



Sør-Varanger kommune

Kommuneplanens arealdel

2014-2026

Planbestemmelser



Vedtatt:

xx.xx.xxxx

PlanID:

2030-2004105

Dokumentdato:

04.04.2016

Innhold

0.0 Planens formål	4
1.0 Innledning	5
2.0 Generelle bestemmelser	6
2.1 Forbud mot tiltak i 100meters belte langs sjø	6
2.2 Forbud mot tiltak langs vassdrag	6
2.3 Plankrav	7
2.4 Klarlegging av eiendomsgrenser	7
3.1 Bebyggelse og anlegg - generelle bestemmelser	8
3.1.1 Universell Utforming	8
3.1.2 Rekkefølgekrav	8
3.1.3 Natur- og miljøhensyn, verneverdier	8
3.1.4 Snarveier	9
3.1.5 Landskapstilpasning	9
3.1.6 Estetisk utforming	9
3.1.7 Eksisterende bebyggelsesstruktur	10
3.1.8 Skilt og reklame	10
3.1.9 Trafikk, parkering	10
3.1.10 Barn og unges interesser - arealkrav	11
3.1.11 Risiko og sårbarhet	11
3.1.12 Miljøvennlig energiforsyning	13
3.1.13 Samiske interesser	13
3.1.14 Utbyggingsavtaler	13
3.1.15 Næringsvirksomhet på boligeiendom	13
3.2 Bebyggelse og anlegg	15
3.2.1 Bybebyggelse BB1	15
3.2.2 Tettbebyggelse	15
3.2.3 Boligområder	16
3.2.4 Fritidsbebyggelse	16
3.2.5 Sentrumsformål	19
3.2.6 Forretning	20
3.2.7 Offentlig og privat tjenesteyting	20
3.2.8 Fritids- og turistformål	21
3.2.9 Råstoffutvinning	22
3.2.10 Næringsbebyggelse	22
3.2.11 Idrettsanlegg	24
3.2.12 Småbåthavn/Naustområder	24



3.2.13 Grav og urnelunder.....	24
4.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	26
4.1 Havneområder.....	26
4.2 Hovedveier.....	26
4.3 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg og lignende.....	26
4.4. Vei, vann og avløp.....	27
4.5 Vei, framtidig.....	27
4.6 Trasé for kraftledning.....	28
5.0 Grønnstruktur.....	29
5.2 Friområder og lekeplasser.....	29
5.3. Turløyper, skileikanlegg med mer.....	30
6.0 Forsvaret.....	31
6.1.1 Forlegning/Leir.....	31
6.1.2 Skyte og øvingsfelt.....	31
7.0 Landbruks-, Natur- og Friluftsområder, samt Reindrift (LNFR).....	32
7.2 Eksisterende bebyggelse i LNFR-områdene.....	32
7.3 LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.....	33
7.4 Spredt boligbebyggelse.....	34
7.5 Spredt fritidsbebyggelse.....	35
7.6 Spredt næringsbebyggelse.....	37
8.0 Områder i og langs sjø.....	39
8.1 Område for akvakultur.....	39
8.2 Kombinert formål Natur-, Friluft-, Fiske-, Ferdsel- og Akvakultur (NFFFA).....	39
8.3 Kombinert formål for Natur-, Friluft-, Fiske- og Ferdselsområde (NFFF).....	39
8.4 Kombinert formål for Natur-, Friluft- og Ferdselsområde (NFF).....	40
8.5 Friluftsområde (F).....	40
9.0 Hensynssoner.....	41
9.1 sikrings, støy og faresoner.....	41
9.2 Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, landskap eller bevaring av naturmiljø og kulturmiljø....	41
9.3 Sone for båndlegging.....	43
9.4 Sone hvor gjeldene reguleringsplan fortsatt skal gjelde.....	44
10.0 Dispensasjon.....	45
11.0 Vedlegg.....	46

Fotografer forside:

Foto øverst: Charlotte Bakken

Foto nederst: Hesseng Barnehave



0.0 Planens formål

Planens hovedformål

Formålet med kommuneplanens arealdel er å sette rammer for utviklingen i Sør-Varanger kommune for perioden 2014-2026.

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 dd.mm.åå. 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 2014-2026. Dokumentet må ses i sammenheng med tilhørende plankart, planbeskrivelse og andre vedlegg.

Oppbygning av dokumentet:

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

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

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



2.0 Generelle bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Generelle bestemmelser</p> <p>Bestemmelsene er felles for alle arealformål. I tillegg kommer særskilte bestemmelser for det enkelte arealformål.</p> <p>(Pbl. § 11-9)</p> <p>2.1 Forbud mot tiltak i 100meters belte langs sjø</p> <p>a) Tiltak i 100 meters belte langs sjø er ikke tillatt med mindre annet framgår av plankart eller bestemmelser.</p> <p>b) Der det er inntegnet byggegrense mot sjø i plankartet, skal tiltak ikke plasseres nærmere sjø enn byggegrensen. Byggegrensen går foran forbudet i bokstav a.</p> <p>c) Der offentlig vei ligger mellom bebyggelse og sjø, er byggegrense mot sjø lik byggegrense mot vei (jfr. Veiloven). Byggegrense i bestemmelsen går foran forbudet i bokstav a.</p> <p>d) Der det er angitt byggegrense til sjø i bestemmelsene, skal tiltak ikke plasseres nærmere enn angitt avstand. Byggegrense i bestemmelsene går foran forbudet i bokstav a.</p> <p>(Pbl. §§ 11-11 nr. 2 og 1-8)</p> <p>2.2 Forbud mot tiltak langs vassdrag</p> <p>a) I 100meters belte langs hovedelva av</p> <ul style="list-style-type: none">- verna vassdrag (se retningslinjer)- Pasvikelva, <p>målt i horisontalplanet fra strandlinja ved gjennomsnittlig flomvannstand, er bygge- og anleggstiltak forbudt, med mindre annet framkommer av plankart og bestemmelser.</p> <p>b) I 100metersbeltet, jfr. bokstav a, er oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende driftsbygning i landbruket ikke tillatt.</p> <p>c) I 50meters belte langs hovedelva av vernede vassdrag (se liste i retningslinjer), jfr. målemetode er nydyrking forbudt.</p> <p>d) I 30meters belte langs Pasvikelva, jfr. målemetode, er nydyrking forbudt.</p>	<p>Generelle retningslinjer</p> <p>Retningslinjene er felles for alle arealformål. I tillegg kommer retningslinjer for det enkelte arealformål.</p> <p>Forbud mot tiltak i 100meters belte langs sjø</p> <p>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.</p> <p>Forbudet mot tiltak langs 100metersbelte langs sjø retter seg spesielt mot nye, frittliggende bygninger. Mindre utvidelser (påbygg, tilbygg o.l.) på eksisterende bebyggelse kan tillates der bestemmelsene åpner for det. Det samme gjelder mindre frittliggende bygg (vedbod, garasje under 50 m², og lignende som legges i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse / tun).</p> <p>Verna vassdrag</p> <p>Vassdrag som er varig vernet mot utbygging er;</p> <ul style="list-style-type: none">- Klokkelva- Neidenelva- Munkelva- Langfjordelva- Ellenelva- Ødevannsbekken- Karpelva- Tårnelva- Grense Jakobselv <p>Forbudet mot tiltak langs vassdrag retter seg spesielt mot nye, frittliggende bygninger. Mindre utvidelser (påbygg, tilbygg o.l.) på eksisterende bebyggelse kan tillates der bestemmelsene åpner for det. Det samme gjelder mindre frittliggende bygg (vedbod, garasje under 50 m², og lignende som legges i umiddelbar tilknytning</p>



<p>e) Hogst tillates ikke langs 30meters belte av verna vassdrag (se liste i retningslinjer). Blendingshogst langs andre vassdrag tillates etter samtykke fra skogoppsynet</p> <p>(Pbl. §§ 11-11 nr. 2 og 1-8)</p> <p>2.3 Plankrav Tiltak, jf. PBL § 1-6, kan bare settes i gang på bakgrunn av godkjent reguleringsplan.</p> <p>Unntak: plankrav gjelder ikke der hvor det gjennom kommuneplanens arealdel åpnes for bebyggelse.</p> <p>(Pbl. § 11-9, nr. 1)</p> <p>2.4 Klarlegging av eiendomsgrenser Før det fremmes forslag til reguleringsplan skal eiendomsgrenser være klarlagt.</p> <p>(Pbl. § 11-9, nr. 1)</p>	<p>til eksisterende bebyggelse / tun).</p> <p>Plankrav Med hjemmel i Pbl. § 12-1 kan kommunen kreve utarbeidet reguleringsplan for bygge – og anleggstiltak, og deling av grunneiendom selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av arealdelens bestemmelser. Dette kan blant annet bli aktuelt i tilfeller hvor fortetting/ utnyttelsesgrad bør vurderes nærmere, eller hvor tiltaket anses å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.</p> <p>Klarlegging av eiendomsgrenser Utarbeidelse av reguleringsplan skal gjøres med utgangspunkt i sikre eiendomsgrenser.</p>
---	---



