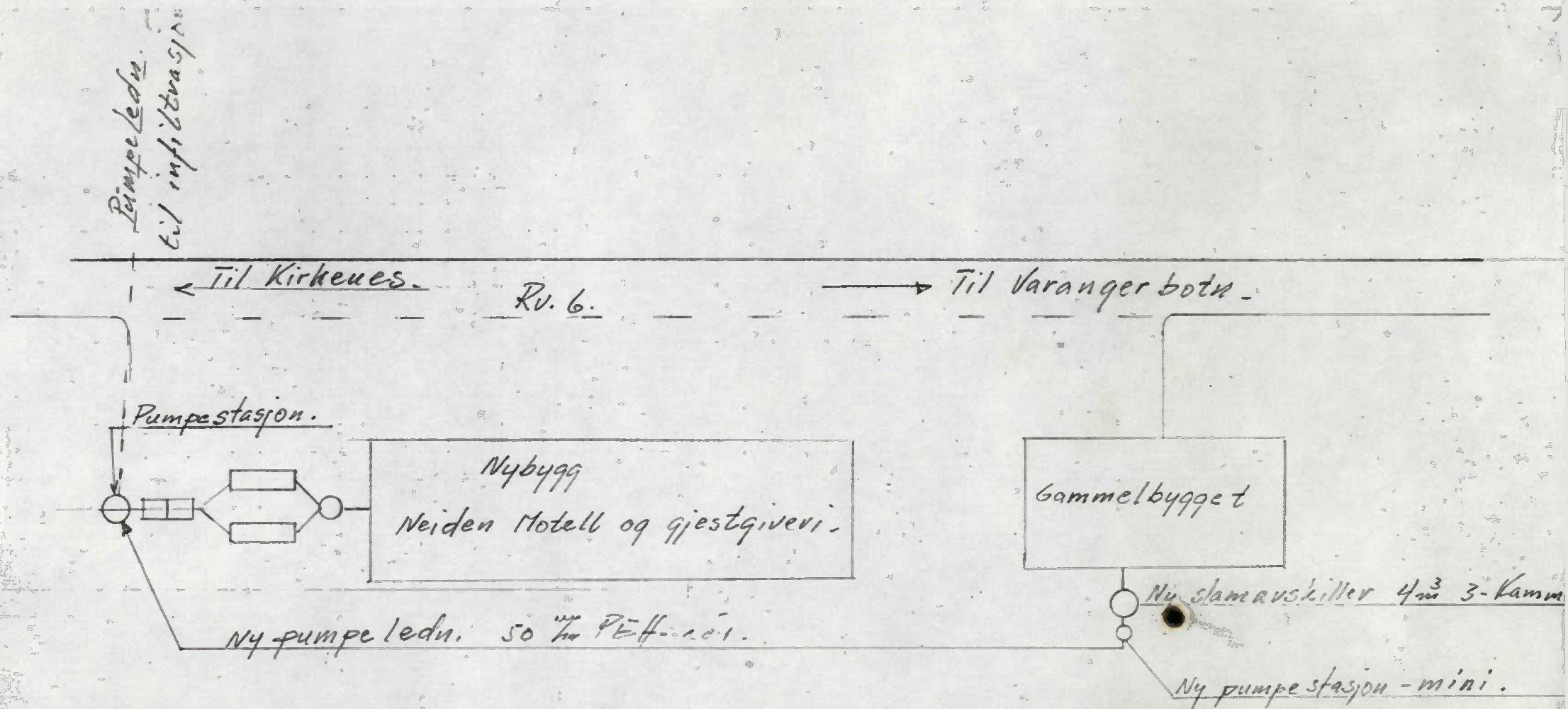
8.70

7.90

ved den Motell

Udstaket den 6. 8. 81.

P. Hjel

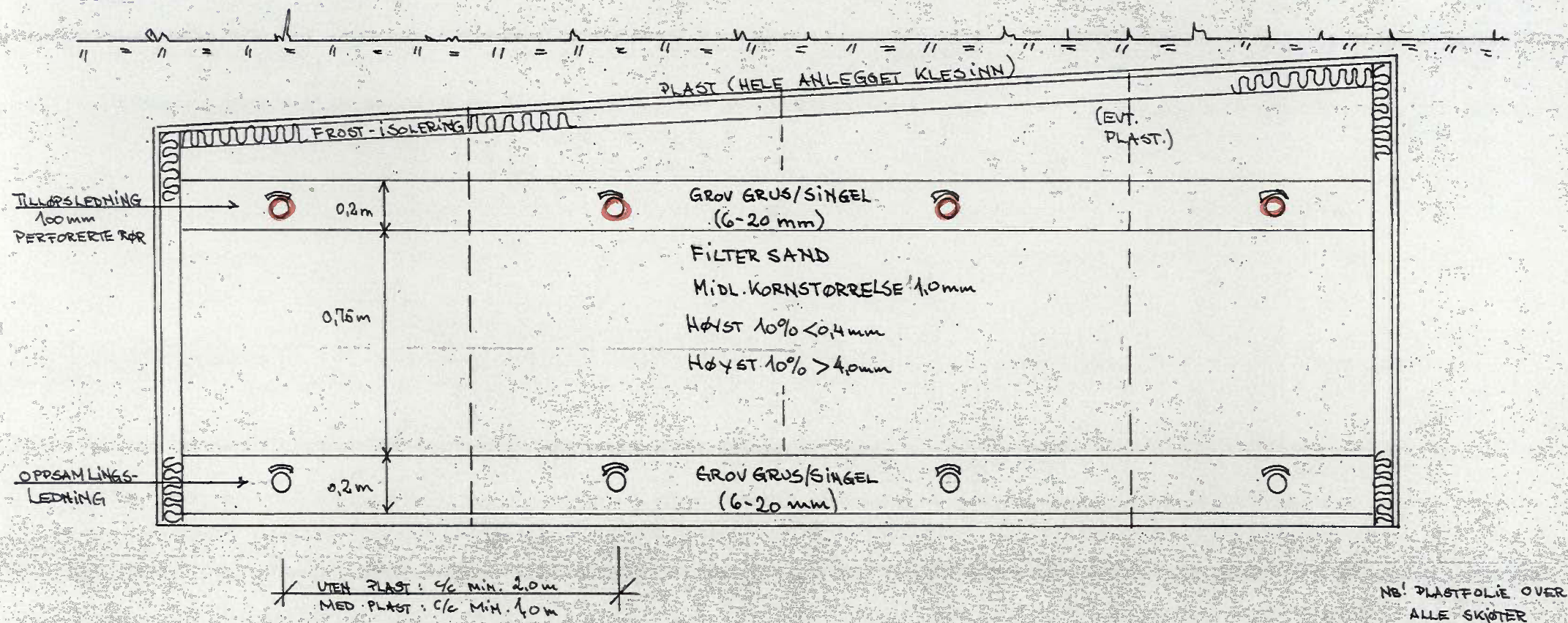


Skisse over nytt avløpsanlegg fra gammelbygget.
Neiden motell og gjestgiveri.

Trondheim 6. juli 1981
Sig. Linnestad

PRINSIPP-SKISSE TVERR-PROFIL SANDFILTERANLEGG

For Varanger kommune
 Teknisk kontor
 Mottatt: 19/6.79
 J.nr.: 1259/79
 Arkiv:
 Behandlet:

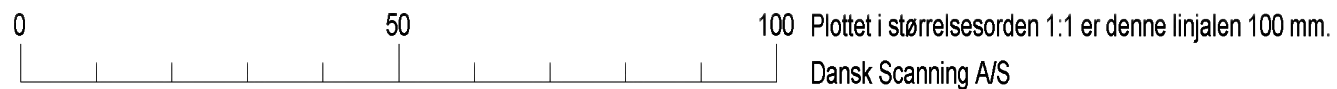


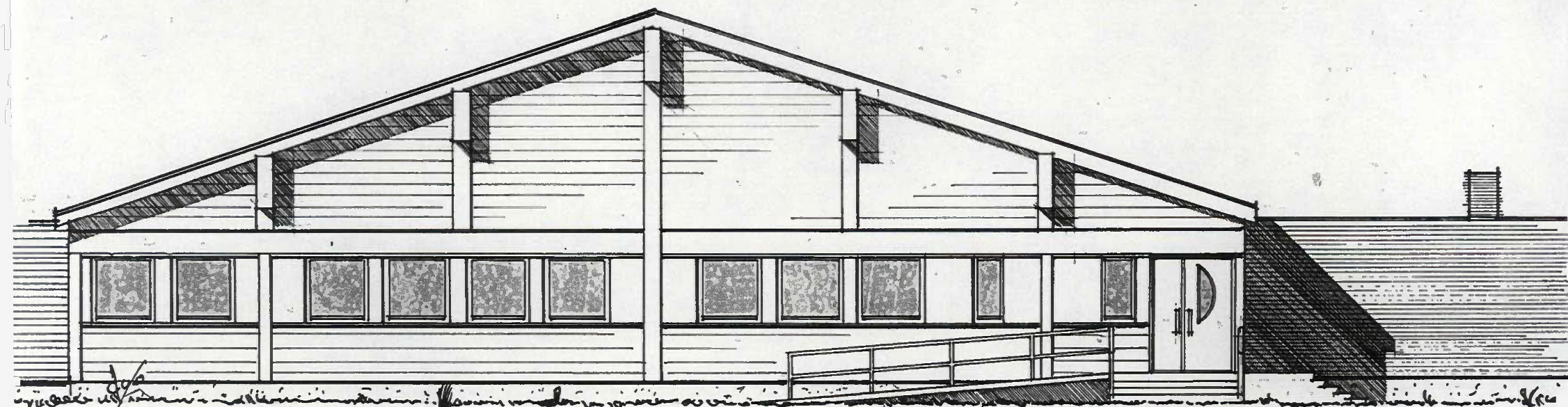
0

50

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

Dansk Scanning A/S





adkomst for rullestol

prosj.hovedinnng.

eksist. hovedinnngang benyttes for
framtidig uteservering

NEIDEN ELVEN TURISTHOTELL

forandring av inngangsparti - garderobeanlegg - bar
fasade syd

kirkenes den 090992

M= 1:100

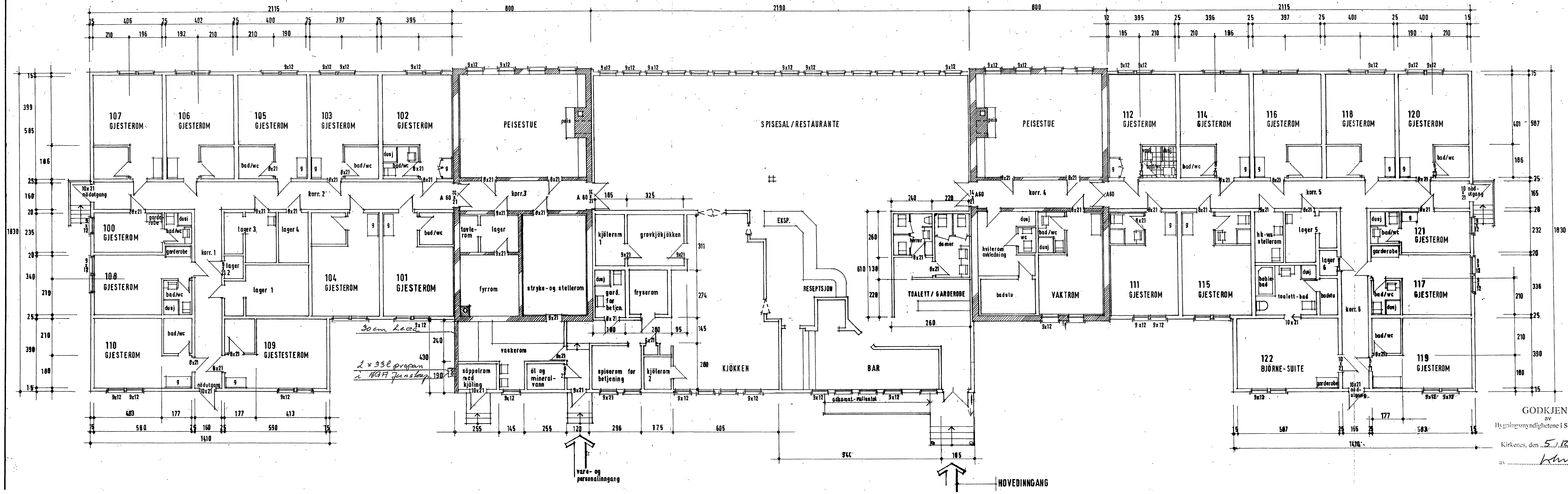
birger a. olsen

0

50

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

Dansk Scanning A/S



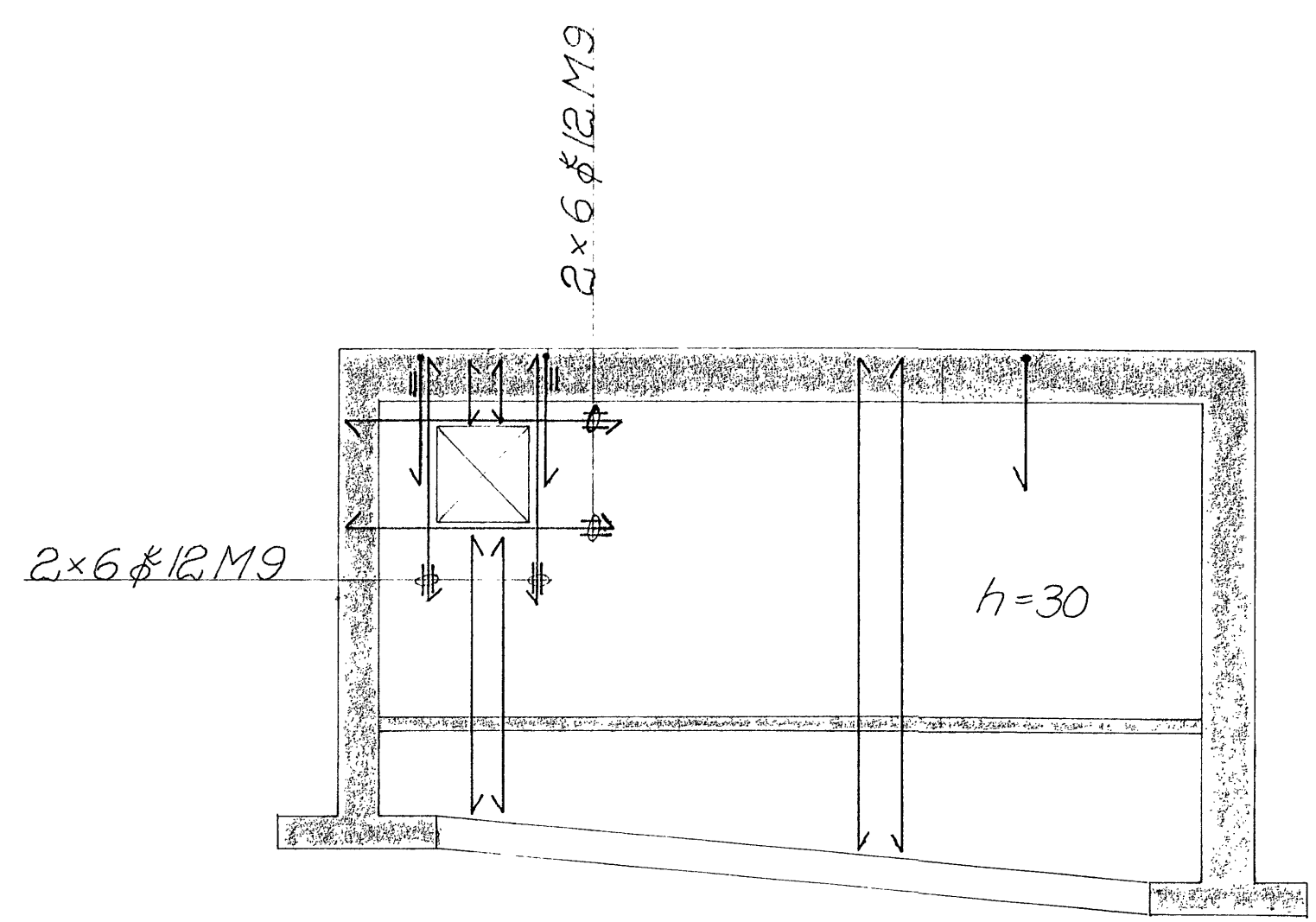
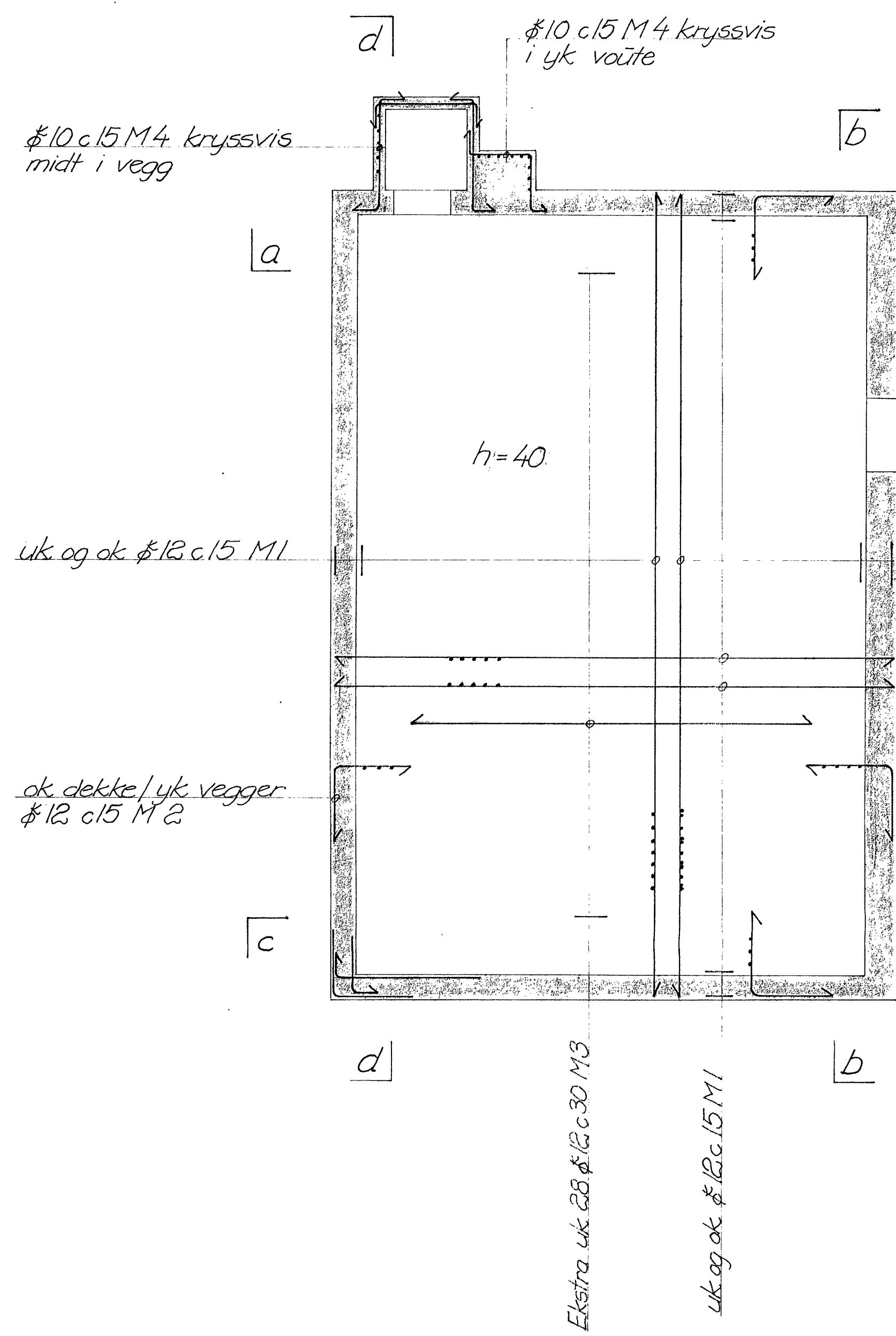
NEIDEN VILLEN TURISTHOTELL A/S
9930 NEIDEN

