

Kommuneplan for Sør-Varanger

2004 - 2016

Arealdelen

Bestemmelser og retningslinjer

Sist endret 14.10.04

Revidert til 2.gangs behandling 21.07.05 / 05.09.05

Vedtatt i kommunestyret 05.10.2005

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	4
1.1	INNHOLD.....	4
1.2	OPPBYGNING AV DOKUMENTET.....	4
<u>2</u>	<u>GENERELT</u>	5
2.1	2.1 GENERELLE BESTEMMELSER.....	5
2.2	2.2 PLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE.....	5
2.3	2.3 TILTAK IKKE TILLATT LANGS VASSDRAG	5
2.4	2.4 PLANKRAV LANGS VASSDRAG	5
2.5	BYGGEFORBUD FOR FRITIDSBEBYGGELSE	6
2.6	ANDRE	6
<u>3</u>	<u>BYGGEOMRÅDER GENERELT</u>	7
3.1	GENERELLE BESTEMMELSER	7
3.2	PLANKRAV.....	7
3.3	NATUR – OG MILJØHENSYN.....	7
3.4	LANDSKAPSTILPASSNING	7
3.5	ESTETISK UTFORMING	8
3.6	EKSISTERENDE BEBYGGELSESTRUKTUR.....	8
3.7	8
3.8	SKILT OG REKLAME.....	8
3.9	8
3.10	SNARVEIER.....	9
3.11	9
3.12	BARN OG UNGES INTERESSER	9
<u>4</u>	<u>BYGGEOMRÅDER</u>	9
4.1	BYBEBYGGELSE	9
4.2	TETTBEBYGGELSE.....	10
4.3	BOLIGOMRÅDER	11
4.4	SENEROMRÅDE.....	12
4.5	NÆRINGSOMRÅDE	12
4.6	FRITIDSBEBYGGELSE.....	14
4.7	OFFENTLIG BYGGEOMRÅDE	16
4.8	ALLMENNUTTIG FORMÅL.....	16
4.9	FRIOMRÅDE.....	17
4.10	ANNET BYGGEOMRÅDE	17
<u>5</u>	<u>LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF)</u>	18
5.1	GENERELLE BESTEMMELSER	18
5.2	BYGGE- OG ANLEGGSFORBUD LANGS SJØ.....	18
5.3	LOKALISERING	18
5.4	SPREDT BOLIGBEBYGGELSE	19
5.5	SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE	20

Bestemmelser	Retningslinjer
5.6	SPREDT ERVERVSBEBYGGELSE..... 22
6	<u>OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING..... 22</u>
6.1	PLANKRAV I OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING..... 22
6.2	OMFANG..... 23
7	<u>BÅNDLAGTE OMRÅDER..... 23</u>
8	<u>OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG..... 24</u>
8.1	VANNAREAL FOR ALLMENT FRILUFTSLIV..... 24
8.2	VANNAREAL FOR ALLMENN FLERBRUK..... 24
8.3	LNF-OMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG..... 25
9	<u>VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET..... 26</u>
9.1	GENERELLE BESTEMMELSER..... 26
9.2	HAVNEOMRÅDER MED KRAV OM REGULERINGSPLAN..... 26
9.3	NY HOVEDVEI..... 26
9.4	NY LOKALVEI..... 26
9.5	FLYPLASS..... 26
10	<u>OMRÅDER MED RETNINGSLINJER / RESTRIKSJONER..... 27</u>
10.1	NF SONEN..... 27
11	<u>DISPENSASJON..... 28</u>
12	<u>VEDLEGG..... 29</u>

1 Innledning

1.1 Innhold.

Dokumentet inneholder bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2003-2015. Dokumentet må ses i sammenheng med tilhørende plankart, planbeskrivelse og andre vedlegg.

1.2 Oppbygning av dokumentet.

Bestemmelser og retningslinjer er ordnet etter planformål, jfr. Plan- og bygningsloven § 20-4. Inndelingen finnes også plankartets tittelfelt.

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

Bestemmelser

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 § 20-4, 2.ledd.

Retningslinjer

Retningslinjene er ikke juridisk bindene, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men kan gi visse føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser.

2 Generelt.

2.1 2.1 Generelle bestemmelser

Inneholder generelle bestemmelser som gjelder i hele planområdet, uavhengig av formål.

2.2 2.2 Planer som fortsatt skal gjelde

Kommunedelplaner, reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og disposisjonsplaner som fortsatt skal gjelde fremgår av *vedlegg 1*

(Pbl. § 20-6, 3.ledd)

2.3 2.3 Tiltak ikke tillatt langs vassdrag

I 100- meters belte langs hovedelva av
 - verna vassdrag (se retningslinjer)
 - Pasvikelva
 målt i horisontalplanet fra strandlinja ved gjennomsnittlig flomvannstand, er følgende bygge og anleggsvirksomhet forbudt;

- Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende driftsbygning i landbruket, (jfr. også Pbl. § 81)
- Tiltak nevnt i Pbl. § 86 a
- Tiltak nevnt i Pbl. 93 a, b, c, f, h og i

(Pbl. § 20-4, 2.ledd pkt. f)

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

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

(Pbl. § 20-4, 2.ledd, pkt. f)

2.4 2.4 Plankrav langs vassdrag

I 100 – meters beltet langs ”verna vassdrag” (se egen liste) skal det utarbeides

Generelle retningslinjer

Inneholder generelle retningslinjer som, så langt de passer, gjelder i hele planområdet, uavhengig av formål.