3.1 Bebyggelse og anlegg - generelle bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Generelle bestemmelser Bestemmelsene er felles for alle områder for bebyggelse og anlegg. I tillegg kommer særskilte bestemmelser for det enkelte underformål.</p> <p>(Pbl. § 11-9)</p>	<p>Generelle retningslinjer Retningslinjene er felles for alle områder for bebyggelse og anlegg. I tillegg kommer retningslinjer for det enkelte underformål.</p>
<p>3.1.1 Universell Utforming a) I alle nye planer skal det legges til rette for medvirkning fra lokale brukergrupper som blant annet Rådet for likestilling av funksjonshemmede, og Eldrerådet, Barne- og ungdomsrådet.</p> <p>b) I alle nye planer og tiltak skal det vurderes hvorvidt det skal legges til rette for større grad av universell utforming enn det Teknisk forskrift til PBL krever. Dette gjelder spesielt turløyper, friluftsområder og lignende.</p> <p>(Pbl. § 11-9, nr. 5 og 8)</p>	<p>UU-veiledning Se blant annet rundskriv T-5/99 B, fra Miljøverndepartementet og Norsk Standard. For øvrig gjelder krav til universell utforming gitt i Pbl. § 29-3, samt Byggteknisk forskrift og veinormalene. Se også www.universell-utforming.miljo.no og www.standard.no</p>
<p>3.1.2 Rekkefølgekrav a) Områder kan ikke tas i bruk til bygge- og anleggsformål før nødvendig infrastruktur er etablert/ferdigstilt. Dette omfatter bl.a. teknisk og sosial infrastruktur, energiforsyning, grønnstruktur, lekeplasser. Ved el.anlegg skal jordkabel som hovedregel benyttes.</p> <p>b) Fortetningspotensial i områder som allerede er regulert til utbyggingsformål skal vurderes og utnytted.</p> <p>(Pbl. § 11-9 nr. 4)</p>	<p>Fortetting Det er noe fortetningspotensial i tidligere regulerte områder. Som hovedregel skal fortetting ikke gå på bekostning av grønt-, lekearealer og lignende dersom det ikke klart fremgår at disse ikke er i bruk, eller det finnes erstatningsområder.</p>
<p>3.1.3 Natur- og miljøhensyn, verneverdier Ved planlegging og andre tiltak i utbyggingsområder skal følgende forhold dokumenteres (og sikres);</p> <ul style="list-style-type: none">- 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	<p>Veiledning natur/miljø/kulturminner Se også følgende veiledninger; Kartlegging jordbrukets kulturlandskap www.naturbase.no – utvalgte kulturlandskap skog og landskap veileder – Kulturminner, kulturmiljø og landskap (Riksantikvaren)</p> <p>Jfr. også bestemmelser i Kulturmiljøloven og naturmangfoldloven, se også; www.asketadden.ra.no</p>



(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.

Store skjæringer og fyllinger skal unngås. Bebyggelsens lengderetning skal være parallell med kotene - så lenge det bidrar til bedre terrengtilpasning.

b) stedegen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

c) i lokaliserte kulturlandskapsområder skal det vurderes hvorvidt det er behov for skjøtselsplaner.

(Pbl. § 11-9, nr. 8)

3.1.6 Estetisk utforming

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene.

a) I alle plan- og byggesaker skal det inngå redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og til fjernvirkning.

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

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

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

www.kulturminnesok.no

www.nordatlas.no

www.miljostatus.no

Visuelle kvaliteter

Reguleringsplaner skal inneholde bestemmelser om takform, volum og materialbruk.

Alle byggesøknader skal ha situasjonsplan som viser forholdet til andre hus og omgivelser. 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.



e) Skjermingstiltak mot støy, støv og lignende 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 Eksisterende bebyggelsesstruktur

a) 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

b) Bybebyggelse BB1:

Den etablert Kvartalstrukturen i sentrum, skal beholdes og styrkes. Innen boligbebyggelsen er det viktig å bevare systemet av enkeltstående bygg med omkringliggende hage, eller sammenhengende rekker med hager i bakkant.

b) Gjenreisningsbebyggelse:

Byggearbeider på gjenreisningsbebyggelse i områder der hovedmengden av bebyggelsen er oppført i gjenreisningsarkitektur (perioden 1946-60) skal utføres i tråd med dennes stiluttrykk. Fasadeutforming, fasadematerialer, taktekke, vindustype, utvendig kledning og annen detaljering skal respekteres.

(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

De skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunn og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt.

(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.

Gjenreisningsbebyggelse

Husbankens veileder "gjenreist og særpreget" bør legges til grunn ved planlegging og gjennomføring av tiltak i gjenreisningsmiljøer.

Tilbygg/påbygg og nybygg kan nytolke og videreutvikle, snarere enn å kopiere gjenreisningsbebyggelse, men med respekt for byggets opprinnelige:

Formspråk, herunder takform, takvinkel.

Volum. Herunder proporsjoner/ dimensjoner, grunnflate, etasjetall, møne-/rafthøyde med mer
Lokalisering. Herunder møneretning, byggelinjer med mer.

Helt ny bebyggelse står i prinsippet fritt med tanke på bygningstype, men bør fungere sammen med sine nabobygg.

Skilt og reklame

Skilt og reklameinnretninger som er søknadspliktig i henhold til Pbl. § 20-1 bokst. I, jfr. også publikasjon "utendørs reklame" fra Miljøverndepartementet.

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

<p>(Pbl. 11-9, nr. 3)</p> <p>b) Parkeringsdekning skal være iht. parkeringsbestemmelsene i vedlegg 2.</p> <p>(Pbl. 11-9, nr. 5)</p> <p>c) For manglende parkeringsdekning på egen tomt i sentrumssonen og indre sone (jfr. kartvedlegg) kan det (etter søknad) i forbindelse med byggesaken innvilges frikjøp.</p> <p>(Pbl. § 11-9 nr. 5 og § 28-7)</p> <p>3.1.10 Barn og unges interesser - arealkrav</p> <p>a) Lokale leke- og oppholdsplasser for barn og unge skal vurderes samtidig med plassering av boliger og veier.</p> <p>b) Arealkrav: I nye boligområder skal det avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig uteareal per 10 boenheter.</p> <p>c) Trafikksikkerhet: Ved planlegging av nye større bygg eller endret bruk skal trafikksikker adkomst til skole, lekeplass, fritidsaktiviteter og lignende vektlegges.</p> <p>d) Ferdigstilling: Lekeplasser og annet felles uteoppholdsareal skal ferdigstilles samtidig med boligbebyggelsen.</p> <p>(Pbl. § 11-9 nr. 4 og 5)</p> <p>3.1.11 Risiko og sårbarhet Krav om vurderinger:</p> <p>a) Flom: Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal 200-års flom legges til grunn som dimensjonerende. Sikkerhetsmargin på +30cm skal alltid legges til ved praktisk bruk.(jfr. bla flomsonekart for Neidenelva)</p> <p>Små elver/ bekker skal ikke legges i rør, men holdes åpne. Største vannføring skal legges til grunn ved plassering av bygninger,</p>	<p>til endret eller utvidet bruk av direkte avkjørsel til riks- og fylkesveier. Statens Vegvesen rammeplan for avkjørsler er veiledende for behandling av avkjørselssaker i tilknytning til riks – og fylkesvei.</p> <p>Ved konsentrert småhusbebyggelse (blokkbebyggelse, rekkehus, enebolig i rekke, tomannsbolig mm) kan gjesteparkering vurderes løst på felles parkeringsplass</p> <p>Satser for frikjøp. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde for frikjøp av parkeringsplasser, jfr. gebyrregulativet.</p> <p>Barn og unges interesser - arealkrav Ved boligetableringer kan det vurderes hvorvidt behovet for lekeareal/ felles uteoppholdsareal – helt eller delvis kan imøtekommes på eksisterende friluftsområder i området. Grad av tilgjengelighet, egnethet for lek og uteopphold skal vurderes, jfr. også RPR for barn og unges interesser i planleggingen. Videre bør lekearealene ha en solrik beliggenhet, variert terreng, skjermet for vær og vind, samt tilfredsstillende belysning.</p> <p>For kommunale områder: Dersom arealene til lekeplasser og uteoppholdsareal ikke ferdigstilles samtidig med bebyggelsen, skal det fra innfestingssum avsettes et urørlig beløp for senere opparbeidelse.</p> <p>Forenklet ROS-analyse Det er foretatt forenklet ROS-analyse for nye byggeområder i planen. Det skal alltid lages ROS-analyse ifm. utarbeidelse av nye reguleringsplaner eller ved andre større byggetiltak hvor kommunen finner det nødvendig.</p> <p>Det er utarbeidet egne dambruddskart for Pasvikelva. Det er ikke planlagt for ny bebyggelse eller tiltak i områder som kan bli rammet.</p>
---	--



parkeringsplasser og andre tiltak.

b) Havnivåstigning/ stormflo:

Nye bygge- og anleggstiltak for beboelse og opphold tillates ikke under kote +5.00 moh., uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo. Rapporten «Havnivåstigning. Estimer av fremtidig havnivåstigning i norske kystkommuner», revidert utgave 2009 av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap skal legges til grunn.

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. Behovet for å vurdere områdestabilitet må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.

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. Miljøverndepartementets retningslinjer for utendørs støy, T-1442 skal legges til grunn i vurderingen.

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.

Langs Ev6 i Kirkenes og Hesseng tillates en mer liberal praksis ved planlegging og tiltak. Her kan støyfølsom bebyggelse tillates i både rød og gul sone, på følgende vilkår;

- minimum 50 % av oppholdsrommene (soverom+ stuer), og minst ett soverom legges på stille side. ($L_{den} < 55dB$)
- privat/felles uteplass skal ligge på stille side. Hele arealet skal ha støynivå $L_{den} < 55dB$. 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.

e) Annet:

Havnivå/stormflo:

Bestemmelsen gjelder også tiltak på eksisterende bebyggelse under kote 5.00 moh.

Informasjon om potensiell fare/risiko

Informasjon om fare og risiko kan hentes i bla følgende baser:

www.skrednett.no (skred/kvikkleire)

www.nve.no (skred/flom)

www.miljodirektoratet.no (forurensning)

Støy, støv og annen forurensning

- forskrift om begrensning av forurensning
- veileder til T-1442 (utendørs støy)
- TEK (innendørs støy)

Avbøtende tiltak

Avbøtende tiltak mot støy velges på reguleringsplannivå. Tiltakets plassering, materialbruk og utforming bør ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser og oppføres med robuste materialer. For støyskjermer skal disse være mest mulig absorberende. Dette må imidlertid veies opp i mot støyskjemens visuelle utforming.

Behov for støyskjerming av friområder skal også vurderes der det er aktuelt.



<p>Ved planlegging og realisering av nye bygg- og anleggstiltak skal det også vurderes om andre momenter er relevant, jfr. kommunens mal for ROS-analyse og veiledere fra DSB.</p> <p>(Pbl. § 11-9, nr 8)</p> <p>f) Storulykkebedrifter: For tiltak i umiddelbar nærhet av storulykkebedrifter skal det gjennomføres ROS-analyse.</p> <p>3.1.12 Miljøvennlig energiforsyning I alle reguleringsplaner og ved større byggetiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning vurderes.</p> <p>(Pbl. §11-9, nr 8)</p> <p>3.1.13 Samiske interesser I alle reguleringsplaner skal hensynet til lokal samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv skal vurderes.</p> <p>(Pbl. 11-9, nr. 8)</p> <p>3.1.14 Utbyggingsavtaler Behov for utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte for reguleringsplan.</p> <p>(Pbl. §11-9, nr. 2 og 8)</p> <p>3.1.15 Næringsvirksomhet på boligeiendom a) I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens BRA. b) Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for</p>	<p>Storulykkebedrifter DSB har registrert 3 storulykkebedrifter i kommunen.</p> <p>Samiske interesser; vurderingsgrunnlag er bl.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark - Sametingets planveileder og veileder for mineralutvinning. <p>Vedtak om utbyggingsavtaler Kommunestyrets vedtak og mal for utbyggingsavtale av KSTsak 45/008 skal legges til grunn.</p> <p>Kommunedelplan for Tømmerneset Kommunedelplan for Tømmerneset, vedtatt 17.06.15, er i sin helhet innarbeidet i kommuneplanens arealdel. Bestemmelsene er innarbeidet i under Bebyggelse og anlegg (Næringsvirksomhet framtidig), Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (vei, framtidig og andre sikringssoner, trase for kraftledning), Forsvaret og LNFR. Rekkefølgebestemmelsene er også tatt inn.</p> <p>Lettere næringsvirksomhet I denne definisjonen inngår; Hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer/anleggsmaskiner ol), småskala tjenesteyting, småskala produksjonsvirksomhet, eksempelvis duodji, samt andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøyer eller kundetrafikk av</p>
---	---



boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig og/eller småskala karakter. (Pbl § 11-9 nr. 5)	særlig grad.
--	--------------

3.2 Bebyggelse og anlegg

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.2.1 Bybebyggelse BB1 I tillegg til disse bestemmelsene gjelder de generelle bestemmelser</p> <p>a) Plankrav: I hele området BB1 kan det ikke settes i verk tiltak (Pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3) før området eller deler av området inngår i en reguleringsplan. (Pbl. §11-9nr. 1)</p> <p>b) Unntak fra kravet om reguleringsplan: Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a-m, §§ 20-2, 20-3 og 20-4 er unntatt fra reguleringsplankravet, der forholdet til gjeldene bestemmelser for BB1 er ivaretatt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Maksimal mønehøyde 9m og gesimshøyde 8m (jfr. pbl. § 29-4)- Tiltak skal ikke bryte byggelinje vist i plankartet. (eller de i gatene med etablert byggelinje).- Takopplett eller ark, tillates ikke for mere en 50 % av takflaten.- Tilbygg tillates også utkragede bygningsdeler.- Garasjer skal ha maks BYA 50 m² og maks mønehøyde på 4,5m.- Andre frittliggende bygninger ikke beregnet til beboelse.- Fradeling til tilleggstomt, jfr. reglene i matrikkelloven og bruksendring for mindre bygg (BRA mindre enn 250m²) kan også skje uten reguleringsplan.- I eksisterende og planlagte boligområder tillates det BYA på inntil 50 % <p>(Pbl. §11-9 nr. 5, jfr. nr. 8)</p>	<p>Bybebyggelse BB1 Iht. kart og planforskriften er sosi-kode 1500 brukt for å sonde mellom sentrums- og bybebyggelse.</p> <p>Området omfatter hovedsakelig byboliger og noe offentlig- og næringsbebyggelse.</p> <p>Ved fradeling skal fortetting være et viktig mål å oppnå.</p> <p>Se retningslinjer om gjenreisningsbebyggelse punkt 3.1.7. og 9.2.4 NB!-områdene.</p> <p>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.</p>
<p>3.2.2 Tettbebyggelse I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene.</p> <p>a) Krav om detaljregulering: I følgende tettstedsområder TB1, TB2, TB3, TB4, TB5 kreves det detaljregulering for nye forretningsbygg, offentlig bebyggelse, samt større garasjer og lagerbygninger. (bygg større enn 200 m²) og garasjer/ lagerbygg større enn</p>	<p>Tettbebyggelse I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer</p> <p>Tettbebyggelse omfatter følgende områder i distriktene som har boliger, nærbutikk, skole og lignende. SOSI-kode 1001 iht. kart og planforskriften er brukt.</p> <p>TB1, Tårnet</p>

<p>400 m². Plankravet gjelder også ved omdisponering av virksomhet som medfører mer trafikk. (Pbl. § 11-9, nr. 1)</p> <p>b) Tomteutnytting: I eksisterende og planlagte boligområder tillates det BYA på inntil 50 %. (Pbl. § 11-9 nr. 5)</p> <p>3.2.3 Boligområder I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene.</p> <p>a) Krav om reguleringsplan: I følgende boligområder kan det ikke settes i verk tiltak (jfr. Pbl. § 1-6) før området inngår i detaljregulering. (Pbl § 11-9, nr. 1)</p> <p>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 Flyktingemottak B19 Utvidelse av Mellomveien B28 Ytre Lid B32 ved skolen i Neiden B33 ved kapellet i Neiden B34 Sydvaranger terrasse, Kirkenes</p> <p>b) Tomteutnytting: I eksisterende og planlagte boligområder tillates det BYA på inntil 50 %. (Pbl. § 11-9 nr. 5)</p> <p>3.2.4 Fritidsbebyggelse I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser</p>	<p>TB2, Bugøynes TB3, Skogfoss TB4, Jakobsnes TB 5. Prestøya. Nytt sykehus er under bygging ved annen lokasjon. Området skal reguleres til boligbebyggelse.</p> <p>TB 2 Bugøynes: 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.</p> <p>Boligområder I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer</p> <p>Utbyggingsrekkefølge Svanvik:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. B4 2. B5 <p>før utbygging kan skje skal det være en gang- og sykkelvei fram til krysset Fv 885/vei mot Bjørnsund.</p> <p>B2: Mostadfelt er utbygd B3: Bureiseren er utbygd B6: Utnes er utbygd B7: Plan vedtatt 29.05.95 men er ikke utbygd grunnet høye kostnader. Området reduseres. 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. B9: Skolehaugen B13: Rabben B14: Driften ved Solenga er lagt ned. Området rundt er bebygd med boliger. B15-B18: er regulert i egne reguleringsplaner og omtales ikke nærmere. B20 – 31, utenom B28: er regulert i egne reguleringsplaner og omtales ikke nærmere.</p> <p>Fritidsbebyggelse I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer</p>
--	---



a) Krav om detaljregulering:

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

FB1 på Vaggetem
FB7, Kobbfoss Hytteområde
FB8, Kobbfossnes Hytteområde
FB12 Holmfoss
FB20 Hagasida Jarfjord
FB21 Hagasida Jarfjord
FB25 Ishavsveien 2km fra Tårnet
FB27 Vintervollen
FB29 Lanabukt / Tamasjok
FB31 Raudberget (Ropelv)
FB38 Fortetting av Angelfjellområdet
FB41 Fortetting av Korsdalen
FB46 vest for Kyperelven
FB57 Bugøyfjord
FB58 Bugøyfjord
FB60 Bugøyfjord
FB61 Bugøyfjord
FB67 veien til Bugøynes

(Pbl. § 11-9 nr. 1)

FB1: Planen skal i første rekke legge vekt på jordbrukets interesser, adkomst og strandlinjen mot Pasvikelva.

Følgende områder er allerede regulert i egne planer og omtales ikke nærmere:

FB3 Vaggetemvann
FB4 Nordvestbukta
FB5 Elgbekken
FB6 Store Spurvann
FB9 Krokvika
FB11 Holmfossneset
FB14 Namdalen
FB16 Brattli
FB17 Ramberneset
FB19 Langvasseid
FB22 Hagasida Jarfjord
FB23 Langnæs
FB24 eiendom gnr. 32 bnr. 7 i Jarfjord
FB26 Vintervollen
FB30 Nordsida av Lanabukt
FB32 Sildkroken
FB33 Reinøysund
FB35 Nordsida av Storbukt/Valen
FB36 Munkeneset
FB37 Angelfjell
FB39 eiendom gnr. 13 bnr. 9
FB40 eiendom gnr. 14 bnr. 3
FB42 eiendommen « Lyngmo »
FB43 «Kyperelven»
FB44 «Kyperneset»
FB45 Steinnes
FB47 eiendom gnr. 6 bnr. 16
FB48 eiendom gnr. 6 bnr. 17
FB49 eiendommen gnr, 8 bnr. 12, «Elvebakken»
FB50 eiendommen gnr. 7 bnr. 10
FB51 eiendommen gnr. 7 bnr. 24
FB52 Bagijavrit
FB53 Vagge
FB54 eiendommen gnr. 5 bnr. 35 i Vagge
FB55 eiendommen gnr. 5 bnr. 10 i Vagge
FB56 eiendommen gnr. 2 bnr. 30 i Bugøyfjord
FB59 eiendommen gnr. 2 bnr. 48 i Bugøyfj.
FB62 eiendommen gnr. 3 bnr. 15 i Bugøyfj.
FB63 eiendommen gnr. 3 bnr. 14 i Bugøyfj.
FB64 Stabbursdalen



<p>b) I følgende eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse er det krav om ny detaljregulering før tiltak kan settes i verk:</p> <p>FB 2, Storsteinnes Hytteområde FB 13 Sagvannet Hyttefelt FB 10 Holmfoss Hyttefelt FB 15 Langvannet / Brattli FB 18 Kobbervika FB 28 Store Kobbholmvann FB 34 Buholmen</p> <p>(Pbl. § 11-9 nr. 1)</p>	<p>FB65 «Finnhullet» i Valen FB66 eiendommen gnr. 3 bnr. 22 FB68 sør for Mattisbukta – veien til Bugøyenes</p> <p>FB7 Kobbfoss Hytteområde: Omfatter også område med 5 hytter som ikke er regulert. Her er et populært fiske – og friluftsområde, som særlig må hensyntas i den videre planlegging. FB8 Kobbfossnes: Ved videre planlegging bør mulighet for adkomst etter kjørevei til forsvarrets OP vurderes.</p> <p>Plankravet til eksisterende byggeområder er begrunnet med problemstillinger knyttet til parkeringsløsninger, infrastruktur som internveier, el.strøm, vann og kloakk og lignende, samt fortetting. Antall avkjørsler til offentlig vei skal begrenses til det nødvendige.</p> <p>I område Vintervollen må det legges ut vinterparkeringsplasser ved starten av scooterløypa.</p> <p>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.</p> <p>Fritidsbolig/ hytter: Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² BRA, og kan være i inntil en etasje med hems. Med hems menes størrelse som er mindre enn kravene til loftsplan Norsk Standard 3940. Hyttas totalhøyde bør ikke overstige 5,0 m. Taket bør være saltak med vinkel mellom 18 og 32°. I skrånende terreng skal hytta utformes slik at terrenget følges best mulig.</p> <p>Uthus: Som uthus regnes sjå, badstue, grillhus, utedo over 2 m² og lignende. (listen er ikke uttømmende). Uthusets størrelse skal ikke overstige 30 m², totalhøyde ikke over 3,5 m.</p> <p>Tomta: For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 30 m målt mellom ytterpunktene på de ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres.</p>
---	---