GODKJENT
av Byggningsmyndighetene i Sor-Varanger
Kirkenes, den 5.12.90
av *hml*

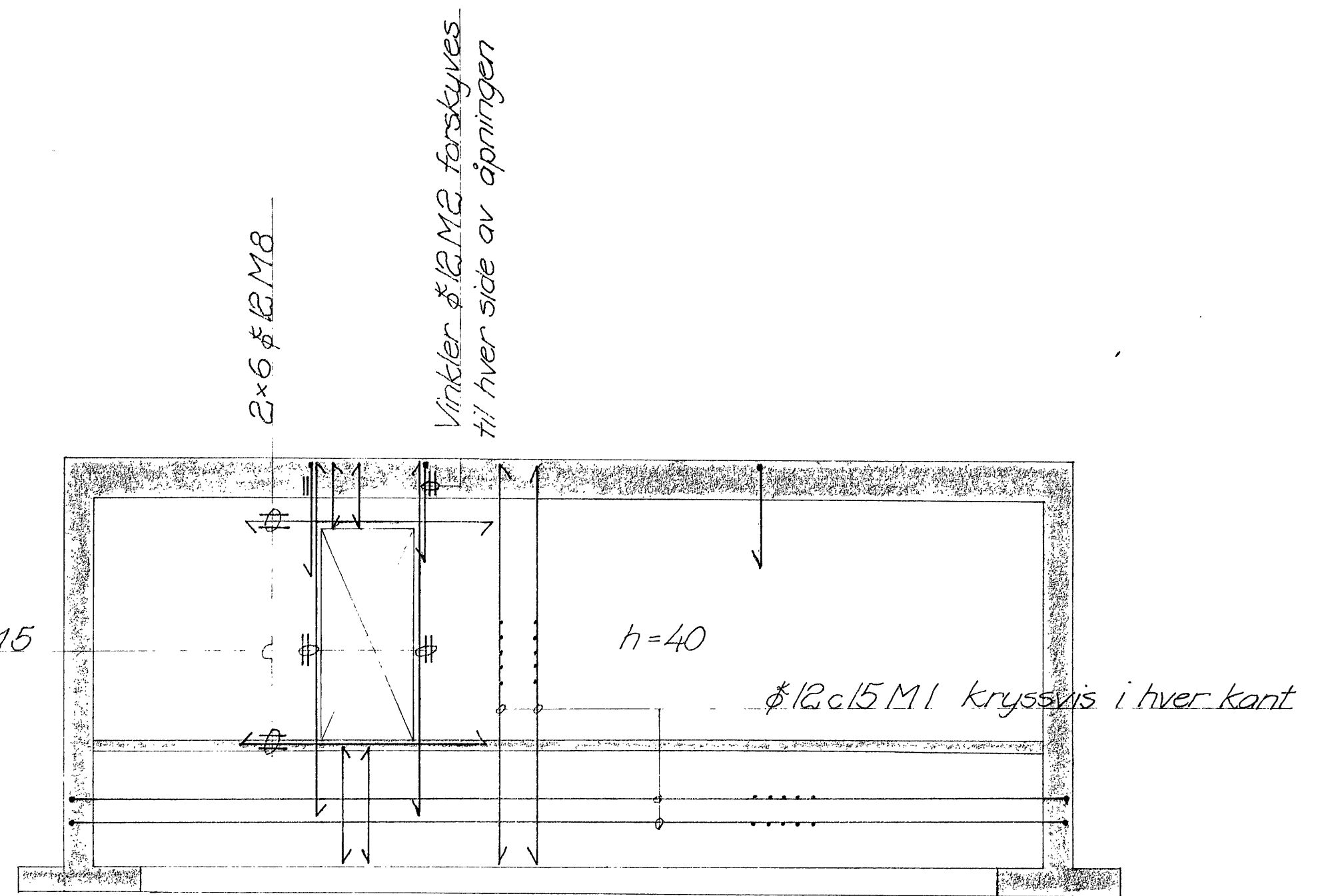
kirkenes den 14.07.96
birger a. Olsen boks 299

M 1:100

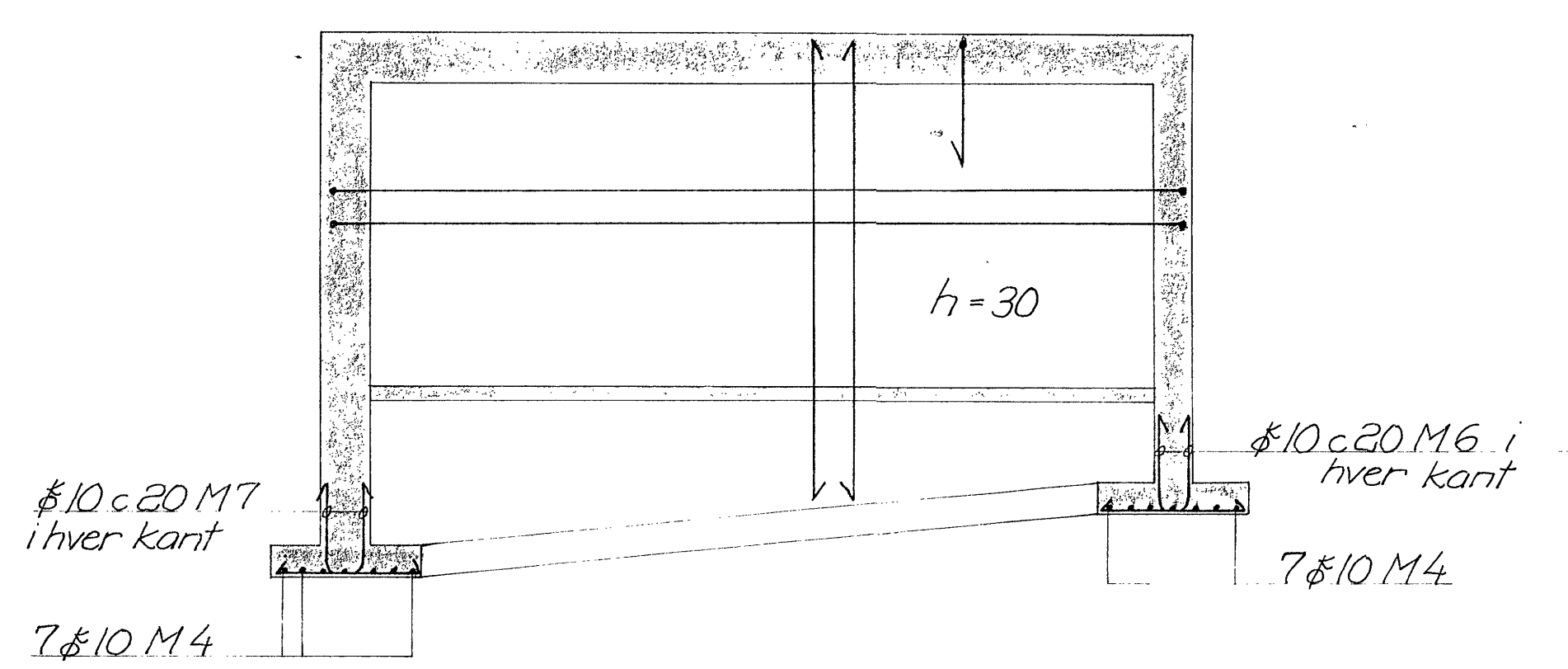
t.nr. 78 99 13 64



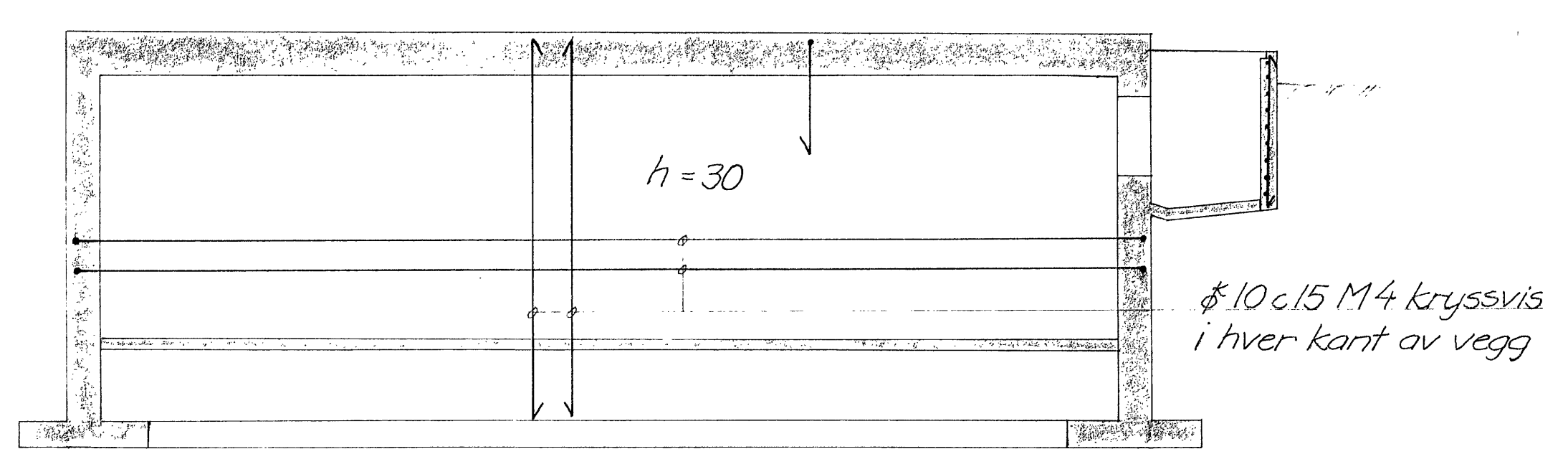
— Snitt a-a —



— Snitt b-b —



— Snitt c-c —

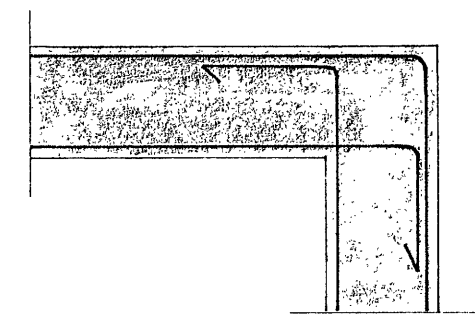


— Snitt d-d —

19-9-80
2091

TORGERSRUD OG LERSTØL A/S						
BØYELISTE FOR						
NR	STK	BØYEBÅNEN	DIAM. mm	LENGDE m	KAPT AV m	ANMERKNING
1	4		12	6m	ca. 3000 m	Ks 40
2	220		12	2.0	100	
3	20		12	5.0	500	
4			10	6m	ca. 3200 m	
5	12		12	3.0	350	

6	170	10	1.5	~80	71
7	100	10	1.5	~75	76
8	12	12	2.4		340
9	24	12	2.0		200
10					

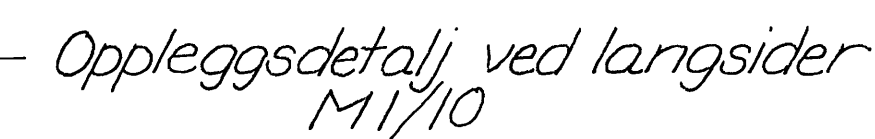


— Horizontalsnitt av vegg hjørner —
(Føring av armering)
M1/20

NB! Grunnforholdene er ukjente. Her er antatt bruddlast på grunnen: 20 t/m². Kfr. bygningsmyndighetene om antagelsene er på den sikre siden.

Armeringen skjøtes med omfar (50 cm for 12 og 40 cm for 10) Maks 1/3 av armeringen i et lag kan skjøtes i samme snitt. Horizontalarm i vegg føres om hjørner og forankres i yk vegg, eventuelt skjøtes med vinkler som antyd.