Automatisk fredede kulturminner

Tiltak kan ikke settes i verk før kulturminne-myndighetene (Finnmark Fylkeskommune og Sametinget har gitt sitt samtykke)

(Kulturminnelovens § 3)

Verna vassdrag

Vassdrag som er varig vernet mot utbygging er;

- Klokkerelva
- Neidenelva
- Munkelva
- Langfjordelva
- Ellenelva
- Ødevannsbekken
- Karpelva
- Tårnelva
- Grense Jakobselv

Forbudet mot § 86 a –tiltak langs vassdrag retter seg spesielt mot nye, frittliggende bygninger. Når det gjelder mindre utvidelser (påbygg, tilbygg o.l) på eksisterende bebyggelse bør man være noe fleksibel i praktiseringen av bestemmelsene. Det samme gjelder mindre frittliggende bygg (vedbod, garasje u/ 30 m2, og lignende som legges i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse / tun.)

Fritidseiendommer, se eget punkt.

Plankrav langs vassdrag

Blant annet landbruksveier vil falle inn under plankravet i denne bestemmelsen.

reguleringsplan for tiltak etter Pbl. § 93, bokstav J (anlegg av vei og parkeringsplass) tillates med mindre annet fremgår av bestemmelsene.
(Pbl. § 20-4, 2.ledd, pkt. a)

2.5 Byggeforbud for fritidsbebyggelse

I NF – sonen (se pkt. 10.1) og i 100 – meters belte langs ”verna vassdrag” (se egen liste) er oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger ikke tillatt, med mindre annet fremgår av plankart og bestemmelser. Jfr. også Pbl. § 17-2 om forbud om bygging og fradeling i 100 – meters belte langs sjø.
(Pbl. § 20-4, 2.ledd, pkt. e)

2.6 Andre

Eksisterende fritidsboliger.

Eksisterende, og godkjente fritidsboliger som ikke omfattes av forbudet, inngår i planen. Det tillates ikke vesentlige utvidelser/ endringer, eksempelvis bruksendring fra naust til hytte. Det kan tillates utvidelser på inntil 40m², med mindre gjeldene plan eller andre særlige grunner tilsier noe annet. Maksimalt bebygd areal er uansett inntil 40 m². For særlige grunner, se også Pbl. § 7. Det tillates ikke at eksisterende eldre lakse/næringshytter blir endret til fritidshytter.

Avkjørsel til Riksvei og Fylkesvei

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.

Fare

Grunn kan bare deles eller bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur – og miljøforhold, herunder ras, flom mv. Viktige høringsinstanser er blant andre NVE og NGI.

Hogst langs vassdrag

Hogst tillates ikke langs 30 – meters belte av ”verna vassdrag”, jfr. liste. Bledningshogst langs andre vassdrag tillates etter samtykke fra skogoppsynet. Meldeplikten i hht. Skogbruksloven skal overholdes for uttak av alt bartrevirke og løvtrevirke for salg (eks. vedsalg) Uttak av ved til husbehov må ikke meldes.

3 Byggeområder Generelt

3.1 Generelle bestemmelser

Bestemmelsene er felles for alle byggeområder. I tillegg kommer særskilte bestemmelser for det enkelte underformål.

3.2 Plankrav

3.3 Natur – og miljøhensyn

Ved planlegging i utbyggingsområder skal det tas hensyn til følgende forhold;

- 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

(Pbl. § 20-4, 2.ledd, pkt. b)

3.4 Landskapstilpassning

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.

(Pbl. § 20-4, 2.ledd, pkt. b)

Generelle retningslinjer

Retningslinjene er felles for alle byggeområder. I tillegg kommer retningslinjer for det enkelte underformål.

Tilgjengelighet for alle

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak skal det gjøres en vurdering av tilgjengeligheten for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede, og miljøhemmede, jfr. blant annet rundskriv T-5/99 B, fra Miljøverndepartementet, samt tilgjengelighetskriterier nedfelt i byggeforskriftene og veinormalen

Plankrav

Med hjemmel i Pbl. § 23 kan kommunen kreve utarbeidet reguleringsplan for bygge – og anleggstiltak, 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.

3.5 Estetisk utforming

Det skal sikres god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i samspill med omgivelsene.

(Pbl. 20-4, 2.ledd pkt. b)

3.6 Eksisterende bebyggelsesstruktur

Nybygg og påbygg/tilbygg skal underordne seg eksisterende bebyggelsesstruktur når det gjelder;

formspråk.

Volum.

Lokalisering.

(Pbl. § 20-4, 2.ledd, pkt. b)

3.7

3.8 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

(Pbl. § 20-4, 2.ledd, pkt. b)

3.9

Skjønnhetsparagrafen

Regulerings- og bebyggelseplaner 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.

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.

Tilbygg/påbygg og nybygg kan/skal 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.

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

Skilt og reklame

Skilt og reklameinnretninger er søknadspliktig i henhold til Pbl. § 93, bokstav g, jfr. også publikasjon ”utendørs reklame” fra Miljøverndepartementet

3.10 Snarveier

Ved Planlegging og tiltak skal det påses at etablerte snarveier og tråkk ikke forsvinner, med mindre det skaffes erstatning.
(Pbl. § 20-4, 2.ledd pkt. b)

3.11

3.12 Barn og unges interesser

Bestemmelsen gjelder eksisterende og planlagte boligområder så langt den passer;

- Lokale leke – og oppholdsplasser for barn og unge skal vurderes samtidig med plassering av boliger og veier
 - Arealkrav; for nye boliger skal det avsettes minimum 50 m2 felles eller offentlig uteareal.
 - Trafikksikkerhet; ved planlegging av nye større bygg eller endret bruk skal trafikksikker adkomst til skole, lekeplass, fritidsaktiviteter og lignende vektlegges.
 - Ferdigstilling; lekeplasser og annet felles uteoppholdsareal skal ferdigstilles samtidig med boligbebyggelsen
- (Pbl. § 20-4, 2.ledd, pkt b og d)

4 Byggeområder.

(Pbl. 20-4, nr.1)

4.1 Bybebyggelse

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser

4.1.1 Krav om reguleringsplan

I hele området BB1 kan det ikke settes i verk tiltak (PBL § 81,84,86b og 93) før området eller deler av området inngår i en reguleringsplan.