<p>3.2.5 Sentrumsformål I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser.</p> <p>3.2.5.1 Krav om reguleringsplan: Områdene S1, S2, S3,S4 er delvis regulert gjennom eksisterende planverk. Krav til ny detaljregulering gjelder ved bygg større enn 1000 m2 og ved omdisponering av virksomhet som medfører økt trafikk, støy, eller er sjenerende for omgivelsene.</p> <p>(Pbl. § 11-9, nr. 1)</p> <p>3.2.5.2 Sentrumsområde S1:</p> <p>a) Publikumsorienterte virksomheter innen handel, service og tjenesteyting skal lokaliseres innen de områdebegrensninger som er angitt for S1 på plankartet.</p> <p>b) Butikker som har sin naturlige tilhørighet i sentrum er definert som:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sportsbutikker, kles-, sko-, interiør-, småvare-, dagligvare-, kiosk, mm. <p>Service/tjenesteyting som har sin naturlige tilhørighet i sentrum er definert som:</p> <ul style="list-style-type: none"> - restauranter, kafeer, off. og private kontor, kultur- og konsertarena, museum, mm. <p>Listene er ikke uttømmende.</p> <p>c) Innen bykjernen skal 1.etg. plan nyttes til detaljhandel, servicefunksjoner, offentlig og privat tjenesteyting og andre publikumsorienterte virksomheter.</p> <p>d) Det skal fortettes og fornyes innen områder</p>	<p>Terrengtilpasning: Skjæringer og fyllinger tillates bare for å legge hytta bedre i terrenget. For lavest mulig fundamentering skal (hoved)møneretningen legges parallelt med kotene.</p> <p>Sentrumsområde I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer.</p> <p>Område omfatter forretninger og servicevirksomhet som er retta mot det private konsum. Det er to hovedkategorier avhengig av lokalisering: Hovedsenterområde som retter seg mot et regionalt marked. Disse virksomhetene har befolkningen i en større region som kundegrunnlag.</p> <p>Lokale senterområder 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, helsestasjon</p> <p>S1, Kirkenes Hovedsenter S2, Hesseng, Lokal senter S3, Bjørnevatn, Lokal senter S4, Sandnes, Lokal senter</p> <p>I Kirkenes skal sentrum fortettes ved å bygge i høyden eller ved riving av eksisterende bebyggelse og etterfølgende nybygg.</p> <p>Kvartalene utgjør et funksjonelt og svært lesbart organisasjonsmønster som det er lett å orientere seg i. Videre er dette en struktur som lett lar seg fortette, både i grunnflate og høyde. Styrking av kvartalsstrukturen gjelder spesielt møtet mellom boligkvartalene og sentrumskvartalene, overgangen mellom strandsonen og kvartalene ved busstasjonen, forholdet mellom sentrum og industriområde ved Dampsentralen, og området øst for torget. Dette er områder som i dag fremstår som noe kaotiske, og hvor det er store fortettingsmuligheter.</p>
--	---

med lav utnytting, og utflytting av tyngre, transportrettede virksomheter med lavt publikumsbesøk.

e) Nye tiltak skal styrke kvartalstrukturen 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:

Det skal avsettes areal for strandpromenade i Johan Knudtzens gate for allmenn ferdsel. 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 områdene OP1-10, OP12-15, OP18-21 og OP24-25 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
- 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)

Forretning

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

Offentlig og privat tjenesteyting

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

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

Offentlig og privat tjenesteyting omfatter følgende områder:

- OP1: Pasvik folkehøyskole
- OP2: Svanhold miljøsenter
- OP3: Svanvik oppvekstsenter
- OP4: Langvasseid grendehus
- OP5: Anleggsmaskinskolen i Bjørnevatn
- OP6: Bjørnevatn skole
- OP7: Bjørnevatn barnehage
- OP8: Eldresenter i Bjørnevatn

<p>b) I område OP11 (Ny Bjørnevatn/ Sandnes skole), er det krav om detaljregulering før tiltak kan finne sted.</p> <p>(Pbl. § 11-9 nr. 1)</p> <p>c) I område OP23 (Nytt tollsted i Neiden) er det krav om detaljregulering før tiltak kan finne sted.</p> <p>(Pbl. § 11-9 nr. 1)</p>	<p>OP9: Sandnes skole OP10: Sandnes barnehage og Rikets sal OP11: Ny skole for Bjørnevatn og Sandnes OP12: Kirkenes videregående skole, Hesseng OP13: Hesseng flerbrukssenter OP14: Knausen barnehage OP15: Hesseng barnehage OP16: Kirkenes sykehus (Skytterhusfjellet) OP17: Skytterhusfjellet skole og barnehage OP18: Storskog tollsted OP19: Jakobsnes skole OP20: Fossheim skole OP21: Østsamisk museum OP22: Neiden kapell OP23: Nytt tollsted i Neiden OP24: Prestøya sykehjem OP25: Kirkenes skole</p> <p>OP16: Detaljregulering for nye Kirkenes sykehus ble vedtatt 26.02.14, planen skal fortsatt gjelde.</p> <p>OP17: Inngår i reguleringsplan for Skytterhusfjellet, vedtatt 22.03.07, planen skal fortsatt gjelde.</p> <p>Ny skole for Sandnes/ Bjørnevatn-området er foreslått i et område mellom Nybrottsveien og Lukassenjordet. Plan- og bygningslovens prosesser må følges fullt ut før bygging kan skje.</p> <p>Stasbygg har igangsatt detaljregulering for nytt tollsted i Neiden. Lokalisering.</p>
<p>3.2.8 Fritids- og turistformål I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser</p> <p>a) Innenfor områdene FT 2, FT 5, FT6, FT 9, FT 10, FT 11, FT 12, FT 14 skal det kun tillates nye bygg som er relatert til den virksomhet som bedrevet på arealet.</p> <p>b) Områdene FT 1, FT 3, FT 4, FT 7, FT 8 og FT 13 tillates benyttet som oppstillingsplass i forbindelse med utøvelse av friluftsliv, herunder parkering av biler, campingvogner, telt og lignende innenfor de rammer som friluftsløven setter.</p> <p>(Pbl. § 11-10 nr. 1-4)</p>	<p>Fritids- og turistformål I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjene</p> <p>Områdene er videreført fra forrige planperiode, med unntak FT 14:</p> <p>FT1: Grensefoss oppstillingsplass FT2: Vaggetem campingplass FT3: Jordanfoss oppstillingsplass FT4: Melkefoss oppstillingsplass FT5: Svanvik campingplass FT6: Sollia gjestegård FT7: Jarfjordfjellet oppstillingsplass FT8: Grense Jakobselv oppstillingsplass FT9: Maggadalen campingplass FT10: Neiden campingplass FT11: Korbineset</p>

<p>3.2.9 Råstoffutvinning</p> <p>3.2.9.1 Gruveområdet i Bjørnevatn</p> <p>a) Området kan utnyttes til gruvevirksomhet i tråd med konsesjon etter mineralloven.</p> <p>b) Utvidelse av gruveområdet krever reguleringsplan. (Pbl. § 11-9, nr. 1)</p> <p>3.2.9.2 masseuttak og steinbrudd</p> <p>a) Plankrav: For ordinære masseuttak og steinbrudd som omfatter mer enn 10.000 m³ kreves utarbeidelse av detaljregulering før tiltak kan iverksettes, (Pbl. § 11-9 nr. 1)</p> <p>b) For masseuttak M1-17 og steinbrudd ST1-2 er det krav om drifts- og avslutningsplan iht. minerallovens kap. 8 og 9. Utvidelse av eksisterende uttak tillates ikke før eksisterende uttaksområde er avsluttet på en tilfredsstillende måte, og forholdet til generelle bestemmelser og retningslinjer er ivaretatt. (Pbl. § 11-9 nr. 5)</p> <p>c) Massetak M5 skal ikke tas i bruk før massetaket M4 er utnyttet minst 80 %. (Pbl. § 11-9 nr. 4)</p> <p>3.2.10 Næringsbebyggelse</p> <p>3.2.10.1 Plankrav: I område BN 4, BN 8, BN 9 og BN 10, BN11 kan utbygging ikke skje før det foreligger detaljregulering. (Pbl. § 11-9 nr. 1)</p>	<p>FT12: Neiden fjellstue FT13: oppstillingsplass ved Neiden fjellstue FT14: Radius Kirkenes</p> <p>I område FT6, FT11 og FT14 er det egne reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.</p> <p>Råstoffutvinning</p> <p>Gruveområdet i Bjørnevatn Området omfatter konsesjonsområdet til tidligere Sydvaranger gruve. Området er underlagt mineralloven.</p> <p>Masseuttak og steinbrudd: Drifts og avslutningsplan skal som minimum gi bestemmelser om omfang, uttaksretning, etapper, deponier, bearbeidingsområder, samt avslutning og revegetering.</p> <p>Massetak er lokalisert som følger:</p> <p>M1: Gjøkåsen M2: Gjøkåsen M3: Vaggetem, Aspeneset M4: Ved avkjøring til Spurven M5: 2km opp veien til Spurven M6. Nordvestbukta M7: Elgryggen M8: Elgryggen M9: Melkefoss M10: Svanvik M11: Svanvik M12: Hallonenåsen M13: Skafferhullet M14: Tårnet M15: Neiden ved riksgrensa M16: Perbekken M17: Bugøynesveien</p> <p>Steinbrudd er lokalisert som følger: ST1 Svanvik, kvartsbrudd ST2 Bugøynes, Bugøynes blå</p> <p>Næringsbebyggelse</p> <p>Næringsvirksomhet i dette dokumentet omfatter industri, håndverks og lagervirksomhet, herunder også kontor, produksjon, varehåndtering og kunnskapshåndtering, tjenesteyting og småskala bevertning/hotell. Område BN8, Bugøynes havn, skal primært</p>
--	--