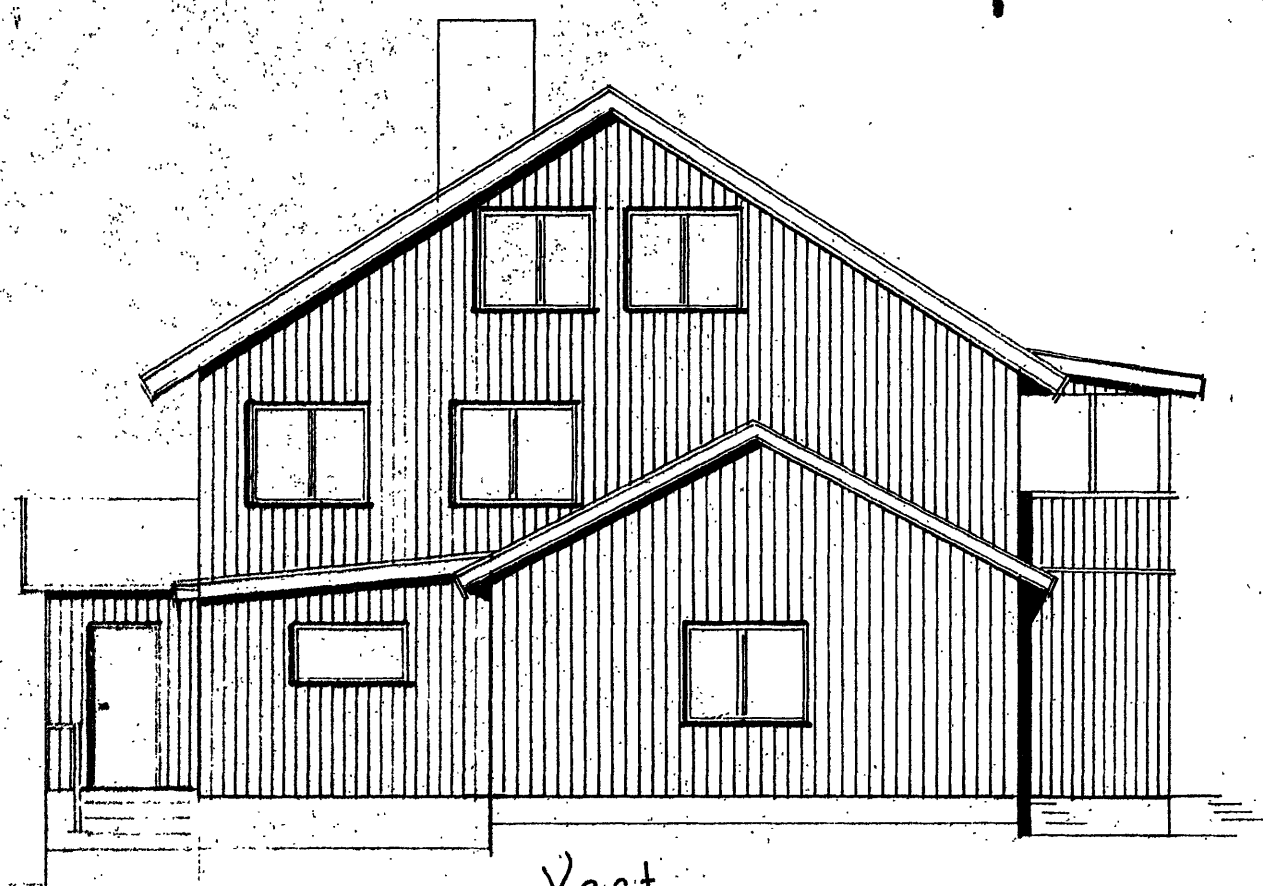
b			
a			
Merke		Rettelse	
		Rettet av	
		Dato	
Nyttelast 2 t/m ²		Tegn. A.M.L. 16/9-80	
Betong c.25		Kontr.	
Armering Ks 40		Kontr.	
St.		Mål i cm og m	
Utf.klasse		Målestokk	
Sp.klasse		1/50 1/20	
TORGERSRUD OG LERSTØL A/S SIV. ING. BIRGER TORGERSRUD M.N.L.F. SIV. ING. ARNE MARTIN LERSTØL M.N.L.F. RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK Halvorsens vei 12, 1310 Blommenholm. Tlf. (02) *54 34 50		336°02	



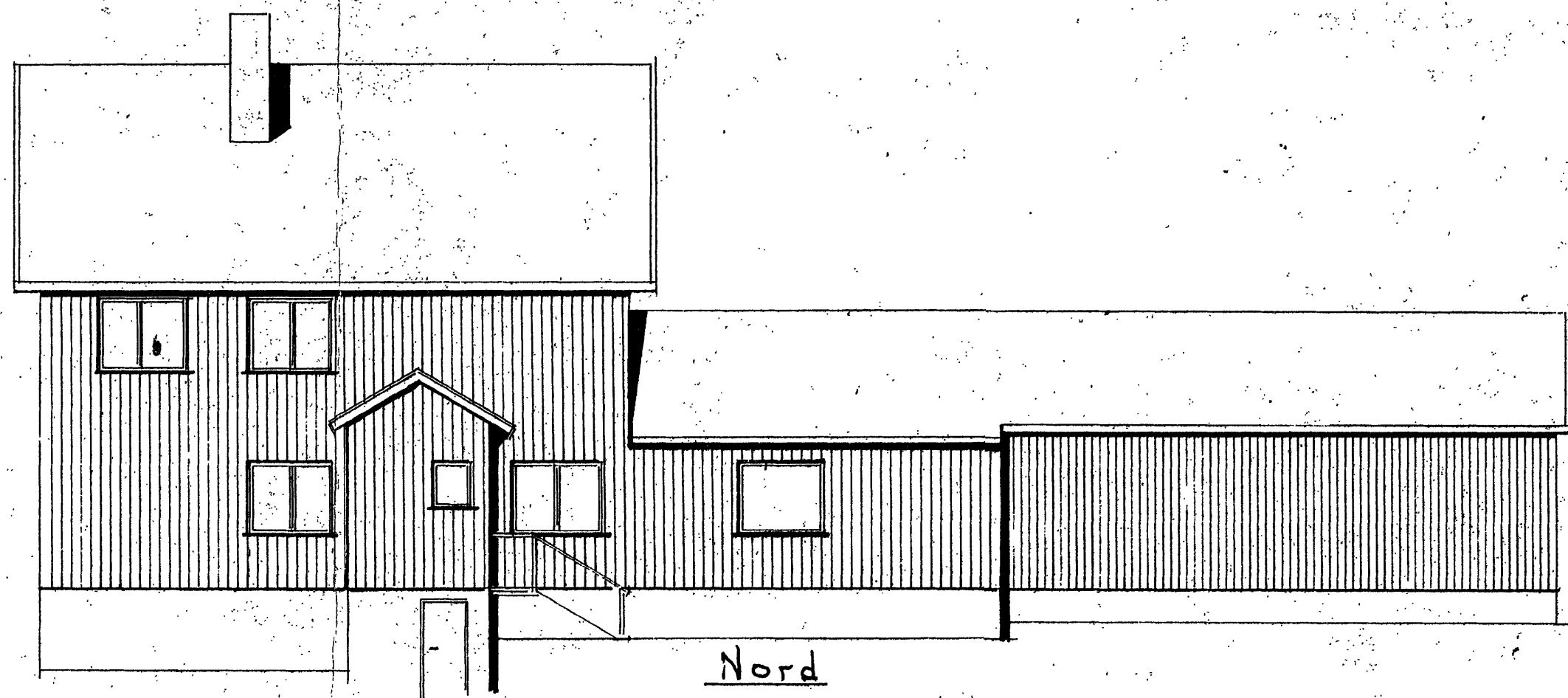
Platene støpes med overhøyde 2,5 cm på midten. Overhøyden avtar til 0 ved alle opplegg slik at forskalingsflaten blir en jevnt krummet flate. (Parabelformet)

BØYELISTE							
TRAKK	STK.	BEHOLDNING	DIAP. mm	LÆNGDE m	KAP. m	TIDEN KORT 20	ANMERKNING
1	5	↑ Gled-er plate 115 GSK plate ↓	12	160		ca 530 m	K540
2	144		12	70		<u>700</u>	
3	8		12	20		<u>200</u>	
4	8		12	20		<u>150</u> 50	

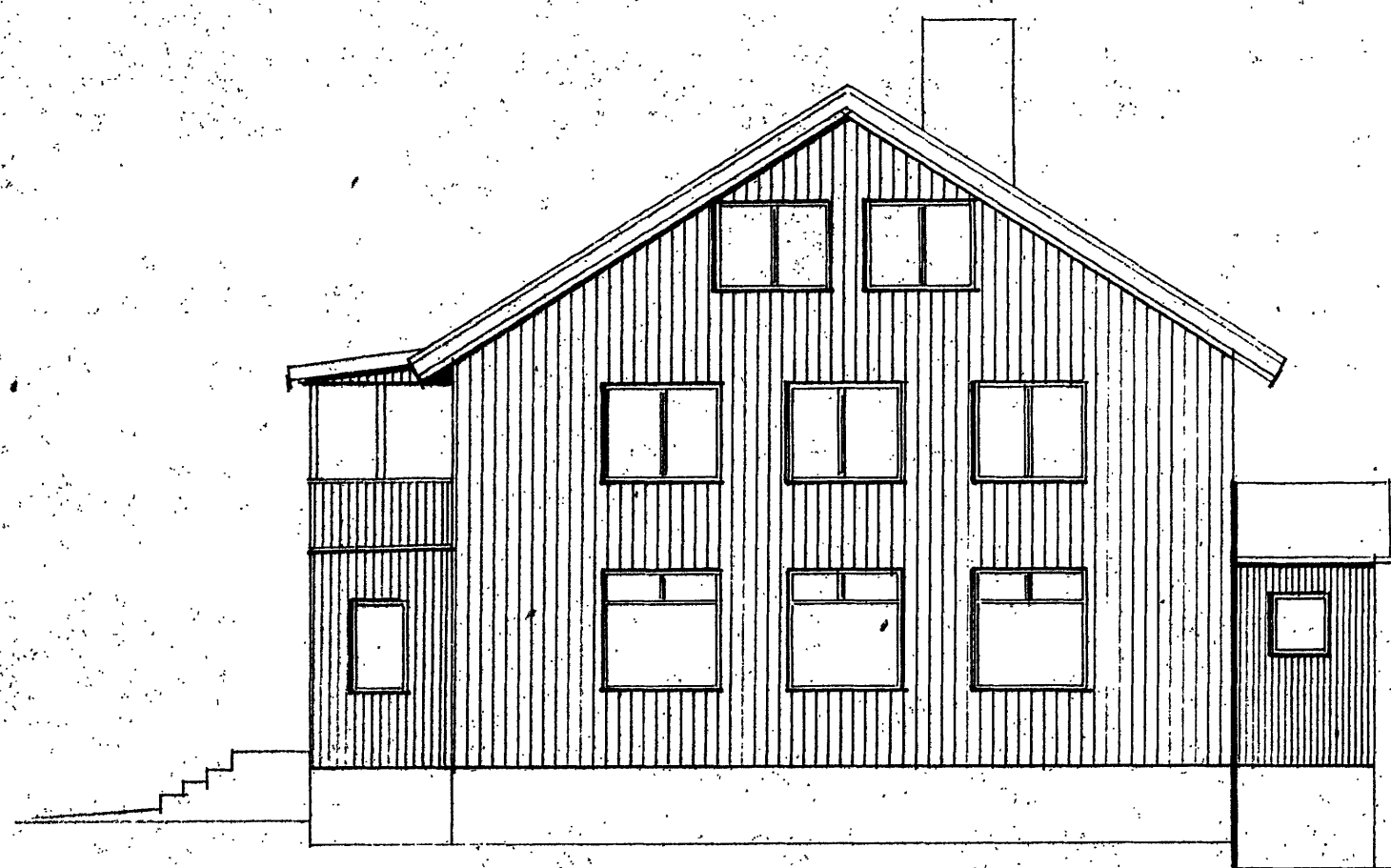
	b			
	a			
	Merke	Rettelse	Rettst av	Dato
Nyttelast <i>200kg/m²</i>	<i>Kåre Halvorsen</i>		Tegn <i>AML</i>	<i>24/3-88</i>
Betong <i>C 35</i>	<i>Betongtak, Kirkenes</i>		Kontr.	
Armering <i>40</i>			Kontr.	
Ks			Mål i cm og m	
St.	<i>Armering</i>		Målestokk	
Utf.klasse	TORGERSRUD OG LERSTØL A/S SIV. ING. BIRGER TORGERSRUD M.N.L.F. SIV. ING. ARNE MARTIN LERSTØL M.N.L.F. RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK			<i>1/50 1/10</i>
Sp.klasse	Halvorsens vel 12, 1310 Blommenholm, Tlf. (02) *54 34 50			<i>33601</i>



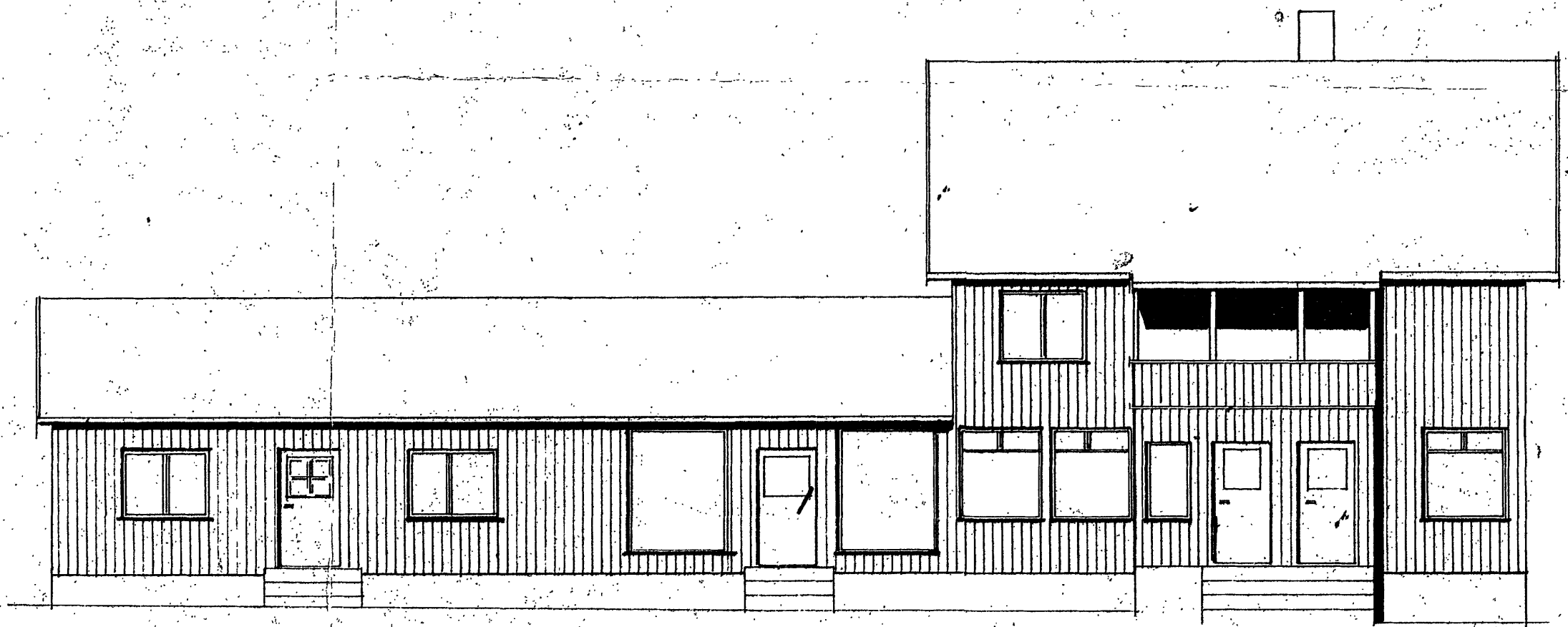
Vest



Nord



Øst

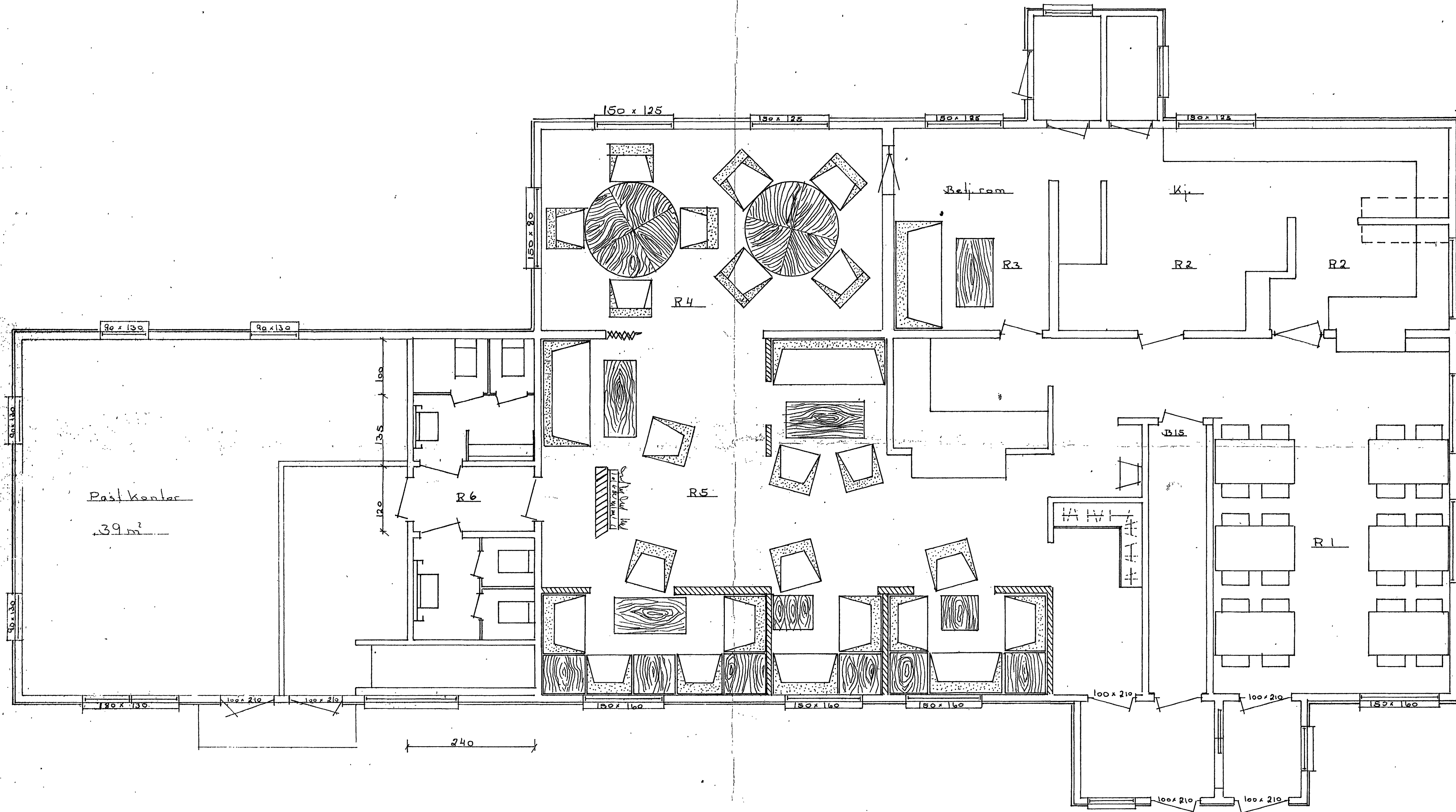


Sør

Forretningsbygg i Neiden

Oppmålt og tegnet
Mars 78 jaw
Tegn. 102-78
Kfr. 2044

Fasader	Målestokk 1:100	Tegn	
		Trac	
Oppmålt og tegnet Mars 78 jaw	Erstatning for:	T. nr. 102-78	
		Erstattet av	