Snarveier

Se blant annet publikasjonen ”snarveger” utarbeidet av Direktoratet for Naturforvaltning og Statens Vegvesen.

Parkering og uteareal.

Kommunens vedtekter til Pbl. § 69 skal, med mindre annet fremgår av plankart og bestemmelser, legges til grunn for etablering og utforming av parkering og uteareal.

Se vedlegg 2 ”Parkeringsvedtekter”.

Barn – og interesser – arealkrav

Ved boligetableringer kan det vurderes hvorvidt behovet for lekeareal/ felles uteoppholdsareal – helt eller delvis- kan imøtekommes på eksisterende friluftsarealer i området. Grad av tilgjengelighet, egnethet for lek og uteopphold skal vurderes, jfr. også RPR for barn og unges interesser i planleggingen.
Videre bør lekearealene ha en solrik beliggenhet, variert terreng, skjermet for vær og vind, samt tilfredsstillende belyst.

Bybebyggelse

I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer

Området omfatter hovedsakelig byboliger blandet med offentlig- og næringsbebyggelse.

Ved fradeling skal fortetting være et viktig mål å oppnå.

Meldingspliktige tiltak (PBL §86a), med unntak for garasjer *over* 50m², kan likevel finne sted uten at området inngår i en reguleringsplan.
Fradeling til mindre tilleggstomt og bruksendring for mindre bygg (BRA mindre enn 250m²) kan også skje uten reguleringsplan

Det skal utarbeides reguleringsplan for ”gjenreisningsbyen”, området er avgrenset i vedlegg 3, som skal gi føringer for bevaring av gjenreisningsbyens karakter.
Inntil det angitte området er regulert gjelder at arbeid etter pgf. 93 b, c, d, e og f innen området skal ta hensyn til bevaring av karakteren i gjenreisningsbyen (Pbl. § 20-4, 2.ledd pkt. a)

4.1.2 Krav om bebyggelsesplan

I hele området BB2 må det lages detaljert bebyggelsesplan før området bygges ut med ny virksomhet, nye bygg.

4.1.3 Tomteutnytting

I eksisterende og planlagte boligområder tillates det BYA på inntil 40% (Pbl. § 20-4, 2.led pkt. b)

4.2 **Tettbebyggelse**

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser

4.2.1 Krav om bebyggelsesplan

I følgende tettstedsområdene TB1, TB2, TB3, TB4 kreves det bebyggelsesplan for nye forretningsbygg, offentlig bebyggelse, samt større garasjer og lagerbygninger. (bygg større enn 200 m²)
Plankravet gjelder også ved omdisponering av virksomhet som medfører mer trafikk. (Pbl. § 20-4, nr. 1)

4.2.2 Tomteutnytting

I eksisterende og planlagte boligområder tillates det BYA på inntil 25% (Pbl. § 20-4, 2.led pkt. b)

I området BB1 skal garasjer ha maks mønehøyde på 4m.

Se retningslinjer om gjenreisningsbebyggelse punkt 3.6. Videre skal kulturvernmyndighetene kontaktes ved tiltak som påvirker gjenreisningsbebyggelse.

Tettbebyggelse

I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer

TB1, Tårnet
TB2, Bugøynes
TB3, Skogfoss
TB4, Jakobsnes

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.

4.3 Boligområder

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser .

4.1.1 Krav om reguleringsplan

(Pbl. § 20-4, 2.ledd pkt. a)

I følgende boligområder kan det ikke settes i verk tiltak før området inngår i reguleringsplan.

B1 nedenfor Skogfoss
B4 område m/ Mostadfeltet og Bureiseren
B5 mellom Bureiseren og Svanvik
Grensestasjon
B6 v/ Utnesveien, eies av S-V Turlag

B7 ved skolen i Neiden
B8 ved kapellet i Neiden

B16 Åsveien i Bjørnevatn
B17 Skolehaugen
B18 utvidelse Nybrottsveien
B19 utvidelse Sundquistjordet
B20 Kristensedalen

B23 utvidelse Mellomveien
B25 utvidelse av Ekveien

B 26 Førstevann
B27 Andrevann
B28 Prestevann
B29 Langøra

Boligområder

I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer

Andre områder er allerede regulert. Fortetting av disse andre områder skal likevel skje gjennom bebyggelsesplan.

Utbyggingsrekkefølge:

(der hvor utbyggingsrekkefølge ikke er angitt, skjer utbyggingen ved behov)

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

1. B4
2. B5

B20. Plan vedtatt 29.05.95 men er ikke utbygd grunnet høye kostnader. Området reduseres grunnet salg av Sydvaranger med sikte på ny drift. Det stilles krav om ny plan som legger opp til noe fortetting ved eksisterende vei.

Utbyggingsrekkefølge:

Hesseng;

1. B25
2. B23

Utbyggingsrekkefølge

Kirkenes

1. B26
2. B27
3. B28
4. B29

I ovennevnte områder skal det avsettes friområder langs vannkanten, slik at en grønn korridor beholdes. Før områdene reguleres skal det lages en landskapsanalyse. Bebyggelsen i område B26 skal være terrasseboliger. Før ny hovedinnfartsvei til Kirkenes er ferdig utbygd skal adkomsten være fra Grenselandsmuseet.

De andre områdene skal inneholde en blanding av rekkehus, eneboliger, lavblokk og terrasseboliger.