<p>a) Utvidelse av eksisterende bygning inntil 200m² kan likevel skje uten detaljregulering, forutsatt at følgende er i orden;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utbygging kan ikke skje før el.forsyning, vann og avløp er tilfredsstillende ordnet. - Avkjørsel skal være godkjent av veimyndighetene - Parkeringsplasser skal være i henhold til kommunale bestemmelser - Utvidelsen må ikke medføre økning i trafikk <p>(Pbl. § 11-10 nr. 1-4)</p> <p>c) I område BN 1, BN 2, BN 3, BN 5, BN 6 og BN 7 gjelder følgende bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nye bygninger skal ha saltak - Utbygging kan ikke skje før el.forsyning, vann og avløp er tilfredsstillende ordnet. - Avkjørsel skal være godkjent av veimyndighetene - Parkeringsplasser skal være i henhold kommunale forskrifter - Områdene må ikke fradeles på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse av tomten - Tillat BYA 50% <p>(Pbl. § 11-10, nr. 1-4)</p> <p>d) I områdene BN 1, BN 2, BN 3, BN 5 skal det lages detaljregulering for nye bygg større enn 200 m² selv om det finnes slik plan for området. Plankravet gjelder også ved omdisponering av virksomhet som medfører mer trafikk.</p> <p>e) I områdene BI 1-5 skal det lages detaljregulering ved omdisponering av området til trafikkskapende virksomhet, eller virksomhet som medfører støy eller er sjenerende for omgivelsene.</p> <p>(Pbl. §11-9 nr. 1)</p> <p>f) For BI 4 kan de områder som ligger innenfor reguleringsplan for Prestøya industriområdet (sør for Prestøyveien) disponeres til forretningsbebyggelse kombinert med kontor og servicearealer</p> <p>(Pbl. §11-9, nr. 5)</p>	<p>benyttes til sjørelatert næringsvirksomhet</p> <p>Område BN6, Neiden, skal primært benyttes til publikumsrettet eller reiselivsvirksomhet.</p> <p>Næringsområder er lokalisert som følger: BN1,2,3,4,5: Hesseng BN6: Neiden BN7,8: Bugøynes BN9: Neiden BN10: Bugøyfjord BN11: Kirkenes, område ved Saga</p> <p>Område BN11 er regulert gjennom reguleringsplan, som fortsatt skal gjelde.</p> <p>Område BN 5 Hesseng skal forbeholdes virksomheter som i minst mulig grad er sjenerende for omkringliggende boligområder</p> <p>Område BN 3 (Hessengkrysset) er forbeholdt bilrettet virksomhet, som for eksempel bilverksted, bensinstasjon, bilforhandler og lignende.</p> <p>Industriområder</p> <p>Industriområder er lokalisert som følger: BI1, 2: Bjørnevatn, gruve-/industriområde BI3: Sandes, asfaltverk BI4: Bugøynes BI5: Prestøya industriområde BI6: Prestøya, utvidelse av industriområde BI7: Gamneset BI8: Pulkneset BI9: Industriområde i Kirkenes (Sydvaranger)</p>
---	---

<p>3.2.10.2 Industriområde BI7 og BI8, Gamneset og Pulkneset: Plankrav: a) Det skal utarbeides områderegulering med tilhørende konsekvensutredning for alle byggeområder med næringsvirksomhet (industri- og havneområder), som grunnlag for senere detaljregulering. b) Rekkefølgekrav for infrastrukturbygging må settes i den enkelte områderegulering. (Pbl. § 11-9 nr. 1)</p> <p>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)</p> <p>3.2.12 Småbåthavn/Naustområder a) innenfor områdene SH 1-7, og SH 9 tillates opparbeidet utsetningsplass og kai/brygge for båter til bruk for allmennheten. b) det tillates ikke oppført bygninger i disse områdene, kun ordinært vedlikehold og lignende er tillatt. c) 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. d) Innenfor naustområdene N 1 og N 2 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 skal imidlertid ikke overstige 30 m² og totalhøyden ikke 3,5 (Pbl. § 11-10 nr. 1-4)</p> <p>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 ny grav og urnelund i Mosedalen i Bugøynes</p>	<p>BI7 Gamneset: Gamneset ble i Kommunedelplan for Tømmerneset (vedtatt 17.06.15) avsatt til framtidig næringsbebyggelse. Områderegulering for Gamneset ble vedtatt 17.06.15.</p> <p>BI 8 Pulkneset; Pulkneset ble av utvalg for Plan og samferdsel vedtatt lagt inn i arealplanen under behandling 15.03.16.</p> <p>Idrettsanlegg Idrettsanlegg i dette dokumentet omfatter skytebaner, ridesenter, fotballbaner og lignende.</p> <p>Småbåthavn/Naustområder 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.</p> <p>SH1: Storstein SH2: Kobbfoss SH3: Skogfoss SH4: Skogfoss SH5: Utnes SH6: Strand SH7: Buholmen SH8: Mikkelsnes SH9: Bugøyfjord SH10: Kirkenes</p> <p>Grav og urnelunder GU1: Sandnes hovedgravplass GU2: Jarfjord Gravplass i Pasvik er regulert i reguleringsplan for 96Høyda. Gravplass i Neiden inngår i område OP22. Gravplass i Bugøynes inngår i TB2.</p>
--	---

er det krav om detaljregulering før tiltak kan utføres. (Pbl. § 11-9 nr. 1)	Gravplass i Kirkenes inngår i BB1.
--	------------------------------------

4.0 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>4.1 Havneområder Krav om reguleringsplan: 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)</p> <p>4.2 Hovedveier Krav om reguleringsplan: Ved omlegging eller vesentlige utbedringer av vei skal det utarbeides reguleringsplan. (Pbl. § 11-9 nr. 1)</p> <p>4.3 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg og lignende a) Trafoer, nettstasjoner og overbygg for kommunaltekniske anlegg skal integreres i annen bebyggelse der det ligger til rette for det. Dette skal særlig vektlegges i områder med høy utnyttning. For frittstående bygninger av denne art kan bygningsmyndigheten stille krav til at utforming harmonerer med den øvrige</p>	<p>Generelle retningslinjer Ved planlegging og gjennomføring av viktige ledd i kommunikasjonssystemet skal det påsees at anlegg tilpasser seg omgivelsene og overordnede landskapstrekk. Skjæringer og fyllinger skal om mulig revegeteres og gis en naturlig avslutning.</p> <p>Snøscooterløyper Eksisterende løypenett vises i plankart som kartinformasjon. Saksbehandling skjer iht. motorferdselloven med tilhørende forskrifter.</p> <p>Skipsleder Den tidligere Kystsoneplan for SVK er i sin helhet innarbeidet i arealdelen.</p> <p>Havneområder HF 1 Slambanken er regulert i områderegulering for KILA, vedtatt 25.04.2012. HF 2 Leirpollen. Kommunedelplan for Tømmerneset, vedtatt 17.06.2015, er innarbeidet i arealdelens plankart og bestemmelser, øvrige dokumenter (planbeskrivelse og konsekvensutredninger) er fortsatt gjeldende. HF 4 Reinøya fra arealdelen for 2004-2016 er ikke videreført i arealdelen for 2014-2026 og er regulert til LNFR-formål.</p> <p>Hovedveier Eksisterende traseer på veinettet (riksveier, fylkesveier og kommunale veier) er vist i plankartet. Omlegging eller vesentlige utbedringer av veier utløser krav om konsekvensutredning og følgelig også reguleringsplan som kan vise ulike trasevarianter fra dette som er tegnet inn på kartet.</p> <p>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.</p>

bebyggelse, jfr. pkt. 3.1.6.

b) Overføringsanlegg/kabler:

Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/ endring av eksisterende, skal som hovedregel ikke benyttes luftstrek 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 aktørenes utbyggingsbehov for master i et gitt område før det gis tillatelse til én enkeltaktør.

(Pbl. § 11-9 nr. 6)

4.4. 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) På Ev 6 skal det som hovedregel være planfri kryssing for gående og syklende.

(Pbl. § 11-9 nr. 3 og 5)

c) Før nye veier etableres skal det utarbeides detaljregulering.

(Pbl. § 11-9 nr. 1)

d) Før nye gang og sykkelveier etableres kan det kreves utarbeidet detaljregulering.

(Pbl. § 11-9 nr. 1)

4.5 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) Endelig valg av veitrasé mellom Leirpollen og Gamneset skal skje i forbindelse med detaljreguleringsplanen. I forbindelse med

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.

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:

<p>detaljreguleringen og ut fra planlagt virksomhet på Gamnes sin karakter skal det vurderes bestemmelser for å begrense trafikken på veien mellom Leirpollen og Gamnes.</p> <p>c) Undersøkelser om kulturminner i vei- og kraftledningstraseene skal skje i forbindelse med detaljreguleringsplanene.</p> <p>(jfr Pbl. § 11-9 nr. 1)</p> <p>4.6 Trasé for kraftledning Bestemmelsene i pkt. 4.5 gjelder så langt de passer</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Veier utformes slik at de i minst mulig grad innebærer vandringshinder for rein. - Det utarbeides forslag til tiltak for å redusere ferdsel i området som følge av veiutløsning, for eksempel stenging av vei mellom Leirpollen og Gamnesbukta for allmenn ferdsel. - Anleggsområder gjerdes inn. - Fjellskjæringer sikres - Det utarbeides anleggsplan i dialog med berørte interesser, herunder reinbeitedistriktene. <p>Trasé for kraftledning til Leirpollen og Gamneset Etablering av kraftledning til Leirpollen og Gamneset er konsesjonsbetinget (Energiloven).</p>
--	--