Integnet past kontor juni 1979 JAW

Dato Sept 78	Konstr./Tegnet JAW	Tracé	Målestokk 1:50		
Kontroll	Gründ.kontroll	Godkjent		Erstatning for:	Erstatning av:
NEIDEN GJESTGIVERI					
Henvisning:		Beregning:			



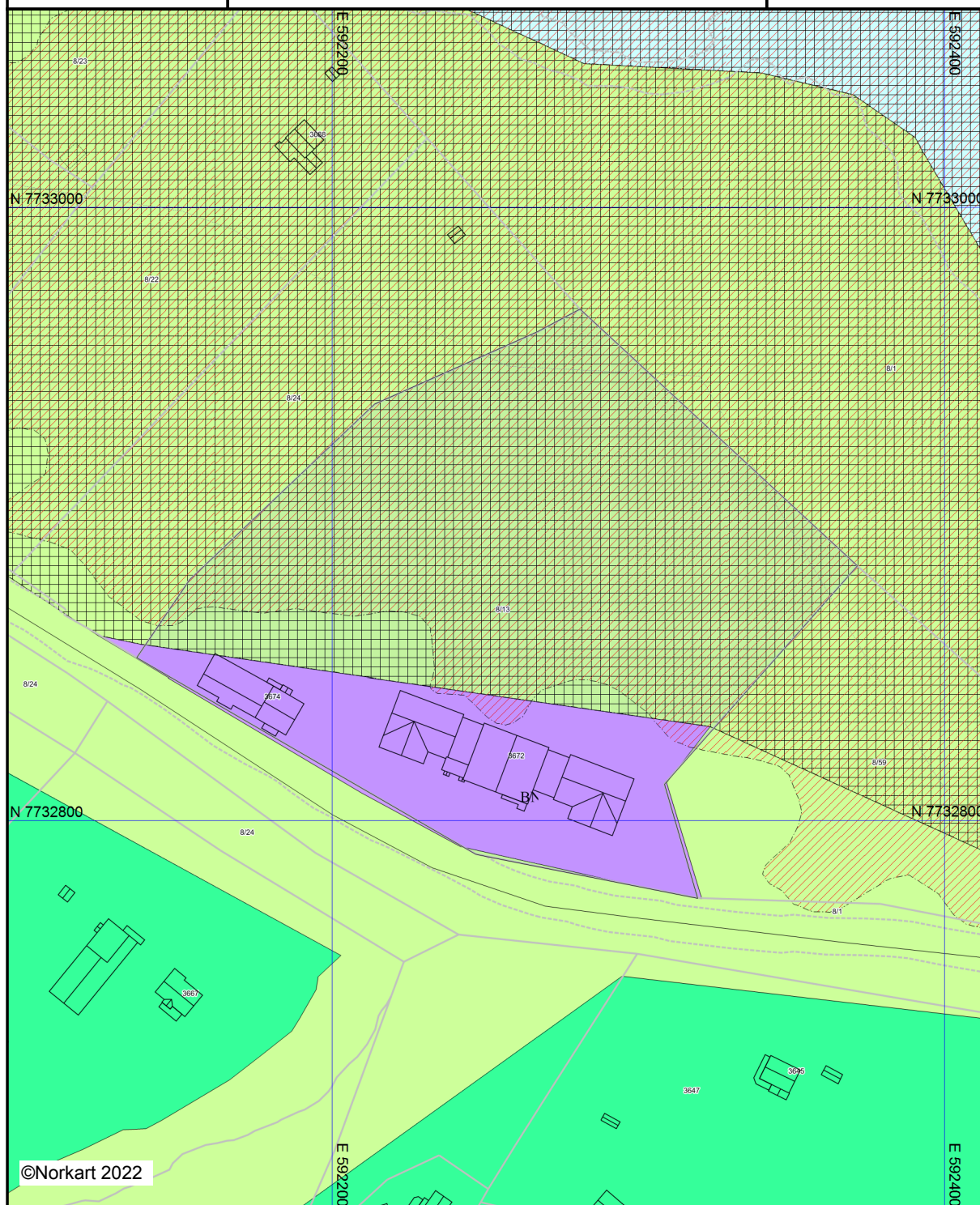
Kommuneplankart

Eiendom: 8/13
Adresse: Neidenveien 3672
Dato: 01.06.2022
Målestokk: 1:2000



UTM-35

Sør-Varanger kommune



©Norkart 2022

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysonegrense
	Støysone - Ander støysoner
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Fritids- og turistformål - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - fremtidig
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Parkering - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringst
	LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringst
	LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Forbudsgrense vassdrag
	Vann

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Motorferdsel i utmark - nåværende
Abc	Påskrift områdenavn
Abc	Påskrift arealformål/arealbruk
Abc	Kommune(del)plan - påskrift



Sør-Varanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 8/13
Adresse: Neidenveien 3672
Dato: 01.06.2022
Målestokk: 1:2000



UTM-35



©Norkart 2022

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for forretning
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Annettrafikk område (på land)
	Turveg
	Anlegg for lek
	Annet friområde
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg i grunnen
	Felles avkjørsel
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nærværende
	Boligbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Annen tjenesteyting
	Utleiehytter
	Campingplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Veg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Turdrag
	Turveg
	LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål
	Jordbruk
	Friluftformål
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal



Sør-Varanger kommune

Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES

Telefon: 78 97 74 00

Utskriftsdato: 01.06.2022

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Varanger kommune

Kommunenr.	5444	Gårdsnr.	8	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Neidenveien 3672, 9930 NEIDEN								

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ 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

Id	2004105
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.2018
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5444/2004105/Dokumenter/2004105_PLANBESTEMMELSER%20KPA%202018-2030%20ME2020.pdf
Delarealer	Delareal 6 826 m ² Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende Områdenavn BN
	Delareal 18 165 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal	18 111 m ²
KPHensynsonenavn	H730
KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om kulturminner

Delareal	16 551 m ²
KPHensynsonenavn	f1
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Id	2012004						
Navn	Bakkejord nedre Neiden						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	30.04.2014						
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5444/2012004/Dokumenter/2012004_BESTBakkejord%20050713.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>17 914 m²</td></tr><tr><td>RPHensynsonenavn</td><td>1</td></tr><tr><td>Båndleggingssone</td><td>Båndlegging etter lov om kulturminner</td></tr></table>	Delareal	17 914 m ²	RPHensynsonenavn	1	Båndleggingssone	Båndlegging etter lov om kulturminner
Delareal	17 914 m ²						
RPHensynsonenavn	1						
Båndleggingssone	Båndlegging etter lov om kulturminner						
Id	2011001						
Navn	Skoltebyen kulturmiljø						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	26.01.2012						
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5444/2011001/Dokumenter/2011001_BESTSkoltebyenKulturmiljø250112.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>17 447 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>LNFR</td></tr></table>	Delareal	17 447 m ²	Formål	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	Feltnavn	LNFR
Delareal	17 447 m ²						
Formål	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag						
Feltnavn	LNFR						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>467 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Turdrag</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>Turdrag</td></tr></table>	Delareal	467 m ²	Formål	Turdrag	Feltnavn	Turdrag
Delareal	467 m ²						
Formål	Turdrag						
Feltnavn	Turdrag						



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/øvingssområde	40
6.2 Forlegning/Leir	41
7.0 Landbruks-, Natur- og Friluftsmål, samt Reindrift (LNFR)	42
7.1 Landbruk pluss.....	42



7.2 LNFR-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 Hjemms vei	59
9.2.6 NB!-områdene	60
9.3 Sone for båndlegging	62
9.3.1 Naturvernområder	62
9.3.2 Kulturminnevern	62
9.3.3 Annet lovverk (hundedressur)	63



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



0.0 Planens formål

Planens hovedformål

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

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

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

Planens avgrensning

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

Arealformål i planen

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

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

(se også innholdsfortegnelsen)



1.0 Innledning

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

Oppbygning av dokumentet:

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

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

Bestemmelser	Retningslinjer
Sammen med plankartet er bestemmelsene juridisk bindende 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 bindende, 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) 2.1 Planer som fortsatt skal gjelde Arealplaner (etter PBL1985 og PBL2008) som fortsatt skal gjelde fremgår av vedlegg 1. (PBL. § 1-5) 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) 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	Generelle retningslinjer Retningslinjene er felles for alle arealformål. I tillegg kommer retningslinjer for det enkelte arealformål. 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. 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. Verna vassdrag Vassdrag som er varig vernet mot utbygging er; - Klokkelva - 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.



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) 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) 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) 3.1.3 Natur- og miljøhensyn, verneverdier Ved planlegging og andre tiltak i utbyggingsområder skal følgende forhold dokumenteres (og sikres);	Generelle retningslinjer Retningslinjene er felles for alle områder for bebyggelse og anlegg. I tillegg kommer retningslinjer for det enkelte underformål. 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. 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. 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 friluftsinnteresser - eksisterende vegetasjon og terreng – både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern - verneverdier knyttet til kulturmiljø (PBL. § 11-9, pkt. 8) 3.1.4 Snarveier Ved planlegging og tiltak skal det påses at etablerte snarveier og tråkk ikke forsvinner, med mindre det skaffes erstatning. (PBL. § 11-9, nr. 6) 3.1.5 Landskapstilpasning a) Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller kommer i konflikt/ konkurranse med andre markerte landskapstrekk. b) stedegen vegetasjon skal søkes bevart. (PBL. § 11-9, nr. 8) 3.1.6 Estetisk utforming a) Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske hensyn og tilpasning mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. b) Ved fradeling, nybygg og påbygg/tilbygg innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter med hensyn til; - plassering i forhold til vei/gate/plass - formspråk, bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk, møneretning og etablert byggelinje c) For tiltak som gjennom sin størrelse, sitt utseende og sin plassering vil få en fjernvirkning, skal det utarbeides særskilt analyse. d) Ved planlegging, bygging og vedlikehold av veg, bane og andre samferdselstiltak skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak. e) Skjermingstiltak mot støy, støv og lignende	www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no I lokaliserte kulturlandskapsområder skal det vurderes hvorvidt det er behov for skjøttsplaner. Visuelle kvaliteter Ved nybygg vil det viktigste være å ta hensyn til omgivelsene og tenke helhetlig. Direkte kopiering er ikke målet, mangfold og variasjon bør være mulig. Skjemmende farger skal unngås. Fargebruk skal tilpasses omgivelsene med harmoni og helhet i fargevalget.
---	--



skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene med tanke på omfang, materialbruk og fargevalg. (PBL. § 11-9, nr. 6, nr. 7, § 29-2, § 29-1) 3.1.7 SEFRAK og spesielle bygningsmiljø/ kulturminner Bestemmelser til tiltak på SEFRAK-registrerte bygninger, eller i spesielle bygningsmiljø: a) Tiltak på SEFRAK-registrerte bygg med «<i>rød trekant</i>» skal sendes på høring til Finnmark fylkeskommune. b) Tiltak på SEFRAK-registrerte bygg med «<i>gul trekant</i>» som strider med bestemmelsen pkt. 3.1.6 a-b skal sendes på høring til Finnmark fylkeskommune. c) Ved byggetiltak nær verneverdig kulturminne skal det legges særlig vekt på helthetsvurdering. d) Tiltak på bygninger i spesielle bygningsmiljøer skal sendes på høring til Finnmark. e) Tiltak på de ovennevnte bygninger og i områdene som skal på høring til Finnmark fylkeskommune er tiltak som fører til synlige endringer (fasadeendringer) på bygningene/ kulturmiljøet. (PBL. § 11-9 nr. 7) 3.1.8 Skilt og reklame I plan- og byggesaker skal all skilting og reklame beskrives og vurderes. Det kan kreves at egen skiltplan skal inngå i byggesøknad	SEFRAK og spesielle bygningsmiljø/ kulturminner SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over bygninger fra før 1945 (i Finnmark). Se: www.miljostatus.no Rød trekant: Meldepliktig ved riving/ombygging Gul trekant: Annen SEFRAK-bygning Saksgang for endring på meldepliktig bygning: - Eier må søke kommunen om endringer på bygningen. - Kommunen sender søknaden til fylkeskommunen som skal uttale seg om søknaden FØR kommunen fatter vedtak. - Kommunen skal melde alle endringer på bygninga til fylkeskommunen. Spesielle bygningsmiljø i kulturlandskap: Følgende områder er markert som nasjonalt og regionalt verdifullt kulturlandskap: - Stenland - Martinneset - Lille-Ropelv (samisk) - Buholmen - Vesternes - Grense Jakobselv se: www.miljostatus.no Tiltak som anses som fasadeendring er for eksempel skifte av kledning, vinduer, dører og endring av farge, og tilbygg/utbygg. Vedlikehold, reparasjoner av skader, maling i eksisterende farger, reparasjon av taktekking og mindre tiltak som ikke er fasadeendringer kan tillates uten høring. 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) 3.1.9 Trafikk, parkering a) Planer og tiltak skal legges 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) 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) 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 m² 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) 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	omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt. Trafikk, Parkering og uteareal. Kollektivtransport, gang- og snarveier. I nye planer og ved tiltak, skal det bli sikres trygge bussholdeplasser, gangveier og snarveier. Det skal foreligge samtykke fra Statens Vegvesen til endret eller utvidet bruk av direkte avkjørsel til riks- og fylkesveier. Statens Vegvesen rammeplan for avkjørsler er veiledende for behandling av avkjørselssaker i tilknytning til riks – og fylkesvei. Ved konsentrert småhusbebyggelse (blokkbebyggelse, rekkehus, enebolig i rekke, tomannsbolig mm) kan gjesteparkering vurderes løst på felles parkeringsplass. Satser for frikjøp. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde for frikjøp av parkeringsplasser, jfr. Gebyrregulativet (til enhver tid gjeldende). Barn og unges interesser - arealkrav Ved boligetableringer kan det vurderes hvorvidt behovet for lekeareal/ felles uteoppholdsareal – helt eller delvis kan imøtekommes på eksisterende friluftsområder i området. Grad av tilgjengelighet, egnethet for lek og uteopphold skal vurderes, jfr. også RPR for barn og unges interesser i planleggingen. Videre bør lekearealene ha en solrik beliggenhet, variert terreng, skjermet for vær og vind, samt tilfredsstillende belysning. 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
---	--



3.1.14 Utbyggingsavtaler Behov for utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte for reguleringsplan. (PBL. §11-9, nr. 2 og 8) 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) 3.1.16 Friområder og lekeplasser Følgende skal legges til grunn i detaljregulering: a) Friområder og lekeplasser skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, og gi muligheter for variert aktivitet både sommer og vinter. b) Friområder skal planlegges for samhandling mellom forskjellige alders- og brukergrupper. Det skal for hele eller deler av arealene sikres universell utforming. c) Lekearealer skal ferdigstilles samtidig med annen boligbebyggelse. d) Arealene skal ha trafiksikker adkomst, være solvent og skjermet for støy, fare, vind og forurensning. e) Lekearealene skal i størst mulig grad samordnes med overordnet grønnstruktur for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte. f) Stedlig vegetasjon og kantvegetasjon skal vurderes ivarettatt. g) Hvis grønnstruktur (friområde, lekeplasser, snarveier og annet) omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdige erstatningsarealer.	mineralutvinning. Vedtak om utbyggingsavtaler Kommunestyrets vedtak og mal for utbyggingsavtale av KSTvedtak 045/08 (10.09.08) skal legges til grunn. 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. 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 m² og maks mønehøyde på 4,5m. - Andre frittliggende bygninger ikke beregnet til beboelse. Maks BYA 50 m² og maks mønehøyde på 4,5m. - Tiltak skal ikke bryte byggelinje vist i plankartet (eller de i gatene med etablert byggelinje). - Takopplett, -nedskjæring eller ark, tillates ikke for mere en 50 % av takflaten. - Fradeling av tilleggstomt inntil 200m² eller 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. a) Bestemmelser for TB1, TB3 og TB4: - I tettstedsområdene TB1, TB3 og TB4 kan det etableres bebyggelse til bolig, forretning, næringsvirksomhet og offentlig og privat tjenesteyting. - Det kan fradeles tomter til nevnte formål, der det ikke berører dyrka jord, jf. AR5-kart. - Tiltak på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova. - Maks tillatt mønehøyde er 9 meter fra gjennomsnittsnivå av ferdig planert terreng. - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere sjø eller vassdrag enn 30meter, bestemmelsen går ikke foran § 2.2 c. - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmer offentlig vei enn byggegrense som framkommer av veiloven. - Det tillates en tomteutnyttelse (BYA) på inntil 50 %, maksimalt 500m². (PBL. § 11-10 nr. 1 og 2) b) Bestemmelser for TB2: - I området er det bebyggelse til bolig, forretning, næring og offentlig og privat tjenesteyting. - Det tillates en tomteutnyttelse (BYA) på inntil 30 %. (PBL. § 11-10 nr. 1) - Ny bebyggelse kan ikke oppføres før området inngår i en reguleringsplan. (PBL. § 11-9 nr. 1) c) TB5 Prestøya: I hele område TB5 kan det ikke settes i verk tiltak (PBL. § 1-6) før området eller deler av området inngår i en reguleringsplan.	Tettbebyggelse I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer Tettbebyggelse omfatter følgende områder i distriktene som har boliger, nærbutikk, skole og lignende. TB1, Tårnet TB2, Bugøynes TB3, Skogfoss TB4, Jakobsnes Retningslinjer for TB1, TB3 og TB4: - Boligtomter bør ikke overstige 2dekar. - Tomter til forretning, næring og off./privat tjenesteyting bør ikke overstige 5dekar. - Områder med dyrka jord skal bevares i tråd med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart. - Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i tjenesten <i>Gårdskart</i>. - Byggeforbud mot sjø og elv/bekk skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag - Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3. - Avstand til vei måles fra senterlinje. TB2 Bugøynes: I tillegg til disse bestemmelsene gjelder hensynssone i kapittel 9. Eksisterende gravlund skal ikke utvides. "Jakolajordet", (gnr. 4 bnr.2 og 26) skal brukes til bolig. Videre skal deler av boligområdene reguleres til spesialområde bevaring. TB5 Prestøya: Nytt sykehus er bygget ved Skytterhusfjellet/Andrevann. Arealbruken i område TB 5 fastsettes gjennom ny
---	---



