



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Vegar Nilsen Trasti Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 14.11.2012
Arkivkode: K2-L42, K2-L42	Arkivsaksnr.: 09/1022
Saksordfører: Kurt Wikan	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Rådet for likestilling av funksjonshemmede	20.11.2012	024/12
Utvalg for plan og samferdsel	22.11.2012	130/12

SAKSBEHANDLING AV GAMMER, AVKLARING IFT. GJELDENDE REGELVERK OG BEHOV FOR EVENTUELLE ENDRINGER

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	25.10.2012	KOMMUNEPLANENS AREALDEL - UTDRAG
2	26.10.2012	KART KOMMUNEPLANENS AREALDEL NF

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
15.04.2009	I	Asbjørn Wollmann	MELDING OM TILTAK - RESTAURERING
26.04.2009	U	Asbjørn Wollmann	GODKJENT MELDING OM TILTAK - RESTAURERING TAK 2/1/19 TRANGDALEN
29.04.2010	I	Finnmarkseiendomm en	BYGGVERK OPPFØRT UTEN TILLATELSE 2/1/19- SØR-VARANGER KOMMUNE
21.05.2010	U	Finnmarkseiendomm en	2/1/19 BYGNINGER TILKNYTTET PUNKTFESTE

27.05.2010	I	Finnmarkseiendommen	VEDR. BYGGVERK OPPFØRT UTEN TILLATELSE GNR 2 BNR 1 FNR 19 SØR-
03.02.2011	I	Sameiere punktfeste 2/1/19 v/ Asbjørn	SØKNAD OM GODKJENNING AV RESTAURERT OG FLYTTET BYGNING PÅ
08.02.2011	I	Sameiere punktfeste 2/1/19 v/ Asbjørn	TILLEGG TIL SØKNAD
10.02.2011	I	Finnmarkseiendommen	VEDR. FESTE KONTRAKT FOR TRANGDALSGAMMA 2/1/19
10.02.2011	I	Finnmarkseiendommen	SØKNAD OM TILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
28.06.2011	U	Finnmarkseiendommen	FORELØPIG SVAR: SØKNAD OM BRUKSENDRING AV GBFNR 2/1/19 FRA
02.11.2011	U	Fylkesmannen i Finnmark	BEHANDLING AV GAMMER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN - BEHOV FOR
14.11.2011	I	Fylkesmannen i Finnmark	BEHANDLING AV GAMMER ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kort sammendrag:

Finnmarkseiendommen har vedtatt nye retningslinjer som åpner for endring av festekontrakter og erklæringer for gammer til festekontrakter for fritidsboliger. Med bakgrunn i dette ser rådmannen et behov for en politisk avklaring for hva som skal være Sør-Varanger Kommunes holdning til saksbehandling av gammer bl.a. i Gallokområdet. Rådmannen vil her redegjøre for gjeldende regelverk og legge fram forslag til mindre endring av Kommuneplanens arealdel.

Faktiske opplysninger:

Gammene/hyttene i Gallokområdet, ligger innenfor arealer avsatt til NF-sone i Kommuneplanen, dvs. LNF hvor natur og friluft er dominerende. I kommuneplanens bestemmelser punkt 2.5 og 10.1 heter det: *"I NF-sonen er oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger ikke tillatt, med mindre annet framgår av plankart og bestemmelser"*.

NF-sonen omfatter i tillegg til Gallokområdet også ødemarksområder i Karpdalen i Jarfjord og i Pasvikdalen, se vedlagte kart.

I Kommuneplanens retningslinjer under samme punkt, heter det: *"Det kan tillates utvidelser på inntil 40m², med mindre gjeldende plan eller særlige grunner tilsier noe annet. Maksimalt bebygd areal er uansett inntil 40m²."*

Det er i sakens anledning innhentet uttalelse fra Juridisk stab hos Fylkesmannen i Finnmark og fra Direktoratet for byggkvalitet (tild. Statens bygningstekniske etat), her framgår følgende:

- Gammer kommer innunder betegnelsen bygning etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 1-6 og er således søknadspliktig etter lovens § 20-1. Tiltak ved gammer kan ikke iverksettes i strid med gjeldende arealplan, jf. pbl. § 1-6 andre ledd.

- Når det gjelder de tekniske kravene, skal disse i utgangspunktet tilfredsstilles i alle tiltak. Det er imidlertid noen unntak for "fritidsboliger med én boenhet", jf. byggteknisk forskrift § 1-2. Ut over dette må det søkes om dispensasjon for å få fritak fra de tekniske kravene.
- Kommunen kan i reguleringsplaner fastsette bestemmelser for utforming og bruk med mer.

Betegnelsen gamle er ikke å finne i plan- og bygningsloven med forskrifter, ut i fra det overnevnte og eksisterende tillatt fritidsbruk kan gamle dermed anses som fritidsboliger.