B32

4.1.3 Tomteutnytting

I eksisterende og planlagte boligområder tillates det BYA på inntil 50% (Pbl. § 20-4, 2.led pkt. b)

4.4 Senterområde

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser

4.4.1 Krav om reguleringsplan

I områdene S1, S2, S3, S4 er delvis regulert gjennom eksisterende planverk. Krav til ny reguleringsplan gjelder ved bygg større enn 1000 m² og ved omdisponering av virksomhet som medfører økt trafikk, støy, eller er sjenerende for omgivelsene. (Pbl. § 20-4, nr. 1)

4.5 Næringsområde

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser

4.5.1 Bestemmelser til næringsområdene

I område BN 2, BN 4, BN6, BN 7, BN 16,

Innenfor områdene skal det bygges nødvendige fasiliteter for beboere bl.a barnehage, nærbutikk/kiosk.
”Ytre Lid” Jakobsnes.

Senterområde

I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer

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.

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

S1, Kirkenes Hovedsenter
S2, Hesseng, Lokal senter
S3, Bjørnevatn, Lokal senter
S4, Sandnes, Lokal senter

I Kirkenes skal sentrum fortettes ved å bygge i høyden eller ved riving av eksisterende bebyggelse og etterfølgende nybygg.

Næringsområder

I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer

Næringsvirksomhet omfatter kontor, produksjon, varehåndtering og kunnskapshåndtering, tjenesteyting og småskala bevertning/hotell.

BN 17, BN 18, BN 19 og BN 20 kan utbygging ikke skje før det foreligger bebyggelsesplan

(Pbl. § 20 – 4, 2.ledd, pkt. a)

I område BN 1, BN3, BN5, BN8, BN9, BN 10 gjelder følgende bestemmelser;

- Nye bygninger skal ha saltak
- Utbygging kan ikke skje før el.forsyning, vann og avløp er tilfredstillende 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

I områdene BN 11, BN 12, BN 13, BN 14, BN15 skal det lages bebyggelsesplan 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.

(Pbl. §20-4, 2.ledd, pkt. b)

4.5.2 Bestemmelser til industriområdene

I områdene BI 1-7 skal det lages bebyggelsesplan ved omdisponering av området til en trafikkskapende virksomhet, eller virksomhet som medfører støy eller er sjenerende for omgivelsene.

For BI 4 kan de områder som ligger innenfor reguleringsplan for Prestøya industriområdet (sør for Prestøyveien) disponeres til forretningsbebyggelse kombinert med kontor og servicearealer

(Pbl. § 20-4, nr. 1)

Område BN 7, Bugøynes havn, skal primært benyttes til sjørelatert næringsvirksomhet

Område BN 2, Neiden, skal primært benyttes til publikumsrettet virksomhet.

Område BN 4, Neiden, skal primært benyttes til næringsvirksomhet, rettet mot reiselivsnæringen

Område BN15 Hesseng skal forbeholdes virksomheter som i minst mulig grad er sjenerende for omkringliggende boligområder

Område BN13 (Hessengkrysset) er forbeholdt bilrettet virksomhet, som for eksempel bilverksted, bensinstasjon, bilforhandler

4.6 Fritidsbebyggelse

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser

4.6.1 Krav om bebyggelsesplan

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

- FB 1 på Vaggetem
- FB 4, Kobbfoss Hytteområde
- FB 5, Kobbfossness Hytteområde
- FB 7 Holmfoss
- FB 11 Hagasida Jarfjord
- FB 12 -----”-----
- FB 13 -----”-----
- FB 14 Ishavsveien 2km fra Tårnet
- FB 15 Vinterv. m Lanabukt / Tamasjok
- FB 16 Gangasbekken /vintervollvannet
- FB 18 Raudberget (Ropelv)
- FB 19 fortt. av Angelfjellområdet
- FB 20 Fortetting av Korsdalen
- FB 21 Neiden, 500m fra skolen
- FB 22 Norli v/ veien til Mikkelsnes
- FB 23 Bugøyfjord
- FB 24 -----”-----
- FB 25 -----”-----
- FB 26 veien til Bugøynes
-

(Pbl. § 20-4, 2.ledd pkt. a)

Fritidsbebyggelse

I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer

FB 1, Planen skal i første rekke legge vekt på jordbrukets interesser, adkomst og strandlinjen mot Pasvikelva.

FB 4 Kobbfoss Hytteområde. Omfatter også område med 5 hytter som ikke regulert. Populært fiske – og friluftsområde, som særlig må hensyntas i den videre planlegging FB5 Kobbfossness. Mulighet for adkomst etter kjørevei til forsvarets OP.

FB 7 Holmfoss. Omfatter også noen få hytter. Området har også naturkvaliteter som må ivaretas iden videre planlegging.

FB 16 Gangasbekken /vintervollvannet det bør være en helhetlig løsning for adkomst og parkering.

FB 19 fortettes med 7 nye hytter

FB 20 Korsdalen fortettes med 5 nye hytter

For områdene ved Vintervollen generelt må det legges ut vinterparkeringsplasser ved starten av scooterløypa.

Retningslinjer for utforming av bebyggelsesplan

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 ikke med i dette tallet.

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 skal være saltak med vinkel mellom 18 og 32°. I skrånende terreng skal hytta utformes slik at terrengnivået følges best mulig.

I følgende **eksisterende** byggeområder for fritidsbebyggelse er det krav om ny bebyggelsesplan før tiltak kan settes i verk

- FB 2, Storsteinnes Hytteområde
- FB 3, Nordvestbukta/ Morud Hyttefelt
- FB 6 Sagvannet Hyttefelt
- FB 8 Holmfoss Hyttefelt
- FB 9 Koppervika Hyttefelt
- FB 10 Langvannet / Brattli
- FB 17 Store Kobbholmvann
- FB 27 Buholmen
- FBE 1 Vaggatemvann hytteområdet
- FBB 1 Elgbekken (Nordvestbukta)
- FBB 2 Angelfjell(Munkefjord)

(Pbl. § 20-4, 2.ledd pkt. a)

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.