(PBL. § 11-9, nr. 1) 3.2.3 Boligområder I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9. a) Krav om reguleringsplan: I følgende boligområder kan det ikke settes i verk tiltak (jf. PBL. § 1-6) før området inngår i detaljregulering: B1 nedenfor Skogfoss B4 område m/Mostadfeltet og Bureiseren B5 mellom Bureiseren og Pasvik Grensestasjon B7 Kristensedalen B8 Deler av Egne Hjems vei B10 utvidelse av Sundquistjordet B11 utvidelse av 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 bebyggt 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 Tytterbørsletta B37 Elvenes (PBL. §§ 1-5 og 11-9 nr. 5) c) Boliger utenfor reguleringsplan: På eksisterende boligeiendom innenfor områder avsatt til boligområder jf. bokstav a, og på de eiendommer som ikke inngår i reguleringsplan innenfor områder jf. bokstav b tillates følgende tiltak: - Tiltak på eksisterende bebyggelse. Maksimal mønehøyde 9m og gesimshøyde 8m. - Garasjer. Maks BYA 50 m² og maks mønehøyde på 4,5m. - Andre frittliggende bygninger ikke beregnet til beboelse. Maks BYA 50 m² og maks mønehøyde på 4,5m. - Tiltak skal ikke bryte med etablert byggelinje. - Det tillates en utnyttelsesgrad, BYA, på inntil 50 %. (PBL. § 11-10 nr. 1 og 2) 3.2.4 Fritidsbebyggelse I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser a) Krav om detaljregulering: I følgende byggeområder for fritidsbebyggelse er det krav om detaljregulering før tiltak kan settes i verk: FB7, Kobbfoss Hytteområde FB12 Holmfoss /Skrukkebukta FB20 Hagasida Jarfjord FB21 Hagasida Jarfjord FB25 Ishavsveien 2km fra Tårnet FB27 Gangasvannet/Langvannet FB29 Lanabukt / Tamasjok FB31 Raudberget (Ropelv) FB38 Fortetting av Angelfjellområdet FB46 langs vei til Mikkelsnes (gnr 6, bnr 1) FB57 Bugøyfjord FB58 Bugøyfjord FB60 Bugøyfjord FB61 Bugøyfjord FB68 Storsandvannet (utvidelse) FB70 Karlbekken (utvidelse)	Boligområder uten reguleringsplan: Byggeavstand til offentlig vei følger den av veglovens bestemmelser. Tiltak må vurderes opp imot de generelle bestemmelsene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9 Parkeringsdekning iht. parkeringsbestemmelsene i vedlegg 2, jf. § 3.1.10. B37: Ved bruksendring av tidligere barnehage (Lisadellhaugen) til bolig gjelder bestemmelsene i § 3.2.3 bokstav c. Fritidsbebyggelse I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer Retningslinjer for utforming av detaljregulering: Det tillates 1 hytte og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m² grunnflate. Fritidsbolig/ hytter: Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² BRA, og kan være i inntil en etasje med hems. Tomta: For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36 m målt mellom ytterpunktene på de ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres, med mindre det settes byggegrense. Tomt bør ikke overstige 1,5da. Terrengtilpasning: Skjæringer og fyllinger bør unngås. (Hoved)møneretning bør legges parallelt med høydekotene i området.
---	--



(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 2m² - Samlet bygningsmasse kan være inntil 150m² (BYA) - Fritidsboligen kan ha inntil 90m² BRA, og i en etasje med hems - Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter - Taket skal være saltak med vinkel mellom 18° og 32° (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 nødvendige. 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, Kjølforden 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 Finnullet 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 m² - Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m² (BYA) - Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² BRA, og i en etasje med hems - Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5,0 meter - Taket skal være saltak med vinkel mellom 18° og 32° - For FB2, FB3 og FB4 skal ny bebyggelse ikke plasseres nærmere sperregjerde for rein enn 50meter. 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. (PBL. § 11-10 nr. 1 og 2) 3.2.5 Sentrumsformål I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.	Parkeringsplasser: Søknad sendes aktuell vegmyndighet og behandles etter vegloven. Følgende områder er allerede regulert i egne planer som fortsatt skal gjelde uten endringer: FB5 Elgbekken FB6 Store Spurvann FB14 Namdalen FB16 Brattli FB17 Rambergneset FB19 Langvasseid FB22 Hagasida FB24 Tårnsletta FB37 Angelfjell FB39 Harebukt FB40 gnr. 14 bnr. 3 i Munkefjord FB42 Lyngmo, Neiden FB48 Haaheimbakken FB50 Fosness FB54 Birtedal, Vagge FB55 Steinmo, Vagge FB56 gnr. 2 bnr. 30 og 32, Bugøyfjord FB56 gnr. 2, bnr. 44 Tørrbakken, Bugøyfjord FB59 gnr. 2 bnr. 48, Bugøyfjord FB64 Stabbursdalen FB66 gnr. 3 bnr. 22 Valen, Bugøyfjord FB73 Langnæs, Langfjordvannet FB74 Brannvann FB75 Lille Karpbukt Sentrumsområde I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjene i kapittel 3.1 og hensynssoner i kapittel 9.
--	--



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) 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.	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. 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. 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 fortetningsmuligheter.
--	---



e) Nye tiltak skal styrke kvartalsstrukturen i sentrum og overgangen mellom ulike strukturer må klargjøres. f) Tyngre, arealkrevende eller tungtransportkrevende virksomheter skal lokaliseres utenfor bykjernen, med god tilgjengelighet til hovedtransportårene. g) Strandpromenade: - Ved reguleringsplanarbeid langs strandpromenaden i Kirkenes skal det sikres nødvendige arealer for allmenn ferdsel langs strandpromenaden. - Utelagring eller bygningsmessige tiltak utover de som er direkte knyttet til allmennhetens bruk av området er ikke tillatt. h) Kjøpesentre skal kun lokaliseres innenfor grensene i S1. (PBL. § 11-9, nr. 8) 3.2.6 Forretning 3.2.7 Offentlig og privat tjenesteyting I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser a) I områder for Offentlig/Privat tjenesteyting (utenom OP11 og OP23) kan det oppføres bygg og settes i gang tiltak som er i samsvar med formålet: - Utbygging kan ikke skje før el. forsyning, samt vann og avløp er tilfredsstillende ordnet - Avkjørsel skal være godkjent av veimyndighetene - Parkeringsplasser skal være i henhold kommunale forskrifter	Forretning Område F1 inngår i reguleringsplan for Sydvaranger handelspark, som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1. Offentlig og privat tjenesteyting Offentlig tjenesteyting omfatter statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet, som skoler, barnehager, sykehus, og lignende som beskrevet i kart og planforskriften. Privat tjenesteyting omfatter privat tjenesteyting i form av mer allmenntilgjengelig karakter og i dette dokumentet betyr det grendehus, idrettshus, kirke/religion, forsamlingshus og lignende som beskrevet i kart- og planforskriften. Offentlig og privat tjenesteyting omfatter følgende eksisterende områder: OP2: Svanhold miljøsenter OP4: Langvasseid grendehus OP5: Anleggsmaskinskolen i Bjørnevatn OP12: Kirkenes videregående skole, Hesseng OP19: Jakobsnes skole OP20: Fossheim skole OP22: Neiden kapell OP25: Kirkenes skole
--	--



- 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) 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)	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. 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: Jordafoss oppstillingsplass FT5: Svanvik campingplass FT9: Maggadalen campingplass FT10: Neiden campingplass FT12: Neiden fjellstue FT 15 Barents safari



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 000m³ 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 utnyttet 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. 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	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. minerallovens § 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 minerallovens § 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 Tømmamoen. 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 200m² 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) 3.2.11 Idrettsanlegg a) Innenfor områdene IF1-9, IS 1-3, F1 skal det kun tillates nye bygg som er relatert til den virksomhet som bedrevet på arealet. (PBL. § 11-10 nr. 1) 3.2.12 Andre typer bebyggelse og anlegg: 3.2.12.1 Småbåthavn a) innenfor områdene SH 1-7, og SH 9 tillates opparbeidet utsetningsplass og kai/brygge for båter til bruk for allmennheten. - det tillates ikke oppført bygninger i disse områdene, kun ordinært vedlikehold og lignende er tillatt. b) Innenfor områdene SH 8 og SH 10 skal det kun tillates nye bygg eller aktivitet som er relatert til den virksomhet som bedrevet på arealet. (PBL. § 11-10 nr. 1 og 2)	BI6: Prestøya, utvidelse av industriområde BI7: Gamneset BI9: Industriområde i Kirkenes (Sydvaranger) Område BI1 og BI2 er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1. Område BI3 er regulert i egen reguleringsplan som delvis erstattes av kommuneplanens arealdel, plankart og bestemmelser i kommuneplanens arealdel går foran bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan, ref. vedlegg 1 (eldre enn denne kommuneplan), jf. reglene i PBL. § 1-5 om forholdet mellom nye og gamle planer. Område BI5 er regulert i egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1. BI7 Gamneset: Området er regulert i egen reguleringsplan som fortsatt skal gjelde, jf. vedlegg 1. Idrettsanlegg Idrettsanlegg i dette dokumentet omfatter skytebaner, ridesenter, fotballbaner og lignende. Etablering av nye skytebaner innenfor avsatt formål (IS1-3) krever tillatelse etter forurensingsloven. Andre typer bebyggelse og anlegg: Småbåthavn Formålet omfatter både nåværende og fremtidige områder. SH 1-7 og SH 9 har ikke driftsselskap eller lignende og det er derfor brukt sosi-kode 1500, jfr. kart og planforskriften. SH 8 og SH 10 har driftsselskap av type småbåtforening eller lignende og det er brukt sosi-kode 6230, se pkt. bruk og vern av sjø og strandsone. Områder for småbåthavn er lokalisert som følger: SH1: Storstein SH2: Kobbfoss SH3: Skogfoss SH4: Skogfoss
---	--



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 m² - Totalhøyden skal ikke overstige 3,5meter - Totalbredde skal ikke overstige 3,5meter (PBL. § 11-10 nr. 1 og 2) 3.2.12.3 Vannverk Kommunale vannverk er vist i plankartet. 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	SH5: Utnes SH6: Strand SH7: Buholmen SH8: Mikkelsnes SH9: Bugøyfjord SH10: Kirkenes 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 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 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) 3.2.14 Snøskutergarasjer	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. 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
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) 4.2 Vei, framtidig a) Plankrav: Det skal utarbeides detaljregulering for veitraséer og andre infrastrukturanlegg (vannforsyning og kraftproduksjon). Fremtidig trasé for vannforsyning inngår i området avsatt til framtidig vei. b) Undersøkelser om kulturminner i vei- og kraftledningstraseene skal skje i forbindelse med detaljreguleringsplanene. (jfr PBL. § 11-9 nr. 1)	Generelle retningslinjer Ved planlegging og gjennomføring av viktige ledd i kommunikasjonssystemet skal det påses at anlegg tilpasser seg omgivelsene og overordnede landskapstrekk. Skjæringer og fyllinger skal om mulig revegeteres og gis en naturlig avslutning. Hovedveier Eksisterende traseer på veinettet (riksveier, fylkesveier og kommunale veier) er vist i plankartet. 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 Gamnesbukta 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



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) <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>4.4.2 Framtidig lufthavn LH2:</u> a) Området omfatter den tidligere Vestleiren. b) Før området kan tas i bruk til lufthavnformål	bestemmelser for å begrense trafikken på veien mellom Leirpollen og Gamnes. 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>Eksisterende lufthavn:</u> Reguleringsplan for Kirkenes lufthavn (planID 2030-1999102) skal fortsatt gjelde, jf. vedlegg 1. <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) <u>4.4.3 Framtidig lufthavn LH3:</u> 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) 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) 4.5.2 Kirkenes havn: 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) 4.6 Parkering	helikopterbase. Det stilles krav om reguleringsplan for tiltak kan iverksettes. <u>Framtidig lufthavn LH3:</u> Det legges til rette for en utvidelse av rullebanen mot øst. 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 Kirkenes havn: Eksisterende havner: H1 omfatter Industrikaiene til Sydvaranger og Kimek. H2 omfatter industrikaiene og dypvannskaia mellom Haganes og Prestøya samt dagens Hurtigrute kai. 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. 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. 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 Bestemmelsen §. 4.2 gjelder så langt de passer.	Trasé for kraftledning til Leirpollen og Gamneset Etablering av kraftledning til Leirpollen og Gamneset er konsesjonsbetinget (Energiloven). Snøscooterløyper Eksisterende løypenett vises i plankart som kartinformasjon. Saksbehandling skjer iht. motorferdselloven med tilhørende forskrifter.
---	--

5.0 Grønnstruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
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, friluft 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 friluftaktiviteter 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, friluft 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, friluft 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, friluft 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 Høybuktnoen 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 Friluftsmål, 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-spredd eksisterende bebyggelse	LNFR-spredd eksisterende bebyggelse Eksisterende bebyggelse som ligger veldig spredd i kommunens bygder/distrikt er gjennom vedlegg 3 angitt som LNFR-spredd, jfr. Departementets kommentar til PBL. § 11-7. 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-spredd eksisterende bebyggelse a) Der hvor eksisterende bebyggelse ligger nærmere sjø/verna vassdrag/Pasvikelva enn 100m, kan ny bebyggelse ikke plasseres nærmere sjø enn eksisterende hovedbebyggelse. Naust regnes ikke som hovedbebyggelse. - Bestemmelsen gjelder for byggverk på eiendommer i vedlegg 3 og 4.	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-spredd eksisterende boligbebyggelse a) Eksisterende, lovlig oppsatt boligbebyggelse framkommer i egen liste, se vedlegg 3. b) For eksisterende boligbebyggelse i LNFR-spredd etter vedlegg 3 gjelder disse bestemmelsene: - På eiendommen tillates frittliggende småhus med tilhørende garasje, uthus, mv. - Totalhøyde ikke over 9meter. - Samlet tillatt BYA inntil 500m². - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30meter. - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrense gitt i vegloven. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart. - Bebyggelse på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B. - Bebyggelse skal lokaliseres inntil eksisterende veier. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap. - Bebyggelsen skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner. (PBL. § 11-11, nr. 2) 7.2.2 LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse a) Eksisterende, lovlig oppsatt fritidsbebyggelse framkommer i egen liste, se vedlegg 3. b) For eksisterende fritidsboligbebyggelse i LNFR-spredd etter vedlegg 3 gjelder disse bestemmelsene: - Det tillates 1 fritidsbolig og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m² grunnflate (BYA).	LNFR-spredd eksisterende boligbebyggelse Bestemmelsene skal benyttes for tiltak i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse på eiendommer som er definert som LNFR-spredd gjennom vedlegg 3. - Områder med dyrka jord skal bevares i tråd med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart. - Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i tjenesten <i>Gårdskart</i>. - Byggeforbud mot vassdrag skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag - Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3. - Veilovens § 29 fastsetter byggegrense mot vei, evt. dispensasjon til bygging nærmere vei må gis av vegmyndigheten. - Avstand til vei måles fra senterlinje. - Hensyn til kulturmiljø/-minner/-landskap skal ivaretas iht. kulturminneloven. Kommunen skal ved byggesøknad vurdere tiltaket opp mot kartbaser og om nødvendig sende søknaden på høring til Finnmark fylkeskommune/Sametinget. Veiledning: Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også; www.asketadden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse Bestemmelsene skal benyttes for tiltak i tilknytning til eksisterende fritidsboligbebyggelse på eiendommer som er definert som LNFR-spredd gjennom vedlegg 3. - Områder med dyrka jord skal bevares i tråd med jordlovens formål. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR5-kart. - Tiltak i områder med dyrkbar jord må behandles etter jordlova. Se dyrkbar jord i
---	--



- Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² BRA, totalhøyde ikke over 5meter. - Uthusets størrelse skal ikke overstige 50m², totalhøyde ikke over 4meter. - For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres. - Det skal være opparbeidet minst 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig. - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30meter. - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrense gitt i vegloven. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart. - Bebyggelse på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B. - Bebyggelse skal lokaliseres inntil eksisterende veier. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap. - Bebyggelsen skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner.	- tjenesten Gårdskart. - Byggeforbud mot vassdrag skal ivareta allmennhetens tilgang og være en buffer mot flom og naturhensyn langs vassdrag - Avstand til sjø/bekk/elv måles iht. bestemmelsens §§ 2.2 og 2.3. - Veilovens § 29 fastsetter byggegrense mot vei, evt. dispensasjon til bygging nærmere vei må gis av vegmyndigheten. - Avstand til vei måles fra senterlinje. Kommunen skal ved byggesøknad vurdere tiltaket opp mot kartbaser og om nødvendig sende søknaden på høring til Finnmark fylkeskommune/Sametinget. Tiltak kan også utløse krav om ny festekontrakt (avtale mellom fester og grunneier). Veiledning: Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også; www.asketadden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no
(PBL. § 11-11, nr. 2) 7.2.3 LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse i ødemarksområdene Følgende bestemmelser gjelder for eksisterende bygninger på punktfester i vedlegg 4: a) Det kan etter søknad tillates bruksendring fra gamle eller næringshytte til fritidsbolig, på følgende vilkår: - Bruksendringen må ikke være til ulempe for stedbunden næring. - Bruksendringen må ikke medføre økt risiko forbundet med naturbasert fare, jf. § 3.1.12. - Bruksendring må ikke være til ulempe for allmennhetens interesser. b) På eksisterende punktfeste for fritidsbolig tillates 1 fritidsbolig og inntil 2 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 20 m² grunnflate (BYA) med maks høyde 4 meter.	LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse i ødemarksområdene Mindre hytter og gammer i ødemarksområdene er kartfestet gjennom vedlegg 4. Bestemmelsene er ment for å tillate bruksendring fra gammer til fritidsbolig. Disse gammene/hyttene ligger i sårbare områder og det er derfor viktig å sette strenge vilkår for bruksendringen og strenge rammer for utnyttelse av punktfestet. Tiltak kan også utløse krav om ny festekontrakt (avtale mellom fester og grunneier). Retningslinjer for saksbehandling ved bruksendring: - Søknaden sendes på høring til berørt reinbeitedistrikt.



c) For 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.asketadden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no Næringshytter for stedbunden næring i tråd med LNFR-begrepet omfattes ikke av disse bestemmelsene med, mindre det søkes om bruksendring til fritidsbolig.
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 gamle eller næringshytte til fritidsbolig, på følgende vilkår: - Bruksendringen må ikke være til ulempe for stedbunden næring. - Bruksendringen må ikke medføre økt risiko forbundet med naturbasert fare, jf. § 3.1.11. - Bruksendring må ikke være til ulempe for allmennhetens interesser. b) På eksisterende punktfeste for fritidsbolig tillates 1 fritidsbolig og inntil 3 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 50 m² grunnflate (BYA) med maks høyde 4 meter. c) For 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) 7.2.5 LNFR-spredd 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 700m². (PBL. § 11-11 nr. 2) 7.2.6 Eksisterende naust i LNFR-områder 7.3 LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. 7.3.0 Generelle bestemmelser I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3.1, samt hensynsoner i kapittel 9. 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) 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	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. 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 m² - Totalhøyden skal ikke overstige 3,5meter - Totalbredde skal ikke overstige 3,5meter LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Områder hvor spredd bolig, fritids- og næringsbebyggelse et tillat. Nye områder til spredd bebyggelse er opprettet i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Av disse områdene framkommer det i bestemmelsen hvor det åpnes for ytterligere bebyggelse. 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 500m². c) For nye og eksisterende fritidsboliger gjelder disse bestemmelsene: - Det tillates 1 fritidsbolig og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². 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.asketadden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no <u>Tomtestørrelse</u>
---	--



bygningsmasse skal ikke overstige 150 m² grunnflate (BYA). - Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² BRA, totalhøyde ikke over 5meter. - Uthusets størrelse skal ikke overstige 50m², totalhøyde ikke over 4meter. - For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres. - Det skal være opparbeidet minst 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig. (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 700m². (PBL. § 11-11 nr. 2) 7.4 LNFR-spredd 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) 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	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. Spredd boligbebyggelse Områder hvor spredd 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. 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 500m². (PBL. § 11-11, nr. 2) e) For eksisterende fritidsboliger innenfor områdene SB1 – SB49 gjelder bestemmelsene for LNFR-spredd fritidsbebyggelse, jfr. pkt 7.5. 7.5 LNFR-spredd fritidsbebyggelse 7.5.0 Generelle bestemmelser I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3, samt hensynssoner i kapittel 9. 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. Spredd fritidsbebyggelse Områder hvor spredd fritidsboligbebyggelse et tillat. Nye områder er opprettet i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Av disse områdene framkommer det i bestemmelsen hvor det åpnes for ytterligere bebyggelse.
---	---



7.5.1 Omfang - Innenfor område SFB 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 13, 15 og 16 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført bygninger i tråd med formålet. Men det tillates ingen nye fritidsboliger. - Innenfor område SFB 7 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates inntil 6 nye fritidsboliger i planperioden. - Innenfor område SFB 11 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført inntil 5 nye fritidsboliger i planperioden - Innenfor område SFB 12, 17, 18 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført inntil 4 nye fritidsboliger i planperioden. - Innenfor område SFB 19 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført inntil 2 nye fritidsboliger i planperioden. 7.5.2 Bestemmelser til spredt fritidsbebyggelse a) Lokaliseringskriterier for ny bebyggelse: - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30meter. - Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrense gitt i vegloven. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart. - Bebyggelse på dyrkbar jord forutsetter tillatelse etter jordlova. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B. - Bebyggelse skal lokaliseres inntil eksisterende veier. - Bebyggelse skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap. - Bebyggelsen skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner. - Bebyggelsen skal ikke være til ulempe for stedbunden næring. b) Områdene må ikke fradeles/ bebygges på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse. c) Det tillates 1 hytte og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m² grunnflate (BYA).	Omfang Områder hvor det er eksisterende fritidsbebyggelse: SFB1 Skogmo - Pasvik SFB2 Skogfoss - Pasvik SFB3 Stenbakk - Pasvik SFB4 Morud - Pasvik SFB6 Vintervollen - Jarfjord SFB8 Lille Stonga SFB9 Lille Stonga SFB13 Mikkelsnes - Neiden SFB15 Perbekken - Neiden/Bugøyfjord SFB16 Sakrisvatn - Neiden/Bugøyfjord Områder hvor det er eksisterende fritidsbebyggelse og det åpnes for ytterligere fritidsbebyggelse (inkl. fradeling): SFB7 Hornholmvannet - Jarfjord SFB11 Angelfjell - Munkefjord SFB12 Munkelva SFB17 Låsvannet - Neiden/Bugøyfjord SFB18 Bugøyfjord SFB19 Angelfjell - Munkefjord Retningslinjer for spredt fritidsboligbebyggelse <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 m² BRA, totalhøyde ikke over 5meter. e) Uthusets størrelse skal ikke overstige 50m², totalhøyde ikke over 4meter. f) For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres. g) Det skal være opparbeidet minst 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig. (PBL. § 11-11, nr. 2) 7.5.3 Bestemmelser til spredt fritidsbebyggelse SFB 14 a) Det tillates oppført fritidsbolig på inntil 64m² (BYA). b) Det tillates fradelt punktfeste til fritidsboligen. - Fradeling må søkes særskilt. - Før det kan fradeles punktfeste må omdisponering av dyrkbar jord være innvilget av jordbrukssjefen, jf. jordbrukslovens § 9. 7.6 LNFR-spredt næringsbebyggelse 7.6.0 Generelle bestemmelser I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3, samt hensynssoner i kapittel 9. 7.6.1 Bestemmelser til spredt næringsbebyggelse 7.6.1.1 Spredt næringsbebyggelse SE1-3 og 5-9: a) Innenfor områdene SE1-3 og 5-9 tillates samme bruk som i dag. Det tillates ikke nybygg, tilbygg, ombygging, og lignende som kan svekke bygningenes identitet. (PBL. § 11-9 nr. 7) b) Det kreves detaljregulering for nye bygg, større garasjer og lagerbygninger. (bygg større enn 120 m²)	www.asketadden.ra.no www.kulturminnesok.no www.nordatlas.no www.miljostatus.no <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. Om SFB14 Området omfatter deler av en eiendom i Neiden hvor formålet for spredt fritidsbolig er flyttet innad på eiendommen fra forrige planperiode. Spredt næringsbebyggelse Generelt Retningslinjene for spredt boligbebyggelse gjelder også for spredt næringsbebyggelse, så langt de passer. Se også de generelle retningslinjer i kapittel 2 og 3. Innenfor områdene SE 1-10, utenom SE4 er det etablert forskjellige typer reiselivsvirksomhet / utmarksturisme/utleiehytter som til dels benytter seg av de gamle "ødestuene" som daværende Statens Skoger bygde i forbindelse med skogsdrift. Disse representerer i seg selv en viktig tidsepoke, særlig i Pasvik, og bør tas vare på og restaureres til opprinnelig stand i den grad det er mulig. SE1 Gjøkvassbua SE2 Gjøkvasskoia
--	---



(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). 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 500m², maks mønehøyde 7,5 meter. d) Hovedfunksjoner innenfor området skal være universelt utformet. e) Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere 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) 7.6.1.3 Spredt næringsbebyggelse SE 11: a) I område SE 11, Lanabuktkoia, tillates samme bruk som i dag. Det tillates nybygg, samt påbygg og tilbygg på eksisterende bebyggelse inntil 200m². b) Byggegrense mot sjø ligger i formålsgrensa mot sjø. (PBL. § 11-11, nr. 2)	SE3 Sortbrysttjernkoia SE5 Ellentjernkoia SE6 Morudkoia SE7 Malbekk koia SE8 Lille Sameti SE9 Myrbekk koia SE10 Skjellbekken Område SE4 omfatter det tidligere Gjøkhotellet (nedbrent). Området tilrettelegges for Øvre Pasvik Nasjonalpark til et service- og informasjonssenter. 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. 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) 8.3 Friluftsområde (F) a) Anlegg, brygger, bøyer og lignende som fremmer friluftsliv tillates. 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	Farled Farleder reguleres gjennom havne- og farvannsloven. Tiltak i farleden krever tillatelse etter havne- og farvannsloven. 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 Friluftsområde Sandbukt i Bugøyfjord er avsatt til friluftsområde. 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.

9.0 Hensynssoner

Bestemmelser	Retningslinjer
9.1 Sikrings-, støy- og faresoner 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) 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.	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. 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. Frisiktsone for innflygningslys tilhørende Kirkenes lufthavn Restriksjonsområdene rundt innflygningslysene skal sikre at: - Ingen objekter, med unntak av antenner for



b) Innflygningslysene skal holdes fri for vegetasjon. c) Tiltak innenfor frisktsonene skal godkjennes av Avinor. 9.1.3 Høydebasseng Prestefjellet a) Det tillates ikke tiltak som kan føre til skade på høydebassenget. b) Sprengningsarbeid i området tillates ikke uten at dokumentasjon på at dette ikke vil kunne skade høydebassenget. (PBL. §§ 11-8 bokstav d) 9.1.4 Støysone E6: a) Generelt: Ved etablering av støyende virksomheter eller ved etablering av støyfølsomme tiltak i rød og gul sone, skal det alltid utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås. b) Støyømfintlig bebyggelse langs E6: Langs E6 (riksvei) i Kirkenes tillates støyømfintlig bebyggelse i både rød og gul sone, på følgende vilkår; - minimum 50 % av oppholdsrommene (soverom+ stuer), og minst ett soverom legges på stille side. (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. 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	instrumentlandingssystem, skal gjennomtrengre 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. Høydebasseng Prestefjellet Hensynssone H120. Tiltak innenfor området krever særskilt tillatelse fra kommunal drikkevannsmyndighet. Støysone E6 Veiledning: Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging. Støysone Kirkenes Lufthavn Støysone for Kirkenes lufthavn er vist i vedlegg 7 Flystøysonekart (03.03.08). Veiledning: Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging.
---	---



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 støyreducerende 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. 9.1.7 Faresone Flom, Neidenelva a) Faresone for flom i Neidenelva er angitt i plankartet. b) Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor flomsonen. 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. 9.2 Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, landskap eller bevaring av naturmiljø og kulturmiljø (PBL. 11-8, 3.ledd, bokstav c) 9.2.1 N-sonen: LNFR hvor natur er dominerende	Støysone skytebaner Støysone H290 Faresone Flom, Neidenelva Faresone H320. 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. 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. 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,
--	---



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

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

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

(PBL. § 11-9 nr. 7)

9.2.6 NB!-områdene

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

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

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

NB! Nasjonale kulturhistoriske bymiljøer:

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

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

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

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

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

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

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



9.2.6.2 NB! Boligbyen: 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	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>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. 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) 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: 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. 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	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. 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. 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. 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. 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. 9.3.4 Båndlegging i påvente av reguleringsplan a) Deler av Høybuktnoen skyte- og øvingsfelt båndlegges i påvente av reguleringsplan. Aktivitet utover dagens bruk kan ikke settes i gang før området inngår i en reguleringsplan. (PBL. §§ 11-8 bokstav d og 11-9 nr. 1) b) Jakobsnes Arctic Logistics båndlegges i påvente av reguleringsplan. c) Gamle Bjørnevatn skole båndlegges i påvente av reguleringsplan. (PBL. §§ 11-8 bokstav d) 9.4 Sone hvor vedtatt reguleringsplan fortsatt skal gjelde Innenfor sonens avgrensning gjelder reguleringsplanens bestemmelser og formål. (PBL. § 11-8, 3.ledd, bokstav f)	Hundedressur Det er avsatt et område for hundedressur, videreført fra forrige planperiode. For hundehold gjelder for øvrig lov om hundehold. Båndlegging i påvente av reguleringsplan Hensynssone H710. Båndleggingen er tidsbegrenset i 4 år fra vedtak av kommuneplanens arealdel (ref. veileder til kommuneplanens arealdel). Deler av Forsvarets skyte- og øvingsfelt båndlegges i påvente av reguleringsplan. Det båndlagte området inkluderer areal til framtidige havneområder i Høybukta vest og Pulkneset som er under planlegging. Videre planlegging vil avklare arealbruken i området. Arealkonflikter i området søkes løst gjennom reguleringsplan. Det er igangsatt en områdereguleringsplan for Høybuktnoen skyte- og øvingsfelt Sone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde Hensynssone H910. Planer som delvis oppheves er vist med sone hvor planen fortsatt skal gjelde. På arealer utenfor angitt sone gjelder kommuneplanens arealdel (jf. PBL. § 1-5). Deler av reguleringsplan for oljeomlastning i Bøkfjorden og Korsfjorden (PlanID 2030-2007003) er opphevet: - Omlastningspunkt i sjø lengst vest (SS5) er tatt ut. - Omlastningspunkt på land på Skogerøya er tatt ut og tilbakeført til LNFR-formål - Havneområder på Reinøya er tilbakeført til LNFR-formål.
--	---



9.5 Nedslagsfelt for drikkevann	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 avgrensning 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) 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 forurensa 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 Flystøysonkart (03.03.08) som viser støysoner tilknyttet flyplassen.

DETALJREGULERING FOR SKOLTEBYEN KULTURMILJØ

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer: 10/1885

Plan-ID: 2011001

Planforslag er datert:	25.02.2011
Dato for siste revisjon av plankartet:	29.06.2011
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	08.11.2011
Dato for godkjenning:	25.01.2012

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter AS, sist datert 29.06.2011. Illustrasjonsplan av 08.11.2011 viser planlagte tiltak i området.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål (Pbl §12-5):

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 punkt 1)

- Boligbebyggelse - BK
- Fritidsbebyggelse - FK
- Offentlig og privat tjenesteyting - BA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 punkt 2)

- Veg - V
- Parkeringsplass - P
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Grønnstruktur (Pbl §12-5 punkt 3)

- Turdrag
- Turveg

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (Pbl §12-5 punkt 5)

- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift - LNFR

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl §12-5 punkt 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner (Pbl §12-6)

- Sikringssone - frisikt
- Faresone - høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 For all bebyggelse innenfor planen kan det ikke uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighet, iverksettes tiltak som berører grunnen under eller omkring byggene. Tilsvarende gjelder bruksendringer som kan være i strid med fredningsformålet – kulturmiljø. Uten tillatelse fra kulturminnemyndigheten er det ikke tillatt å rive eller fjerne disse bygningene, eller å oppføre tilbygg/påbygninger.

3.2 På grunn av planområdets vernestatus må alle gravearbeider og tiltak i grunnen nøye overvåkes og godkjennes av kulturminnemyndighet før igangsetting.

3.3 Eksisterende bru over Neidenelva på tilhørende landkar og rekkverk omfattes ikke av fredningsvedtaket. Drift og vedlikehold av konstruksjon som kan skade eller skjemme kulturminner eller kulturmiljøet eller på annen måte motvirke formålet med fredningen må ikke iverksettes uten særlig tillatelse fra kulturminnemyndigheten. Land- og vannarealet under brua omfattes av fredningsvedtaket.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl §12-5 punkt 1)

4.1 Boligbebyggelse - BK

Området omfatter eksisterende bolighus.