Finnmarkseiendommen (FeFo) har utarbeidet nye retningslinjer for behandling av kontraktløse bygg i utmark. I FeFos retningslinjer, punkt: 10, *omgjøring av erklæringer/kontrakter med særvilkår*, heter det:

"Eiere av lovlige eksisterende byggverk som har avtaler på særvilkår med FeFo, (utforming, forbud mot låsing mv.) kan søke om å få omgjort kontrakten/erklæringen til en punktfestekontrakt på ordinære vilkår."

Rådmannen ønsker nå å igangsette en prosess for å skape klare retningslinjer hvor likebehandling vektlegges.

Vurderinger:

Rådmannen ønsker å legge saken fram i tre deler, hvor Sør-Varanger Kommunes holdning til gamle på generell basis først klarlegges. Ut i fra dette ønsker rådmannen at det tas stilling til hvordan gamle skal behandles framover iht. gjeldende lovverk. Her ser rådmannen behovet for avklaringer med Finnmarkseiendommen og behov for endringer i kommunens planverk.

Rådmannen har nå brakt klarhet i at gamle omfattes av plan- og bygningsloven med forskrifter. Slik rådmannen forstår det er gamle etter loven likestilt med andre fritidsboliger under 50 m² og må derfor anses som nettopp fritidsboliger ved framtidig kommunal saksbehandling.

Slik rådmannen ser det setter gjeldende regelverk (pbl. og Kommuneplanens arealdel) små begrensninger for eksisterende gamle, noe som gir kommunen liten styringsrett for bruk og utforming av gammene. Derimot gir festekontraktene/ gamleerklæringer strenge føringer for bruk og utforming av gammene, men det understrekes at dette er et forhold mellom grunneier og fester. Missmatch mellom bestemmelser i gammelkontrakter og kommuneplanens arealdel kan føre til usikkerhet for brukerne og er grunnlag for konflikt.

Slik rådmannen ser det er områdene betegnet "NF" i Kommuneplanen av særlig naturverdi. Dette er i utgangspunktet ødemarksområder, langt unna tettbebyggelse med få menneskelige inngrep og med store verdier for friluftslivet. Dette er områder som derfor vurderes som særlig viktig å ivareta, hvor begrensning av menneskelige inngrep og utbygging er spesielt viktig.

I tillegg til områdets naturverdi setter årstidene begrensninger for bruken av området. Gallok ligger langt fra bebyggelse og tilgjengeligheten til området er begrenset gjennom året. Her, mest pga. avstand i sommerhalvåret, om vinteren er området noe mer tilgjengelig med

snøskuter, men sesongen er kort og avhenger av snø- og isforhold, samt reindriften i området.

Slik rådmannen ser det vil bruken av byggverket ikke være avhengig av om fritidsboligen er utformet som en gamle eller ordinær hytte så lenge størrelsen på byggverket er den samme.

Rådmannen vil her gi en tredelt framstilling av saken:

1 Kommunens holdning (uavhengig av lovverk):

Gammer var i utgangspunktet ment for folk på vandring gjennom ødemarksområder med behov for enkle overnattingsmuligheter. Endringer i lovverk og gammeamnesti gjorde at enkeltpersoner fikk eierskapet for disse åpne overnattingsstedene. Gjennom tiden har bruken av disse gammene endret seg til mer eller mindre ordinært fritidsbruk. Dette er momenter som vil være viktige ved vurdering av hvordan kommunen skal behandle gammesaker framover.

a)

Dersom gjeldende regelverk og opparbeidet eiendoms- og bruksrett ses bort i fra kan kommunens holdning til gammesaker fritt diskuteres. På den ene enden av skalaen kan én holdning være at det er ønskelig å tilbakeføre gammene til sin opprinnelige bruk, hvor gammene skal være enkle overnattingssted for allmenn bruk.

b)

I den andre enden av skalaen, kan en annen holdning være at kommunen aksepterer at bruken av gammer har endret seg. Denne endringen imøteses da ved å fjerne bruken av begrepet gamle og heller betrakte disse som fritidsboliger på lik linje som fritidsboliger ellers i kommunen (i LNFR-områder).

c)

En tredje holdning kan være at eier- og bruksforholdet aksepteres, men at kommunen ønsker en strengere regulering for bruk og utforming av gammene/fritidsboligene. Her kan det stilles mer moderne krav til utformingen, nær den for hytter ellers i kommunen. Her ser rådmannen for seg hytter med strenge begrensninger for høyde, areal og fargevalg.