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, samt Pbl. § 70 – pkt. 2.

Terrengtilpassning

Skjæringer og fyllinger tillates bare for å legge hytta bedre i terrenget. For lavest mulig fundamentering skal (hoved)møneretningen legges parallelt med kotene.

Lokalisering av hyttene gjøres etter forutgående saksbehandling og ellers i tråd med arealdelens bestemmelser. Det skal legges vekt på at parkeringsproblemene skal vurderes og løses.

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.

FB 9, her ønsker Fylkesmannen i Finnmark å vær tidlig med i planprosessen.

FB 27, Ny plan skal ikke legge opp til fortetting men løse parkeringsproblematikk
FBE 1 det skal lages ny bebyggelsesplan for å løse parkeringsproblematikken
FBB 1-2 er hyttefelt under regulering

4.7 Offentlig byggeområde

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser

4.7.1 Bestemmelser til offentlige byggeområder

I område OB 1 til og med OB 18 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.

(Pbl. § 20-4, 2.ledd, pkt. b)

4.8 Allmennyttig formål

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser

4.8.1 Bestemmelser til byggeområde med særskilt angitt allmennyttig formål.

Innenfor områdene AF 1 til og med AF 9 skal det kun tillates nye bygg som er relatert til den virksomhet som bedrevet på arealet.

(PBL. § 20-4, 1. ledd nr. 1)

Offentlig byggeområde

I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer

Offentlig virksomhet omfatter statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet, som skoler, barnehager, sykehus og lignende.

Allmennyttig formål

I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer

Allmennyttig formål i dette dokumentet omfatter grendehus, idrettshus og lignende

4.9 Friområde

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser

4.9.1 Bestemmelser til byggeområde-friområde.

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. § 20-4, 1.ledd, nr. 1)

4.9.2 Krav om bebyggelsesplan

For området IF 7 og F1 stilles det krav om detaljert bebyggelsesplan.

4.10 Annet byggeområde

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser

4.10.1 Bestemmelser til byggeområde – annet byggeområde.

Innenfor områdene C 1 til og med C 6, CP 1-3 og AB 1 til og med AB 17, skal det kun tillates nye bygg som er relatert til den virksomhet som bedrevet på arealet.

Innenfor naustområder 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. § 20-4, 2.ledd, pkt. b)

4.10.2 Krav om reguleringsplan.

I byggeområde CP3, ny campingplass, er det krav om reguleringsplan før tiltak kan settes i verk.

For områdene AB 8-22 er det krav om reguleringsplan før tiltak kan settes i verk. Områdene AB 11-22 er allerede regulert.

Friområde

I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer

Byggeområde friområder omfatter i dette dokumentet idrettsanlegg, skytebaner, Ridesenter og lignende.

Ridesenter og friområde ved fiskevannet til Pasvikdalens Jeger- og Fiskeforening.

Annet byggeområde

I tillegg til disse retningslinjene kommer de generelle retningslinjer

C = oppstillingsplasser for campingvogner i utmark

CP = campingplass

AB = forsvarets grensevaktstasjoner og garnisonen, andre kombinerte byggeområder hvor det er plankrav og naustområder som ikke inngår som del av eksempelvis byggeområde for fritidsboliger. Nåværende og framtidig områder.

CP3er et område som videreføres fra forrige planverk, men som ikke er utbygd. Reguleringsplanen må i særlig grad ta hensyn til adkomst, terrengplassering mv.

For AB 4 vil nye tiltak kreve tillatelse fra vernemyndighetene

AB8-22 kombinerte byggeområder med

I område AB 9 (Lanabukt i Jarfjord) kan det ikke settes i verk søknads – og frittstående meldepliktige tiltak over 30 m² før området inngår i reguleringsplanen.

(Pbl § 20-4. 2.ledd, pkt. a)

plankrav eller regulerte områder.
 AB 8 Bolig og fritidsbolig
 AB 9 Bolig, fritidsbolig og næring.
 AB 10 Hytter og landbruk
 Reguleringsplanen skal blant annet avklare forholdet til etablering av næringsvirksomhet samt forholdet til kulturminner i området.

5 Landbruks, natur og friluftsområder (LNF)

(Pbl. § 20-4, 2.ledd)

5.1 Generelle bestemmelser

Se generelle bestemmelser. Bestemmelsene er felles for alle LNF-områder hvor spredt bebyggelse er tillatt.

Generelle retningslinjer

Se generelle retningslinjer. Retningslinjene er felles for alle LNF- områder hvor spredt bebyggelse er tillatt.

5.2 Bygge- og anleggsforbud langs sjø

Etablering av spredt bebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring, er ikke tillatt nærmere sjø enn 100 meter.

Der offentlig vei går nærmere sjøen enn 100 meter, gjelder forbudet bare mellom offentlig vei og sjø. Avstanden til sjø måles i horisontalplanet fra strandlinja ved alminnelig høyvann.

(Pbl. § 20-4. 2.ledd, pkt. c og § 17-2)

⁴ Landbrukstiltak langs sjø.

Landbrukstiltak i 100 meters belte kan bare tillates dersom de er nødvendig for drift, og også nødvendig å plassere i dette beltet.

5.3 Lokalisering

Områder hvor spredt bolig, fritids- og ervervsbebyggelse og fradeling til slike formål er tillatt er vist i plankartet. 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 enn 100 meter, eller at det kan være fare for ras, flom eller erosjon
- NGI, der det kan være fare for snøras,

Kårbolig

Kårbolig/bolig nr. 2 kan tillates der dette er nødvendig i tilknytning til stedbunden næring. Byggene skal lokaliseres i tilknytning til den øvrige gårdsbebyggelse. Annen gårdsbebyggelse skal lokaliseres i umiddelbar nærhet til eksisterende bygninger/ tun, med mindre særlige forhold tilsier noe annet.

steinras mv.
(listen er ikke uttømmende)
(Pbl. 20-4, 2.ledd, nr. c)

5.4 Spredt boligbebyggelse

(Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav c)

5.4.1 Bestemmelser for LNF-områdene med tillatelse til spredt boligbygging.

- Innenfor områdene tillates frittliggende småhus med tilhørende garasje, uthus, mv.
- Områdene må ikke fradeles/ bebygges på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse.
- De generelle bestemmelser gjelder så langt de passer.