5.0 Grønnstruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>5.1 Unntak fra plankrav</p> <p>a) Tiltak som bidrar til å fremme natur, miljø, friluft og folkehelseinteresser er tillatt etter søknad.</p> <p>(Pbl. §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 1)</p>	<p>Grønnstruktur</p> <p>Med grønnstruktur menes et sammenhengende eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget områder som ligger innenfor eller i tilknytning til byen/ tettstedet.</p> <p>Jord- og skoglov gjelder i områder avsatt til grønnstruktur- med mindre annet er fastsatt i gjeldene reguleringsplan.</p> <p>Områdene omfatter også de i Kirkenes beliggende parker og «grønne lunger».</p>
<p>5.2 Friområder og lekeplasser</p> <p>5.2.1 Friområder skal planlegges for samhandling mellom forskjellige alders- og brukergrupper. Det skal for hele eller deler av arealene sikres universell utforming.</p> <p>(Pbl. §11-9 nr. 5)</p> <p>5.2.2 Generelt:</p> <p>a) Friområder og lekeplasser skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, og gi muligheter for variert aktivitet både sommer og vinter.</p> <p>b) Lekearealer skal ferdigstilles samtidig med annen boligbebyggelse</p> <p>c) Arealene skal ha trafiksikker adkomst, være solvent og skjermet for støy, fare, vind og forurensning.</p> <p>d) Eksisterende vegetasjon på lekearealene skal i størst mulig grad ivaretas og utnyttes til klimavern og lek.</p> <p>e) Lekearealene skal i størst mulig grad samordnes med overordnet grønnstruktur for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte.</p> <p>f) Hvis grønnstruktur (friområde, lekeplasser, snarveier og annet) omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdige erstatningsarealer, jfr. rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.</p> <p>(Pbl. § 11-10 nr. 1)</p>	<p>Friområder og lekeplasser</p> <p>Friområder er områder som er eller forutsettes tilrettelagt for rekreasjon, lek og idrett (folkehelse) i nærmiljøet.</p> <p>Opparbeidelse</p> <p>Utbygger har ansvaret for opparbeidelse av påkrevd grønnstruktur, lekeplasser og annet fellesareal.</p> <p>Vedlikehold</p> <p>Vedlikeholdsansvar for lekeplasser og annet fellesareal ligger hos de aktuelle eiendommene. Rettslig bindene avtale for drift av disse arealene skal følge med byggesøknad.</p> <p>Utomhusplan</p> <p>Kommunen kan be om en egen utomhusplan for utforming, møblering og opparbeidelse for grønnstruktur, lekeplasser og annet fellesareal.</p> <p>Arkitektoniske kvaliteter skal vektlegges ved beplantninger, materialer, utstyr og møbler i forbindelse med grøntområder, gater og plasser. Det skal tilrettelegges for skulpturer.</p>

<p>5.3. Turløyper, skileikanlegg med mer</p> <p>5.3.1. 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 også skiløyper om vinteren.</p> <p>(Pbl. § 11-9 nr. 5)</p> <p>5.3.2 Skileikanlegg</p> <p>5.3.3 Strandpromenade Ved reguleringsplanarbeid langs strandpromenaden i Kirkenes skal det sikres nødvendige arealer for allmenn ferdsel langs strandpromenaden. (Pbl. § 11-9 nr. 1)</p> <p>5.3.4 Sandnesdalen friluftsområde</p> <p>5.3.5 Elvenesparken</p>	<p>Turløyper Vist med sosi-kode 3800 - kombinerte grønnstrukturformål.</p> <p>Skileikanlegg Det er skileikanlegg i Skytterhusfjellet og Sandnes Skipark. Begge er avsatt til formålet i reguleringsplaner.</p> <p>Strandpromenade Det skal avsettes en minimum 10 meter bred strandpromenade for allmenn ferdsel. Det tillates ikke utelagring eller bygningsmessige tiltak utover de som er direkte tilknyttet allmennhetens bruk av området i strand sonen.</p> <p>Sandnesdalen friluftsområde Er vist i plankartet. Området er et viktig utfartssted og friluftsområde. Området inngår i egen reguleringsplan.</p> <p>Elvenesparken Er vist i plankartet. Området omfatter et plantet skogbelte mellom Pasvikelva/Bøkfjorden og riksvei (E105) ved Elvenes. Plantene er ikke naturlig hjemmehørende i Sør-Varanger.</p>
--	---

6.0 Forsvaret

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>6.1 Forsvaret I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene.</p> <p>6.1.1 Forlegning/Leir a) Etter søknad tillates oppført nye bygg og anlegg som er relatert til den virksomhet som bedrevet på arealet.</p> <p>b) Nye bygg større enn 200 m² kan ikke oppføres før området inngår i en reguleringsplan.</p> <p>(Pbl. §§ 11-10 nr. 5, 11-9 nr. 1)</p> <p>6.1.2 Skyte og øvingsfelt Det kan ikke settes i gang større anleggs- og byggetiltak før området inngår i en reguleringsplan.</p> <p>(Pbl. § 11-9 nr. 1)</p>	<p>Forsvaret FL1: GSV FL2: Pasvik grensestasjon, Svanvik FL3: Gjøkåsen FL4: Elvenes FL5: Jarfjord grensestasjon, Storskog</p> <p>For Høybuktmoen skyte- og øvingsfelt, med garnisonsområdet (GSV) er det igangsatt områderegulering for dette området, som er lagt i bero i påvente av innsigelser og annet planarbeid.</p> <p>Pasvik og Jarfjord grensestasjoner er regulert i egne reguleringsplaner.</p>

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

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>7.0.1 Generelle bestemmelser</p> <p>a) I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3.</p> <p>b) Etablering av bebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er ikke tillat.</p> <p>c) Fradeling som ikke fremmer stedbunden næring er ikke tillat.</p> <p>(Pbl. § 11-11)</p>	<p>Generelle retningslinjer</p> <p>I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle retningslinjene i kapittel 2 og 3.</p> <p>LNFR-områder omfatter områder som skal brukes og sikres for landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/ eller områder som skal bli liggende som naturområder og områder for friluftsliv.</p>
<p>7.1 Landbruk pluss</p> <p>a) I LNFR-områdene tillates etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag.</p> <p>b) Rammene for etablering kan bare skje innenfor rammene av Landbruk pluss, jfr. Veilederen «Plan- og bygningsloven og landbruk pluss».</p> <p>(Pbl. § 11-11)</p>	<p>Landbruk pluss</p> <p>I LNFR-områdene åpnes det for etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag. Miljøverndepartementets veileder «Plan- og bygningslovens og landbruk pluss» skal legges til grunn i fortolkningen om tiltak er å anse som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet eller ikke.</p>
<p>7.2 Eksisterende bebyggelse i LNFR-områdene</p> <p>7.2.0 Eksisterende bebyggelse i LNFR-områdene</p> <p>Der hvor eksisterende bebyggelse ligger nærmere sjø enn 100m, kan ny bebyggelse ikke plasseres nærmere sjø enn eksisterende hovedbebyggelse. Naust regnes ikke som hovedbebyggelse.</p> <p>(Pbl. § 11-11, nr. 5)</p>	<p>Eksisterende bebyggelse i LNFR-områdene</p> <p>For bebyggelse som ligger veldig spredt i kommunens bygder opprettholdes LNFR-område, jfr. Departementets kommentar til pbl. § 11-7.</p> <p>Det presiseres at bestemmelsene gjelder for eksisterende bebyggelse som framkommer av listen i vedlegg 3. Bestemmelsene er satt for å lette saksbehandling av byggesaker og unngå krav om dispensasjon.</p>
<p>7.2.1 Eksisterende boligbebyggelse i LNFR-områdene</p> <p>a) Eksisterende, lovlig oppsatt boligbebyggelse er vist i egen liste, se vedlegg 3.</p> <p>b) For eksisterende boliger i LNFR-områdene gjelder bestemmelsene for LNFR spredt boligbebyggelse (pkt 7.4).</p> <p>(Pbl. § 11-11, nr. 2)</p>	
<p>7.2.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områdene</p> <p>a) Eksisterende, lovlig oppsatt fritidsbebyggelse er vist i egen liste, se vedlegg 3.</p>	

b) For eksisterende fritidsboliger i LNFR-områdene gjelder bestemmelsene for LNFR spredt fritidsbebyggelse (pkt 7.5).

(Pbl. § 11-11, nr. 2)

7.2.3 Eksisterende fritidsbebyggelse i ødemarksområdene og 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.

b) Byggverk på eksisterende punktfeste for fritidsbolig tillates oppført på inntil 20 m² BYA, i én etasje med tillatt mønehøyde inntil 4 meter fra eksisterende terreng.

c) På punktfeste for eksisterende fritidsbolig tillates oppført inntil 2 bygg, ikke inkludert utedo under 2 m², maksimalt tillatt totalt bebygd areal (BYA) på punktfestet er 20 m².

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 fritidsbolig foreligge.

(Pbl. § 11-11, nr. 2)

7.3 LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

7.3.0 Generelle bestemmelser

a) I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3, så langt de passer.

7.3.1 Omfang

- Innenfor område SBFN 9 kan det oppføres inntil 1 ny bolig
- Innenfor område SBFN 4 og 11 kan det oppføres inntil 3 ny boliger
- Innenfor område SBFN 6 kan det oppføres inntil 4 ny boliger
- Innenfor område SBFN 7 kan det oppføres inntil 9 ny boliger

Eksisterende fritidsbebyggelse i ødemarksområdene og ved sjø

Bygninger på punktfester i vedlegg 4 er tidligere gamle og mindre hytter i ødemarksområdene og laksehytter langs sjø. Bestemmelsene er ment for å tillate bruksendring fra gamle og laksehytter til fritidsbolig. Disse gammene/hyttene ligger i sårbare områder og det er derfor viktig å sette strenge rammer for utnyttelse av punktfestet.

LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

I hovedsak er områder med spredt bebyggelse en videreføring av kommuneplanens arealdel fra forrige periode (2004-2016).

Nye områder til spredt bebyggelse er i opprettet i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Av disse områdene framkommer det i bestemmelsen hvor det åpnes for ytterligere bebyggelse.

Områder hvor spredt bolig, fritids- og næringsbebyggelse og fradeling til slike formål er tillatt er vist i plankartet med sosi-kode 5200, 5210, 5220 og 5230.

- Innenfor område og SBFN 8 kan det oppføres inntil 2 nye boliger og 2 nye fritidsboliger
- Innenfor område og SBFN 13 kan det oppføres inntil 2 nye boliger og 5 nye fritidsboliger
- Innenfor områdene SBFN 1, 2, 3, 5, 10, 12 er det eksisterende boliger og fritidsboliger og det tillates bebyggelse i tråd med formålet. Det kan ikke oppføres nye boliger, fritidsboliger eller næringsbygg.

7.3.2 Bestemmelser for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

a) Endelig plassering innenfor disse områdene må gjøres etter samtykke fra blant annet;

- Landbruksmyndighetene, der tiltaket berører dyrka eller dyrkbar mark, eller mark egnet for skogproduksjon
- Statens vegvesen, der tiltaket berører riks- og fylkesvei
- Kommunale veimyndigheter, der tiltaket berører kommunal vei
- Kulturminnemyndighetene (Finnmark Fylkeskommune, og Sametinget)
- NVE, dersom tiltaket ligger nærmere elv/bekk enn 100 meter, eller at det kan være fare for ras, flom eller erosjon
- NGI, der det kan være fare for snøras, steinras mv.

(listen er ikke uttømmende)

b) For nye og eksisterende boliger gjelder bestemmelsene for LNFR spredt boligbebyggelse (pkt 7.4).

c) For nye og eksisterende fritidsboliger gjelder bestemmelsene for LNFR spredt fritidsbebyggelse (pkt 7.5).

d) For ny og eksisterende næringsbebyggelse gjelder bestemmelsene for LNFR spredt næringsbebyggelse (pkt 7.6).

(Pbl. § 11-11 nr. 2)

7.4 Spredt boligbebyggelse

7.4.0 Generelle bestemmelser

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3, så langt de passer.

Spredt boligbebyggelse

Generelt

Se også de generelle retningslinjer i kapittel 2 og 3.

7.4.1 Omfang

- Innenfor område SB4/10/25/28/32/33/34/37/38/39/40 kan det oppføres inntil 1 ny bolig
- Innenfor områdene SB2/3/14/17/19/36/41/42/45 kan det oppføres inntil 2 nye boliger
- Innenfor områdene SB7/16/35 kan det oppføres inntil 3 nye boliger
- Innenfor områdene SB5/15/20 kan det oppføres inntil 4 nye boliger
- Innenfor områdene SB1/6/9/23 kan det oppføres inntil 5 nye boliger
- Innenfor områdene SB 8/13/22/30 kan det oppføres inntil 6 nye boliger
- Innenfor områdene SB11/12/18/21/24/26/27/29/31/43/44/46/47/48 er det eksisterende boligbebyggelse, og det tillates oppført bebyggelse i tråd med formålet. Det tillates ikke nye boliger.

7.4.2 Bestemmelser til LNFR-områdene med spredt boligbebyggelse

a) Innenfor områdene tillates frittliggende småhus med tilhørende garasje, uthus, mv.

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

c) Tillatt BYA inntil 500m².

(Pbl. § 11-11, nr. 2)

7.5 Spredt fritidsbebyggelse

7.5.0 Generelle bestemmelser

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3, så langt de passer.

7.5.1 Omfang

- Innenfor område SFB 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 13, 15, 16 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført bygninger i tråd med formålet. Men det tillates ingen nye fritidsboliger.
- Innenfor område SFB 4, 14 kan det innenfor planperioden tillates inntil 1 ny fritidsbolig
- Innenfor område SFB 7 er det eksisterende

Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse bør ikke plasseres nærmere bekker enn 30 m. Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til stier og ferdselsårer.
- Ny bebyggelse skal ha en harmonisk form og skrikende fargebruk unngås
- Bebyggelsen må ikke plasseres på høyder/ koller og på karakteristiske linjedrag i terrenget.
- Bebyggelsen må plasseres slik at mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon bevares, også slik at bygninger ikke blir liggende som fyrtårn i terrenget.
- Ved utbygging må bygningene plasseres slik at arealutnyttelsen blir best mulig
- Nye bygge- og delingstillatelser (rammetillatelser) skal ikke gis før risikoen / faregraden for flom, erosjon og isgang er nærmere kartlagt.

Tomtestørrelse

- Tomtestørrelsen må i tettbygde strøk ved fradeling ikke overstige 1,5da. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres.
- Tomtestørrelsen utenfor tettbygd strøk ved fradeling må ikke overstige 2da. 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 30m, målt mellom ytterpunktene på de ytterste bygg.

Spredt fritidsbebyggelse

Generelt

Retningslinjene for spredt boligbebyggelse gjelder også for spredt fritidsbebyggelse, med unntak av tomtestørrelse. Se også de generelle retningslinjer i kapittel 2 og 3.

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 14, kan det innenfor planperioden tillates inntil 2 nye fritidsboliger

7.5.2 Bestemmelser til LNFR-områdene med spredt fritidsbebyggelse

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

b) Det tillates 1 hytte og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m² grunnflate. Veranda og frittliggende uteplatter uten takoverbygg regnes med i dette tallet.

c) Fritidsbolig/hytter:

Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² grunnflate, og skal være i inntil en etasje. Hyttas totalhøyde må ikke overstige 5,0 m. Taket skal være saltak med vinkel mellom 18 og 32°.

d) Uthus:

Som uthus regnes sjå, badstue, grillhus, utedo over 2 m² og lignende (listen er ikke uttømmende). Uthusets størrelse skal ikke overstige 30 m², totalhøyde ikke over 3,5 m.

e) Tomta:

For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 30m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres.

f) Terrengtilpasning:

Skjæringer og fyllinger tillates bare for å legge hytta bedre i terrenget. I skrånende terreng skal hovedmøneretningen legges parallelt med høydekotene.

g) Parkering:

Tomtestørrelsen

Fradeling fra Finnmarkseiendommens grunn bør finne sted som punktfeste, dvs. ca. 1 da. Ved fradeling på private eiendommer bør tomtestørrelsen ikke overstige 1da.

Det skal være opparbeidet minst 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig/ hytte.

7.6 Spredt næringsbebyggelse

7.6.0 Generelle bestemmelser

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelsene i kapittel 2 og 3, så langt de passer.

7.6.1 Bestemmelser til LNFR-områdene med spredt næringsbebyggelse

7.6.1.1 Spredt næringsbebyggelse SE 1-9:

a) Innenfor områdene SE 1-9 tillates samme bruk som i dag. Det tillates ikke nybygg, tilbygg, ombygging, og lignende som kan svekke bygningenes identitet.

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

b) De generelle bestemmelser gjelder så langt de passer.

c) Det kreves detaljregulering for nye bygg, større garasjer og lagerbygninger. (bygg større enn 120 m²) (Pbl § 11-9 nr. 1).

d) 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 SE 10:

Område SE 10 ved Øverli skal brukes til skogbruksrelatert virksomhet. Bygninger som hvilebu, redskapsboder og lignende av mobil karakter tillates oppsatt.

7.6.1.2 Spredt næringsbebyggelse SE 11:

a) I område SE 11, Lanabuktkaia, tillates samme bruk som i dag. Det tillates nybygg, samt påbygg og tilbygg på eksisterende bebyggelse inntil 200m².

b) Byggegrense mot sjø ligger i formåls grensa mot sjø.

c) De generelle bestemmelser gjelder så langt de passer.

(Pbl. § 11-11, nr. 2)

Spredt næringsbebyggelse

Generelt

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

Innenfor områdene SE 1-9 er det etablert forskjellige typer reiselivsvirksomhet / utmarksturisme 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.

Område SE 10 er lokalisert i et gammelt grustak og brukes til tømmervelte, bearbeiding av flis, og lignende.

Område SE 11 omfatter kaianlegget i Lanabukt

--	--

8.0 Områder i og langs sjø

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>8.1 Område for akvakultur</p> <p>a) Innenfor område A-1 til A-9 tillates etablert nødvendige anlegg til akvakultur.</p> <p>b) Hele anlegget, inkludert fortøyninger, fôrflåter og boliger på sjø skal ligge innenfor områder avsatt til akvakultur.</p> <p>c) Anleggene skal lokaliseres og fortøyes på en slik måte at det er fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land.</p> <p>(Pbl. § 11-11 nr. 1 og 3)</p>	<p>Akvakultur</p> <p>Akvakultur tillates etter konsesjon med hjemmel i akvakulturloven.</p>
<p>8.2 Kombinert formål Natur-, Friluft-, Fiske-, Ferdse- og Akvakultur (NFFFA)</p> <p>a) Innenfor område NFFFA-1 til NFFFA-5 tillates etablert nødvendige anlegg til akvakultur.</p> <p>b) Hele anlegget, inkludert fortøyninger, fôrflåter og boliger på sjø skal ligge innenfor områder avsatt til akvakultur.</p> <p>c) Anleggene skal lokaliseres og fortøyes på en slik måte at det er fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land.</p> <p>d) Anleggene skal lokaliseres slik at de ikke er til hinder for utøvelse av friluftsliv og fiske.</p> <p>(Pbl. § 11-11 nr. 1 og 3)</p>	<p>Kombinert formål Natur-, Friluft-, Fiske-, Ferdse- og Akvakultur (NFFFA)</p> <p>Følgende områder er avsatt til kombinert formål for Natur-, Friluft-, Fiske-, Ferdse- og Akvakultur:</p> <p>NFFFA-1: Holmengråfjord NFFFA-2: Ytre del av Kjølffjord NFFFA-3: Oterfjord-Ytre Bugøyfjord NFFFA-4: Svinøy ved Bugøyfjord-grensen mot Nesseby kommune NFFFA-5: Bøkfjorden; Krokfjordneset-østre nes i Sølferbukta, Russevikneset via Hareholmen til Laukbuktneset</p> <p>Akvakultur tillates etter konsesjon.</p>
<p>8.3 Kombinert formål for Natur-, Friluft-, Fiske- og Ferdseområde (NFFF)</p> <p>a) Plassering av anlegg, brygger, bøyer og lignende, som er i strid med formålet, tillates ikke.</p> <p>(Pbl. § 11-11 nr. 3)</p>	<p>Kombinert formål for Natur-, Friluft-, Fiske- og Ferdseområde (NFFF)</p> <p>Følgende områder er avsatt til kombinert formål for Natur-, Friluft-, Fiske- og Ferdse:</p> <p>NFFF-1: Flerbruksområder i de ulike bifjordene til Varangerfjorden, som omfatter arealer i Grense Jakobselv, Kobbholmfjord, Småstaumen, Sandbukta, Sagfjord, Jarfjord, Bøkfjord, Langfjord, Elvenesfjord, Korsfjord, Neidenfjord, Munkefjord, Kjølffjord og Bugøyfjord. NFFF-2: Flerbruksområde som dekker de åpne sjøarealene i Varangerfjorden som strekker seg fra Grense Jakobselv (riks grensen) til Bugøynes og ut til kommunegrensen mot Vadsø kommune.</p>