4.2 Fritidsbebyggelse - FK

Området omfatter eksisterende fritidsbygg.

4.3 Offentlig og privat tjenesteyting - BA

Området omfatter eksisterende bygning. Bygget skal benyttes til drift, service- og forsamlingshus i forbindelse med aktiviteten i området. I tilknytning til bygget kan det settes opp et mindre toalettbygg. Toalettbyggene skal være diskret utformet med trekledning og mørk fargesetting, eller farger tilpasset hovedhus. Maksimal størrelse på bygget er 4x3 meter, maksimal høyde lik 3,0 m. Bygget skal være tilpasset bevegelseshemmede.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl §12-5 punkt 2)

5.1 Veg - V

V1 - Arealet reguleres til offentlig kjøreveg. Tillatte avkjørsler er vist med pil på plankart.

V2 – Vegen er felles for eiendommene gnr/bnr: 8/22, 8/23 og 8/24, og skal nyttes som adkomstveg til gjenbegravingsområdet. Vegen kan opparbeide med bredde inntil 5 meter. Kryssing av vannvei skal foregå med bru.

5.2 Parkeringsplass - P

P1 - Områdene tillates opparbeidet som langsgående offentlig hc-parkering, plassene skal ha fast dekke.

P2 – Området er felles for eiendommene gnr/bnr: 8/22, 8/23 og 8/24. Områdene tillates opparbeidet som parkeringsplass.

5.3 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Områdene tillates benyttet til drift av veganlegg. Avkjørsler som vist på plankart tillates over arealet.

§6 GRØNNSTRUKTUR (Pbl §12-5 punkt 3)

6.1 Turdrag

Innenfor traseene kan det opparbeides og vedlikeholdes enkle grusstier med bredde inntil 1,2 meter. Opparbeidelse og utbedring av stier skal skje med minst mulig inngrep i grunn eller terreng.

6.2 Turveg

Innenfor traseen tillates det opparbeidet kjørbare gangadkomst slik som vist på plankart. Adkomst skal være stengt for alminnelig kjøretrafikk med bøm, kjøring i forbindelse med drift, hc-kjøring og nød- og nyttetransport tillates. Vegen opparbeides som gruset adkomst med bredde inntil 3,5 meter og som vist på plankart. Opparbeidelse og utbedring av adkomst skal skje med minst mulig inngrep i grunn eller terreng.

§7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR) (Pbl §12-5 punkt 5)

7.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift - LNFR

Områdene driftes som landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift innenfor de rammer som ligger i fredningstiltaket. Tilrettelegging for friluftsliv, fiske, religiøs utøvelse og formidling av kulturhistorie tillates med tiltak som vist i illustrasjonsplan og på plankart. Dette gjelder oppsetting av informasjonsskilt, møblering og opprusting av rasteplasser og oppsetting av avfallsbeholdere. I området ved eksisterende bygg for tjenesteyting (BA) tillates opparbeidelse av gjenbegravingsområde med terrengformasjon, informasjonstavle, gravminne og tilrettelagt adkomst, slik som vist på illustrasjonsplan.

Områdene kan generelt ikke bebygges med unntak av to mindre toalettbygg, ett ved gjenbegravingsområdet og ett ved Skoltefossen. Nybygging utover dette og alle tiltak på eksisterende bygg eller i grunnen må særskilt godkjennes av kulturminnemyndighet.

Toalettbyggene kan være frittstående eller settes opp i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Byggene skal være diskret utformet med trekledning og mørk fargesetting. Maksimal størrelse på hvert bygg er 4x3 meter, maksimal høyde lik 3,0 m. Byggene skal være tilpasset bevegelsehemmede. Plassering og utforming av byggene skal godkjennes av kulturminnemyndighet.

Eksisterende stier og adkomstveger skal kunne opprettholdes og vedlikeholdes som i dag.

Kryssing av vannvei i forbindelse med adkomst til BK tillates skiftet ut med bru.

Kantsoner langs elva skal ivaretas. Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak i kantsonene langs elva, med unntak av de tiltak som er vist i planen.

§8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (Pbl §12-5 punkt 6)

8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Områdene kan benyttes til friluftsliv og fiske.

§9 HENSYNSSONER (Pbl §12-6)

9.1 Sikringssone – frisikt

I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/kryss/avkjørsel 0,5 meter over terreng. Trær med minimum 2 meter oppstamming tillates innenfor planområdet.

9.2 Faresone - høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Områdene omfatter eksisterende nettstasjon og luftstrekk.

9.3 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner

Området er underlagt bestemmelser og retningslinjer gitt i *Forskrift om fredning av Skoltebyen kulturmiljø i Neiden, Sør-Varanger kommune, Finnmark* (FOR 2000-09-22).



Grunnkart

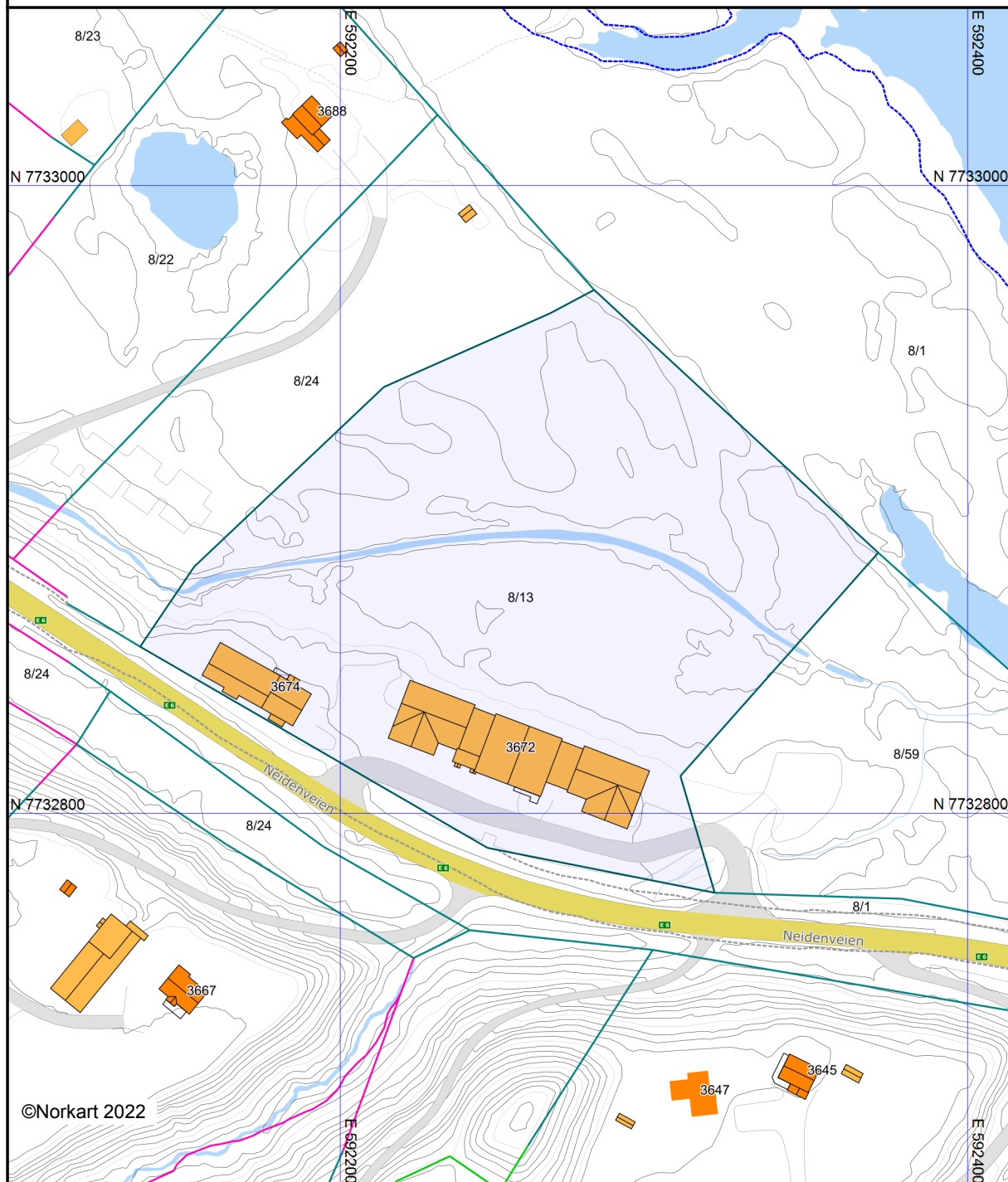
Eiendom: 8/13
Adresse: Neidenveien 3672
Dato: 01.06.2022
Målestokk: 1:2000



UTM-35

Sør-Varanger kommune

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



©Norkart 2022

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



Sør-Varanger kommune

Ledningskart

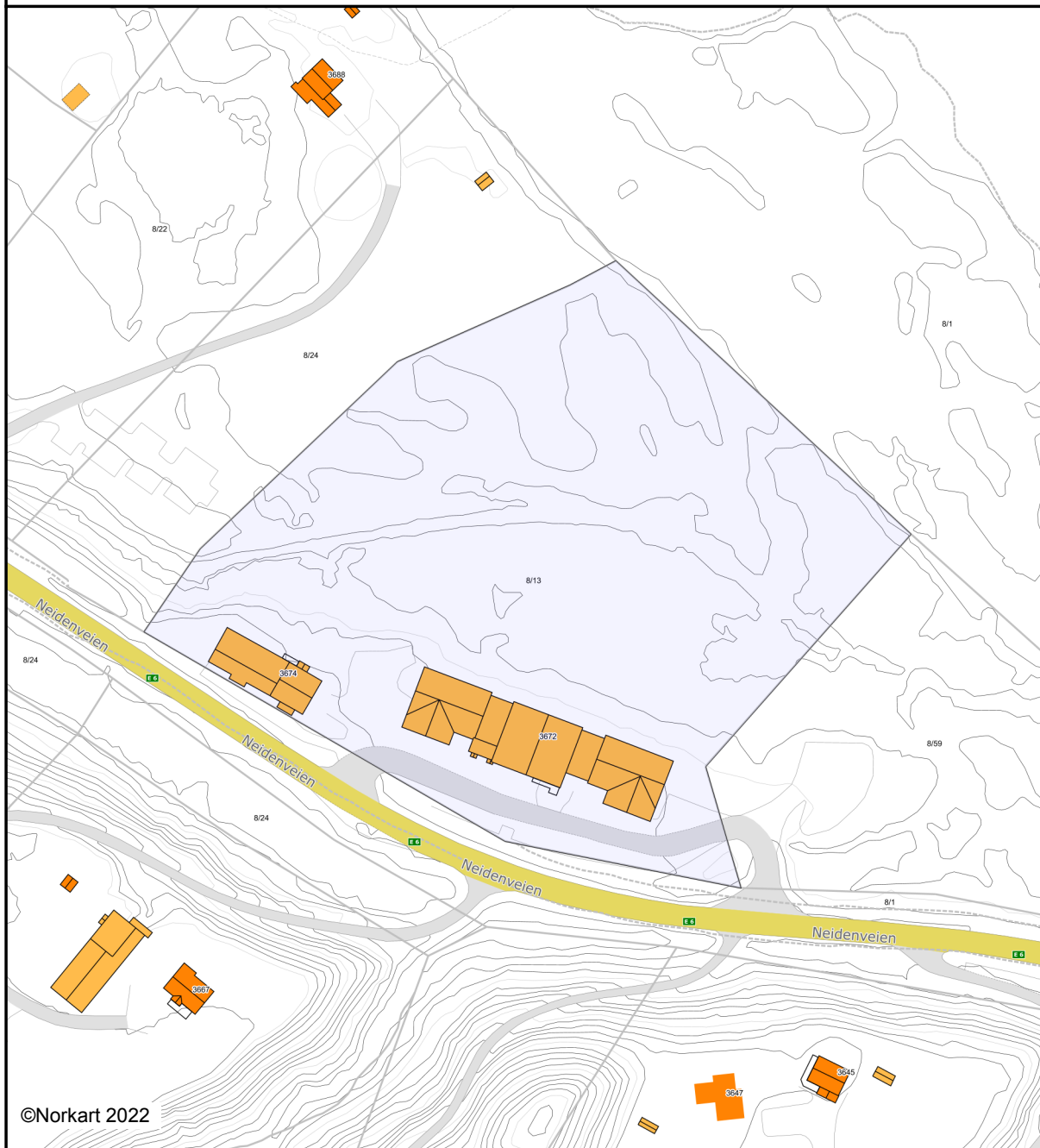
Eiendom: 8/13
Adresse: Neidenveien 3672
Dato: 01.06.2022
Målestokk: 1:2000



UTM-35

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

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

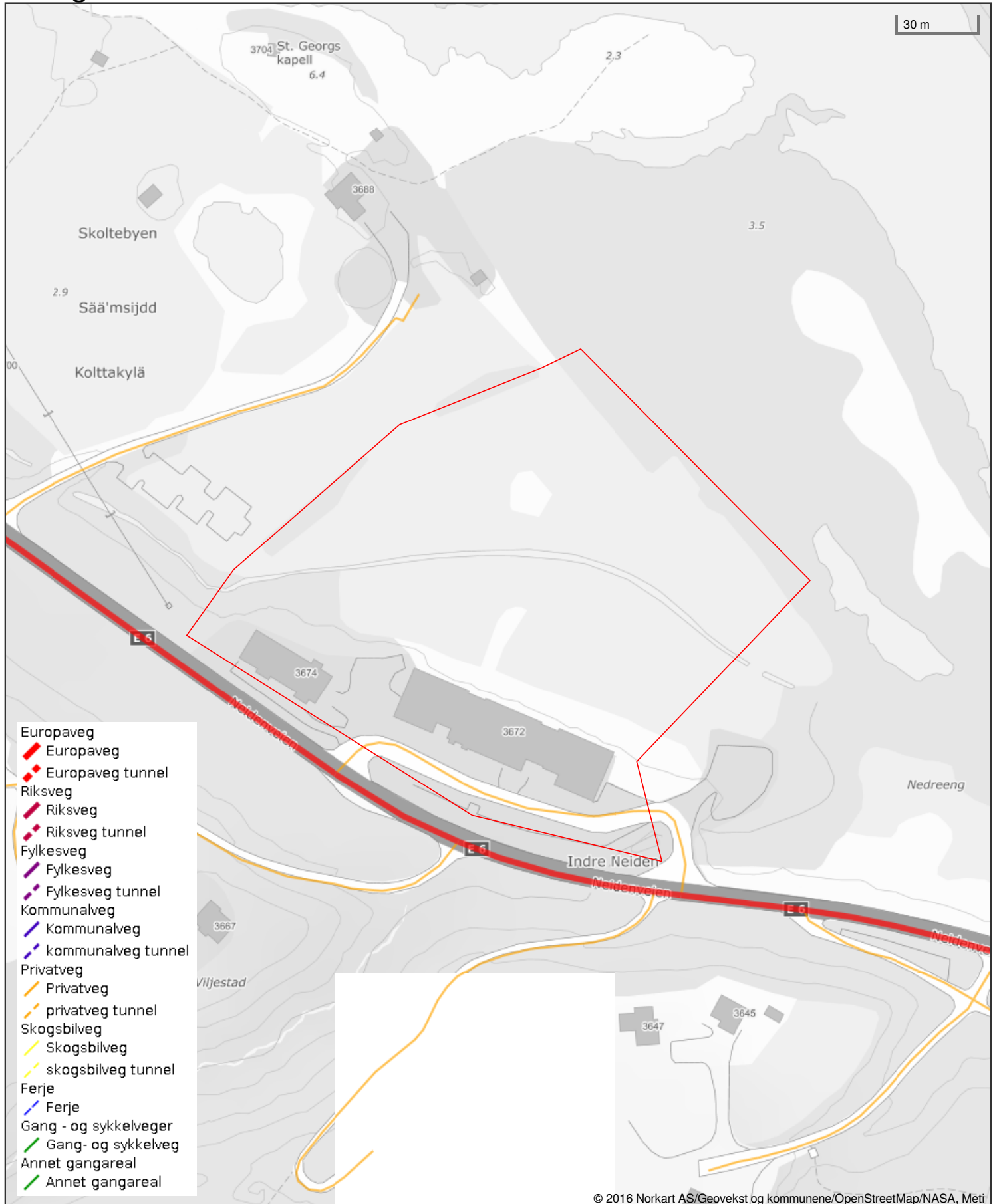


©Norkart 2022

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



Vegstatuskart for eiendom 5444 - 8/13//



Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	M0259	Beregnet areal	24990.5
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	06.06.2008	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	8/13
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.11.1950			8/13, 8/59
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering				8/13
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		0001/89		8/1, 8/2, 8/13, 8/18, 8/19, 8/20, 8/21, 8/22, 8/23, 8/24, 8/40, 8/42, 8/46, 8/48, 8/51, 8/52, 8/54, 8/56, 8/58, 8/59, 8/63, 8/64, 8/68, 8/69, 8/70, 8/71, 8/74, 8/81
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		0004/44		8/13, 8/19, 8/24, 8/51, 8/52
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		1/1989		8/1, 8/2, 8/5, 8/13, 8/18, 8/19, 8/22, 8/23, 8/24, 8/40, 8/46, 8/48, 8/51, 8/52, 8/54, 8/56, 8/58, 8/59, 8/64, 8/66, 8/70, 8/86, 8/90, 8/104

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7732880.33	592244.75	0	Ja	24990.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NEIDENELVEN EIENDOM AS S990952671	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 223 9915 KIRKENES	

Adresser

Vegadresse: Neidenveien 3672

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9930 NEIDEN	Kirkesogn	11080201 Sør-Varanger
Grunnkrets	104 NEIDEN	Tettsted	
Valgkrets	4 Neiden m/ Korsfjord		

Vegadresse: Neidenveien 3674

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9930 NEIDEN	Kirkesogn	11080201 Sør-Varanger
Grunnkrets	104 NEIDEN	Tettsted	

Valgkrets	4 Neiden m/ Korsfjord		
-----------	-----------------------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15216697		Hotellbygning (511)	Tatt i bruk (TB)	
2	15216697	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	08.12.1994
3	15216697	2	Tilbygg	Bygging avlyst (BA)	15.11.1995
4	193114512		Hotellbygning (511)	Tatt i bruk (TB)	03.10.1980
5	193114512	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	25.05.2004

1: Bygning 15216697: Hotellbygning (511), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	545
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	545
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		25.04.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Neidenveien 3674	H0101	8/13	545	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	150	150	0	0	0
H01	1	0	395	395	0	0	0

2: Bygningsendring 15216697-1: Tilbygg, Tatt i bruk 08.12.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	105
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	105
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	1
------------------	--------------	------------------	---

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.08.1994	16.09.1994
Igangsettingstillatelse	01.10.1994	26.10.1994
Tatt i bruk	08.12.1994	21.12.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Neidenveien 3674	H0101	8/13	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	105	0	105	0	0	0

3: Bygningsendring 15216697-2: Tilbygg, Bygging avlyst 15.11.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.11.1995	15.11.1995
Bygging avlyst		03.09.1999

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Neidenveien 3674	-	8/13	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0

4: Bygning 193114512: Hotellbygning (511), Tatt i bruk 03.10.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	1374

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1374
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.01.1979	27.12.2004
Tatt i bruk	03.10.1980	27.12.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Neidenveien 3672	-	8/13	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	62	62	0	0	0
H01	0	0	1312	1312	0	0	0

5: Bygningsendring 193114512-1: Påbygg, Tatt i bruk 25.05.2004**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	62
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	62
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.03.2004	27.12.2004
Igangsettingstillatelse	25.04.2004	27.12.2004
Tatt i bruk	25.05.2004	27.12.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	8/13	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	62	62	0	0	0

Kommune: 5444 Sør-Varanger

Eiendom: 5444/8/51/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

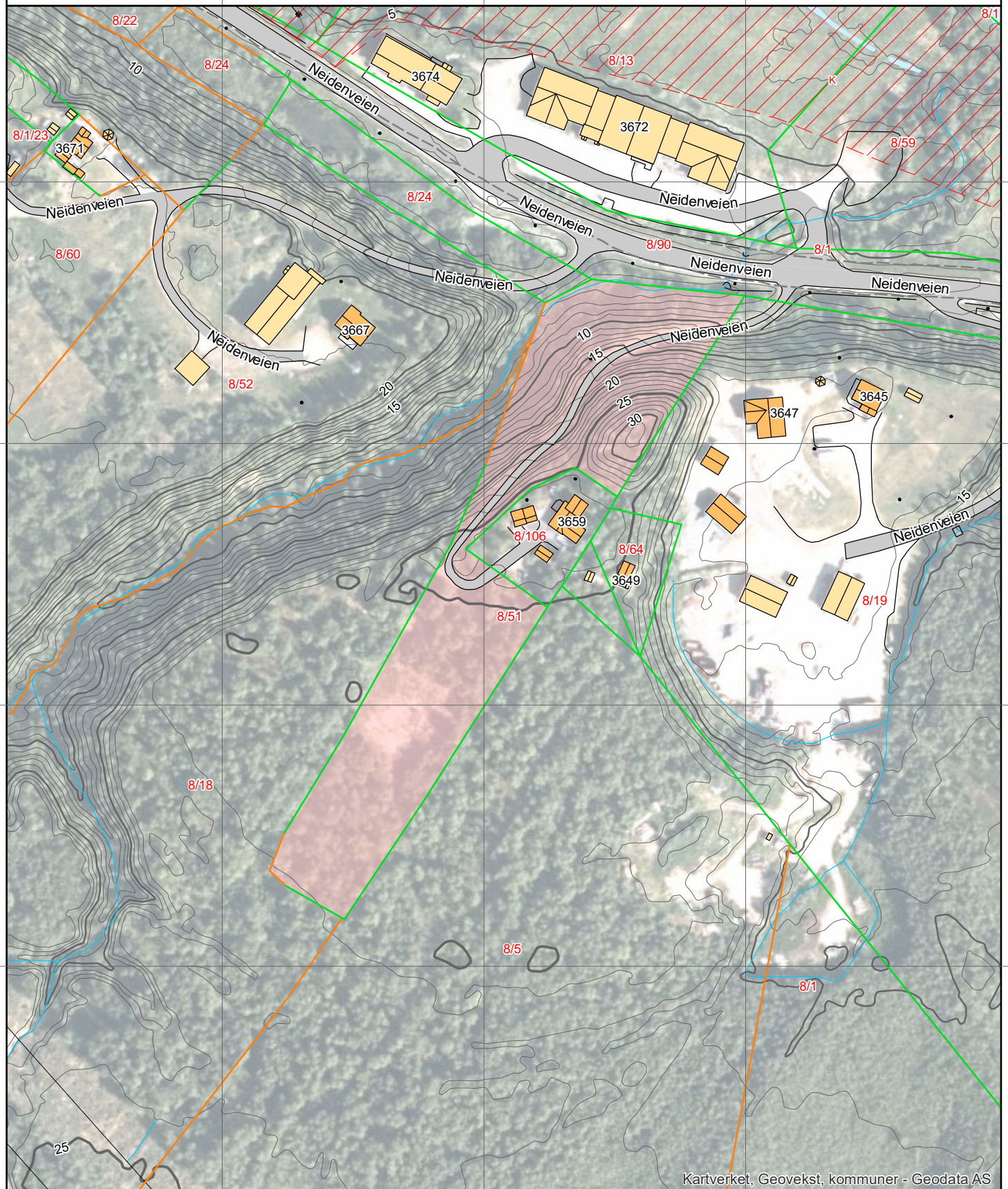
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:2000

Dato: 17.10.2022



0 40 80 m

Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

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

Kommune: 5444 Sør-Varanger

Eiendom: 5444/8/51/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

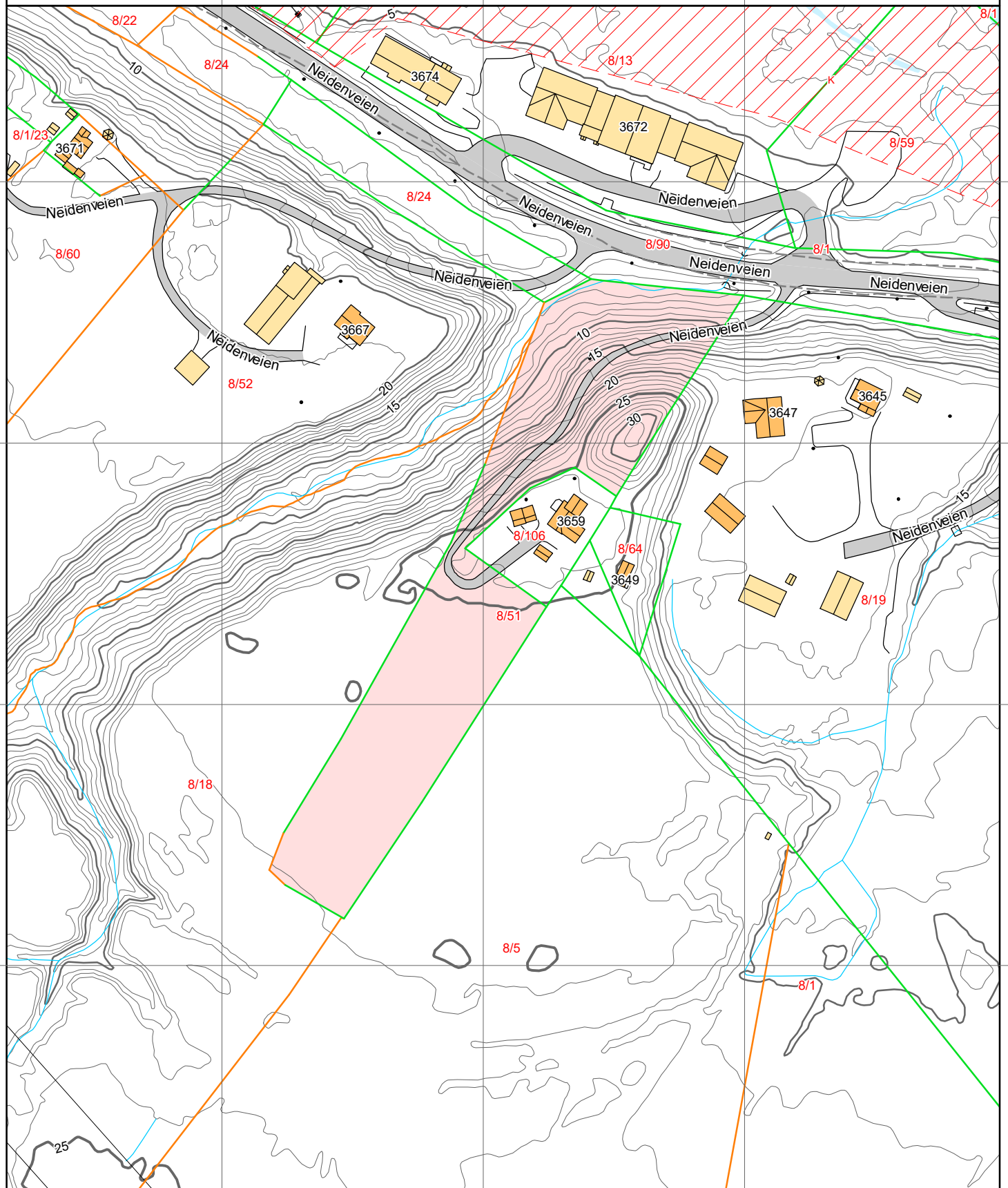
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:2000

Dato: 17.10.2022



0 40 80 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Bygningsflate
	Tiltaksflate
	Valgt eiendom
	Vannflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg



Doknr: 1839 Tinglyst: 06.06.2002 Emb. 084
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Solfrid Warttainen,

pnr. 140445 2331., eier av gnr 8, bnr 18 i Sør-Varanger kommune

Og

Trygve Seyffarth AS,

Org.nr. 918 413 421, eier av gnr 8, bnr 13, 51 og 59 i Sør-Varanger kommune.

Har i dag inngått slik avtale:

1. Trygve Seyffarth AS eier eiendommen Neidenelven Turisthotell, gnr 8, bnr 13, 51 og 59 i Sør Varanger kommune. Hotellet tar ut vann fra en vannkilde på gnr 8, bnr 18 i Sør-Varanger kommune. Avtalen har vært praktisert gjennom mange år, og det er tinglyst en erklæring på gnr 8, bnr 18 i 1965.
2. Nærværende erklæring er en bekreftelse på det avtaleforholdet om at eiendommen gnr 8, bnr 13, 15 og 59, skal ha en stedsvarende rett, uten utgifter, til å ta ut vann på gnr 8, bnr 18 i Sør-Varanger kommune. Dette gjelder ubegrenset iht. de vannkildene som i dag benyttes eller som er naturlige å bruke. Eiendommene skal også ha rett til å utvide vannuttak og vannanlegg.

Videre skal samme eiendommer ha rett til, uten utgifter, å vedlikeholde og legge vannledning over eiendommen gnr 8, bnr 18.

3. Denne avtale skal følge samtlige av eiendommene nevnt ovenfor, også det enkelte bruksnummer dersom det skulle være aktuelt med separat bruk på de enkelte bruksnummer.
4. Gnr 8, bnr 18 har rett til, vederlagsfritt, å kople seg til vannanlegget, uten utgifter. Ledninger og vannanlegget kan ikke fjernes uten etter gnr. 8, bnr 18 samtykke. Eier av gnr. 8, bnr. 13, 51 og 59 plikter imidlertid ikke å holde vannanlegget i gang, dersom behovet for vannanlegget bortfaller for disse eiendommene.
5. Nærværende avtale skal tinglyses på samtlige ovennevnte eiendommer.

Kristiansand S, den .../...-2002

Neiden, den 23/5.-2002

Trygve Seyffarth
Trygve Seyffarth AS

Solfrid Warttainen
Solfrid Warttainen

Jeg bekrefter herved Trygve Seyffarth AS sin underskrift.

ASBJORN BREKSTEIN
ADVOKAT

Vi bekrefter herved Solfrid Warttainens underskrift og at hun er over 18 år.

Kari Abrahamson

Petter

SEY32156

Rett kopi bekreftes

Synnøve Brenno S



RETT FOTOKOPI

Anne Sommerland
ADVOKATFIRMAET

for Kiser & Co. A

Postboks 153, 4001 Kristiansand

TINGLYST

- 6 JUNI 2002

TANA OG VARANGER TINGRETT
DAGBOKNR. 1839

Navn: Frost Advokatfirma AS
Saksbehandler: 45766INFOLAND
Saksreferanse: 45766INFOLAND

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 8, Bruksnr 51 **Kommune:** 5444 Sør-Varanger

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	M1053 Hompen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.04.1944	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	11 008,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5444/8/51	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.09.2012	Berørt	5444/8/51	0,0
	Matrikkelført:	03.09.2012	Berørt	5444/8/106	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	03.09.2012 03.09.2012	Berørt	5444/8/1	0,0
			Berørt	5444/8/5	0,0
			Berørt	5444/8/19	0,0
			Berørt	5444/8/51	0,0
			Berørt	5444/8/64	0,0
			Berørt	5444/8/81	0,0
Feilretting	Forretning:	13.04.2011	Berørt	5444/8/51	0,0
	Matrikkelført:	13.04.2011	Berørt	5444/8/106	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.11.2002	Avgiver	5444/8/51	-1 750,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5444/8/106	1 750,0
Etablering av feste	Forretning:	24.04.1997	Avgiver	5444/8/51	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	2030/8/51/1	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	04.04.1944	Avgiver	5444/8/18	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5444/8/51	0,0
Jordskifte	Forretning: Matrikkelført:		Mottaker	5444/8/13	0,0
			Mottaker	5444/8/19	0,0
			Mottaker	5444/8/24	0,0
			Mottaker	5444/8/51	0,0
			Mottaker	5444/8/52	0,0
Jordskifte	Forretning: Matrikkelført:		Mottaker	5444/8/1	0,0
			Mottaker	5444/8/2	0,0
			Mottaker	5444/8/5	0,0
			Mottaker	5444/8/13	0,0
			Mottaker	5444/8/18	0,0
			Mottaker	5444/8/19	0,0
			Mottaker	5444/8/22	0,0
			Mottaker	5444/8/23	0,0
			Mottaker	5444/8/24	0,0
			Mottaker	5444/8/40	0,0
			Mottaker	5444/8/46	0,0
			Mottaker	5444/8/48	0,0
			Mottaker	5444/8/51	0,0
			Mottaker	5444/8/52	0,0
			Mottaker	5444/8/54	0,0
			Mottaker	5444/8/56	0,0
			Mottaker	5444/8/58	0,0
			Mottaker	5444/8/59	0,0
			Mottaker	5444/8/64	0,0
			Mottaker	5444/8/66	0,0
			Mottaker	5444/8/70	0,0
			Mottaker	5444/8/86	0,0
			Mottaker	5444/8/90	0,0
			Mottaker	5444/8/104	0,0
Jordskifte	Forretning: Matrikkelført:		Mottaker	5444/8/5	0,0
			Mottaker	5444/8/18	0,0
			Mottaker	5444/8/19	0,0
			Mottaker	5444/8/51	0,0
			Mottaker	5444/8/64	0,0

Matrikkelført:

Mottaker	5444/8/2	0,0
Mottaker	5444/8/13	0,0
Mottaker	5444/8/18	0,0
Mottaker	5444/8/19	0,0
Mottaker	5444/8/20	0,0
Mottaker	5444/8/21	0,0
Mottaker	5444/8/22	0,0
Mottaker	5444/8/23	0,0
Mottaker	5444/8/24	0,0
Mottaker	5444/8/40	0,0
Mottaker	5444/8/42	0,0
Mottaker	5444/8/46	0,0
Mottaker	5444/8/48	0,0
Mottaker	5444/8/51	0,0
Mottaker	5444/8/52	0,0
Mottaker	5444/8/54	0,0
Mottaker	5444/8/56	0,0
Mottaker	5444/8/58	0,0
Mottaker	5444/8/59	0,0
Mottaker	5444/8/63	0,0
Mottaker	5444/8/64	0,0
Mottaker	5444/8/68	0,0
Mottaker	5444/8/69	0,0
Mottaker	5444/8/70	0,0
Mottaker	5444/8/71	0,0
Mottaker	5444/8/74	0,0
Mottaker	5444/8/81	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.