5.4.2 Omfang

- *Innenfor område SB4/10/31/32/33/39 /40/41/42/43/46 kan det oppføres inntil 1 ny bolig*
- *Innenfor områdene SB2/3/14/17/20/34/38/44/50 kan det oppføres inntil 2 nye boliger*
- *Innenfor områdene SB7/16/19/45/47 kan det oppføres inntil 3 nye boliger*
- *Innenfor områdene SB5/15/21/25/26/29 kan det oppføres inntil 4 nye boliger*
- *Innenfor områdene SB1/6/9/24/27/28/30/52 kan det oppføres inntil 5 nye boliger*
- *Innenfor områdene SB 8/13/23/54 kan det oppføres inntil 6 nye boliger*
- *Innenfor områdene SB 11/12/18/22 /35/36/37/48/49/51/53/ kan det ikke oppføres nye boliger*

Spredt boligbebyggelse

(Se også de generelle retningslinjer)

Generelt

- 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 på statsgrunn ikke overstige 1,5 da. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres, samt Pbl. § 70, pkt. 2. For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 30 m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg.
- Tomtestørrelsen utenfor tettbygd strøk ved fradeling på statsgrunn må ikke overstige 2 da. 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, samt Pbl. § 70, pkt. 2.

- Tomtestørrelsen i tettbygde strøk ved fradeling på privat grunn til bolig må ikke overstige 1,5 da.
- Tomtestørrelsen utenfor tettbygd strøk ved fradeling på privat grunn må ikke overstige 2 da.

5.5 Spredt fritidsbebyggelse

(Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav c)

Spredtfritidsbebyggelse

(Se også de generelle retningslinjer)

5.5.1 Bestemmelser for LNF – områdene med tillatelse til spredt fritidsbebyggelse.

(Pbl. § 20-4 2.ledd, bokstav b og c)

- Områdene må ikke fradeles/bebygges på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse
- 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 ikke med i dette tallet.
- De generelle bestemmelser gjelder så langt de passer

Spredt fritidsbebyggelse

De retningslinjene under punkt 5.4, spredt boligbebyggelse, er retningsgivende så langt de passer.

5.5.2 Omfang

- Innenfor område SFB 1, 2, 3, 5,6, 8, 9, 12 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført bygninger i tråd med formålet. Men det tillates ingen nye fritidsboliger.
- Innenfor område SFB 4 kan det innenfor planperioden tillates inntil 1 ny fritidsbolig
- Innenfor område SFB 7 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates inntil 8 nye fritidsboliger i planperioden
- Innenfor område SFB 10 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført inntil 5 nye

fritidsboliger i planperioden

- Innenfor område SFB 11/13 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført inntil 4 nye fritidsboliger i planperioden
- Innenfor område SFB 18 er det eksisterende fritidsbebyggelse og det tillates oppført inntil 3 nye fritidsboliger i planperioden
- Innenfor område SFB 14, 15, 16, 17 kan det innenfor planperioden tillates inntil 2 nye fritidsboliger

5.5.3 Fritidsbolig/ hytter

- Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² grunnflate, 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 må ikke overstige 5,0 m. Taket skal være saltak med vinkel mellom 18 og 32°. I skrånende terreng skal hytta utformes slik at terrengnivået følges best mulig.

5.5.4 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.

5.5.5 Tomta

- For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 30 m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres, samt Pbl. § 70 – pkt. 2.

5.5.6 Terrengtilpassning

- Skjæringer og fyllinger tillates bare for å legge hytta bedre i terrenget. For lavest mulig fundamentering skal (hoved)møneretningen legges parallelt med kotene.

Tomtestørrelsen

Som hovedregel anvendes at all fradeling av Statsgrunn bør finne sted som punktfeste, dvs. ca. 1 da. All bebyggelse må da samles innenfor en diameter på 30 meter målt mellom ytterpunktene på de ytterste bygg. Ved fradeling på private eiendommer bør anvendes som hovedregel at tomtestørrelsen ikke må overstige 1 da.

5.5.7 Parkering

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

Behovet for parkering må vurderes for hver enkelt tomt, eks. oppstilling av tilhenger og besøksparkering.

5.6 **Spredt ervervsbebyggelse**

(Pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav c)

Spredt ervervsbebyggelse

(Se også de generelle retningslinjer)

5.6.1 Bestemmelser for LNF – områdene med tillatelse til spredt ervervsbebyggelse som vist i plankartet.

(Pbl. § 20-4 2.ledd, bokstav b og c)

- Områdene må ikke fradeles/bebygges på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse
- De generelle bestemmelser gjelder så langt de passer
- Det kreves bebyggelsesplan for nye bygg, større garasjer og lagerbygninger. (bygg større enn 120 m²)
- Plankravet gjelder også ved omdisponering av trafikkskapende virksomhet, eller virksomhet som medfører støy eller annen sjenerende virksomhet. (Pbl. § 20-4, nr. 1)
- Innenfor områdene SE 1-9 tillates samme bruk som i dag. Det tillates ikke nybygg, tilbygg, ombygging, og lignende som kan svekke bygningenes identitet.

Innenfor disse områdene er 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 taes vare på og restaureres til opprinnelig stand i den grad det er mulig.