2 Avklaringer med Finnmarkseiendommen (FeFo):

Slik rådmannen ser det er endringer som omfatter gammer avhengig av dialog med FeFo. Uavhengig av hvilket løsningsalternativ kommunen ender opp med vil det være viktig at FeFo involveres, slik at kommunens og FeFos regelverk samsvarer i nødvendig grad. FeFo har i nye retningslinjer åpnet for at eiere av gammer med enten gammeerklæring eller kontrakt for gamle kan søke om å få endret denne til ordinær festekontrakt for fritidsbolig. Ut i fra gjeldende regelverk vil dette slik rådmannen ser det være kurant, dersom kontrakten ikke gir anledning til tiltak i strid med gjeldende planbestemmelser.

3 Endringer i plan:

Etter rådmannens vurdering gir bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel ikke tilstrekkelige begrensninger for gammer i NF-sonen. Etter gjeldende regelverk har kommunen i liten grad hjemmel til å avslå byggesøknader for eksisterende gammer. Etersom det er avklart at gammer må likestilles med andre fritidsboliger, har gammeeiere i NF-sonen etter søknad hjemmel til å bygge en inntil 40 m² stor fritidsbolig. Dette vil imidlertid være i strid med festekontrakt/gammeerklæring i enkelte tilfeller, men FeFo åpner i nye retningslinjer for at dette kan søkes endret. Rådmannen vil imidlertid påpeke at innhold i festekontrakter er privatrettslige forhold som kommunen ved byggesaksbehandling ikke er påkrevd å ta stilling til. Rådmannen vurderer det som nødvendig å igangsette arbeid for

endring av bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel for NF-sonen. Rådmannen vil minne om innskrenkninger i selvråderetten gjennom endringer i arealplaner. Her vil det være nødvendig å innhente uttalelser fra høringsinstanser og berørte parter.

Slik rådmannen ser det vil en eventuell prosess for overnevnte punkt 1a og 1b by på vesentlige utfordringer. En tilbakeføring av gammene til opprinnelig bruk vil trolig ikke la seg gjennomføre uten at opparbeidet eiendoms- og bruksrett krenkes, som igjen bl.a. kan gi økonomiske konsekvenser for kommunen. Å likestille gammene med fritidsboliger ellers i kommunen strider med intensjonen med NF-sonen som ødemarksområder. En slik endring vil trolig ikke la seg gjennomføre uten samtykke fra reindriftsnæringen og statlige miljøvernmyndigheter samt interesseorganisasjoner.

Med utgangspunkt i det overnevnte ønsker rådmannen å igangsette en prosess for en mindre reguleringsendring i kommuneplanens bestemmelser i henhold til overnevnte punkt 1c. Rådmannen ønsker da å fremme følgende løsning, hvor Kommuneplanens bestemmelser for NF-sonen endres til:

"I NF-sonen er oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger ikke tillatt. Nye byggverk på eksisterende punkt feste for fritidsbolig tillates oppført på inntil 20m² BYA, i én etasje med tillatt mønehøyde inntil 4meter fra eksisterende terreng. På punkt festet tillates oppført inntil 2 bygg, ikke inkludert utedo under 2m², maksimalt tillatt totalt bebygd areal (BYA) på punkt festet er 20m². Ny fritidsbolig skal oppføres i bindingsverk og kles i villmarkspanel, eller males/beises i en jordnær farge, tak skal ha matt overflate. Før det gis tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig på eksisterende punkt feste skal godkjent rivingsplan for eksisterende fritidsbolig foreligge."

Endringen forutsetter at dagens bestemmelser i Kommuneplanens arealdel punkt 2.5 og 10.1 erstattes av overstående tekst og at dagens retningslinje for NF-sonen (*"Det kan tillates utvidelser på inntil 40m², med mindre gjeldende plan eller særlige grunner tilsier noe annet. Maksimalt bebygd areal er uansett inntil 40m²."*), fjernes.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov:

Ingen av de overnevnte satsningsområder synes av rådmannen særlig berørt i denne sak.

Alternative løsninger:

Utvalg for Plan og Samferdsel ønsker ikke at det igangsettes en arealplanprosess for å endre bestemmelsene for eksisterende fritidsboliger i NF-sonen.

Begrunnelse:

Utvalg for Plan og Samferdsel vurderer at gjeldende bestemmelser om fritidsboliger inntil 40m² setter tilstrekkelig begrensning for bebyggelse i Gallokområdet. Utvalget finner at disse bestemmelsene ivaretar de naturverdier som NF-sonen er ment å verne om. Gjeldende

Forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar Utvalg for Plan og Samferdsel å igangsette en mindre endring av Kommuneplanens bestemmelser punkt 2.5 og 10.1 om NF-sonen til følgende:

"I NF-sonen er oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger ikke tillatt. Nye byggverk på eksisterende punktfeste for fritidsbolig tillates oppført på inntil 20m² BYA, i én etasje med tillatt mønehøyde inntil 4meter fra eksisterende terreng. På punktfestet tillates oppført inntil 2 bygg, ikke inkludert utedo under 2m², maksimalt tillatt totalt bebygd areal (BYA) på punktfestet er 20m². Ny fritidsbolig skal oppføres i bindingsverk og kles i villmarkspanel, eller males/beises i en jordnær farge, tak skal ha matt overflate. Før det gis tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig på eksisterende punktfeste skal godkjent rivingsplan for eksisterende fritidsbolig foreligge."