<p>8.4 Kombinert formål for Natur-, Friluft- og Ferdselsområde (NFF) a) Plassering av anlegg, brygger, bøyer og lignende, som er i strid med formålet, tillates ikke.</p> <p>(Pbl. § 11-11 nr. 3)</p> <p>8.5 Friluftsområde (F) a) Plassering av anlegg, brygger, bøyer og lignende, som er i strid med formålet, tillates ikke.</p>	<p>Deler av område NFFF-1 inngår i forskrift om fredningssoner i Finnmark. Dette gjelder områder i elvemunningsområdet i Grense Jakobselv, Karpelva, Klokkelva, Munkelva, Neidenelva og Sandneselva. I disse områdene er det forbud mot å plassere kilnot eller krogarn nærmere enn 500 meter fra munningen.</p> <p>Kombinert formål for Natur-, Friluft- og Ferdselsområde (NFF) Følgende områder er avsatt til kombinert formål for Natur-, Friluft- og Ferdsel: NFF-1: Sanden i Småstrauman NFF-2: Våtbukt på Kjelmøya NFF-3: Indre del av Semskefjord (Krokfjord) NFF-4: Ellinghamna på Tømmerneset</p> <p>Friluftsområde Sandbukt i Bugøyfjord er avsatt til friluftsområde.</p>
--	---

9.0 Hensynssoner

Bestemmelser	Retningslinjer
9.1 sikrings, støy og faresoner (Pbl. § 11-8, 3.ledd bokstav a)	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. Nedslagsfelt for drikkevannskilder Se hovedplan for vann. De enkelte vannforsyningsanlegg er av hensyn til antallet og plankartets lesbarhet ikke avmerket. 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.
9.1.1 Luftfartshinder Bestemmelser i reguleringsplan for Kirkenes Lufthavn vedtatt 27.07.99 skal følges.	Luftfartshinder Grense for restriksjoner knyttet til Kirkenes Lufthavn, Høybuktmoen, er vist i plankartet.
9.1.2 Dumpingsområde i Kjøfjorden Det er etablert en dumpingplass for kondemnerte fartøy ved Brasfjellet i Kjøfjorden.	Dumpingsområde i Kjøfjorden Området anses som tilstrekkelig for fremtidig bruk.
9.2 Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, landskap eller bevaring av naturmiljø og kulturmiljø (Pbl. 11-8, 3.ledd, bokstav c)	Kirkenes havn Tiltak i/ved Kirkenes havn skal avklares med havnevesenet før igangsetting. Flomfare Det finnes egne flomsonekart for deler av Neidenelva
9.2.1 NFR-sonen: LNFR hvor natur, friluftsliv og reindrift er dominerende I NFR-sonen gjelder det generelle bygge- og deleforbudet som framgår av pkt. 7.0.1.	Hensynssoner 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. NFR-sonen: LNFR hvor natur, friluftsliv og reindrift er dominerende Skravuren er lagt i ødemarksområdene, eller såkalte inngrepsfrie naturområder, jfr. INON.

<p>9.2.2 Flytteled for reindriften Det er avsatt en flytteled for reindriften ved neset nord for Nattlibukt – Østre Straumen på Skogerøya i Kjøfjorden.</p> <p>Tiltak og aktivitet som hindrer flytting av rein tillates ikke.</p> <p>(Pbl. § 11-8, 3.ledd bokstav c)</p> <p>9.2.3 Nasjonal laksefjord Nasjonal laksefjord er vist som hensynssone i plankartet.</p> <p>(Pbl. § 11-8, 3.ledd bokstav c)</p> <p>9.2.4 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.</p> <p>b) NB! Kirkenes Sentrum – BSR: Mursonen i sentrum skal opprettholdes.</p>	<p>Områdene er formelt LNFR områder, uten bestemmelser om spredt bebyggelse. Det tillates ikke tiltak som er/kan være til skade eller hinder for disse interessene. For saksbehandling av eksisterende bebyggelse, se pkt. 7.2.3.</p> <p>Følgende dokumenter skal brukes i eventuell saksbehandling;</p> <ul style="list-style-type: none"> - rapport om biologisk mangfold - flerbruksplan for Neidenvassdraget - flerbruksplan for Pasvikvassdraget <p>Hogst og skogskjøtsel tillates etter samtykke fra skogoppsynet, og etter retningslinjer gitt av skogbrukssjefen.</p> <p>Flytteled mellom Skogerøya og Spurvneset Flytteleden er i bruk i følgende perioder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - April-mai: Reinen flyttes til Skogerøya - Juli-august: Reinen trekker til fastlandet - September: Reinen flyttes til fastlandet <p>Ferdsl i området må skje varsomt og hensynsfullt i de perioder reinen benytter flytteleden til trekk.</p> <p>Nasjonal laksefjord - Neidenfjorden/Bøkfjorden Neidenfjorden/Bøkfjorden er gitt et særskilt vern som en av landets nasjonale laksefjorder, jfr. St.prp. nr. 32 (2006-2007).</p> <p>Ved inngrep/tiltak i den nasjonale laksefjorden som kan være til skade for villaksen, skal konsekvensene for villaksen vurderes.</p> <p>NB! Nasjonale kulturhistoriske bymiljøer Generelt Kirkenes har nasjonal interesse primært som gjenreisningsby men også industriby. Det er kombinasjonen av disse to historiene som gir byen sitt unike preg.</p> <p>Riksantikvarens NB! register (www.nb.ra.no/nb) skal legges til grunn ved saksbehandling innenfor NB!-områdene.</p> <p>Tilbygg og påbygg bør enten fungere som naturlig videreføring av hovedbygget eller framstå som et bevist brudd i formspråk.</p> <p>NB! Kirkenes Sentrum - Brente Steders Regulering (BSR)</p>
--	--

<p>c) NB! Boligbyen: Følgende prinsipper skal videreføres med at bygningen er plassert i;</p> <ul style="list-style-type: none"> - etablert byggelinje langs gate, med forhager - knappe takutstikk - tregård i 2 etasjer med stående panel - bruken av tre i boligbebyggelsen skal opprettholdes - fargene i boligbebyggelsen skal beholdes som sterke, klare farger. <p>d) NB! Delområde Dampsentralen/Sydvaranger: Bebyggelsen som inngår i delområdet skal dyrkes videre som punkter med rom rundt.</p> <p>9.3 Sone for båndlegging (Pbl. § 11-8, 3.ledd, bokstav d)</p> <p>Det tillates ikke tiltak, anlegg eller ferdsel som er</p>	<p>50-talls murgårder bør 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.</p> <p>Ved påbygg/tilbygg til 50-talls murgårder bør nybygget utformes etter ett av følgende to prinsipper:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Det nye bygget i prinsippet likt hovedbygget, med en klar mellomsone som skiller de to formene. 2. Det nye bygget skiller seg klart fra det opprinnelige i form og uttrykk. <p>Andre karaktertrekk som skal vektlegges;</p> <ul style="list-style-type: none"> - bygningen er plassert i byggelinje ut mot gate, uten forhager - store, åpne glassfelt i 1.etg. (unntatt rene boligbygg). Enkeltåpninger i veggen i øvrige etasjer. - knappe takutstikk - bygninger med skråtak uten takoppbygg eller innskjæringer - enkel detaljering, rene veggflater - murgård i 3 (2) etasjer med pussa murvegger - gjennomgående lyse farger/ pastell <p>NB! Boligbyen Det karakteristiske for boligbyen er at bygningene er plassert i etablert byggelinje langs gate, med forhager</p> <ul style="list-style-type: none"> - knappe takutstikk - tregård i 2 etasjer med stående panel i øvrige gater <p>Bruk av tre og fargebruk gjelder også på Haganes.</p> <p>NB! Delområde Dampsentralen/Sydvaranger Eventuell ny bebyggelse i sonen rundt et monumentbyggene som inngår i delområdet, bør ha en bevissthet omkring sin rolle som ramme/vegg i rommet. Dette også gjelder Rådhuset og Kirka.</p> <p>Saksbehandling i båndlagte områder I båndlagte områder skal det ikke tillates tiltak som kan vanskeliggjøre båndleggingens hensikt. Berørt vernemyndighet skal gi sitt samtykke før</p>
---	--

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 Sametti - 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
- Bøkfjord fyrstasjon
- Militær grensevaktstasjon
- Bjørklund gård

9.3.3 Mineralloven

Område BR Sydvaranger gruve er båndlagt for gruvedrift etter mineralloven.

9.3.4 Annet lovverk

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

9.4 Sone hvor gjeldene reguleringsplan fortsatt skal gjelde

(Pbl. § 11-8, 3.ledd, bokstav f)

a) Planer som fortsatt skal gjelde:
Regulerings, bebyggelsesplaner og detaljreguleringer som fortsatt skal gjelde fremgår av plankartet og vedlegg 1.

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

10.0 Dispensasjon

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>10.1 Dispensasjon (Pbl. kapittel 19)</p> <p>a) Utvalg for Plan og Samferdsel kan dispensere fra kommuneplanens arealdel etter grunnlagt søknad.</p> <p>b) Ved dispensasjon skal statlige, fylkeskommunale og andre organer bl.a reindriffta, om deres saksområde blir berørt, være gitt anledning til å uttale seg.</p>	<p>Retningslinjer ved dispensasjonsbehandling</p> <p>Ved dispensasjon til bolig/fritidsbolig eller næringsbebyggelse utenfor regulerte områder benyttes bestemmelsene og retningslinjene i kapittel 7 så langt de passer.</p> <p>Lovkommentaren til plan- og bygningslovens kapittel 19 skal være retningsgivende i saksbehandlingen.</p>

11.0 Vedlegg

Vedlegg 1 Oversikt over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Vedlegg 2 Parkeringsbestemmelser

Vedlegg 3 Liste over eksisterende boliger og fritidsboliger i LNFR-områdene

Vedlegg 4 Liste over eksisterende næringsbygg og fritidsboliger i ødemarksområdene og ved sjø