6 **Områder for råstoffutvinning**

(Pbl. § 20-4, nr. 3)

6.1 **Plankrav i områder for råstoffutvinning.**

Områder som i plankartet er avsatt til råstoffutvinning kan ikke utnyttes før området inngår i reguleringsplan (Pbl. § 20-4, 2.ledd pkt. a)

Se liste over massetak

Innholdet i reguleringsplanen

Reguleringsplanen skal i stor grad utformes som en drifts – og/ eller istandsettingsplan og gi bestemmelser om omfang, uttaksretning, etapper, deponier/ bearbeidingsområder,

6.2 Omfang.

Følgende områder er avsatt i planen til massetak/ grustak;

- M2 til og med M 17

Følgende områder er avsatt i planen til steinbrudd;

- ST1 og ST2

Følgende områder er avsatt i planen til gruvedrift;
(se retningslinjene)

samt avslutning og revegetering av massetak.

Områdene som Scanor muter i, er vist i plankartet med sirkel, hvor midtpunktet er aktuelt boreområde

7 Båndlagte områder

(Pbl. § 20-4, nr. 4)

Det tillates ikke tiltak eller anlegg som er i strid med bestemmelsene i båndleggingsområdene.

I plankartet er følgende områder båndlagt til ulike formål;

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, Bugøyenes kirkegård.

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.

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

kulturminneområder er markert med FKm eller Rune R, uten båndlegging forøvrig. Forskrift om fredning av Skoltebyen kulturmiljø i Neiden.

Strandinternatet

Noatun

Kapellet i Neiden

Holmengrå

Bøkfjord fyrstasjon

Militær grensevaktstasjon

Bjørklund gård

Plan – og bygningsloven

- BR Sydvaranger gruveområde
- FBB1 Nordvestbukta hyttefelt
- FBB2 Angelfjell

Annet lovverk

- Hundedressur

Fastsatt ved kgl.res 22. september 2000.

8 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag

(Pbl. 20-4, nr.5)

8.1 Vannareal for allment friluftsliv

8.1.1 Småbåthavn (SH)

Nye tiltak i områdene skal forelegges NVE og Fylkesmannen til uttalelse.

8.2 Vannareal for allmenn flerbruk

8.2.1 Akvakulturområde (A)

Se vedlegg 4 side 9 (kommundelplan for Kystsonen vedtatt 19.02.2002)

A-1: Jarfjorden; vestsiden av fjorden, fra Laksneset og i retning Sponbukt

A-2: Bøkfjorden; sørøst av Kjelmøy, mot Ytre Skogerøy

A-3: Bøkfjorden; Prestbukta ved Kjelmøya

A-4: Korsfjorden; nordsiden av fjorden, fra Tyttebærbukta til Semskesteinsneset

A-5: Korsfjorden; sørsiden av fjorden, fra Klubben til Pulkneset

A-6: Kjølffjorden; Brashamn

A-7: Bugøyfjord; Oterfjord-Kasterholmen

A-8: Bugøyfjord; Storbukt

A-9: Bugøynes; Sankarholmen-Svinøy

NFFFA-1: Holmengråfjord

NFFFA-2: Ytre del av Kjølffjord

NFFFA-3: Oterfjord-Ytre

8.2.2 Flerbruksområde natur-, friluftsliv-,

fiske-, ferdsel- og
akvakulturområde (NFFFA)

Se vedlegg 4 side 12

8.2.3 Fiskeområder

Se vedlegg 4 side 13

8.2.4 Ferdselsområde

Se vedlegg 4 side 14

8.2.5 Flerbruksområde; natur-, friluft-
og ferdselsområde (NFF)

Se vedlegg 4 side 15

8.2.6 Flerbruksområde; natur-, friluft-
, fiske- og ferdselsområde
(NFFF)

Se vedlegg 4 side 16

8.3 LNF-område i sjø og vassdrag

8.3.1 Friluftsområde (F)

Se vedlegg 4 side 15 i kommunedelplan for
Kystsonen

8.3.2 Dumpingsområde

Se vedlegg 4 side 18

8.3.3 Flytteled for reindriften

Se vedlegg 4 side 18

Bugøyfjord

NFFFA-4: Svinøy ved
Bugøyfjord-grensen mot Nesseby kommune

NFFFA-5: Bøkfjorden;
Krokfjordneset-østre nes i Sølferbukt,
Russevikneset via Hareholmen til
Laukbuktneset

NFF-1: Sanden i Småstrauman

NFF-2: Våtbukt på Kjelmøya

NFF-3: Indre del av Semskefjord (Krokfjord)

NFF-4: Ellinghamna på Tømmerneset

Det er markert en dumpingsplass for
kondemnerte fartøy ved Brasfjellet i Kjølffjord

I forbindelse med at Skogerøy er
sommerbeite for rein, er det avmerket en
flytteled for rein i området neset nord for
Nattlibukt - Østre Straumen på Skogerøy i
Kjølffjord.

9 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

(Pbl. 20-4, nr.6)

9.1 Generelle bestemmelser

9.2 Havneområder med krav om reguleringsplan

(Pbl. 20-4,2.ledd, pkt. a)

I følgende havneområder kan det ikke settes i verk tiltak før området inngår i reguleringsplan;
FH1 – FH 4

9.3 Ny hovedvei

Mellomriksvei fra Finland over Pasvik
Ny vei til Kirkenes fra Elvenes Bru

9.4 Ny lokalvei

Følgende lokalveier kan ikke utbygges før de inngår i reguleringsplan;
(Pbl. §20-4. 2.ledd, pkt. a)

- fra Strømmen bru til Sydvaranger slambanker og videre til Leirpollen
- fra Ropelvsveien til havneområde FH 4 på Reinøya

9.5 Flyplass

Det stilles krav om reguleringsplan;
(Pbl. §20-4. 2.ledd, pkt. a)

Retningslinjer

Se også de generelle retningslinjer)

Landskapstilpassning

Ved planlegging og gjennomføring av viktige ledd i kommunikasjonssystemet skal det påsees at veianlegg tilpasser seg omgivelsene og overordnede landskapstrekk. Skjæringer og fyllinger skal revegeteres og gis en naturlig avslutning.

Snøscooterløyper

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

Skipsleder

Kystsoneplan for SVK er i sin helhet innarbeidet

Utbyggingsrekkefølge.

Områdene skal bygges ut i prioritert rekkefølge fra 1 – 4.

1. Sydvaranger Slambanker
2. Leirpollen.
3. Jakobsnes
4. Reinøya

For områdene FH 2 og 3 stilles det krav om at det utredes flystøybegrensninger

Hovedveier

Planlagte traseer på hovedveinettet er vist i plankartet

Begge veier utløser krav om konsekvensutredning og følgelig også reguleringsplan som kan vise ulike trasevarianter fra dette som er tegnet inn på kartet.

Nye lokalveier kommer blant annet som følge av utbygging av havneområder.

Trasevalg for veien fra Strømmen Bru til Slambanken og videre til Leirpollen må anses som usikkert. Reguleringsplanen kan derved også vise andre trasevarianter.

Området er regulert. Evt. endringer skal skje gjennom bebyggelsesplan.

10 Områder med retningslinjer / restriksjoner

10.1 NF sonen

LNF hvor natur og friluftsliv er dominerende.

I NF – sonen er oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger ikke tillatt, med mindre annet fremgår av plankart og bestemmelser. (Pbl. § 20-4, 2.ledd, pkt. e)

Retningslinjeområder

NF – sonen.

Retningslinjeskravuren er lagt etter de ”inngrepsfrie områdene”, eller ødemarksområdene.

Områdene er formelt LNF 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 punkt 2.5](#) under generelle bestemmelser/ retningslinjer.

Følgende dokumenter skal brukes i eventuell saksbehandling;

- rapport om biologisk mangfold
- flerbruksplan for Neidenvassdraget
- flerbruksplan for Pasvikvassdraget

Hogst og skogskjøtsel tillates etter samtykke fra skogoppsynet, og etter retningslinjer gitt av skogbrukssjefen.

LNF med båndleggingskravur

Områdene er formelt LNF områder uten bestemmelser om spredt bebyggelse.

Områdene er formelt vernet etter naturvernloven.

Andre retningslinjeområder

Se kystsoneplanen

Restriksjonsområder

(hvor annet lovverk kommer til anvendelse)

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.

Restriksjonsområde for luftfartshinder

Se blant annet reguleringsplan for Kirkenes Luftshavn, vedtatt 27.07.1999.

Det tillates ikke tiltak som kan komme i konflikt med luftfartsvirksomheten.

Område med forsvarsinteresser

Områdene rundt Garnisonen i Sør-Varanger (GSV) er avmerket med egen skravur.

11 Dispensasjon

(Pbl. § 7)

Det faste utvalg for Plansaker kan dispensere fra kommuneplanens arealdel når særlige grunner foreligger. Ved dispensasjon skal statlige, fylkeskommunale og andre organer bl.a reindrifta, om deres saksområde blir berørt, være gitt anledning til å uttale seg.

Særlige grunner

Det kan dispenseres fra kommuneplanens arealdel når særlige grunner foreligger, jfr. Pbl. § 7. Uttrykket særlige grunner er nærmere omtalt i planbeskrivelsen.

Retningslinjer ved dispensasjonsbehandling

Generelt

- 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.
- Det skal tilstrebes bruk av eksisterende avkjørsler.

Tomtestørrelse

- Tomtestørrelsen må i tettbygde strøk ved fradeling på statsgrunn ikke overstige 1,5 da for bolig, punktfeste for fritidsbolig (1 da) For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres, samt Pbl. § 70, pkt. 2. For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 30 m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg.
- Tomtestørrelsen utenfor tettbygd strøk ved fradeling på statsgrunn må ikke overstige 2 da for bolig, punktfeste (1 da)

for fritidsbolig. For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 30 m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres, samt Pbl. § 70, pkt. 2.

- Tomtestørrelsen i tettbygde strøk ved fradeling på privat grunn til bolig må ikke overstige 1,5 da, 1 da til fritidsbolig.
- Tomtestørrelsen utenfor tettbygde strøk ved fradeling på privat grunn må ikke overstige 2 da, 1 da til fritidsbolig.

Bygningene (kun fritidsboliger)

- Generelt. Det tillates inntil 3 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m² grunnflate. Samlet bygningsmasse kan være inntil 120 m² grunnflate. Terrasse og frittliggende uteplatter uten takoverbygg regnes ikke med i dette tallet.
- Fritidsboligen kan være inntil 90 m², og i en etasje med hems. Med hems mener størrelse som er mindre enn kravene til loftsplan i Norsk Standard 3940. Den totale høyden må ikke være over 5,0 m, og gesimshøyde ikke over 2,4 m. Taket skal være saltak, med vinkel mellom 18 og 32°. I skrånende terreng skal fritidsboligen utformes slik at terrengnivået følges best mulig.
- Uthus. Uthus skal ikke overstige 30 m², totalhøyde ikke over 3,5 m. Som uthus regnes sjå, badstue, grillhus, utedo over 2 m² og lignende. Taket skal være saltak.

12 Vedlegg

Vedlegg 1 Oversikt over reguleringsplaner

Vedlegg 2 Parkeringsvedtekter

Vedlegg 3 Avgrensning gjenreisningsbebyggelse

Vedlegg 4 Kystsonenplanen for Sør-Varanger kommune

Vedlegg 5 Oversikt over temakart

Vedlegg 6 Oversikt over utbyggingsrekkefølge for massetak