Utvalget ber rådmannen å følge opp saken iht. plan- og bygningslovens § 12-14.

Begrunnelse:

Utvalg for Plan og Samferdsel vurderer det som nødvendig å igangsette arbeid for endring av bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel for NF-sonen. Utvalget vurderer at gjeldende bestemmelser om fritidsboliger inntil 40m² ikke setter tilstrekkelig begrensning for bebyggelse i Gallokområdet spesielt og NF-sonen generelt. Etter Utvalgets vurdering er det svært viktig å videreføre et strengt vern av ødemarksområdene i kommunen gjennom forbud mot tiltak og begrensninger for eksisterende og ny bebyggelse. Utvalget støtter seg for øvrig til rådmannens vurderinger over.

20.11.2012 Rådet for likestilling av funksjonshemmede

BEHANDLING:

Rådet for likestilling av funksjonshemmede tar innstillingen til orientering.

RFFH-024/12 VEDTAK:

Rådet for likestilling av funksjonshemmede tar innstillingen til orientering.

Forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar utvalg for plan og samferdsel å igangsette en mindre endring av kommuneplanens bestemmelser punkt 2.5 og 10.1 om NF-sonen til følgende:

"I NF-sonen er oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger ikke tillatt. Nye byggverk på eksisterende punkt feste for fritidsbolig tillates oppført på inntil 20 m² BYA, i én etasje med tillatt mønehøyde inntil 4 meter fra eksisterende terreng. På punkt festet tillates oppført inntil 2 bygg, ikke inkludert utedo under 2 m², maksimalt tillatt totalt bebygd areal (BYA) på punkt festet er 20 m². Ny fritidsbolig skal oppføres i bindingsverk og kles i villmarkspanel, eller males/beises i en jordnær farge, tak skal ha matt overflate. Før det gis tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig på eksisterende punkt feste skal godkjent rivingsplan for eksisterende fritidsbolig foreligge."

Utvalget ber rådmannen å følge opp saken iht. plan- og bygningslovens § 12-14.

Begrunnelse:

Utvalg for plan og samferdsel vurderer det som nødvendig å igangsette arbeid for endring av bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for NF-sonen. Utvalget vurderer at gjeldende bestemmelser om fritidsboliger inntil 40 m² ikke setter tilstrekkelig begrensning for bebyggelse i Gallokområdet spesielt og NF-sonen generelt. Etter utvalgets vurdering er det svært viktig å videreføre et strengt vern av ødemarksområdene i kommunen gjennom forbud mot tiltak og begrensninger for eksisterende og ny bebyggelse. Utvalget støtter seg for øvrig til rådmannens vurderinger over.

Behandling 20.11.2012 Rådet for likestilling av funksjonshemmede

Rådet for likestilling av funksjonshemmede tar innstillingen til orientering.

Rådet for likestilling av funksjonshemmedes vedtak i sak 024/12:

Rådet for likestilling av funksjonshemmede tar innstillingen til orientering.

Behandling 22.11.2012 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Kurt Wikan

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 130/12:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar utvalg for plan og samferdsel å igangsette en mindre endring av kommuneplanens bestemmelser punkt 2.5 og 10.1 om NF-sonen til følgende:

"I NF-sonen er oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger ikke tillatt. Nye 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. På punktfestet tillates oppført inntil 2 bygg, ikke inkludert utedo under 2 m², maksimalt tillatt totalt bebyggd areal (BYA) på punktfestet er 20 m². Ny fritidsbolig skal oppføres i bindingsverk og kles i villmarkspanel, eller males/beises i en jordnær farge, tak skal ha matt overflate. Før det gis tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig på eksisterende punktfeste skal godkjent rivingsplan for eksisterende fritidsbolig foreligge."

Utvalget ber rådmannen å følge opp saken iht. plan- og bygningslovens § 12-14.

Begrunnelse:

Utvalg for plan og samferdsel vurderer det som nødvendig å igangsette arbeid for endring av bestemmelsene i ommuneplanens arealdel for NF-sonen. Utvalget vurderer at gjeldende bestemmelser om fritidsboliger inntil 40 m² ikke setter tilstrekkelig begrensning for bebyggelse i Gallokområdet spesielt og NF-sonen generelt. Etter utvalgets vurdering er det svært viktig å videreføre et strengt vern av ødemarksområdene i kommunen gjennom forbud mot tiltak og begrensninger for eksisterende og ny bebyggelse. Utvalget støtter seg for øvrig til rådmannens vurderinger over.

Bente Larssen
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -