



## **SØR-VARANGER KOMMUNE**

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### **MØTEINNKALLING**

**Utvalg:** Utvalg for plan og samferdsel  
**Møtedato:** 06.06.2014  
**Møtested:** Møterom Garsjøen, Rådhuset  
**Møtetid:** Kl. 10:00

Ved eventuelt forfall, er representantene selv ansvarlig for å innkalle vara.

Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

**Kirkenes, 26.05.2014**

Kurt Wikan  
Utvalgsleder

SMW

## SAKSLISTE:

Saksnr.:	Sakstittel:	ArkivsakID:	
043/14	BEPLANTNING LANGS GANG/SYKKELVEI LANGS E6 OVER MOLOEN TIL PRESTØYA Saksordfører: Liv Mikkelborg, <a href="mailto:liv-mikk@hotmail.com">liv-mikk@hotmail.com</a> , tlf. 92037762	13/2801	
044/14	GATELYS - SØKNADER VINTEREN 2014 Saksordfører: Roger Bruer, <a href="mailto:roger.bruer@gmail.com">roger.bruer@gmail.com</a> , tlf. 95280631	12/1089	
045/14	ODD GUNNAR JENSEN SØKER OM DISPENSASJON TIL OPPFØRING AV TILBYGG PÅ FRITIDSBOLIG PÅ GBNR 24/35, RUNDVANN – ELVENES Saksordfører: Karine Emanuelsen, <a href="mailto:kem@svk.no">kem@svk.no</a> , tlf. 95174083	13/2368	
046/14	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BOLIGBYGGING GBN 10/27/101 RIISER LARSENSGATE 10 Saksordfører: Kurt Wikan, <a href="mailto:kuwik@frisurf.no">kuwik@frisurf.no</a> , tlf. 90032225	14/151	
047/14	SØKNAD OM BRUKSENDRING - GBNR 26/126 – PUMPHUSET Saksordfører: Hans Hatle, <a href="mailto:hhatle@online.no">hhatle@online.no</a> , tlf. 90190594	13/939	
048/14	KLAGEBEHANDLING-SØKNAD OM FRAVIK FRA TEK10 GBNR 19/78 MELKEFOSS- BRUKSENDRING Saksordfører: Roger Bruer, <a href="mailto:roger.bruer@gmail.com">roger.bruer@gmail.com</a> , tlf. 95280631	13/2267	
049/14	PÅLEGG OM RETTING AV TILTAK VERANDA GBNR 27/122 PRESTEVEIEN 21 Saksordfører: Liv Mikkelborg, <a href="mailto:liv-mikk@hotmail.com">liv-mikk@hotmail.com</a> , tlf. 92037762	09/1494	
050/14	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENES AREALDEL GBNR 24/14 ELVENES, 9900 KIRKENES Saksordfører: Kurt Wikan, <a href="mailto:kuwik@frisurf.no">kuwik@frisurf.no</a> , tlf. 90032225	11/970	



051/14	DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING HENRIK LUNDSGT 17- KLAGE PÅ AVSLAG FRA ERLING HOEL Saksordfører: Karine Emanuelsen, <a href="mailto:kem@svk.no">kem@svk.no</a> , tlf. 95174083	12/1729	
052/14	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL - GBNR 8/14 VEINÆS (NEIDEN) Saksordfører: Hans Hatle, <a href="mailto:hhatle@online.no">hhatle@online.no</a> , tlf. 90190594	08/2097	
053/14	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN - GBN 17/35 BJERKLY Saksordfører: Roger Bruer, <a href="mailto:roger.bruer@gmail.com">roger.bruer@gmail.com</a> , tlf. 95280631	13/2705	
054/14	REGULERING AV PRESTEFJELLET 26/2 OG 26/121. FORHÅNDSVURDERING AV REGULERINGSFORSLAG. Saksordfører: Karine Emanuelsen, <a href="mailto:kem@svk.no">kem@svk.no</a> , tlf. 95174083	13/1940	
055/14	REGULERINGSPLAN HOLMFOSSEN Saksordfører: Liv Mikkelsen, <a href="mailto:liv-mikk@hotmail.com">liv- mikk@hotmail.com</a> , tlf. 92037762	12/321	
056/14	NAVNESAK FOR SKOLTEBYEN: TRESPRÅKLIG SKILTING Saksordfører: Kurt Wikan, <a href="mailto:kuwik@frisurf.no">kuwik@frisurf.no</a> , tlf. 90032225	14/140	



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Ivar W. Kaski Enhetsleder: , tlf.	Dato: 23.04.2014
Arkivkode: K1-D3	Arkivsaksnr.: 13/2801
Saksordfører: Liv Mikkelborg	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel	06.06.2014	043/14

## BEPLANTNING LANGS GANG/SYKKELVEI LANGS E6 OVER MOLOEN TIL PRESTØYA

### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	05.12.2013	BEPLANTNING LANGS GANG OG SYKKELVEI LANGS E6 OVER MOLOEN PÅ PRESTØYA

### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
25.11.2013	I	Statens Vegvesen	BEPLANTNING LANGS GANG OG SYKKELVEI LANGS E6 OVER MOLOEN PÅ

### Kort sammendrag:

---

Langs E6 over Moloen til Prestøya ble det på 1990 tallet etablert er voll med beplantning. Vollen og beplantningen ble utført av kommunen på kommunal grunn. Vollen og beplantningen skulle være som en beskyttelse mot været for gang- og sykkelveien. Samt som en skjerming mot industriområdet. I reg.planen angitt som «parkbelte i industristrøk».

#### **Faktiske opplysninger:**

Beplantningen er i dag til hinder for ferdsel og vedlikehold av gang- og sykkelveien. Den må klippes og vedlikeholdes jevnlig for å unngå ulemper for drifta av veien. Jfr. Statens vegvesens brev av 25.11.13.

Som Vegvesenet skriver er det uenighet om hvem som skal bære kostandene ved å holde vegetasjonen på et rimelig nivå.

Vi har ment at Statens vegvesen skal stå for klippingen slik de gjør med vegetasjon langs sine veier generelt. Mens Vegvesenet mener dette er et kommunalt ansvar. Da vollen er etablert av kommunen og ligger på kommunal grunn regulert til parkbelte.

Vegvesenet sier i brevet at *dersom kommunen ønsker å beholde beplantningen slik den er, må kommunen etter nabolovens regler foreta klipping slik at den ikke medfører ulemper.*

Kommunens utstyr og oppgaver innenfor grøntområde ble i 2013 overført til Barentshallene KF. Barentshallene KF sier at de ikke kan påta seg ytterlige oppgaver innenfor eksisterende budsjettrammer.

Statens vegvesen foreslår følgende:

*Dersom det for kommunen ikke er viktig å beholde beplantningen, foreslår vi at den skjæres ned i et omforent belte fra vegkant for å hindre ulemper for trafikanter og vedlikehold. Denne nedskjæringen vil da bli betalt av Statens vegvesen.*

Vi foreslår at kommunen aksepterer Vegvesenets forslag til løsning. Men at vegetasjonsbeltet skjæres ned slik at det får en estetisk akseptabel utforming.

#### **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:

**Alternative løsninger:**

**Forslag til vedtak:**

Utvalg for plan og samferdsel vedtar at vegetasjonsbeltet langs E6 over Moloen til Prestøya skjæres ned. Rådmannen gis myndighet til å komme fram til omforent løsning med Statens vegvesen.

Bente Larssen  
rådmann

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



Statens vegvesen

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
29 NOV. 2013		
Saksnr: 13/2801	Dok.nr:	Off.vurdering: Kopi til:

Sør-Varanger kommune  
v/Teknisk Drift  
Postboks 406  
9915 KIRKENES

Behandlende enhet:  
Region nord

Saksbehandler/innvalgsnr:  
Asbjørn Robert Anthonson -  
78941605

Vår referanse:  
2012/029188-094

Deres referanse:

Vår dato:  
25.11.2013

## **Beplantning langs gang/sykkelveg langs E6 over "Moloen" til Prestøya i Sør-Varanger kommune.**

Viser til tidligere epostkorrespondanse.

Det er på det rene at overnevnte beplantning er gjort av kommunen og er på kommunal grunn. I reguleringsplanen er beplantningen regulert til industrigrøntbelte, og er etter vårt syn klart ikke en del av veganlegget.

Slik beplantningen er i dag er den til hinder for ferdsel og vedlikehold av g/s veggen, og må regelmessig klippes for å unngå ulemper.

Det er ikke enighet mellom kommunen og vegvesenet om hvem som skal bære kostnadene ved dette.

Etter nabolovens §3 er det regler om vegetasjon som kan være til skade eller ulempe for naboen, og etter veglovens § 31 er det regler om tre m.v innenfor byggegrenser.

Dersom kommunen ønsker å beholde beplantningen slik den er, må kommunen etter nabolovens regler foreta klipping slik at den ikke medfører ulemper.

Dersom det for kommunen ikke er viktig å beholde beplantningen, foreslår vi at den skjæres ned i et omforent belte fra vegkant for å hindre ulemper for trafikanter og vedlikehold. Denne nedskjæringen vil da bli betalt av Statens vegvesen.

Vi imøteser tilbakemelding på dette.

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region nord  
Postboks 1403  
8002 Bodø

Telefon: 02030  
Telefaks: 75 55 29 51  
firmapost-nord@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Båtsfjordveien 18  
9815 VADSØ

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Båtsfjordveien 18  
9815 VADSØ  
Telefon: 78 94 15 50  
Telefaks: 78 95 33 52

Med hilsen

  
Tor Inge Hellander  
seksjonsleder



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Ivar W. Kaski Enhetsleder: , tlf.	Dato: 14.05.2014
Arkivkode: K2-Q02	Arkivsaksnr.: 12/1089
Saksordfører: Roger Bruer	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel	06.06.2014	044/14

## GATELYS - SØKNADER VINTEREN 2014

### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	07.04.2014	GATELYS JAKOBSNES
2	07.02.2014	SØKNAD OM GATELYS I JERNBANEVEIEN
3	03.02.2014	SØKNAD OM UTBEDRING AV GATEBELYSNING I LANGØRVEIEN
4	24.03.2014	SØKNAD VEDR. STIEN VED SJETEEN - STRANDPROMENADEN, BUGØYNES
5	15.05.2014	Kart Bugøynes

### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
23.01.2014	I	Øvre Langøra Vel	SØKNAD OM UTBEDRING AV GATEBELYSNING I LANGØRVEIEN

29.01.2014	I	Åse Stenersen	SØKNAD OM GATELYS I JERNBANEVEIEN
13.03.2014	I	Bugøynes Bygdelag	SØKNAD VEDR. STIEN VED SJETEEN - STRANDPROMENADEN, BUGØYNES
27.03.2014	I	Arild Edvardsen	GATELYS JAKOBSNES

### Kort sammendrag:

Kommunen har vinteren 2014 fått 3 søknader om bygging av flere gatelys. Søknadene legges fram for behandling i Utvalg for plan og samferdsel.

Investering i nye gatelysanlegg dekkes over investeringsbudsjettet som er bevilget til veiformål eller til Trafikksikkerhetsutvalgets disposisjon.

I «Trafikksikkerhetsplan 2010 – 2013» vedtok K-styret følgende prioritering innenfor fysiske tiltak: *Lyspunkter der barn venter på buss for å sikre barns skolevei.*

### Faktiske opplysninger:

#### 1. Øvre Langøra Vel – bedre gatebelysning i Langørveien.

Se vedlagte søknad dat. 23.01.14. Det søkes om flere gatelys langs øvre del av Langørveien. På den den aktuelle delen av veien er det i dag 15 barn i alderen 0-16 år. Det er ikke bussrute i Langørveien.

Vi har innhentet kostnadsoverslag basert på søknadens behov. Det gir montering av 3 stk lysarmaturer og 2 nye tremaster. Kostnadsoverslaget er på kr. 85.000,- inkl mva.

#### 2. Jernbaneveien på Hesseng.

Se vedlagte søknad dat. 29.01.14 fra Åse Stenersen. Søker opplyser at hun har 5 barn. Jernbaneveien er en blindvei som er stengt for biltrafikk ved søkers eiendom. Bygging av flere kommer ikke inn under K-styrets prioritering. Men må sees på som et ønske/behov for bedre belysning av veien, som også brukes mye av turgåere.

Vi har fått kostnadsoverslag for å gi en akseptabel belysning av strekningen. Montering av 8 nye armaturer, 4 nye tremaster med tilkoblinger. Samlet kostnad kr. 150.000,- inkl mva.

#### 3. Gatelys Jakobsnes – mot Jakobsnes kai.

Søknad dat. 27.03.2014 fra Arild Edvardsen om bedre belysning av kommunal vei mot Jakobsnes kai (småbåthavna). Samme søknad ble også fremmet i 2011, Utvalget vedtok da at søknaden skulle sees i sammenheng med «Oppgraderingsplan for kommunale veier». Oppgraderingsplanen er ferdig, men omfatter ikke belysning av veier.

Søknaden kommer ikke inn under K-styrets prioritering mht å sikre barns skolevei. Begrunnes med at det er trailertrafikk på veien.



Kostnadsoverslag fra 2011 er vedlagt søknaden. Vi mener at den ikke lenger er reell. Vi har ikke innhentet kostnadsoverslag, men basert på overslagene over vil 7 nye armaturer og 2 nye tremaster anslås til minst kr. 100.000,- inkl mva.

#### 4. Bugøynes – belysning og brøyting over Sjeteen.

Søknad dat. 13.03.14 fra Bugøynes Bygdelag. Bygdelaget søker om bygging av 3 lyspunkter, betaling av drifta samt brøyte gangstien over Sjeteen.

Gangstien over Sjeteen har en lengde på ca. 340 m. Arealet eies av FeFo. Stien er ikke kommunal og vedlikeholdes ikke av kommunen. Gangstien har status som privat vei, og brukes hele året. Uten at gangstien brøytes. Bygdelaget har søkt og fått FeFos tillatelse til å bruke stien. De har videre søkt FeFO om midler til å gruslegge stien.

Bygdelaget søker om 3 lyspunkter, strekningen på hele stien er 340 m. Generelt er det en avstand på 30 – 35 m mellom lyspunkt, noe som ville gitt ca. 10 lyspunkter. 3 lyspunkter vil kun markere at her er en gangsti.

Det søkes også om at kommunen brøyter gangstien. Dersom kommunen igangsetter brøyting av gangstien vil det i tillegg til en kostnadsmessig side, også kunne ha en mer omfattende konsekvens.

Vegloven sier i §5:

*§ 5. Alle vegar som utan å vere tatt opp som bygdevegar etter den tidligare veglova, var haldne ved like av ein kommune, er kommunale vegar etter denne lova, dersom ikkje anna blir fastsett med heimel i lova.*

*Kommunen kan gjere vedtak om å ta opp privat veg som kommunal veg. Jamvel om slikt vedtak ikkje er gjort, er ein veg å rekne for kommunal veg når kommunen har tatt over vedlikehaldet etter reglar i plan- og bygningslova.*

Igangsetter kommunen brøyting av gangstien vil gangstien kunne bli kommunal vei, uten at det er fattet særskilt vedtak om det. Noe K-styret har myndighet til. Gangstien ligger langs ytterkanten av Sjeteen, innenfor steinmuren. Kommunal vedlikehold av gangstien med mulig overtakelse av gangstien som kommunal vei, kan skape usikkerhet om fremtidig eierskap og ansvar for denne del av Sjeteen og steinmuren.

Vi tilrår derfor at kommunen ikke overtar vedlikehold av gangstien.

I søknaden er det angitt noe beløp for lysanlegget. Forutsatt søknadens 3 lyspunkter samt jordkabel over hele strekningen, anslår vi en kostnad på min kr. 150.000,- inkl mva. Med jordkabel vil det på et senere tidspunkt være vanskelig å øke antall lyspunkter.

#### Budsjett.

I investeringsbudsjettet for 2014 er det bevilget kr. 200.000,- til Trafikksikkerhetsutvalgets disposisjon (prosjektnummer 54010). Fra bevilgningen for 2013 er det overført kr. 125.000,-. Samlet er det tilgjengelig kr. 325.000,- i 2014. Bevilgningen til kommunale veier (10 mill kr) er disponert av Utvalget.

Søknadene:

- |                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| 1. Øvre Langøra Vel – gatelys        | kr. 85.000,-         |
| 2. Jernbaneveien – gatelys           | kr. 150.000,-        |
| 3. Jakobsnes – gatelys               | kr. 100.000,-        |
| 4. Bugøynes – lyspunkter på Sjeteen. | <u>kr. 150.000,-</u> |

Sum søknader

kr. 485.000,-

Årlige driftskostnader pr. lyspunkt er kr. 850,-.

Ingen av søknadene kommer klart inn under K-styrets prioritering: *Lyspunkter der barn venter på buss for å sikre barns skolevei.*  
Se søknadene mht behovsbeskrivelse.

Kommunen har ikke andre budsjettposter som er relevant for slike søknader. Søknadene legges fram for Utvalg for plan og samferdsel til behandling og avgjørelse.

### **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:

**Alternative løsninger:**

### **Forslag til innstilling:**

Søknadene vedlagt denne saken legges fram til behandling i utvalg for plan og samferdsel uten innstilling.

Bente Larssen  
Rådmann

SØR-VARANGER KOMMUNE  
Boks 406, 9915 Kirkenes

28 MARS 2014

Saksnr:

Dok.nr:

Off vurdering:

27.mars 2014.

12/1089

Kopi til:

Sør-Varanger Kommune

Gatelys Jakobsnes.

Sendte søknad om gatelys på veien mot kaia på Jakobsnes i 2011.

Siden den gang har trailertrafikken økt betydelig på den mørklagte veien mot kaia.

Sender derfor kopi av søknaden med kostnadsoverslag på kr 41 561,- fra 2011,

Hilsen

Arild Edvardsen

*Arild Edvardsen*

Sør-Varanger Kommune  
Postboks 406  
9915 Kirkenes

18.nov.2011

Gatelys Jakobsnes

Søknad om komplettering av gatelys på veien mot slakteriet på Jakobsnes.

Veien fra Jakobsnes Eldresenter mot småbåthavna og Slakteriet er en yndet turvei for befolkningen på Jakobsnes. I de senere år har trafikken på strekningen økt betraktelig p.g.a. trailertrafikken til slakteriet. Veien er mørklagt på deler av strekningen og dermed trafikkfarlig p.g.a. all tungtransport og annen trafikk. Trailerne kjører ofte med stor hastighet for å komme opp bakken bortenfor eldresentret. Ber derfor Sør-Varanger Kommune komplettere strekningen med 7 stk nye armaturer inkl. 2 stk nye stolper til et kostnadsoverslag fra Varanger Kraft på kr 41 561,-

Vennlig hilsen

Arild Edvardsen  
Jakobsnes  
9900 Kirkenes  
Mob:92023809

Vedlegg: Kostnadsoverslag fra Varanger Kraft  
Kart over manglende lysarmaturer (merket med gult)



VARANGER KRAFT AS

## PROSJEKT KALKULASJON

Prosjekt navn: Arild

Anleggssted:

Prosj.nr.: 0

Kostnads 0

Aktivitet:

Virksomhet: 9210

Utføres:

Konto	Art.	Ant. T.V.	Sum	Tot.sum
4010	Lagermateriell			22 503
4011	Direkteført materiell			
6703	Stipulert tilbudsum			17 325
6703	Rigg kostnader			1 733
4905	Lønn planlegging		0	
4906	Lønn tegner		0	

Fordelt lønn 0 0 0

7631	Grunneier erstatning			
7790	Diverse kostnader			
7150	Overnatting (leie)			0
5083	Ubekvent spisested			0
7160	Diettgodtgjørelse			0
7160	Natt tillegg			0
	Tilknyttingingskostnader			
	Sum anleggskostnad			41 561
	Tilknyttingings gebyr			
	Bunnfradrag			
	Faktureringsgrunnlag eks. MVA			41 561

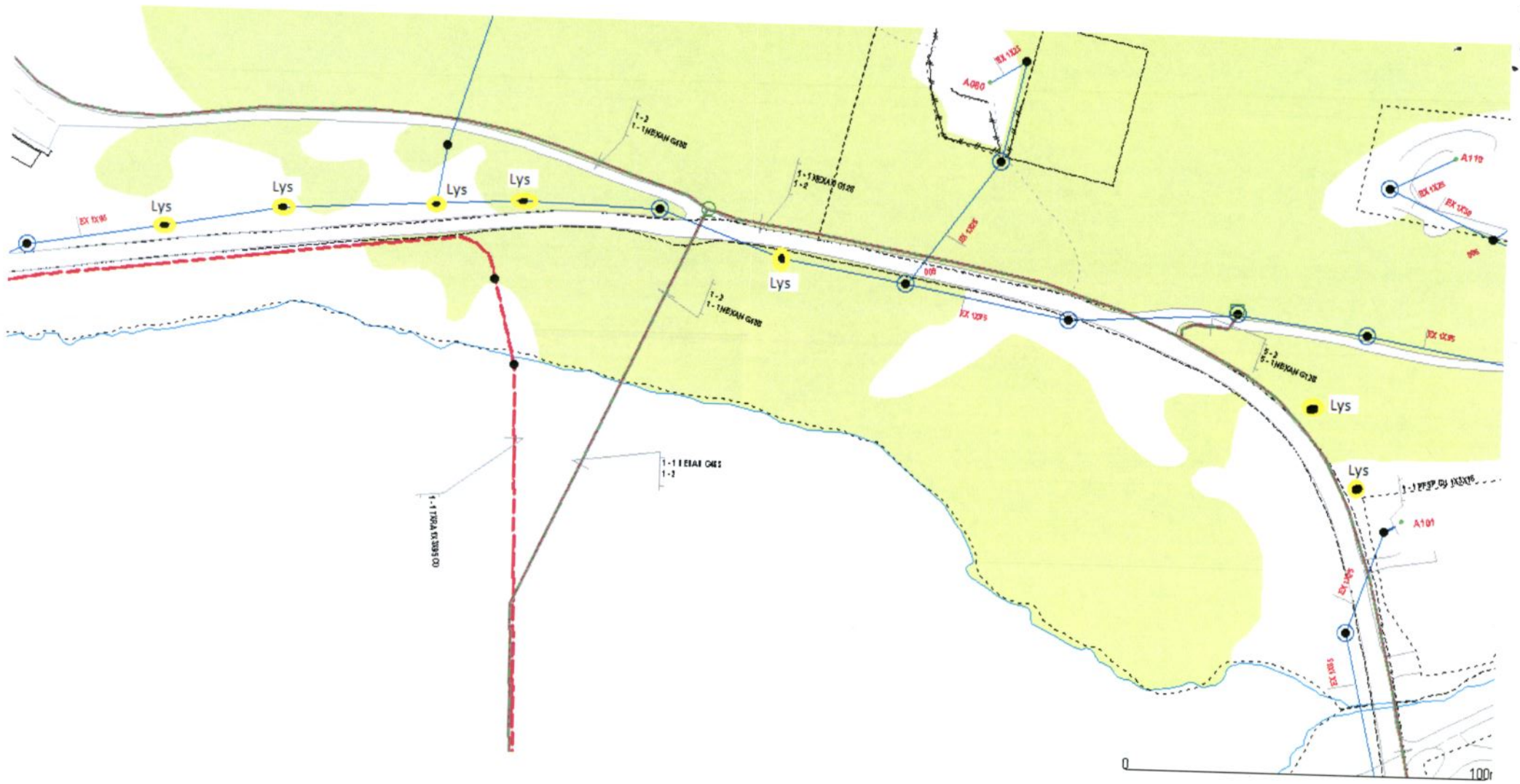
### Tilknyttingings gebyr

#### MELDING TIL ØKONOMIAVDELINGEN

Anlegget er ferdig, dato: \_\_\_\_\_

Fakturaadresse for anl.bidrag/regningsarbeid: \_\_\_\_\_

Øvrige meldinger: \_\_\_\_\_



Sør-Varanger  
Pb. 406

9915 KIRKENES

Åse Stenersen  
9930 NEIDEN

SØR-VARANGER KOMMUNE		
Boks 406 9915 Kirkenes		
03 FEB. 2014		
Saksnr	Dokument	Off. utgående
12/1089		
		Kjennet

29.01.14

### SØKNAD OM GATELYS

Jeg skal flytte til jernbanestien 12  
jeg har 3 barn, og liker derfor  
på om det er mulig å få  
gatelys på strekningen hit.  
Det er svært mørkt på  
strekningen, og mange turgåere  
og ytre ønske om belysning  
her.

Med vennlig hilsen  
Åse Stenersen



Til Sør-Varanger Kommune v/teknisk etat

Fra Øvre Langøra Vel

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
28 JAN. 2014		
Saksnr: 12/1089	Dok.nr:	Off.vurdering: Kirkenes 23.01.2014 Kopi til:

### Bedre gatebelysning i Langørveien.

På vegne av Øvre Langøra Vel søkes det herved og aller vennligst om at gatebelysningen langs øvre del av Langørveien utbedres.

Mellom Langørveien 38 (26/74) og Langørveien 23(26/73) finnes kun ett lyspunkt. Dette er trukket langt unna veien, og gir ikke veldig god belysning.

Denne veistrekning på ca 100 meter er mørklagt store deler av året og dette oppleves som en stor trafikkrisiko. Langørveien er i dette området en bratt, svingete og smal vei. Veien benyttes ikke bare av lokalbeboerne selv, men og i stor grad av turfolk som skal til Appelsinsteinen. Dette medfører også økt biltrafikk da mange av turgåerne bruker bilen som første tur-etappe. I tillegg er toppen av Langøra et yndet utsiktspunkt for mange tilreisende, og det er også boligområde lengre innover på Langørhøgden. Totalt medfører dette en ikke ubetydelig trafikk. At veien er såpass bratt medfører noe økt hastighet for biler som kjører opp, og lengre bremselengde for biler på vei ned. God sikt blir derfor ekstra viktig.

Det er videre gledelig å meddele at øvre del av Langørveien er et hyggelig boligområde hvor det nå yngler av barn i førskole- og skolealder. Vi er meget stolte over å bidra sterkt til befolkningsveksten i Sør-Varanger.

Per i dag bor det i umiddelbar nærhet til denne aktuelle veistrekningen 15 barn i alderen 0-16 år. For 7 av disse barna vil denne veistrekningen daglig skolevei i mange år fremover. For de resterende er dette veien til lekekompisen og til nærmeste lekeplass. Øvre Langøra Vel planlegger å utbedre lekeplassområdet som er planregulert fra kommunalt hold. Se vedlagt tegning. Vi har mottatt 25.000 i bolystmidler og håper at lekeplassen skal bli et samlingspunkt som kan gi økt trivsel og uteaktivitet i nabolaget.

I vedlagte tegning er forslag fra velforeningen på hvor det bør være gatelys. Vi foreslår at eksisterende gatelys som ligger like sør for "Dilkestadhuset" (26/74) trekkes lengre frem mot veien. Dette lyset fungerer dårlig slik som det er i dag. I tillegg er det nødvendig med ett eller to lyspunkter lengre ned (nord) i bakken.

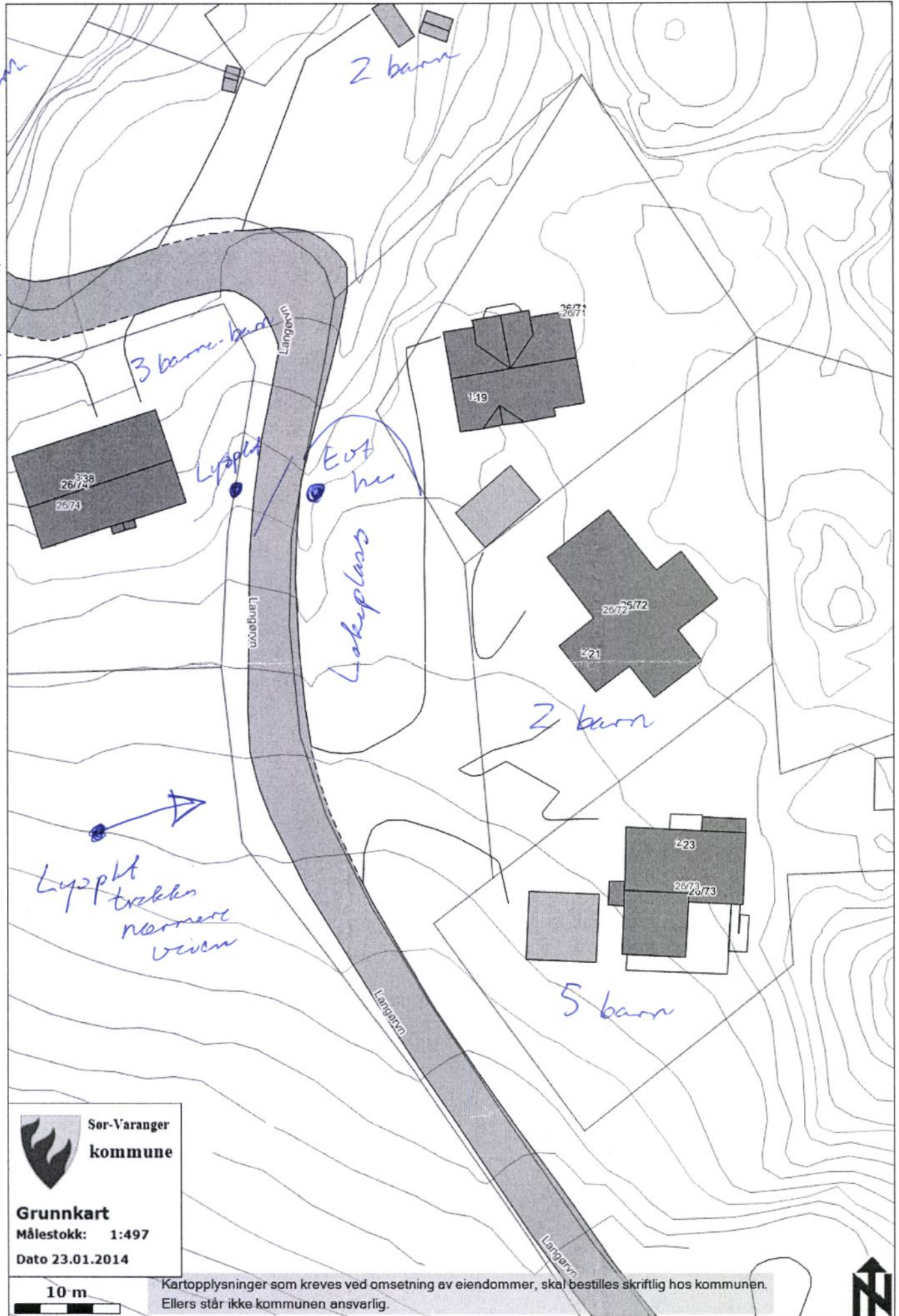
Som småbarnsforeldre er det å få bedret gatebelysning i dette området noe vi tenker på daglig i mørketiden. Det er ingen tvil om at det vil gi økt trafiksikkerhet for alle som ferdes opp denne veien. Vi håper kommunen ser viktigheten av å ha en trafiksikker skolevei for barna i Langøra.

Håper på positivt svar.

Med vennlig hilsen

  
Espen Kvammen Rafaelsen  
Øvre Langøra Vel






**Sør-Varanger kommune**  
**Grunnkart**  
 Målestokk: 1:497  
 Dato 23.01.2014

10 m

Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers står ikke kommunen ansvarlig.



Bugøynes Bygdelag  
Miljø / infrastrukturgruppa  
Boks 97  
9935 Bugøynes

Sør-Varanger Kommune  
Postboks 406  
9915 Kirkenes

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
19 MARS 2014		
12/1089		
Saksnr	Dok nr	Oppstilling
Bugøynes 13.mars 2014		Kopi til

## Søknad vedrørende stien over sjeteen – Strandpromenaden

Vi viser til tidligere skriv vedrørende saken datert 27.3.2008 sv.2.7.2008,27.11 2013.

Bugøynes Bygdelag har søkt Finnmarkseiendommen om tillatelse til å bruke stien og betalt gebyr for saksbehandlingen. Det er gitt tillatelse, men i begrunnelsen for tillatelsen står det at dersom området blir industriområde, må vårt krav om å bruke stien vike.

Vi har også søkt FEFO om midler til gruslegging og sikkerhet mot sjøsiden siden

Sør-Varanger Kommune gav oss avslag. Vi venter på svar fra FEFO..

Bugøynes Bygdelag mener Kommunen bør vise et større engasjement for Bugøynesværingene. Som skattebetalere og borgere av Sør-Varanger Kommune mener vi at Kommunen har et ansvar for at den stien er forsvarlig å gå på.

Vi søkte Varanger Kraft om lyspunkter på stien. Søknaden ble avslått med henvisning til Sør-Varanger Kommune. Iflg. eksperter er vedlikeholdet av lys gjennom en kabel i bakken rimeligere enn lysstolper. At lyset er viktig i høstmørket og vintertiden har vi fått erfare med overtråtte ankler under trimturene som arrangeres i Helselagets regi. Vi mener Sør-Varanger Kommune må påta seg betalingsansvaret for strømmen og eventuell brøyting på stien.

## Vi søker herved om 3 lyspunkter- betaling av strømmen og brøyting over sjeteen.

Forebyggende helsearbeid er nærliggende for Kommunens planer for folkehelsen i Kommunen.

Bygdelagets dugnadsinnsats på Bugøynes har vært stor. Da viser vi til mange prosjekter som er fullført. **Prosjekt sjeteen – strandpromenaden vil ha en enorm betydning for bygdefolkets trivsel og ikke minst det forebyggende helsearbeid.**

Med vennlig hilsen

Bugøynes Bygdelag  
Miljø/infrastrukturgruppa

  
Elisabeth Hastad leder





Gangstien

14/5-14 /<sup>o</sup> /WK.



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Glenn Arne Grahn Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 29.10.2013
Arkivkode: K2-L42, GBN-24/35, K2-L42	Arkivsaksnr.: 13/2368
Saksordfører: Karine Emanuelsen	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel	06.06.2014	045/14

### ODD GUNNAR JENSEN SØKER OM DISPENSASJON TIL OPPFØRING AV TILBYGG PÅ FRITIDSBOLIG PÅ GBNR 24/35, RUNDVANN - ELVENES

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	22.04.2014	TEGNINGER
2	22.04.2014	SØKNAD OM DISPENSASJON 24/35
3	22.04.2014	KART
4	22.04.2014	GISLINE
5	22.04.2014	GISLINE2

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
07.10.2013	I	Odd Gunnar Jensen	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT OG SØKNAD OM
29.10.2013	U	Odd Gunnar Jensen	FORELØPIG SVAR PÅ DERES SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK
06.02.2014	I	Odd Jensen	VEDRØRENDE BEHANDLINGSTID

21.03.2014	I	Odd Jensen	PURRING PÅ SVAR
------------	---	------------	-----------------

**Kort sammendrag:**

Odd Gunnar Jensen søker om tillatelse til oppføring av tilbygg på fritidsbolig på gbnr 24/35, Rundvannet – Elvenes. Tiltaket er lokalisert i LNF – området og gjeldene plan for området er kommuneplanens arealdel som er vedtatt den 05.10.2005. Det søkes om dispensasjon ifra kommuneplanens arealdel.

**Faktiske opplysninger:**

Den 17.06.2004 ble det gitt tillatelse til oppføring av fritidsbolig på gbnr 24/35, Rundvannet – Elvenes. Denne søknaden ble behandlet politisk den 27.04.2004.

*«Tiltaket ligger i LNF-4 område, hvor spredt bolig, ervervs- og fritidsbebyggelse ikke er tillatt. Saken har derfor vært til politisk behandling, og ble 27.04.2004 behandlet av det fasteutvalget for plansaker. Det ble her gitt dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7, og gitt tillatelse til oppføring av hytte på eiendom 24/35, Rundvannet, Elvenes. Det er tidligere gitt utslippstillatelse».*

Den 10.10.2013 søker Odd Gunnar Jensen om tillatelse til oppføring av tilbygg på fritidsbolig på gbnr 24/35, Rundvannet – Elvenes. Omsøkt tilbygg vil bestå av et areal på totalt 32m<sup>2</sup> bruksareal og 40m<sup>2</sup> bebygd areal. Den totale bygningsmassen for fritidsboligen vil derfor bli på 140m<sup>2</sup> bebygd areal samt 121m<sup>2</sup> bruksareal.

Det søkes på bakgrunn av overnevnte arealer om dispensasjon ifra kommuneplanens arealdel.

I punkt 4.6 i kommuneplanens arealdel står det følgende:

*«Det tillates 1. hytte og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2m<sup>2</sup>. Samlet bygningsmasse kan være inntil 150m<sup>2</sup> grunnflate. Veranda og frittliggende uteplatter regnes ikke med i dette tallet.*

*Selve fritidsboligen kan ha inntil 90m<sup>2</sup> bruksareal og kan være inntil en etasje med hems. Med hems menes størrelse som er mindre enn kravene til loftsplan Norsk Standard 3940. Hyttas totalhøyde bør ikke overstige 5m. Taket skal være saltak med vinkel mellom 18-32°. I skrående terreng skal hytta utformes slik at terrengnivået følges best mulig».*

**Vurderinger:**

I Plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd står følgende: *”Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler”.*

Det skjønn kommunen skal utøve når det vurderes om dispensasjon skal gis er underlagt omfattende begrensninger. Dette kommer klart fram i lovkommentaren til ny Plan- og bygningslov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. For å innvilge dispensasjon må det således foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Som angitt i paragrafkommentarene i ny

lov vil vurderingen av omsøkte tiltak i forhold til lovens kriterier være rettsanvendelse, og gjelder:

- Om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt
- Om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering
- Om det legges (tilstrekkelig) vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet
- Om det legges forutsatt vekt på foreliggende nasjonale eller regionale rammer og mål
- Om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt
- Om det dispenseres fra saksbehandlingsregler

Hvis vurderinger etter første, andre eller siste strekpunkt konkluderer med at lovens vilkår ikke er oppfylt vil dispensasjon ikke kunne gis. Tredje og fjerde strekpunkt vil først og fremst være aktuelle skjønnsmomenter i vurderinger etter første og andre strekpunkt. Det gjelder for så vidt også femte strekpunkt, men dette punktet vil være en ramme og påminnelse overfor kommunene, og et grunnlag for vedkommende myndighet og klageorganet i forbindelse med en eventuell klagesituasjon dersom kommunen likevel fatter vedtak i strid med uttalelse fra fagorgan

#### Søkers begrunnelse for dispensasjonssøknaden:

Omsøkt fritidsbolig er oppført på privat eiendom. Dette var et gammelt hyttefelt. De fleste hyttene i området er felleferdige og ikke i bruk, bortsett fra en nabohytte.

Med dagens utbygginger og etableringer kan man vel ikke kalle dette et attraktivt hytteområde lenger. Fritidsboligen er lokalisert 50m fra den nye E105 som skal etableres hele veien til Storskog. Fritidsboligen er også plassert 3,5 km fra Hesseng sentrum, som er i ferd med å bli større og større som årene går. På andre siden av vannet er det oppført bolighus. Hyttene er derfor som å anse som utdatert. Det foreligger ingen merknader fra nabo angående omsøkt tiltak. Bygget er for øvrig bygget lavt i terrenget og er i tillegg grønsmalt slik at det glir lett inn i omgivelsene uten å stikke seg ut, men faller naturlig inn som en del av bygningsmassen ellers i området.

#### Administrasjonenes vurdering etter første strekpunkt:

Det søkes om tillatelse til oppføring av tilbygg på eksisterende fritidsbolig. Tilbygget vil føre til at arealene for fritidsboligen blir totalt 140m<sup>2</sup> BYA og 127m<sup>2</sup> BRA. Selve bygningsmassen vil ikke være i strid med bestemmelsen gitt i kommuneplanens arealdel, men det totale bruksarealet på fritidsboligen. (Ihht kommuneplanens arealdel skal fritidsboligen ikke overstige 90m<sup>2</sup> BRA). Fritidsboligen er oppført på en relativt stor eiendom, der formålet er å anse til fritidsbruk. Denne eiendommen vil grense til den nye planlagte E 105. Det vil derfor bli vesentlige terrengendringer i området, både nord, vest og øst for eiendommen.

#### Administrasjonenes vurdering etter andre strekpunkt:

Ved å gjennomføre omsøkt tiltak så vil ikke dette endre bruken av området. Landskapsbildet eller samfunnsinteressen kan heller ikke sies å bli vesentlig endret eller tilsidesatt. Ved å utvide eksisterende fritidsbolig vil ikke dette redusere naturopplevelser/friluftsinnteressen i området.

Etter en samlet vurdering av første og andre strekpunkt anser administrasjonen at ulempene ikke er klart større enn fordelene. Vilklårene for dispensasjon er ut i fra dette oppfylt.

**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:**

Nei.

**Infrastruktur:**

Nei.

**Barn og ungdom:**

Nei.

**Kompetansebygging:**

Nei.

**Økonomi:**

Nei.

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

Nei.

**Alternative løsninger:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslår utvalg for plan og samferdsel søknaden, og gir ikke dispensasjon ifra kommuneplanens bestemmelser til oppføring av tilbygg på fritidsbolig på gbnr 24/35 – Elvenes.

***Begrunnelse:***

*Utvalget begrunner selv sitt vedtak.*

**Forslag til innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gir utvalg for plan og samferdsel dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og tillater at det oppføres et tilbygg på fritidsbolig, Gnr 25 Bnr 34 - Elvenes i Sør-Varanger kommune.

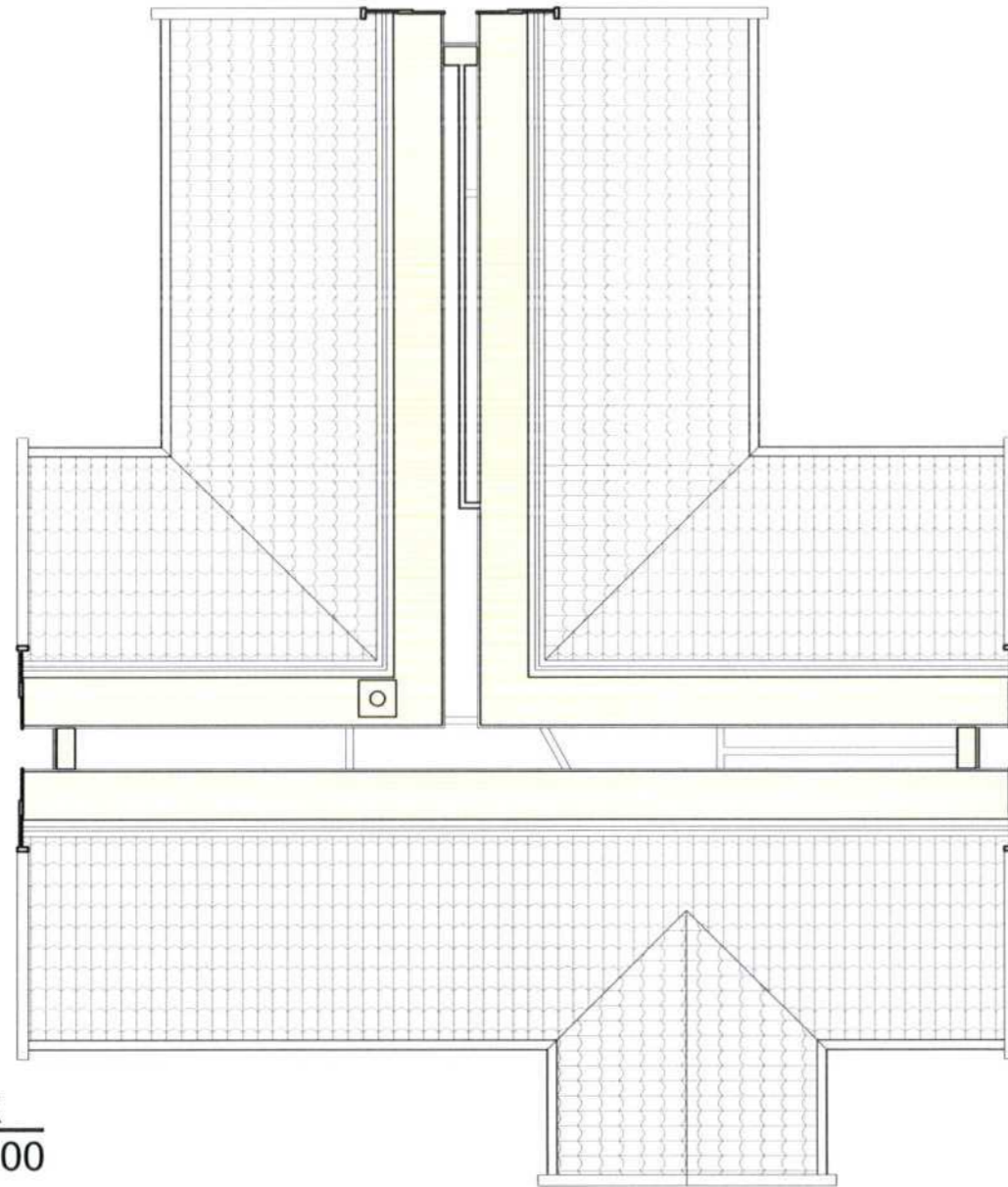
**Begrunnelse:**

Tiltaket vil ikke sette hensynet bak bestemmelsen i kommuneplanens arealdel vesentlig tilside samt at ulempene ved å gjennomføre omsøkt tiltak ikke er større enn fordelene.

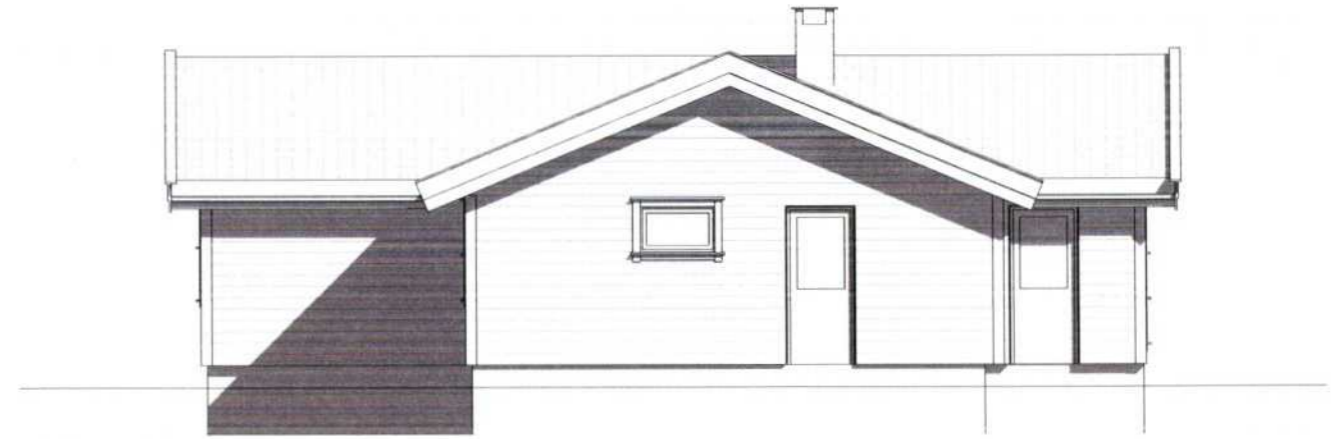
Bente Larssen  
rådmann

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





Tak  
1 : 100



Nord  
1 : 100



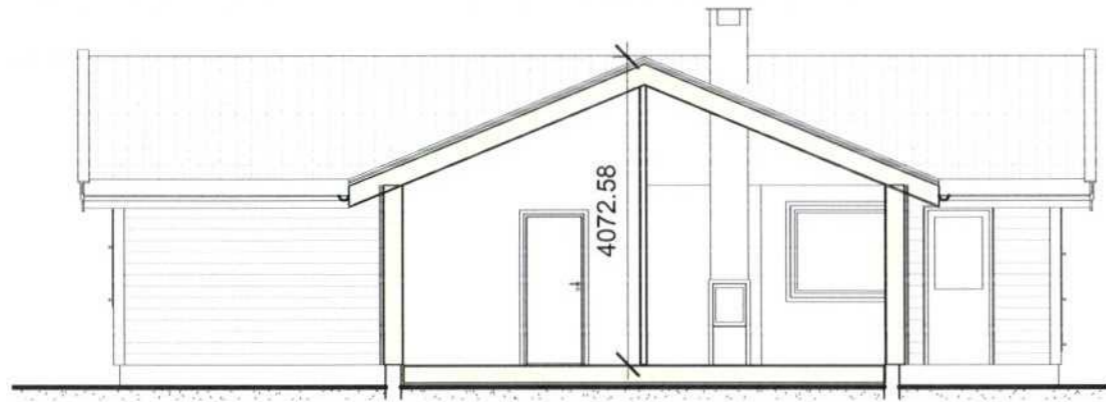
Sør  
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Kunde <i>ODD &amp; JENSEN</i> <i>RUNDEVANN-ELVENES</i>	Målestokk 1 : 100	Dato 07/12/13	Tegnet Author
	Unnamed	Prosjekt nr.	Prosjekt nr.	Kontr. Checker
		Tegning nr. A110		Rev.

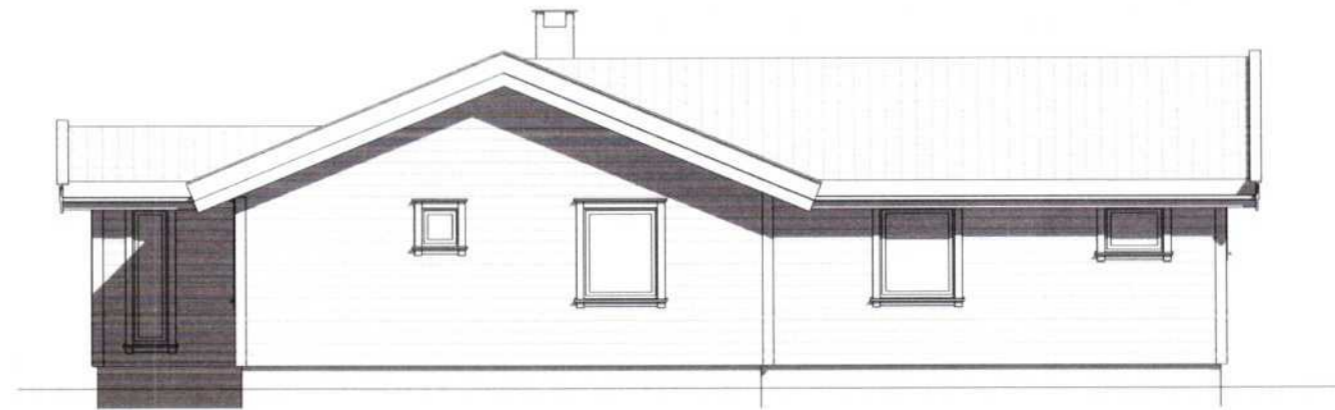
focus  
SOFTWARE

Autodesk Revit

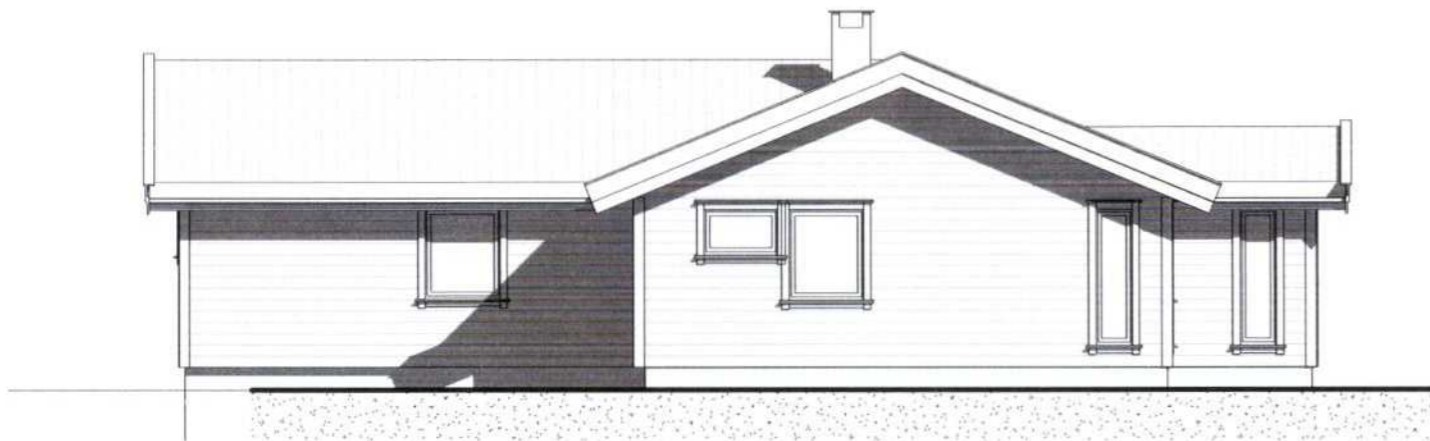




Section 3  
1 : 100



Øst  
1 : 100

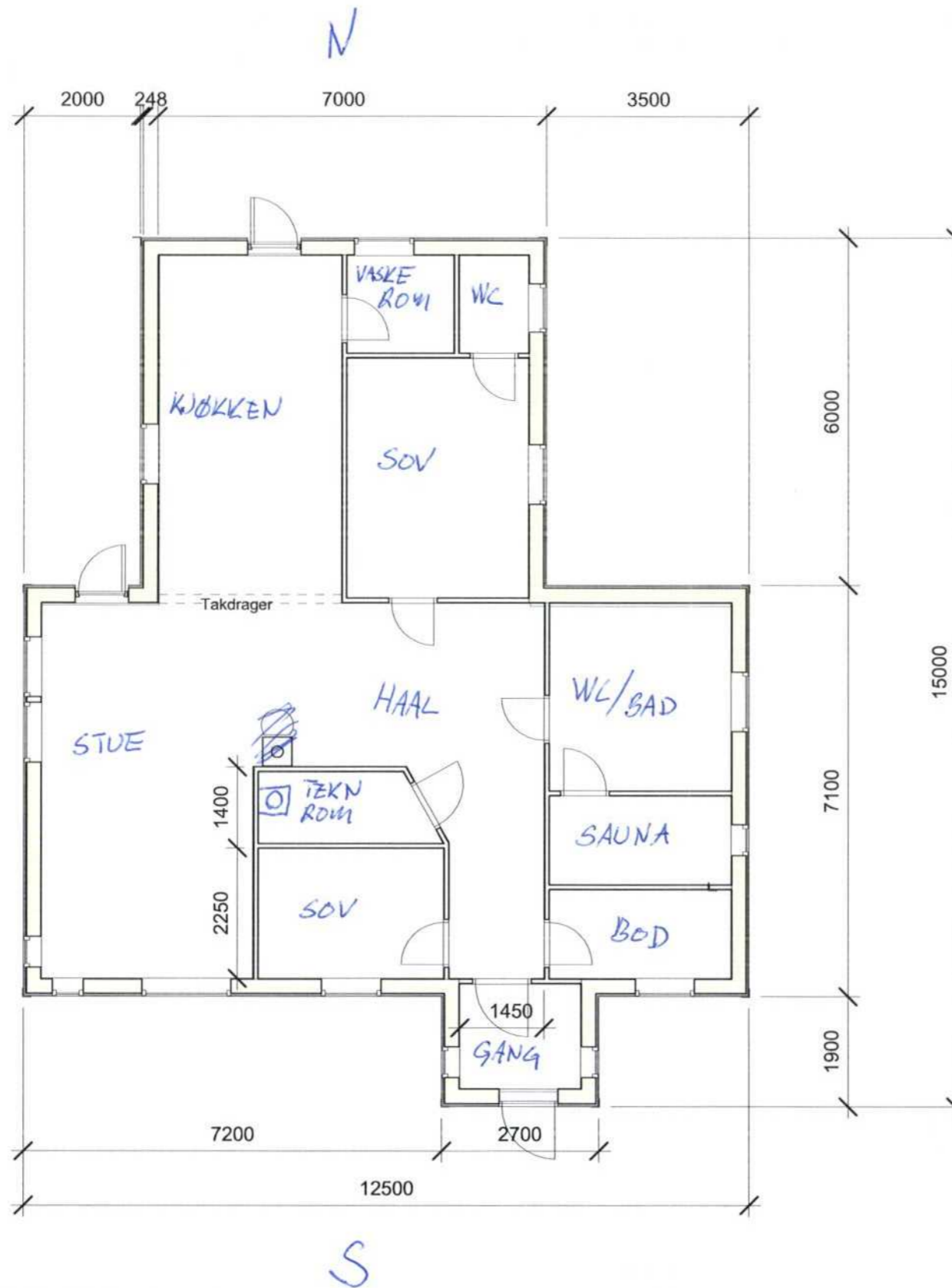


Vest  
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Kunde <i>ODD G JENSEN</i>	Målestokk	Dato	07/12/13
		1 : 100	Tegnet	Author
			Kontr.	Checker
	Unnamed	Prosjekt nr.	Prosjekt nr.	
	<i>RONDVANN-ELVENES</i>	Tegning nr.	Rev.	
		A111		

**focus**  
SOFTWARE

Autodesk Revit



HØVEDPLAN  
 BTA : 127  
 BRA : 121

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Kunde ODD & JENSEN		Målestokk	Dato 07/12/13	
		1 : 100	Tegnet	Author
			Kontr.	Checker
Unnamed		Prosjekt nr.	Prosjekt nr.	
		Tegning nr.	Rev.	
		A109		

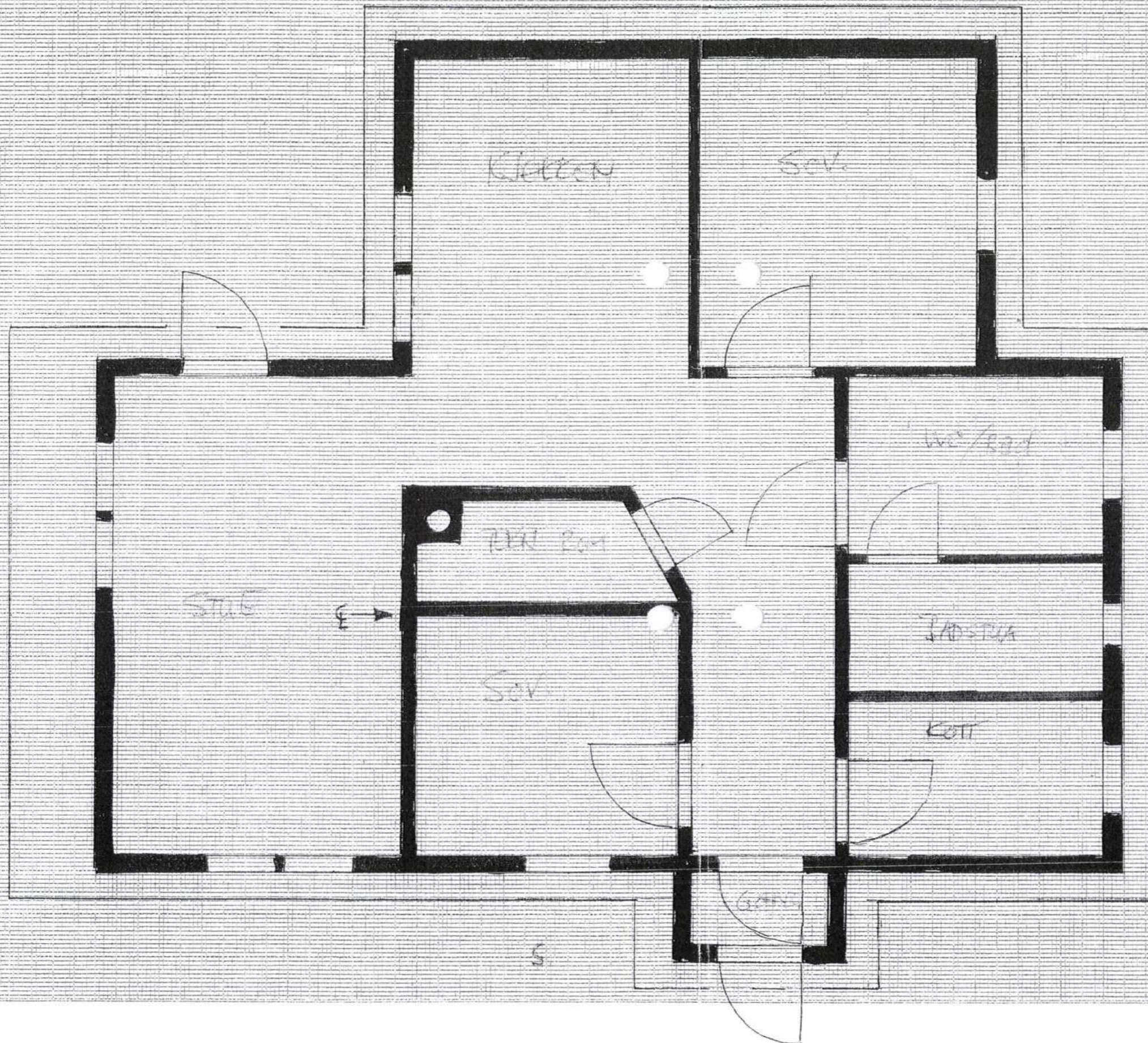
focus  
SOFTWARE

Autodesk Revit

17.07.2013 12:26:04



# HOVEDPLAN 1:50



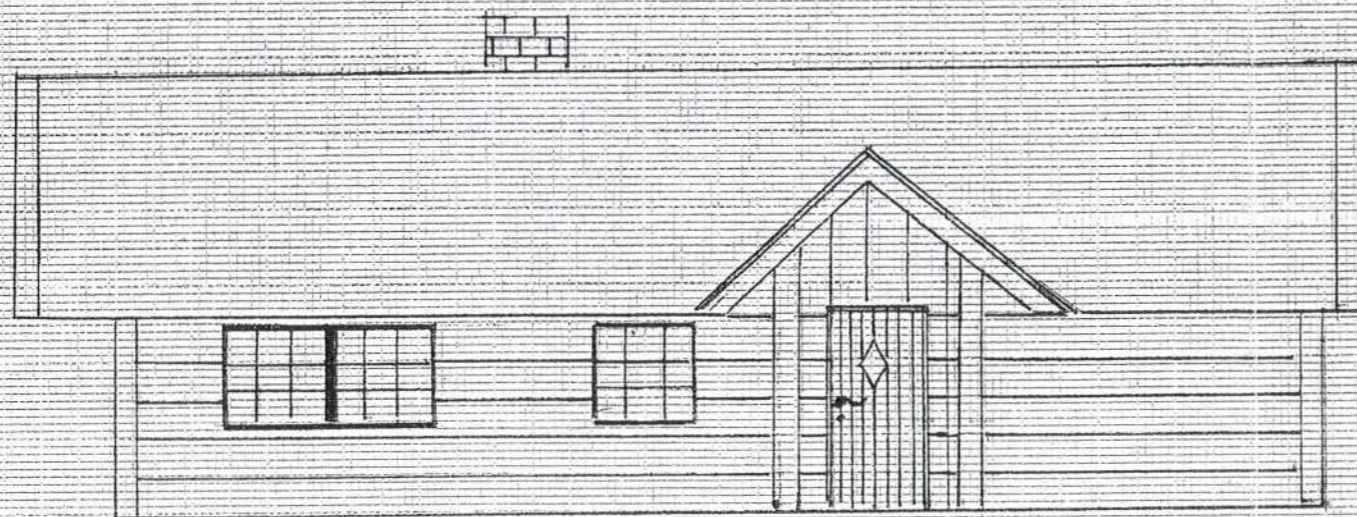
ELDRE GODKJENTE  
TEGN.

BOM 57m<sup>2</sup>

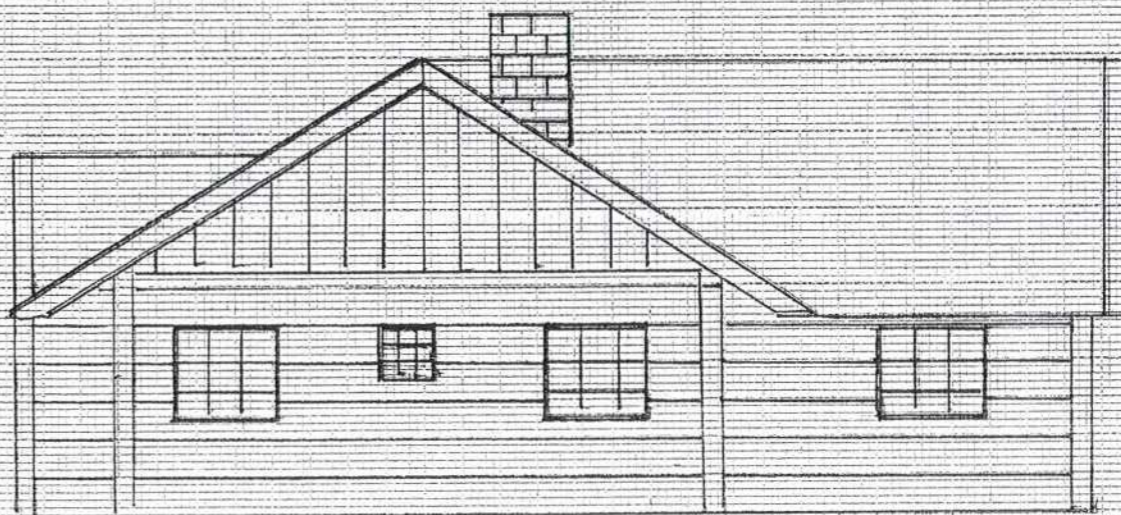
SP. 12m<sup>2</sup>  
K. 10m<sup>2</sup>



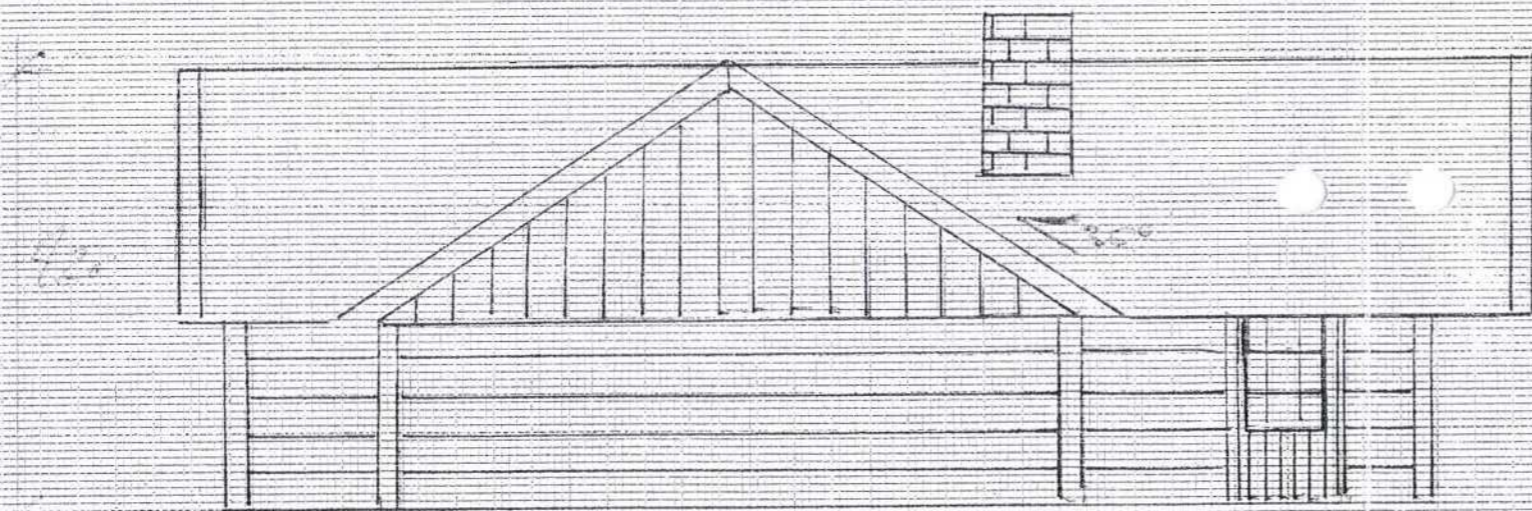
1:75



SID

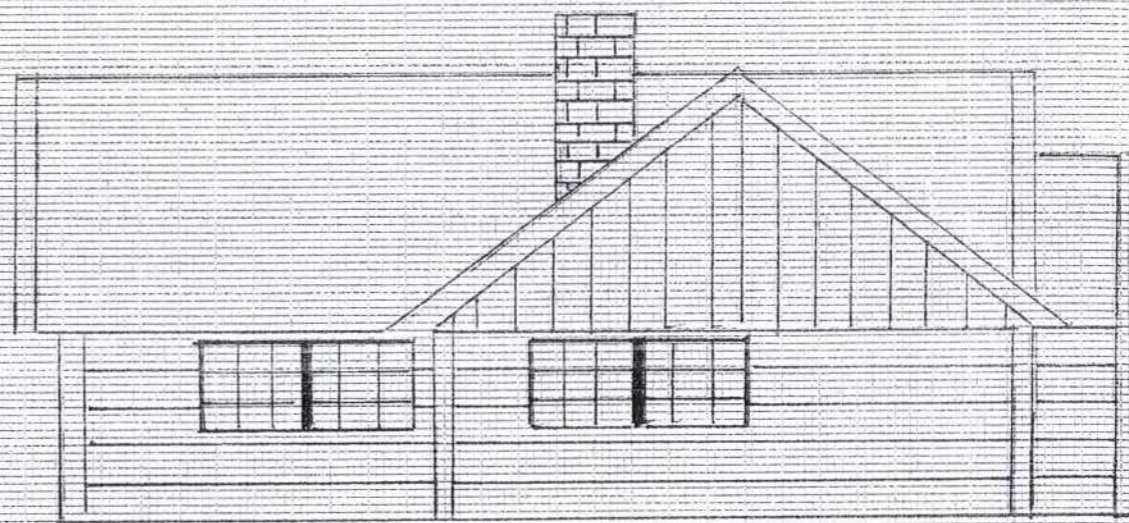


ØST



NOEN

Gulvstørrelse: 26m



VEST

ELDRE GODKJENTE  
TEGN

*[Handwritten signature and date]*



10 OKT. 2013

Saksnr:

Dok.nr:

Off vurdering:

Kont til:

## SØKNAD OM DISPENSASJON

Gnr.24 Bnr.35 Rundvann – Elvenes

Tiltakshaver: Odd Gunnar Jensen. Chr Ankersvei 2. 9910 Bjørnevæn [Skarpodd@hotmail.no](mailto:Skarpodd@hotmail.no)

Tlf: 41 23 73 75

Saken er den at når dette bygget ble oppført ble den nok litt større en det var søkt om, så dette skulle jo ha vært brakt på det rene på et egentlig langt tidligere tidspunkt som jo var meningen, men slik ble det ikke. Må jo derfor innrømme at jeg burde ha kontrollert byggeprosessen bedre noe som var mitt ansvar.

Bygget det er snakk om ligger ved Rundvann-Elvenes på Nordsiden og er oppført på privat grunn. Dette var fra gammelt av et hyttefelt der fiffen var etablert. Men det var i 1950-årene. Dagens område er de fleste hyttene i området falleferdige og ikke i bruk (bortsett fra en nabohytte). Med dagens utbygginger og etableringer kan man vel ikke kalle dette et attraktivt hytteområde lenger. Hytta er lokalisert 50 m fra den nye E105 som skal gå til storskog. Plasert 3,5 km til hesseng sentrum som er i ferd med å bli større å større som årene går. Videre er det bolighus ellers etablert på andre siden av vannet. Så hytteområdet som begrep er vel muligens litt utdatert. Har videre snakket med eneste nabo som innehar hytte på 24/39 og de har forøvrig ingen ting å utsette på søknaden (se for øvrig nabovarsel vedlagt)

Se vedlagt nye tegninger over hvordan bygget ble. Bygget er for øvrig bygget lavt i terrenget og er i tillegg grønsmalt så det glir lett inn i omgivelsene uten å stikke seg ut, men faller naturlig inn som del av bygningsmassen ellers i området.

Sted og dato

underskrift

Kirkenes 7/10-13

Odd Jensen

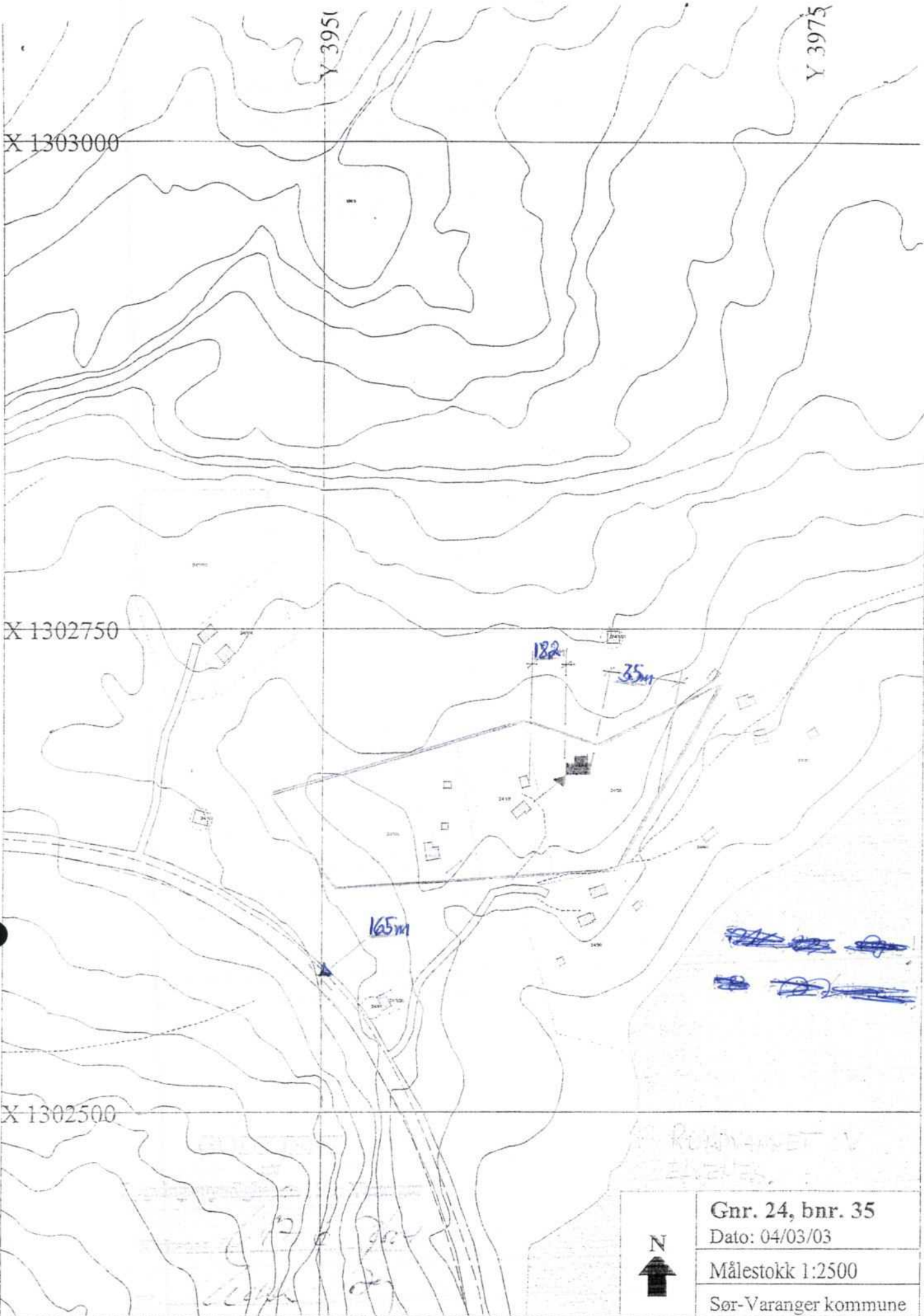
X 1303000

Y 3951

Y 3975

X 1302750

X 1302500



**Gnr. 24, bnr. 35**  
 Dato: 04/03/03  
 Målestokk 1:2500  
 Sør-Varanger kommune



# SITUASJONSKART

Gnr/Bnr/Fnr.:

Målestokk: 1:1000

Adresse:

Areal:

Dato: 22.04.2014

Saksbehandler:

Planid:

Plannavn:

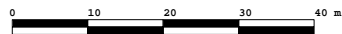


**SØR-VARANGER  
KOMMUNE**

Pb. 406, 9915 Kirkenes

Originalformat: A4

Koordinatsystem: Euref89 UTM sone35



Eiendomskart, kvalitet

— God — Middels — Dårlig

Vann & Avløp



Kran

— AF — OV — SP — VL

AF

OV

SP

VL



Fylles ut av ansvarlig søker:

Hvis ja på enten flom, flystøy, radon, ras & skred eller vegstøy er mottiltak påkrevd

Flom:

Flystøy:

Radon:

Ras & skred:

Vegstøy:

Vedlegg:



Søknad om tiltak



Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Murkronehøyde \_\_\_\_\_ m.o.h

Tiltakshaver: \_\_\_\_\_ Ansvarlig søker - Prosjekterende: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Eiendomsgrensene på kartet er ikke juridisk bindende

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget

Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget



# SITUASJONSKART

Gnr/Bnr/Fnr.:

Målestokk: 1:1000

Adresse:

Areal:

Dato: 22.04.2014

Saksbehandler:

Planid:

Plannavn:



**SØR-VARANGER  
KOMMUNE**

Pb. 406, 9915 Kirkenes

Originalformat: A4

Koordinatsystem: Euref89 UTM sone35



Eiendomskart, kvalitet

God Middels Dårlig

Vann & Avløp



Kran

AF



SP



VL



Fylles ut av ansvarlig søker:

Hvis ja på enten flom, flystøy, radon, ras & skred eller vegstøy er mottiltak påkrevd

Flom:

Flystøy:

Radon:

Ras & skred:

Vegstøy:

Vedlegg:



Søknad om tiltak



Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Murkron høyde \_\_\_\_\_ m.o.h

Tiltakshaver: \_\_\_\_\_

Ansvarlig søker - Prosjekterende: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Eiendomsgrensene på kartet er ikke juridisk bindende

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget

Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget





## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Inga Tamosaityte Enhetsleder: , tlf.	Dato: 08.05.2014
Arkivkode: K2-L42, gbn-10/27/101, K2-L42	Arkivsaksnr.: 14/151
Saksordfører: Kurt Wikan	

#### SAKSGANG

<b>Behandling:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Saksnr.:</b>
Utvalg for plan og samferdsel	06.06.2014	046/14

## SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BOLIGBYGGING GBN 10/27/101 RIISER LARSENSGATE 10

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	14.03.2014	Revidert søknad om dispensasjon Riiser Larsens gate 10 140314
2	08.05.2014	Revidert situasjonsplan Riiser Larsens gate 10 110414 (2)
3	08.05.2014	FORSLAG TIL PARKERINGVEDTEKTER
4	14.03.2014	C1 Opplysninger gitt i nabovarsel.pdf (L)(429371)
5	14.03.2014	C2 Kvittring for Nabovarsel signert.pdf (L)(429373)

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
03.01.2014	I	Aktiv Hus as	SØKNAD OM DISPENSASJON RIISER LARSENS GATE 10 GNR/BNR 27/101

18.02.2014	U	Aktiv Hus as	SØKNAD OM DISPENSASJON RIISER LARSENS GATE 10 GNR/BNR 27/101
03.03.2014	U	Kirkenes Bolig AS	FORELØPIG BREV - DISPENSASJON GBN 27/101 - RIISER LARSENSGATE 10
14.03.2014	I	Aktiv Hus	DISPENSASJONSSØKNAD RIISER LARSENS GATE 10 GNR/BNR 27/2/260

### Kort sammendrag:

Aktivhus AS søker på vegne av Kirkenes Bolig 1 AS om dispensasjon for boligbygging Riiser Larsensgate 10 i Haganes fra tre punkt i Kommuneplan for Sør-Varanger 2004-2016, Arealdelen og et punkt i Plan- og bygningsloven.

Søknaden behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 19, *dispensasjon*.

### Faktiske opplysninger:

Aktivhus AS søker på vegne av Kirkenes Bolig 1 AS om dispensasjon fra krav om:

1. Reguleringsplan. *Kommuneplan for Sør-Varanger 2004-2016, Arealdelen, Bestemmelser og retningslinjer*, setter i punkt 4.1.1. krav om reguleringsplan i området BB1 før det kan settes i verk tiltak. Eiendommen ligger innenfor området BB1.
2. BYA 40 %. *Kommuneplan for Sør-Varanger 2004-2016, Arealdelen, Bestemmelser og retningslinjer*, setter i punkt 4.1.3. BYA på inntil 40 %. Det søkes om at BYA justeres opp til 55% slik at tiltaket ivaretar to parkeringsplasser for eksisterende bolig samt 1,5 parkeringsplass per boenhet i nybygg på egen tomt.
3. Antall biloppstillingsplass. Ifht kommunens parkeringsvedtekter er det krav for 9 parkeringsplasser på eiendommen med 1 enebolig og et blokkhus med 4 boenheter. Tiltakshaver legger til rette for 8 parkeringsplass.

Vedlagt følger:

- søknad om dispensasjon
- situasjonsplantegning
- opplysninger gitt i nabovarsel
- kvittering for nabovarsel
- forslag til parkeringsvedtekter

1. Krav om reguleringsplan. Hensikten med en reguleringsplan (og bebyggelsesplan), er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes.

Eksisterende byggeområde: Haganes er det tradisjonelle arbeiderboligstrøket i Kirkenes. Området består av eneboliger fra 50- og 60-tallet. Husene er 2-2,5 etasjer, og er bygd i tre.

Bebyggelsen er strukturert i et kvartalsystem som er noe irregulært på grunn av tilpasning i landskapet.

Tiltaket er søkt å innordne seg eksisterende bebyggelse langs Henrik Lunds gate, Tellef Dahls gate og Riiser Larsens gate. Nybygget har høyde, takform, møneretning og proporsjoner tilsvarende omkringliggende bebyggelse. Plassering av grunnflate på tomt er gjort slik at siktlinjer langs gateløp er ivaretatt.

2. Krav om BYA på 40 %. Kommuneplanens Arealdelen er vedtatt i 2005. I det tidspunktet var arealet for opparbeidet biloppstillingsplass ikke med i beregning av BYA (prosent bebygd areal). I 2009 kom den nye bygningsloven, som sier at arealer for biloppstillingsplass skal inngå i beregningen av BYA.

I praksis er BYA i området BB1 blitt mye høyere etter 2009 i området BB1, med tanke at man skal ta inn arealet for hver opparbeidet biloppstillingsplass (15 kvm per plass) med i beregning av BYA. Bestemmelser for BYA i Kommunens Arealplanen er ikke revidert siden 2005 og dermed krav om BYA på 40 % er ikke ihht eksisterende situasjon.

3. Antall biloppstillingsplass. Ihht kommunens parkeringsvedtekter er det krav for 9 parkeringsplasser på eiendommen med 1 enebolig og et blokkhus med 4 boenheter. Dette utgjør 3 plasser per eksisterende enebolig og 6 plasser per 4-mannsbolig (1,5 plass per boenhet).

Tiltakshaver legger til rette for 8 parkeringsplass.

Dette utgjør 2 plasser for eksisterende enebolig og 6 til den nye 4-mannsbolig (1,5 plass per boenhet). 1,5 parkeringsplass per boenhet i nybygg sees i sammenheng med leilighetenes begrensede størrelse (47-65 kvm) og dertil små hushold.

Grunnen til at eneboligen foreslås å ha tilhørende 2 biloppstillingsplass og ikke 3, er fremtidig endring av gjeldende kommunale parkeringsvedtekter. Kommunen jobber med rullering av Kommuneplanens Areal- og Samfunnsdelen. I forbindelse med dette vil parkeringsvedtektene revideres og administrasjonen har utarbeidet et forslag for endring. I forhold til mulige fremtidige krav vil det være krav på 8 parkeringsplasser på tomten.

#### **Vurderinger:**

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven (PBL) reguleres etter §§ 19-1 til og med 19-4, og er noe endret i forhold til PBL 85, § 7. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er rettslig avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldene med styrke. Lovgiver har i lovkommentaren til ny plandel i PBL utdypet hvilke hensyn og vurderinger som skal foretas;

- om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

- Om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
- Om det legges (tilstrekkelig) vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.
- Om det legges forutsatt vekt på foreliggende nasjonale eller regionale rammer og mål.
- Om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt.
- Om det dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Hvis vurderingen etter første, andre og siste strekpunkt konkluderer med at lovens vilkår ikke er oppfylt vil dispensasjon ikke kunne gis. Tredje og fjerde strekpunkt vil først og fremst være aktuelle skjønnsmomenter i vurderingene etter første og andre strekpunkt. Det gjelder for så vidt også femte strekpunkt, men dette punktet vil være en ramme og påminnelse overfor kommunene, og et grunnlag for vedkommende myndighet og klageorganet i forbindelse med en evt. klagesituasjon dersom kommunen likevel fatter vedtak i strid med uttalelsen fra fagorgan.

Om konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er at det rettslig er anledning til å gi dispensasjon - så skal det i tilfelle foretas en vurdering om det finnes grunn til å dispensere. Det er således en forutsetning at kommunen må ha en saklig grunn både for å innvilge og ikke innvilge dispensasjon.

#### Søkers begrunnelse:

Søknad om dispensasjon er begrunnet i mål om fortetting innenfor eksisterende byggeområder. Mål om fortetting er blant annet beskrevet/uttalt i:

- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, som tar til orde for *"at en i størst mulig grad skal prøve å fortette innenfor eksisterende byggeområder (...)"*. (Arealdelens planbeskrivelse, punkt 4 Overordnede retningslinjer)
- Arealdelens Retningslinjer for arealbruk som tar til orde for at *"arealdisponeringen skal legge til rette for vekst, både gjennom fortetting og bruk av nye areal."* (Arealdelens planbeskrivelse, punkt 6 Retningslinjer for arealbruk, Generelt punkt 2)
- Kommuneplanens arealdel, Bestemmelser og retningslinjer punkt 4.1.1. som utdyper at fortetting skal være et viktig mål å oppnå.

#### 1. Rådmannens vurdering etter lovkommentarens første strekpunkt over:

*Krav om reguleringsplan.* Hensynet bak bestemmelser om krav om regulering anses av rådmannen å være godt beskrevet i «Kirkenes stredsanalyse og retningslinjer»:

*«Kirkenes bør fortettes på en slik måte at kvartalstrukturen beholdes og styrkes. Innen boligbebyggelsen er det viktig å bevare systemet av enkeltstående bygg (...)"*

I tillegg til dette ville en eventuell ny reguleringsplan ivareta følgende bestemmelser fra Kommuneplanens Arealdelen:

#### *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)

*Retningslinjer: 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.

Tiltaket innordner seg eksisterende bebyggelse langs Henrik Lunds gate, Tellef Dahls gate og Riiser Larsens gate (se tegninger). Tiltaket har høyde, takform, møneretning og proporsjoner tilsvarende omkringliggende bebyggelse. Plassering av grunnflate på tomt er gjort slik at siktlinjer langs gateløp er ivarettatt.

Etter rådmannens vurdering ivaretar søknaden overnevnte anbefalinger fra «Kirkenes stedsanalyse og retningslinjer», samt Kommunens Arealbestemmelser for bebyggelsesstruktur (formspråk, volum, lokalisering), retningslinjer for gjenreisningsarkitektur.

*Krav om BYA på 40 %.* Ifølge veilederen «Grad av utnyttning» er hensikten med grad av utnyttning å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal. Prosent bebygd areal er særlig hensiktsmessig å benytte der det ønskes samsvar mellom bebyggelsens volum og tomtestørrelsen.

I praksis er BYA i området BB1 blitt mye høyere etter 2009 i området BB1, med tanke at man skal ta inn arealet for hver opparbeidet biloppstillingsplass (15 kvm per plass) med i beregning av BYA. Bestemmelser for BYA i Kommunens Arealplanen er ikke revidert siden 2005 og dermed krav om BYA på 40 % er ikke ihht eksisterende situasjon. Derfor vil ikke i praksis høyere utnyttelses grad endre forholdet mellom ubebygd og bebygd andel av tomtene i strøket. BYA=55 % vil ivareta fortetting og parkeringsbehovet på tomta.

Hensynet bak bestemmelser om krav om regulering og fastsatt BYA er i stor grad slik rådmannen ser det, å ivareta eksisterende bebyggelsesstruktur og byggemiljøet (gjenreisningsarkitekturen). Tiltaket vil ikke bare ivareta eksisterende bebyggelsesstruktur og byggemiljøet, men også styrke denne. Av den grunn synes rådmannen hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og dispensasjonen kan derfor gis.

*Antall biloppstillingsplass.* Ihht kommunens parkeringsvedtekter er det krav for 9 parkeringsplasser på eiendommen med 1 enebolig og et blokkhus med 4 boenheter. Dette utgjør 3 plasser per eksisterende enebolig og 6 plasser per 4-mannsbolig (1,5 plass per boenhet).

Kommunen jobber med rullering av Kommuneplanens Areal- og Samfunnsdelen. I forbindelse med dette vil parkeringsvedtektene revideres og administrasjonen har utarbeidet et forslag for endring (se vedlegg: Forslag til parkeringsvedtekter). Dette introduseres for første gang. Det foreslås soneinndeling; Siden nye tiltak i sentrumsnære områder har gangavstand til bredt offentlig og service tilbud, synes rådmannen behovet for parkering kan være mindre enn for samme størrelse boliger utafor Kirkenes. I forhold til mulige fremtidige vedtekter vil tomte og hele Haganes tilhøre til Indre sone, med krav på 8 parkeringsplasser på tomten. Disse fordeles slik:

2 plasser for eksisterende enebolig;

6 plasser for den nye 4-mannsbolig (1 plass per 2 enheter på ca. 47 kvm og 2 plasser per 2 enheter på ca. 65 kvm).

Færre parkeringsplasser per boenheter på ca. 47 kvm sees i sammenheng med leilighetenes begrensede størrelse (2-roms leiligheter) og dertil små hushold. Det at eneboligen vil disponere 2 parkeringsplass ses i sammenheng med beliggenheten og gangavstand til bredt offentlig og service tilbud. Derfor synes rådmannen hensynet bak parkeringsvedtektene ikke blir vesentlig tilsidesatt og dispensasjonen kan derfor gis.

#### Rådmannens vurdering etter lovkommentarens andre strekpunkt over:

Fordelene ved å gi dispensasjon synes av rådmannen å begrense seg ikke kun til søker. En av fordelene er fortetting i eksisterende sentralt liggende boligområde samt bruk av eksisterende infrastruktur. En annen fordel er tilbud av små leiligheter i nærheten av sentrum.

I «Faglig råd for bærekraftig byutvikling» heter det: Fortetting innebærer å utnytte tomteareal effektivt. I en by deler vi på areal, funksjoner, byrom, og sosiale tilbud. En tett by betyr at du finner det du trenger i nærheten av der du bor og at du møter folk i gatene. Dette er viktig for opplevelsen av en miljøvennlig, trygg og trivelig by.

Etter rådmannens samlede vurdering vil fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene og dispensasjon kan derfor gis.

#### **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: Tiltaket vil ta i bruk eksisterende infrastruktur (veg, vann- og avløp, strøm).

#### Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

## Økonomi:

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

### **Alternative løsninger:**

### **Forslag til innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger utvalg for plan og samferdsel søknad av 14.03.14, med tegninger datert 11.04.14, og gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel krav om reguleringsplan, BYA lik 40 % og fra kommunens parkeringsvedtekter om krav om 9 parkeringsplasser.

Det tillates følgende:

- Tiltaket og plassering av grunnflate på tomta tillates oppført ihht tegningene datert 05.12.13.
- Nybyggets fasader oppføres i tre.
- BYA = 55 %.
- Det skal oppføres 8 biloppstillingsplasser på tomta. Disse skal fordeles slik:

2 plasser for eksisterende enebolig;

6 plasser for den nye 4-mannsbolig (1 plass per 2 enheter på ca. 47 kvm og 2 plasser per 2 enheter på ca. 65 kvm).

Begrunnelse:

Utvalget finner ikke at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, jf. administrasjonens vurdering etter lovkommentarens første strekpunkt over.

Utvalget støtter seg til administrasjonens vurderinger etter lovkommentarens andre strekpunkt over, og etter utvalgets samlede vurdering synes fordelene ved å dispensere klart større enn ulempene. Utvalget støtter seg for øvrig til administrasjonens vurderinger over.

Bente Larssen  
rådmann

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

## Søknad om dispensasjon: Riiser Larsens gate 10, Gnr/bnr 27/101

Ti naboer har mottatt nabovarsel om dispensasjonssøknad. Det er ikke mottatt noen merknader fra naboer. Det søkes dispensasjon fra et punkt i Kommuneplan for Sør-Varanger 2004-2016, Arealdelen (1) og et punkt i Plan- og bygningsloven (2).

1) Kommuneplan for Sør-Varanger 2004-2016, Arealdelen, Bestemmelser og retningslinjer, setter i punkt 4.1.1. krav om reguleringsplan i området BB1 før det kan settes i verk tiltak. Eiendommen ligger innenfor området BB1. Det søkes dispensasjon fra krav om reguleringsplan.

Søknad om dispensasjon er begrunnet i mål om fortetting innenfor eksisterende byggeområder. Mål om fortetting er blant annet beskrevet/uttalt i:

- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, som tar til orde for ”*at en i størst mulig grad skal prøve å fortette innenfor eksisterende byggeområder (...)*”. (Arealdelens planbeskrivelse, punkt 4 Overordnede retningslinjer)
- Arealdelens Retningslinjer for arealbruk som tar til orde for at ”*arealdisponeringen skal legge til rette for vekst, både gjennom fortetting og bruk av nye areal.*” (Arealdelens planbeskrivelse, punkt 6 Retningslinjer for arealbruk, Generelt punkt 2)
- Kommuneplanens arealdel, Bestemmelser og retningslinjer punkt 4.1.1. som utdyper at fortetting skal være et viktig mål å oppnå.

Tiltaket er ut ifra ansvarlig søkers vurdering i henhold til bestemmelser under punkt 3.5 *Eстетikk* og 3.6 *Eksisterende bebyggelsestruktur* i arealdelens bestemmelser som blant annet skal ta hensyn til bevaring av karakteren i områder med gjenreisningsbebyggelse. Tiltaket søker å innordne seg eksisterende bebyggelse langs Henrik Lunds gate, Tellef Dahls gate og Riiser Larsens gate (se tegninger vedlagt nabovarsel). Tiltaket har høyde, takform, møneretning og proporsjoner tilsvarende omkringliggende bebyggelse. Plassering av grunnflate på tomt er gjort slik at siktlinjer langs gateløp er ivaretatt. I dialog med saksbehandler i Sør-Varanger kommune er foreslått BYA justert opp til 55 % slik at tiltaket ivaretar to parkeringsplasser for eksisterende bolig samt en parkeringsplass per boenhet i nybygg på egen tomt. Totalt 7 parkeringsplasser. En parkeringsplass per boenhet i nybygg sees i sammenheng med leilighetenes begrensede størrelse og dertil små hushold. Foreslått utnyttelse er vurdert i sammenheng med dispensasjon fra utnyttelsesgrad gitt på tomt gnr/bnr: 26/143 i Kirste Nygaardsgate 8 som tilsvarende ligger i området BB1 i Kommuneplanens arealdel.

2) Plan- og bygningsloven (PBL) setter i § 29.4. ”*Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense*” krav om at bygning med mønehøyde over 9 meter bare kan føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12. Det søkes dispensasjon fra dette. Høyde og form på volum gjør at det integrerer seg godt i bystrukturen og står sammen med nabobygg som består av 2 etasjer + innredet loft. Eksisterende nabobygg har mønehøyder over 9 meter, se tegninger vedlagt nabovarsel. Tiltaket holder 4 meter avstand til nabogrense slik at det ikke legges begrensninger i forhold til brannkrav på eventuell ny bebyggelse på naboeiendom.

På vegne av Kirkenes Bolig 1 AS,

Olav Fåsetbru Kildal  
Arkitekt  
T: 92 82 95 85  
E: [olav@aktiv-hus.no](mailto:olav@aktiv-hus.no)



Aktivhus as  
Kjelsåsveien 160, PB 23  
0411 Oslo





Vedlegg D1

Tegningsnr.: A10-01

Revisjon nr.:

Type tegning: Situasjonsplan

Rev. 2	11.04.14	Ekstra parkeringsplass 2	OFK	EF
Rev. 1	14.03.14	Ekstra parkeringsplass	OFK	EF

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
-------	------	-------------	------	--------

Filnavn: Riiser Larsens gate 270334.gps	Dato: 05.12.13	Målestokk: 1:500
Godkjent: Sign.: OFK	Kontroll prosjekt: Sign.: EF	Kontroll utførende: Sign.:

Tittel:

# Nybygg i Riiser Larsens gate 10

Riiser Larsens gate 10,  
9900 Kirkenes,  
Sør-Varanger Kommune

G.nr./B.nr. 27/101

Tiltakshaver:  
Kirkenes Bolig 1 AS

Prosjektnr.: AH-20-12-RISER LARSENS GATE 10

Tegningsnr.: A10-01

Type tegning: Situasjonsplan



**AKTIVHUS as**  
 Kjølsåsveien 160, Pb. 23, 0411 OSLO  
 T: + 47 92829585  
 E: olav@aktiv-hus.no  
 www.aktiv-hus.no

		Sentrum (absolutt krav)	Indre sone (absolutt krav)	Ytre sone (minste krav)
Virksomhet	Enhet	Bil	Bil	Bil
<u>Boliger</u>	under 50 kvm	1	1	1
	under 100 kvm	1	2	2
	over 100 kvm	2	2	3



**Opplysninger gitt i nabovarsel** sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:						
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
27	101			RIISER LARSENS GATE 10	9900	KIRKENES
Eier/fester				Kommune		
MAROCH AS				SØR-VARANGER KOMMUNE		

Det varsles herved om						
<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving			
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring			
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet			
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19						
<input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -		

Arealdisponering	
Sett kryss for gjeldende plan	
<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
Navn på plan	
Kommuneplan for Sør-Varanger 2004-2016	

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
1) Søknad om dispensasjon fra kommuneplan for Sør-Varanger 2004-2016, arealdelen, bestemmelser og retningslinjer punkt 4.1.1. krav om reguleringsplan i området BB1. Det søkes dispensasjon på bakgrunn av tegninger som viser tiltakets utvendige mål, høyde samt bruk av tomt. Se vedlegg D1, E1 og E2. 2) Søknad om dispensasjon fra PBL § 29.4 krav om hjemmel i plan for bygning med mønehøyde over 9 meter. Søknad om dispensasjon er begrunnet i mål om fortetting i Kommuneplanens arealdel, retningslinjer punkt 4.1.1. Tiltaket er etter ansvarlig søkers vurdering i henhold til Kommuneplanens arealdel punkt 3.6. om tilpasning til eksisterende bebyggelsesstruktur. Tiltaket har høyde, takform og proporsjoner tilsvarende omkringliggende bebyggelse. Dispensasjonssøknad kan tilsendes ved henvendelse til ansvarlig søker. 3) Søknad om rammetillatelse til nybygg.
Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver			
KIRKENES BOLIG 1 AS			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
OLAV FÅSETBRU KILDAL	olav@aktiv-hus.no		92 82 95 85
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)			

Merknader sendes til	
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.	
Navn	Postadresse
AKTIVHUS AS	KJELSÅSVEIEN 160, POSTBOKS 23
Postnr.   Poststed	E-post
0411   OSLO	olavfase@aktiv-hus.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	1-2	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q		<input type="checkbox"/>

Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Oslo	03.01.13	Olav Fåsetbru Kildal
		Gjentas med blokkbokstaver
		OLAV FÅSETBRU KILDAL



## Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	27	101					SØR-VARANGER KOMMUNE
	Adresse RIISER LARSENS GATE 10				Postnr.	Poststed	
					9900	KIRKENES	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
27	2	103		ARONSEN, ROGER			
Adresse HENRIK LUNDS GATE 8				Adresse HENRIK LUNDS GATE 8			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
9900	KIRKENES			9900	KIRKENES		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Denne del klistres på kvittering RA 0041 0122 5 NO	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
27	2	107		NATARIUS, ELENA			
Adresse HENRIK LUNDS GATE 10B				Adresse HENRIK LUNDS GATE 10B			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
9900	KIRKENES			9900	KIRKENES		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Denne del klistres på kvittering RA 0041 0123 4 NO	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
27	2	284		VARANGER KRAFTLAG A/L			
Adresse RIISER LARSENS GATE				Adresse NYBORGVEIEN 70			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
9900	KIRKENES			9815	VADSØ		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Denne del klistres på kvittering RA 0041 0124 8 NO	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
27	94			CHRISTIANSEN, INGER			
Adresse HENRIK LUNDS GATE 5				Adresse HENRIK LUNDS GATE 5			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
9900	KIRKENES			9900	KIRKENES		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Denne del klistres på kvittering RA 0041 0125 1 NO	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
27	236			NÆRUM, KAREN MARIE			
Adresse RIISER LARSENS GATE 12				Adresse JARFJORD			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
9900	KIRKENES			9900	KIRKENES		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Denne del klistres på kvittering RA 0041 0126 5 NO	

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5

Sign. Lena Flåhagen

121455 Dato: 06.12.13



## Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	27	101					SØR-VARANGER KOMMUNE
Adresse					Postnr.	Poststed	
RIISER LARSENS GATE 10					9900	KIRKENES	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
27	236			PEDERSEN, JOSTEIN NICOLAI			
Adresse				Adresse			
RIISER LARSENS GATE 12				PHUKET GOLDEN VILLE 8/7, KATHU, PHUKET 83120, THAILAND			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
9900	KIRKENES			83120	PHUKET, THAILAND		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Denne del klistres på kvittering	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		RA 0041 0127 9 NO	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
27	303			ANDREASSEN, TOVE			
Adresse				Adresse			
RIISER LARSENS GATE 8				RIISER LARSENS GATE 8			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
9900	KIRKENES			9900	KIRKENES		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Denne del klistres på kvittering	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		RA 0041 0128 2 NO	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
27	303			KRISTIANSEN, STEN			
Adresse				Adresse			
RIISER LARSENS GATE 8				RIISER LARSENS GATE 8			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
9900	KIRKENES			9900	KIRKENES		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Denne del klistres på kvittering	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		RA 0041 0129 6 NO	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
27	475			KIRKENES BIL AS			
Adresse				Adresse			
RIISER LARSENS GATE				POSTBOKS 164			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
9900	KIRKENES			9915	KIRKENES		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Denne del klistres på kvittering	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		RA 0041 0130 5 NO	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
27	475			SØR-VARANGER KOMMUNE			
Adresse				Adresse			
RIISER LARSENS GATE				POSTBOKS 406			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
9900	KIRKENES			9915	KIRKENES		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 4

Sign. Jena Flåhøgen





Vedlegg  
C -Side  
3 - av  
3
**Kvittering for nabovarsel** sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	27	101					SØR-VARANGER KOMMUNE
Adresse					Postnr.	Poststed	
RIISER LARSENS GATE 10					9900	KIRKENES	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
27	27			SØR-VARANGER KOMMUNE			
Adresse				Adresse			
KAIVEIEN 3				POSTBOKS 406			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
9900	KIRKENES			9915	KIRKENES		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
27	543			SØR-VARANGER KOMMUNE			
Adresse				Adresse			
RIISER LARSENS GATE				POSTBOKS 406			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
9900	KIRKENES			9915	KIRKENES		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
27	520			HIVAND, NATALIA M			
Adresse				Adresse			
HENRIK LUNDS GATE 10A				HENRIK LUNDS GATE 10A			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
9900	KIRKENES			9900	KIRKENES		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Denne del klistres på kvittering RA 0041 0131 9 NO	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

 Samlet antall sendinger: 1

 Sign. hena Flåhagen






## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Inga Tamosaityte Enhetsleder: , tlf.	Dato: 20.05.2014
Arkivkode: K2-L42, GBN-26/126	Arkivsaksnr.: 13/939
Saksordfører: Hans Hatle	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel	06.06.2014	047/14

### SØKNAD OM BRUKSENDRING - GBNR 26/126 - PUMPHUSET

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	20.05.2014	SØKNAD OM BRUKSENDRING GBN 26126 (L)(452637)
2	22.05.2014	Gjeldende reguleringsplaner

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
18.05.2014	I	Nordgaard Motor AS v/ Aleksander	SØKNAD OM BRUKSENDRING GBN 26/126

### **Kort sammendrag:**

Nordgaard Motor AS søker om bruksendring av tidligere AS Sydvarangers pumpehus g.nr. 26 b.nr 126 i Førstevannslia.

Søkeren ønsker å bruke bygget i hovedsak til salgs og utstillingslokale samt verksted for mindre kjøretøy.

### **Faktiske opplysninger:**

Pumpehuset ligger i innfartsporten til Kirkenes og til friluftsområdet med gang- og sykkelveger.

*Nordgaard Motor AS driver med salg, service og reparasjoner av snøskutere og terrengkjøretøy, påhengsmotorer, aluminiums båter, samt deler og utstyr. Nordgaard Motor AS driver i tillegg med små mekaniske jobber på gressklippere, snøfresere, motorsager, aggregat mm. Søkeren ønsker å bruke bygget i hovedsak til salgs og utstillingslokale samt verksted for mindre kjøretøy.*

*Gjeldende reguleringer.*

Pumpehuset er regulert i gjeldende *reguleringsplan for Førstevannslia (museet) (PlanID 1993100)* til Industri (pumpehus).

Offentlig parkering som er i nærheten av Pumpehuset, er til allmenn bruk.

Grøntområdet rund pumpehuset og mot førstevannet er regulert til Spesialområde Friluftspark (Fp). Det er tillatt å bruke området til friluftspark med tilhørende anlegg for Sør-Varanger Jeger og Fiskeforening.

Mellom Førstevannet og pumpehuset er anlagt en gang- og sykkelveg, som brukes i stor grad av befolkninga hele året.

Søknader som krever unntak fra planer og bestemmelser må behandles ihht §19.

### **Rådmannens vurdering:**

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven (PBL) reguleres etter §§ 19-1 til og med 19-4, og er noe endret i forhold til PBL 85, § 7. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er rettslig avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldene med styrke. Lovgiver har i lovkommentaren til ny plandel i PBL utdypet hvilke hensyn og vurderinger som skal foretas;

- om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.
- Om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
- Om det legges (tilstrekkelig) vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.
- Om det legges forutsatt vekt på foreliggende nasjonale eller regionale rammer og mål.
- Om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt.
- Om det dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Hvis vurderingen etter første, andre og siste strekpunkt konkluderer med at lovens vilkår ikke er oppfylt vil dispensasjon ikke kunne gis. Tredje og fjerde strekpunkt vil først og fremst være aktuelle skjønnsmomenter i vurderingene etter første og andre strekpunkt. Det gjelder for så vidt også femte strekpunkt, men dette punktet vil være en ramme og påminnelse overfor kommunene, og et grunnlag for vedkommende myndighet og klageorganet i forbindelse med en evt. klagesituasjon dersom kommunen likevel fatter vedtak i strid med uttalelsen fra fagorgan.

Om konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er at det rettslig er anledning til å gi dispensasjon - så skal det i tilfelle foretas en vurdering om det finnes grunn til å dispensere. Det er således en forutsetning at kommunen må ha en saklig grunn både for å innvilge og ikke innvilge dispensasjon.

#### Søkers begrunnelse:

*Virksomheten ønsker å forbedre beliggenhet.*

*Anlegget er gammelt, nedslitt, tungdrevet og umoderne, dette går utover arbeidsmiljøet, kundetilfredshet og ikke minst bedriftens økonomi. Bedriften trenger et nytt eget bygg, med tanke på bedriftens fremtid.*

*Det er ikke lett å finne et bygg med rett beliggenhet og pris. Pumpehuset ser søkeren på å være ideelt på mange områder, og de faktisk kan flytte inn og bruke uten store og dyre inngrep.*

*Eier og daglig leder Aleksander Nordgaard har selv vært med å arrangere mange begivenheter ved førstevannet i mange år og bidratt med en del aktivitet i kommunen, noe som har gjort den mere attraktiv.*

*Bedriften selger flere typer båt merker, deriblant kanoer og robåter, i den sammenheng er man opptatt av å få litt aktivitet til førstevannet og håper for eks. å kunne fått til utleie muligheter av robåter.*

*Søkeren er forberedt å tilpasse seg og holde en ryddig og ren fasade.*

Søknaden om bruksendring er vedlagt til saken.

#### Rådmannens vurdering etter lovkommentarens første strekpunkt over:

Hensikten med planen er å tilrettelegge områder for friluftsliv og museet. Etter rådmannens vurdering blir hensynene i formålsbestemmelsen vesentlig tilsidesatt.

Rådmannens vurdering etter lovkommentarens andre strekpunkt over:

Det er regulert områder for friluftspark, friluftsområder, gang- og sykkelveg i Førstevannslia. Her finner man 2 viktige bygninger til Sør-Varanger, Grenselandmuseet og Direktørbolig (1962), som er særegen og interessant på grunn av sine funksjonalistiske trekk. I tillegg planlegges det en ny boligfelt i skråningen mellom Direktørbolig og Grenselandmuseet.

Førstevannslia har kvaliteter av friluft og kultur. Av den grunn bør slike bygninger, som Pumpehuset i Førstevannslia, ha en funksjon, som er allmenn tilgjengelig og komplementerer det utgangspunktet man har. Det eneste som kan anses å være allmenn i søknaden er båtutleie.

Detaljhandel av snøskutere, terrengkjøretøy, påhengsmotorer, aluminiums båter, samt deler og utstyr er en kommersiell virksomhet til spesiellinteresserte med preg av lett industri. Erfaringsmessig anses virksomheten å være krevende arealmessig, kan føre til økt støy og forsøpling i området.

Selv om Pumpehuset ligger på et regulert område med spesifisering *Industri (pumpehus)*, vurderer rådmannen likevel at virksomheten passer ikke inn i området med tilliggende kvaliteter av friluft og kultur.

Fordelene ved å gi dispensasjon synes rådmannen å begrense seg i hovedsak til søker. Arealet som er regulert til Industri (pumpehus) er mindre i forhold til arealene virksomheten disponerer i dag. Arealet for formålet Industri (pumpehus) er kun på ca 558 kvm.

Etter rådmannens samlede vurdering vil fordelene ved å innvilge søknaden være klart mindre enn ulempene og søknaden kan derfor ikke innvilges.

**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:

**Alternative løsninger:**

**Forslag til vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Utvalg for Plan og Samferdsel søknad om bruksendring av Pumpehuset i Førstevannslia, datert 18.05.14.

**Begrunnelse:**

Utvalget finner at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, jf. administrasjonens vurdering etter lovkommentarens første strekpunkt over. Utvalget støtter seg til rådmannens vurderinger etter lovkommentarens andre strekpunkt over, og etter utvalgets samlede vurdering synes fordelene ved å dispensere klart mindre enn ulempene. 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. -



Orgnr : 997 437 357  
Tlf : +47 78 99 24 00  
Mob : +47 91 80 48 33  
Nybrottveien 70, 9910 Bjørnevatn

Sør-Varanger kommune  
v/Håvard Lund  
9900 Kirkenes

16.05.2014

## **Søknad om bruksendring.**

Viser til telefon samtale med dem 12.mai og søker om bruksendring av tidligere AS Sydvarangers pumpehus g.nr. 26 b.nr 126.

Nordgaard Motor AS. Etablert 03.10.2011. Organisasjonsnummer 997 437 357.

Daglig leder Aleksander O. Nordgaard.

Driver i dag med salg, service og reparasjoner av følgende produkter:

Polaris og Artic cat snøskutere og Terrengekjøretøy. Mercury, Mariner og Suzuki påhengsmotorer, Linder aluminiums båter. Samt deler og utstyr.

Vi har i år også startet vår egen nettbutikk [www.motorstore.no](http://www.motorstore.no)

Salg og verksteddrift sysselsetter i dag 5 1/2 årsverk.

Vi har i dag søknad inne hos Statens Vegvesen om drift av offentlig godkjent motorsykkel - moped verksted. Godkjenning omfatter også reparasjon av terrengekjøretøy (ATV).

### **Bruk**

Bygget tenkes i hovedsak å brukes til salgs og utstillingslokale samt verksted for mindre kjøretøy. Deriblant ATV, båter, båtmotorer og snøskutere.

Vi driver i tillegg med små mekaniske jobber på gressklippere, snøfresere, motorsager, aggregat mm. sistnevnte er noe det ikke finnes noe annet tilbud til i Sør-Varanger i dag og mange vet ikke om oss, mye pga. vår beliggenhet som er ganske trang og bortgjemt.

### **Bedriften idag**

I dag leier vi lokale i Nybrottsveien 70 på Sandnes. Anlegget er gammelt, nedslitt, tungdrevet og umoderne, dette går utover arbeidsmiljøet, kundetilfredshet og ikke minst bedriftens økonomi.

Vi vil heller ikke bruke masse penger på et bygg som ikke er vårt.

Vi har vokst ut av bygget, har det svært trangt og vi trenger mere plass. Vi trenger virkelig et nytt eget bygg, med tanke på bedriftens fremtid.

Vi ser for oss at dette blir meget problematisk lengden. Eier vil heller ikke selge så vi er i en ganske presset situasjon. Det er ikke lett og finne et bygg idag til vår bedrift med rett beliggenhet og pris.

Pumpehuset ser vi for oss som ideelt på mange områder, vi har vært på leit etter ett bygg i 1,5 år og dette er vel det eneste bygget så langt som har kommet for salg som vi faktisk kan flytte inn i og bruke uten kjempe store og dyre inngrep.



### **Bygg og renovering**

Som del av vår plan må Pumpehuset renoveres en del innvendig og få en mere stilren fasade på utsiden, med passende og fin skilting for vår virksomhet slik at Det gamle "Pumpeshuset" blir et penere bygg.

Vi er kjent med at Pumpehuset ligger i innfartsporten til Kirkenes og til friluftsområdet med gangsti og sykkelsti. Vårt prosjekt har fokus på miljø aspektet og spesielt visuell forsøppling. Vi vil derfor tilpasse oss deretter med og holde en ryddig og ren fasade.

### **Underetasje og fremtidig plan**

Byggets første og andre etasje er pr. dags dato store nok får vår bedrift og kan bli tatt i bruk umiddelbart.

Underetasjen ser vi for oss med en del egeninnsats over 1-2 års tid, kan tømmes og renoveres for fremtidig utvidelse av driften, dette vil også medføre flere sysselsatte.

### **Miljø og sykler**

Vi planlegger å rette vår butikk mere mot miljø, som Polaris forhandler er vi så heldige at de også tenker denne veien. Polaris internasjonalt er i stor vekst og har i det siste kjøpt opp flere andre produsenter i bransjen, for eksempel El.bil produsenten GOPIL, det er vi frem til med stor interesse. De har også nylig lansert en meget intressant El. sykkel som vi blir å selge, dette er noe vi mangler tilbud på i Kirkenes og kan være med på og spare miljøet, vi ser på både salg og utleie som ligger perfekt til med tanke på sykkel og gangstien.

### **Båt**

Vi er forhandler av flere typer båt merker, deriblant kanoer og robåter, vi er opptatt av å få litt aktivitet til førstevannet og håper feks å kunne fått til utleie muligheter av robåter.

### **Min bakgrunn**

Jeg selv har vært med å arrangere mange begivenheter ved førstevannet i mange år og bidratt med en del aktivitet i kommunen, noe som har gjort den mere attraktiv.

Jeg har litt tyngde bak min karriere som Freestyle snøkuterkjører og har vært med og sette kommunen på kartet.

Jeg startet min bedrift får 2,5 år siden som en videreføring av min livstil som freestylekjører. Håper denne gang på og få støtte fra kommunen og politikere til dette prosjektet.

Dette er ikke bare en forretnings ide, men også noe vi faktisk behøver for og overleve konkurransen i vår bransje.

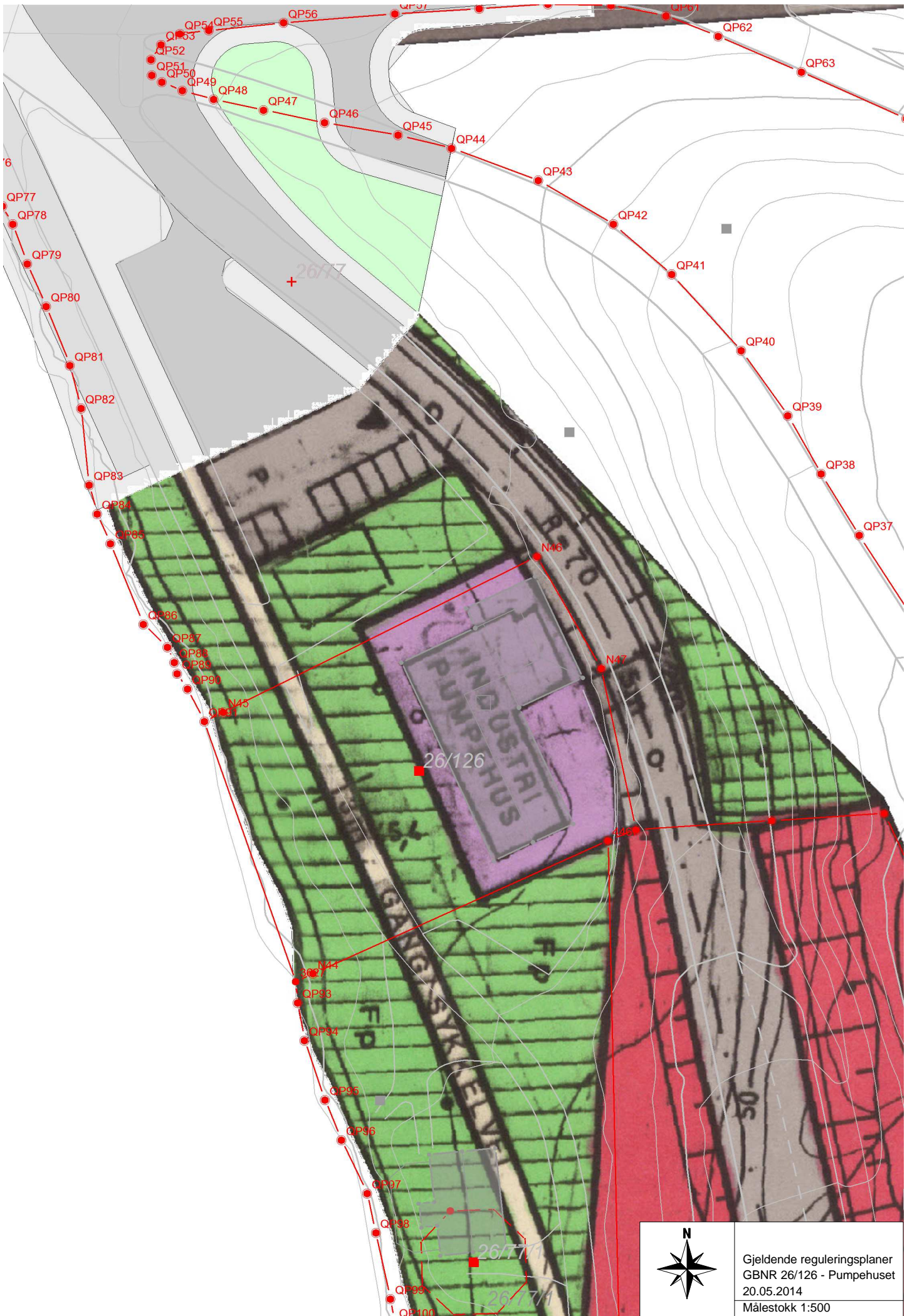
Håper på et velvillig svar

Med vennlig hilsen.

Nordgaard Motor AS

Aleksander Nordgaard

Eier og daglig leder





## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Anja Hansen Enhetsleder: , tlf.	Dato: 22.04.2014
Arkivkode: K2-L42, GBN-19/78, K2-L42, K1-, K2-L42	Arkivsaksnr.: 13/2267
Saksordfører: Roger Bruer	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel	06.06.2014	048/14

### KLAGEBEHANDLING-SØKNAD OM FRAVIK FRA TEK10 GBNR 19/78 MELKEFOSS-BRUKSENDRING

Vedlagte dokumenter:  
Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
24.09.2013	I	Sweco Norge AS	SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA ENEBOLIG TIL OVERNATTINGSBYGG -
30.10.2013	U	Sweco Norge AS	FORELØPIG SVAR PÅ DERES SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK
05.11.2013	I	Sweco Norge AS	ANG. FORELØPIG SVAR PÅ SØKNAD
02.12.2013	U	Sweco Norge AS	MELDING OM VEDTAK- SØKNAD OM FRAVIK FRA TEK10 GBNR 19/78
02.12.2013	U	Saksbehandler Anja Hansen	MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 29.11.13: SØKNAD
09.12.2013	U	Sweco Norge AS; Birk Husky AS	VEDRØRENDE BYGGESAK BRUKSENDRING GBNR 19/78 MELKEFOSS
23.12.2013	I	Trine Elisabeth Beddari	FRISTAVBRYTENDE KLAGE - SAK 085/13

10.03.2014	U	Trine Elisabeth Beddari,	VEDRØRENDE FRISTAVBRYTENDE KLAGE - GBNR19/78 MELKEFOSS
25.03.2014	I	Trine Elisabeth Beddari	KLAGE PÅ VEDTAK

### Kort sammendrag:

Birk Husky AS har ombygd eksisterende bolig på gbnr. 19/78, Melkefoss, til overnattingsbygg med 14 sengeplasser, konferanserom og te - kjøkken. Området er regulert til LNFR - formål og omfatter blant annet utmarksnæring. Jakt, fiske overnattingstilbud og rekreasjonstilbud er de vanligste formene for utmarksnæring.

Sweco Norge AS søkte på vegne av Birk Husky AS v/Trine Beddari om fravik fra krav i TEK10 for isolasjonskrav i tak og yttervegger, eksisterende vinduer, ventilasjon, tekniske installasjoner, universell utforming av bad. I vedtak av 29.11.2013, sak 085/13 ble det gitt tillatelse til fravik fra TEK10 § 12-9 Bad og toalett og TEK10 § 13-3 Ventilasjon, det ble gitt dispensasjon fra minstekrav til energi i tre år.

Etter behandlingen er det kommet klage og saken må dermed gjennomgå klagebehandling av Utvalg for plan- og samferdsel. Om klager ikke gis medhold, oversendes saken for endelig klagebehandling hos Fylkesmannen.

### Faktiske opplysninger:

Birk Husky AS har ombygd eksisterende bolig på gbnr. 19/78 til overnattingsbygg med 14 sengeplasser, konferanserom og te - kjøkken. Bygningen har et bruksareal på ca. 173 m<sup>2</sup> fordelt på 3 etasjer. Yttervegger er etterisolert til 17cm, samtlige rom unntatt kjeller er pusset opp, det er lagt gips i alle delevegger, samt gulv mellom 1. og 2. etasje, 5 vinduer er skiftet ut i 2. etasje, alle tekniske anlegg i bygningen er nye, det er bygd rullestolrampe og skiftet ut eksisterende dører til dører med tilstrekkelig brannkvalitet og størrelse.

Området er regulert til LNFR - formål og omfatter blant annet utmarksnæring. Bygninger innenfor denne sonen kan være bygninger som er nødvendige for/nyttes innenfor husdyrhold, eller annen virksomhet i jordbruk, skogbruk, yrkesfiske eller liknende næringsutøvelse. Jakt, fiske overnattingstilbud og rekreasjonstilbud er de vanligste formene for utmarksnæring. Tiltaket er etter dette i henhold til formål.

Sweco Norge AS søkte på vegne av Birk Husky AS v/Trine Beddari om fravik fra krav i TEK10 for ombygging og bruksendring på eksisterende bolig med hjemmel i plan- og bygningslovens § 31-2 tiltak på eksisterende byggverk.

### Det ble søkt fravik fra:

- TEK10 § 14-5 Isolasjonstykkelse 250 mm for yttervegger og isolasjonsverdi på vinduer i 1.etg samt 4 stk i 2.etg. Deler av tak/gulv oppfyller ikke krav til isolasjon, det er etterisolert med 50mm fra innsiden til en total tykkelse på 170mm. Innebygget veranda oppfyller krav i vegg og tak. 5 vinduer i 2.etg er nye.
- TEK10 § 13-3 Ventilasjon. Det er ikke montert ventilasjonsanlegg i bygget.
- TEK10 § 12-9 Bad og toalett. Fastmontert utstyr er hvitt, veggene er hvite, krav om fargekontrast til gulv/vegg er ikke oppfylt. Toalett har ikke håndstøtte på begge sider.



Det er ikke fri plass under servant. Dusjsone oppfyller ikke minimumskrav til størrelse, 1,6 x 1,3. Dusjsone er 0,9 x 0,9 m.

- TEK10 § 12-15 Dører. Ved sidehengslede dører skal det være minimum 30 cm fri sideplass på dørens karmside. Her er det sideplass på ca. 10 cm.
- TEK10 § 11-10 Tekniske installasjoner jfr. TEK10 § 3-2. Brannalarmanlegg. Krav til produktgodkjenning er ikke oppfylt.

Saken ble behandlet i Utvalg for plan- og samferdsel den 29.11.2013 der det ble gitt tillatelse til fravik for TEK10 § 12-9 Bad og toalett og TEK10 § 13-3 Ventilasjon. Fravik fra TEK10 § 14-5 minstekrav til energi, TEK10 § 12-15 dør i rømningsvei og TEK10 § 11-10 Tekniske installasjoner brannalarmanlegg ble avslått. Begrunnelsen for dette er at for at kommunen skal kunne gi tillatelse til fravik må ombyggingen være forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk. Fravik fra krav til brann sikkerhet kan ikke gis. Hovedformålet med forskriftens krav til sikkerhet ved brann er å redusere sannsynligheten for tap av liv og helse ved brann. Dette oppnås ved at byggverket, bygnings- og installasjonsdelene utformes slik at brannspredningen begrenses.

På bakgrunn av kopi av mail fra tiltakshaver sendt 09.12.13 der det henvises til at det ikke er gitt veiledning og hjelp for å bringe saken i orden på en smidig og økonomisk måte for drifta, ble det innkalt til møte den 17.12.13. I dette møte ble det diskutert forholdet rundt brann- og risikoklasse. I møtet framkommer også at tiltakshaver mener og ikke ha fått tilstrekkelig veiledning i saken.

Den 23.12.2013 mottok kommunen foreløpig klage på vedtak fra tiltakshaver. I klagen vises det til møte den 17.12.2013 hvor vedtakets begrunnelse om plassering av tiltaket i brannklasse 1, risikoklasse 6 ble nærmere belyst. Tiltakshaver mener at vedtaket er fattet på feil grunnlag. Utfyllende klage vil bli oversendt i løpet av første halvdel av januar 2014. Da utfyllende klage uteble, blir tiltakshaver gitt en klagefrist til 05.04.2014 for framsetting av utfyllende klage. I brevet datert 10.03.2014 blir det også opplyst at bygningsmyndigheten ikke vil kreve ytterligere dokumentasjon for prosjekterendes valg av brannklasse, disse dokument vil eventuelt bli kontrollert ved tilsyn.

Den 25.03.2014 mottok kommunen fullstendig klage fra tiltakshaver Trine Beddari.

#### Tiltakshavers begrunnelse for klagen:

I forbindelse med søknad om bruksendring og brannkonsept har Sør-Varanger kommune fattet vedtak på feil grunnlag. Det er ønskelig at bruksendringen godkjennes, også med fravik for energikrav og FDV-dokumentasjon.

Det ble søkt om fravik for manglende produktgodkjenning for brannalarmanlegg. I vedtaket blir ikke denne delen av søknaden omtalt, men saken dreies til å omhandle plassering av tiltaket i risikoklasse og brannklasse. Det bes om at det tas stilling til fravik knyttet til brannalarmanlegget. Ansvarlig prosjekterende for brannalarmanlegget vurderer anlegget som godt nok og da foreligger det heller ikke et fravik som krever godkjenning av kommunen. At brannalarmanlegget mangler produksjonsdokumentasjon, er ikke avgjørende. Det som fraviket i realiteten dreier seg om, er FDV-dokumentasjon til anlegget som viser at anlegget oppfyller TEK, og ikke at brannalarmanlegget i seg selv ikke oppfyller TEK.

Det fremkommer ikke klart og entydig av vedtaket, eller begrunnelsen, at Sør-Varanger kommune ikke har tillit til arbeidet som prosjekterende for brannkonseptet og kontrollerende

for brannkonsept har utført i saken. Dette fremkommer klart i etterfølgende møte med kommunen.

Bygningen er av prosjekterende for brannkonsept og kontrollerende for brannkonsept plassert i risikoklasse 4, brannklasse 1. Total Brannsikring AS som prosjekterende for brannkonsept og Sweco Norge AS som kontrollerende for brannkonsept innehar begge sentral godkjenning i tiltaksklasse 3, som er høyeste kompetanse innenfor fagområdet. En kommune har ikke uten videre anledning til å underkjenne arbeidet som prosjekterende med sentral godkjenning har påtatt seg ansvaret for. Det ligger i ansvarssystemet at det er de ansvarlige foretakene som skal gjøre de faglige vurderingene. Det vises for øvrig til pbl § 21-4.

Etter møtet med kommunen har ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende foretatt en ny gjennomgang av arbeidet sitt, og begge finner at det ikke er behov for endringer av konklusjonen om at personsikkerheten er ivaretatt med plassering av tiltaket i brannklasse 1 og risikoklasse 4.

Sør-Varanger kommunes vedtak hvor kvalitet av prosjektering og kontroll av prosjektering av brannkonsept underkjennes, med påfølgende konsekvens at det ikke kunne gis tillatelse til bruksendring som omsøkt, påklages herved med bakgrunn i ovennevnte.

I tillegg påklages vedtaket om dispensasjon fra minstekrav til energi i 3 år med følgende begrunnelse:

- Dette vil utsette søknad om ferdigattest i 3 år, med de økonomiske konsekvenser dette kan få for tiltakshaver. I tillegg vil ansvarlig søker måtte stå i et ansvarsforhold for tiltaket i ytterligere 3 år.
- Det foretas ikke hovedombygging av bygningen, noe som ikke skulle tilsi at det kan kreves oppfyllelse av energikrav iht. TEK10 for hele bygningen.
- Det må foretas ytterligere arbeid på bygningen etter at denne er tatt i bruk, noe som begrenser inntjening og bruk. Bygningen er relativt liten som overnattingsbygg, og etter-isolering og utskifting av vinduer antas ved en totalvurdering å medføre uforholdsmessige kostnader.

### **Vurderinger:**

I Plan- og bygningslovens § 31-2 fjerde ledd står følgende om tiltak på eksisterende byggverk:

*"Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen".*

Forskriftshjemlene til § 31-2 gir ikke rom for lokal differensiering, ut over at kommunen etter § 31-2 fjerde ledd har en viss anledning til å avgjøre konkret om et tiltak skal tillates selv om det ikke kan oppfylle tekniske krav. En absolutt sperre mot unntak vil kun gjelde krav til sikkerhet, som regler om brannsikring og konstruksjonssikkerhet.

For at kommunen skal kunne gi slik tillatelse uten å dispensere etter lovens kapittel 19 må en rekke kriterier være oppfylt:

- Det er uforholdsmessige kostnader ved å oppfylle dagens tekniske krav



- Bruksendringen/ombyggingen er forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk
- Bruksendringen/ombyggingen er nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk

I vurdering av kostnadene bør det sees på:

- Verdien på tiltaket, markedsverdi salg/leie og byggekostnader
- En sammenligning av kostnadene knyttet til tiltaket med og uten kostnadene som knytter seg til oppfyllelse av de aktuelle tekniske kravene.
- Eventuell verdiøkning/besparelser som resultat av tiltaket.

**Utvalg for plan og samferdsels vedtak av 29.11.2013 i sak 085/13 lyder som følger:**

*«Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 31-2 gir Utvalg for plan og samferdsel tillatelse til fravik fra TEK10 § 12-9 Bad og toalett og TEK10 § 13-3 Ventilasjon.*

*Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 31-2 avslår Utvalg for plan og samferdsel tillatelse til fravik fra TEK10 § 14-5 minstekrav til energi, TEK10 § 12-15 dør i rømningsvei og TEK10 § 11-10 Tekniske installasjoner brannalarmanlegg».*

I henhold til plan- og bygningslovens § 31-2 fjerde ledd kan det gis tillatelse til bruksendring når det ikke er mulig og tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.

For at kommunen skal kunne gi tillatelse til fravik må ombyggingen være forsvarlig for å sikre hensiktsmessig bruk. Fravik fra krav til brannsikkerhet kan ikke gis. Hovedformålet med forskriftens krav til sikkerhet ved brann er å redusere sannsynligheten for tap av liv og helse ved brann. Dette oppnås ved at byggverket, bygnings- og installasjonsdelene utformes slik at brannspredningen begrenses. Risikoklassen bestemmes ut fra den virksomheten byggverket er planlagt for og de forutsetningene menneskene i byggverket har for å bringe seg selv i sikkerhet ved brann. Risikoklasse er primært bestemmende for hvilke tiltak og ytelser som skal til for å sikre rømning og tilrettelegge for redning ved brann. Iht. TEK10 § 11-2 skal overnattingsbygg plasseres i risikoklasse 6, brannklasse 1

#### Vurdering etterisolering

Det ble søkt om fravik fra TEK10 § 14-5 Isolasjonstykkelse 250 mm, fordi innvendig etterisolering utover 50mm vil medføre endringer i planløsning som vil være uhensiktsmessig. Eksisterende vinduer er produsert i 1993 med u-verdi på 2,4 W/m<sup>2</sup>K, krav i TEK10 er 1,2 W/m<sup>2</sup>K. Kostnadene med utskifting av eksisterende vindu anses å utgjøre en forholdsvis liten gevinst. Bygningen vil ikke være i bruk til enhver tid gjennom hele året. Bygningens utforming med flere etasjer anses som energieffektivt, og relativt små vegg- og takflater anses ikke å utgjøre et vesentlig varmetap. Full oppvarming av bygget vil finne sted ca. 20-30 % av året.

Bygningsmassen står for om lag 40 % av innenlands energibruk i Norge. Byggenæringen er derfor en viktig aktør i arbeidet med å redusere landets samlede miljøpåvirkning fra energibruk. Reglene i forskriftens kapittel 14 skal bidra til at bygninger som oppføres eller rehabiliteres har lavt energibehov og miljøvennlig energiforsyning. Innvendig etterisolering utover 50mm vil medføre endringer i planløsning som vil være uhensiktsmessig. Utvendig etterisolering er mulig og vil også redusere kuldebroer.

Tiltakshaver begrunner sin klage på vedtak angående fravik fra TEK10 § 14-5 Isolasjonstykkelse, med at en utsettelse av ferdigattest i 3 år kan få økonomiske konsekvenser for tiltakshaver. Det foretas ikke hovedombygging av bygningen, det må foretas ytterligere arbeid på bygningen etter at denne er tatt i bruk, noe som begrenser inntjening og bruk, bygningen er liten og etterisolering og utskifting av vinduer antas å medføre uforholdsmessige kostnader.

Tiltakshaver har tidligere opplyst at bygningen ikke vil være i bruk til enhver tid gjennom året. Det kan søkes om midlertidig brukstillatelse før etterisolering er utført så fremt sikkerheten er dokumentert ivaretatt, tiltakshaver er informert om dette våren 2013 og i møte 17.12.2013.

Det er gitt tillatelse til fravik fra TEK10 § 12 – 9 bad og toalett, TEK10 § 13-3 ventilasjon fordi dette vil medføre uforholdsmessige kostnader og føre til uheldig endring av planløsning. Utvendig etterisolering og utskifting av resterende vinduer vil resultere i kostnader, men vurderes ikke som så omfattende arbeider at det vil være uforholdsmessige kostnader i forhold til energigevinst.

### Vurdering brann

Hovedformålet med forskriftens krav til sikkerhet ved brann er å redusere sannsynligheten for tap av liv og helse ved brann. Dette oppnås ved at byggverket, bygnings- og installasjonsdelene utformes slik at brannspredningen begrenses. Byggverk må utformes med sikte på rask og sikker rømning ved brann. Dette oppnås gjennom oppfyllelse av krav iht. risikoklasse og brannklasse, TEK10 kapittel 11.

Risikoklasse bestemmes ut fra den virksomhet byggverket er planlagt for, forutsetningene menneskene i byggverket har for å bringe seg selv i sikkerhet ved brann og skal plasseres i samsvar med TEK10 § 11-2, tabell 1. Risikoklasse er primært bestemmende for hvilke tiltak og ytelser som skal til for å sikre rømning og tilrettelegge for redning ved brann. Virksomhet som tradisjonelt faller i en risikoklasse kan unntaksvis, og etter særskilt vurdering, plasseres i en lavere risikoklasse dersom det er få mennesker i byggverket og byggverk er tilrettelagt for rask og enkel rømning og redning. Vurderingen må gjøres av ansvarlig prosjekterende og må være begrunnet og dokumentert. Tiltakshaver opplyser at ansvarlig prosjekterende har foretatt en ny gjennomgang av arbeidet sitt, og begge finner at det ikke er behov for endringer av konklusjonen om at personsikkerheten er ivaretatt med plassering av tiltaket i brannklasse 1 og risikoklasse 4.

Tekniske krav til byggverk fastsettes på nasjonalt nivå. Det betyr at de ansvarlige foretakene i byggesaken skal sjekke at egenskapene til produktene som skal brukes, er slik at produktene er egnet for at byggverket oppfyller tekniske krav i TEK10. Ansvarlige foretak skal påse at det foreligge tilstrekkelig produktdokumentasjon før produkter bygges inn i byggverk. Ansvarlig prosjekterende for brannalarmanlegget vurderer anlegget som bra nok og vurderer ikke anlegget som ett fravik fra TEK10 men at fravik dreier seg om manglende produkt-dokumentasjonen.

Ansvar for prosjektering av brannkonsept i henhold til TEK10, herunder vurdering av brannalarmanlegg, er utført av Total Brannsikring AS og kontrollert av Sweco Norge AS. Ansvarlig prosjekterende for brannalarmanlegget vurderer anlegget som godt nok og vurderer ikke anlegget som ett fravik fra TEK10. Tiltakshaver opplyser at ansvarlig

prosjekterende har foretatt en ny gjennomgang av arbeidet sitt, og begge finner at det ikke er behov for endringer av konklusjonen om at personsikkerheten er ivaretatt med plassering av tiltaket i brannklasse 1 og risikoklasse 4.

Ved fastsettelse av lavere brann- og risikoklasse skal begrunnelsen for nedsettingen være opplyst om i brannkonseptet. Dette brannkonseptet skal ligge hos ansvarshavende og være tilgjengelig ved ett eventuelt tilsyn fra kommunen. Ansvarlig prosjekterende innestår for sin vurdering. Ut ifra dette aksepterer kommunen utført brannvurdering og samtykker i prosjekterende og kontrollerende foretaks valg av brann og risikoklasse.

Det ble søkt fravik fra TEK10 § 12-15. Bredder og høyde på dør skal tilpasses forventet ferdsel og transport, inklusiv rømning ved brann. Med en sideplass på 10 cm ved dørens karmside vil en rullestol bruker ha problemer med rask rømning ved en eventuell brann. Prosjekterende opplyser at dør vil bli flyttet om dette lar seg løse teknisk.

### **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:

### **Alternative løsninger:**

Utvalg for plan- og samferdsel tar klagen fra Trine Beddari til følge, og gir tillatelse til fravik fra TEK10 § 14-5 minstekrav til energi, TEK10 § 12-15 dør i rømningsvei og TEK10 § 11-10 tekniske installasjoner brannalarmanlegg.

Begrunnelse:

Utvalget begrunner selv sitt vedtak

### **Forslag til innstilling:**

Utvalg for plan og samferdsel tar deler av klagen fra Trine Beddari til følge, og gir tillatelse til fravik fra TEK10 § 12 -15, dør i rømningsvei og TEK10 § 11 – 10, produktdokumentasjon for brannalarmanlegget.

Utvalg for plan og samferdsel tar ikke klagen fra Trine Beddari til følge, og opprettholder vedtak av 29.11.2013, sak 085/13 og gir ikke tillatelse til fravik fra TEK10 § 14-5 minstekrav til energi.

Saken sendes Fylkesmannen for endelig behandling.

Begrunnelse:

Utvendig etterisolering og utskifting av resterende vinduer vil resultere i kostnader, men vurderes ikke som så omfattende arbeider at det vil være uforholdsmessige kostnader i forhold til energigevinst.

Hovedformålet med forskriftens krav til sikkerhet ved brann er å redusere sannsynligheten for tap av liv og helse ved brann. Virksomhet som tradisjonelt faller i en risikoklasse kan unntaksvis, og etter særskilt vurdering, plasseres i en lavere risikoklasse dersom det er få mennesker i byggverket og byggverk er tilrettelagt for rask og enkel rømning og redning. Tiltakshaver opplyser at ansvarlig prosjekterende har foretatt en ny gjennomgang av arbeidet sitt, og begge konkluderer med at personsikkerheten er ivaretatt. Ut ifra dette aksepterer kommunen utført brannvurdering og godkjenner ansvarlig prosjekterende og kontrollerende foretaks valg av brann og risikoklasse.

Bente Larssen  
rådmann

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





## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Anja Hansen Enhetsleder: , tlf.	Dato: 15.05.2014
Arkivkode: K2-L42, GBN-27/122	Arkivsaksnr.: 09/1494
Saksordfører: Liv Mikkelborg	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel	06.06.2014	049/14

## PÅLEGG OM RETTING AV TILTAK VERANDA GBNR 27/122 PRESTEVEIEN 21

### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	15.05.2014	BILDER-KART GBNR 27-122 PRESTEVEIEN 21
2	19.12.2013	KLAGE PÅ SAKSBEHANDLING FOR RIVINGSPÅLEGG GBN 27/122

### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
04.06.2009	I	Jostein Tørstad	MELDING OM TILBYGG TIL ENEBOLIG
30.06.2009	U	Jostein Tørstad	GODKJENT MELDING OM TILBYGG TIL ENEBOLIG PRESTEVEIEN 21 27/122
17.08.2012	U	Jostein Tørstad	REDEGJØRELSE TILAK VERANDA GBNR 27/122 PRESTEVN. 21

07.09.2012	U	Jostein Tørstad	FORHÅNDSVARSEL OM PÅLEGG OG TVANGSMULKT ANG TILTAK PÅ GBNR
12.09.2012	I	Jostein Tørstad	VEDR. BYGGESØKNAD 27/122 PRESTEVEIEN 21
23.11.2012	U	Saksbehandler Anja Hansen	MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 22.11.12: PÅLEGG
27.11.2012	U	Jostein Tørstad	PÅLEGG OM RETTING AV TILTAK - GBNR 27/122, PRESTEVEIEN 21
27.11.2012	U	Jostein Tørstad	PÅLEGG OM RETTING AV TILTAK PÅ GBNR 27/122 PRESTEVEIEN 21
18.12.2012	I	Jostein Tørstad	KLAGE PÅ SAKSBEHANDLING OG VEDTAK VEDRØRENDE TILTAK
29.01.2013	U	Jostein Tørstad	VEDRØRENDE KLAGE PÅ SAKSBEHANDLING PÅ GBNR 27/122
14.03.2013	U	Saksbehandler Anja Hansen	MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 14.03.13:
15.03.2013	U	Fylkesmannen i Finnmark	KLAGEBEHANDLING-KLAGE PÅ VEDTAK OG SAKSBEHANDLING GBNR 27/122
03.10.2013	I	Fylkesmannen i Finnmark	KLAGE PÅ RIVINGS PÅLEGG - 27/122 - KOMMUNENS VEDTAK STADFESTES
10.10.2013	U	Jostein Tørstad	PÅLEGG OM RETTING AV TILTAK GBNR 27/122 PRESTEVEIEN 21
07.12.2013	I	Jostein Tørstad	KLAGE PÅ SAKSBEHANDLING FOR RIVINGS PÅLEGG GBN 27/122
03.01.2014	U	Jostein Tørstad	VEDRØRENDE KLAGE PÅ SAKSBEHANDLING, RIVINGS PÅLEGG,
07.02.2014	I	Fylkesmannen i Finnmark	KLAGE PÅ RIVINGS PÅLEGG GBN 27/122 - OMGJØRES
06.03.2014	U	Fylkesmannen i Finnmark	VEDRØRENDE OMGJØRING AV VEDTAK-KLAGE PÅ RIVING GBNR 27/122
22.04.2014	I	Fylkesmannen i Finnmark	TILBAKEMELDING OMGJØRING AV VEDTAK GBN 27/122

#### Kort sammendrag:

Jostein Tørstad fikk melding om godkjent søknad 30.06.2009 på tilbygg og veranda til bolig gbnr. 27/122, Presteveien 21. Etter befaring viser det seg at tiltaket er bygget utenfor eiendom og over gangvei og tiltaket er etter dette ulovlig. Tiltakshaver kom med redegjørelse i møte og som tilbakemelding på forhåndsvarsel. Det ble også foretatt ny befaring med oppmåling etter møte med tiltakshaver.

I vedtak sak 121/12 behandlet av Utvalget for Plan- og samferdsel pålegges tiltakshaver å rette tiltaket slik at terrassen står i flukt med ytterste venstre stolpe sett forfra, selv om denne står utenfor tomtegrensen. Etter behandlingen er det kommet klage og klagen ble behandlet av utvalg for plan og samferdsel den 14.03.13, klagen ble ikke tatt til følge og ble sendt til endelig klagebehandling hos Fylkesmannen.

Fylkesmannen stadfestet vedtaket den 03.10.2013, men har omgjort sitt vedtak etter ny klage fra tiltakshaver og Sør-Varanger kommune må realitetsbehandle saken på nytt.

### **Faktiske opplysninger:**

Jostein Tørstad sendte melding om tilbygg til enebolig og veranda, datert 04.06.2009. Søknaden inneholdt plantegning, situasjonskart, fasader og perspektiv. Søknaden ble besvart og godkjent 30.06.2009. I godkjenningsvedtak er det ingen merknader men det er opplyst at det er tiltakshavers ansvar at byggearbeidet utføres etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Etter befarings 10.08.2012 viser det seg at tiltaket er bygget utenfor eiendom og over gangvei. Dette er ikke i henhold til godkjent situasjonskart og det blir derfor bedt om en skriftlig redegjørelse med svarfrist 01.09.2012. Tiltakshaver tar kontakt med saksbehandler 22.08.2012 via telefon og informerer om at tiltaket er målt opp på nytt og tiltakshaver mener det er bygget innenfor eiendom og som godkjent søknad viser. Tiltakshaver har også hatt møte med saksbehandler for å redegjøre for forholdene.

Det blir foretatt ny befarings på stedet og også tatt kontrollmål av tiltaket som bekrefter at tiltaket ikke er i samsvar med godkjent situasjonskart. Tiltaket vurderes ut ifra dette i strid med godkjenning og det blir derfor sendt forhåndsvarsel om retting og varsel om tvangsmulkt 07.09.12.

Tiltakshaver gir svar på forhåndsvarsel i brev datert 12.09.2012:

- Søknad om byggetillatelse er godkjent uten merknader.
- Tiltaket er utført etter leverte plantegninger som målsatt bortsett fra smalere veranda enn som søkt av konstruksjonsmessige hensyn. Ved innlevering av søknad ble det angitt at de eksakte mål en søkte om var å finne på plantegningen. Byggingen ble utført i løpet av sommeren og tiltakshaver har vært i god tro i forhold til at tiltaket var godkjent.
- Forhåndsvarsel om pålegg og tvangsmulkt problematiserer ikke det forhold at plan- og byggesaksavdelingen faktisk har godkjent tiltaket.
- Tiltakshaver bestrider ikke det faktum at tiltaket går utover eiendomsgrensen, men beklager dette og hevder og ha handlet i god tro. Vedtaket ble oppfattet som en kvalitetssikring i forhold til grenser.
- Utførelsen av tiltaket er basert på stålkonstruksjon som vil være komplisert å forandre på. Det er ikke umulig, men vil være dyrt og ressurskrevende. Tiltakshaver mener tiltaket ikke er til sjenanse for noen, og er ikke til hinder verken for gående eller trafikk og ber kommunen om å opprettholde sitt godkjenningsvedtak.

I søknad ble det levert situasjonskart der veranda er inntegnet. Verandaen er målsatt og tiltak er inntegnet innenfor egen eiendom. I godkjenningsvedtak er det ingen merknader men det er opplyst hva som må etterkommes:

- *"Det er tiltakshavers ansvar at byggearbeidet utføres etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.*
- *Arbeidet må igangsettes innen 3 år etter at meldingen er godkjent av kommunen, og ikke innstilles i lengre tid enn 2 år.*
- *Utsetting av bygg rekvireres hos kommunens oppmålingsavdeling, tlf. 78 97 75 42.*

- *Det må søkes om, og være gitt gravetillatelse fra teknisk drift før grunnarbeidene startes.”*

Søker hevder og ha handlet i god tro. Søker har selv ansvar for å framlegge riktig dokumentasjon og at det er samsvar mellom leverte tegninger. Søknad om tillatelse skal inneholde opplysninger som er relevante for tiltaket og nødvendige for kommunens behandling. Godkjenning av søknad ble gitt på grunnlag av innsendte dokumenter og opplysninger gitt i situasjonskartet forteller om plasseringen av tiltaket.

Forhåndsvarsel problematiserer ikke det forhold at plan- og byggesaksavdelingen har godkjent tiltaket fordi tiltakshaver har utført tiltaket i strid med godkjenning. Tiltaket er oppført utenfor eiendom og i strid med plan- og bygningsloven med forskrifter. Det er tiltakshavers ansvar at byggearbeidet utføres etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Det opplyses også i forhåndsvarsel at muligheten for å få en eventuell søknad om tiltaket godkjent slik det er oppført, ikke er sannsynlig.

I vedtak sak 121/12 behandlet av Utvalg for plan og samferdsel pålegges tiltakshaver å rette tiltaket slik at terrassen står i flukt med ytterste venstre stolpe sett forfra, selv om denne står utenfor tomtegrensen. Begrunnelse: Tiltaket er i strid med godkjent søknad og plan- og bygningsloven. Tiltakshaver har oppført tiltak utenfor egen eiendom. Det er søkers ansvar å framlegge riktig dokumentasjon i søknad.

18.12.12 klager tiltakshaver på vedtaket. Klagen blir behandlet i utvalg for plan og samferdsel 14.03.13, sak 015/13: *«Utvalg for plan og samferdsel tar ikke klagen til følge og opprettholder vedtak av 22.11.2012, sak 121/12. Vedtaket sendes fylkesmannen for endelig klagebehandling. Begrunnelse: Tiltaket er i strid med godkjent søknad og plan- og bygningsloven. Tiltakshaver har oppført tiltak utenfor egen eiendom. Det er søkers ansvar å framlegge riktig dokumentasjon i søknad.»*

Vedtaket ble sendt til fylkesmannen for videre behandling og fylkesmannen stadfester kommunens vedtak av 22.11.2012. Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre. På bakgrunn av fylkesmannens endelige vedtak sendes pålegg om retting av tiltak den 10.10.2013.

07.13.13 mottar kommunen klage fra tiltakshaver på saksbehandling og rivingspålegg.

#### Begrunnelse for klagen:

Da tiltakshavers oppfatning av hvor tomtegrensen går, som påpekt i klage, ikke er tatt til følge, ble oppmålingsavdelingen i kommunen kontaktet og tiltakshaver fikk oppmålt tomtegrense den 25.10.2013. Målingen samsvarer eksakt med de mål som tiltakshaver har kommet fram til og som er vist i klage. Pålegget er at tiltaket skal rettes slik at terrassen står i flukt med venstre stolpe sett forfra «selv om denne står utenfor tomtegrensen». Dette er en påstand som går igjen flere steder under vurderingen i saken og har også blitt lagt til grunn i fylkesmannens behandling. Tiltakshaver opplyser videre at oppmålt grense går 28 cm fra det punkt pålegget om retting gir til tomtegrense.

Denne klagen ble besvart 03.01.2014. Det ble foretatt oppmåling av tomtegrensen den 25.10.13 som samsvarer eksakt med de mål tiltakshaver har påpekt i klage og som er tatt inn i saksframlegget. Tomtegrensen var kjent for Utvalg for plan og samferdsel og Fylkesmannen i forbindelse med klagebehandling. Fylkesmannens vedtak som stadfester kommunens vedtak av 22.11.2012 var endelig og kan ikke påklages. Klagen fra tiltakshaver



frambringer ingen nye momenter og saken vil derfor ikke bli tatt opp for ny behandling i Utvalg for plan og samferdsel.

07.02.2014 omgjør fylkesmannen «sitt eget vedtak av 3.oktober 2013 med det resultat at Sør-Varanger kommunes vedtak av 7.september 2012 oppheves. Sør-Varanger kommune må realitetsbehandle saken på nytt med de nye opplysningene om nabogrensene.»

I brev fra Fylkesmannen datert 22.04.14 blir denne datoen rettet til vedtak av 22.11.2012 fordi forhåndsvarsel 7.september 2012 ikke er ett vedtak. Fylkesmannen i Finnmark forutsetter at det gjøres nytt vedtak i saken, da tidligere vedtak ikke tilstrekkelig klart beskriver tiltaket i forhold til gjeldende tomtegrenser.

### **Vurdering:**

Tiltakshaver opplyser at stolpens ytterkant er 4,88 meter fra grunnmur 1 meter rett linje fra grunnmur. Ved befaring foretatt av saksbehandler er det registrert samme mål til stolpe. Verandaen strekker seg videre ut fra stolpe ca. 60 cm = ca 5,5 meter fra grunnmur til ytterste punkt på veranda. Veranda går tydelig utenfor egen eiendom ved oppmåling og som vist på vedlagte bilder. Ny oppmåling foretatt 25.10.2013 bekrefter at tiltaket strekker seg utenfor eiendommen og det kommer også tydelig fram på bilder tilsendt av tiltakshaver og kommunens bilder som ble vedlagt i tidligere behandling. Tiltakshavers mening om hvor tomtegrensen går samsvarer med kommunens kart og senere ny oppmåling av tomten.

Kommunens oppgave er å påse at innlevert dokumentasjon og tegninger er i tråd med regulering og lover. Situasjonsskart viser hvor søker har tenkt å plassere tiltaket. Søker har selv ansvar for å framlegge riktig dokumentasjon og at det er samsvar mellom leverte tegninger. Søknad om tillatelse skal inneholde opplysninger som er relevante for tiltaket og nødvendige for kommunens behandling. Godkjenning av søknad ble gitt på grunnlag av innsendte dokumenter og opplysninger gitt i situasjonsskartet forteller om plasseringen av tiltaket.

Tiltaket er oppført utenfor eiendom og i strid med plan- og bygningsloven med forskrifter. Det er tiltakshavers ansvar at byggearbeidet utføres etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Det opplyses også i forhåndsvarsel at muligheten for å få en eventuell søknad om tiltaket godkjent slik det er oppført, ikke er sannsynlig.

Da tiltaket er i strid med godkjent søknad og med plan- og bygningsloven må saken behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 32, hvor § 32-3 gir kommunen anledning til pålegg om retting.

I Plan- og bygningslovens § 32-3 første ledd står følgende :

*”Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.”*

### **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:

### **Alternative løsninger:**

### **Forslag til innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3 pålegges tiltakshaver å rette tiltaket slik som vist på situasjonskart i søknad datert 04.06.2009, innenfor egen tomtegrense. Det settes en frist fram til 01.08.2014 for å rette tiltaket.

Dersom tiltaket ikke er rettet innen fristen, ilegges tvangsmulkt iht. plan- og bygningslovens § 32-5 i form av dagsbøter.

Dagsbot settes til kr. \_\_\_\_\_

### **Begrunnelse:**

Tiltaket er i strid med godkjent søknad og plan- og bygningsloven. Tiltakshaver har oppført tiltak utenfor egen eiendom. Det er søkers ansvar å framlegge riktig dokumentasjon i søknad.

Bente Larssen  
rådmann

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





Til  
Sør-Varanger kommune  
v. Plan og utviklingsavdelingen.

Likelydende til  
Fylkesmannen i Finnmark

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
17 DES. 2013		
Saksnr: 09/ 1494	Dok.nr:	Off. vurdering: Kirkenes 071213 Kopi til:

### **Klage på saksbehandling, Rivingspålegg -GNBR-27/122**

Etter at klagebehandling hos fylkesmannen ikke førte fram, satt jeg fortsatt igjen med tvil om hvorvidt premissene som er lagt til grunn i saken, er riktige. Jeg tar utgangspunkt i sitater fra fylkesmannens uttalelse. "Etter korrespondanse med brev og møter mellom partene blir det foretatt en kontrollmåling som bekrefter at tiltaket er i strid med det situasjonskartet som byggetillatelsen bygget på." Og "Kommunen imøtekommer tiltakshaver og krever ikke at retting medfører fullt samsvar med den gitte tillatelsen. Fylkesmannen vurderer dette som et forholdsmessig pålegg."

Da min oppfatning om hvor tomtegrensen går, som påpekt i min klage, ikke er tatt til følge, kontaktet jeg oppmålingsavdelingen i kommunen og fikk foretatt en oppmåling av tomtegrensen. Denne målingen ble foretatt 25/10- 13. Målingen samsvarer eksakt med de mål jeg har kommet fram til og som er vist i min klage.

Pålegget som er gitt primært, og i klagesaken, er at tiltaket skal rettes slik at terrassen står i flukt med venstre stolpe sett forfra "selv om denne står utenfor tomtegrensen". Dette er en påstand som går igjen flere steder under vurderingene i både primærsaken og klagesaken og har også blitt lagt til grunn i fylkesmannens behandling. Nå er det imidlertid slik at oppmålt grense går 38 cm foran indre kant av denne stolpen som er 10 cm bred. Det er altså 28 cm fra det punkt pålegget om retting gir til tomtegrense. Dette kan vel knapt kalles en imøtekommelse.

På bakgrunn av disse fakta kontaktet jeg sjef for Plan og utviklingsavdelingen Håvard Lund og ba om at vi foretok en befaring. Det ble gjort 311013. Jeg hadde satt ned faste stolper i merkene gitt av oppmålingsavdelingen, og trukket en snor slik at det skulle være lett å se dette.

Konfrontert med det åpenbare, startet en rotur av olympiske dimensjoner. Om jeg skal prøve å sammenfatte, var årsaken til formuleringen om "stolpen som stod utenfor grensen", en formulering som måtte ha oppstått blant de politiske medlemmene av utvalget. Den andre om det strikte pålegget om å "rette i flukt med venstre stolpe sett forfra" hadde jeg oppfattet "alt for bokstavelig", jeg burde ta utgangspunkt i sokkelen til denne stolpen (10 cm ekstra) fortsatt 18 cm innenfor eiendomsgrensen. Jeg fikk imidlertid ingen innrømmelse om at noe var feil i saken. Jeg ga klart uttrykk for at vi hadde forskjellige virkelighetsoppfatninger og kontaktet 3 medlemmer av utvalget for plan og samferdsel.

2 av disse hadde vært med på befaringen og de kunne fortelle at det var Håvard Lund som hadde forestått befaringen og ingen var i tvil om at grensen ble anvist innenfor "stolpen", hvor langt innenfor var de ikke i stand til å huske. Alle hadde dessuten samme oppfatning som meg om hva som lå i vedtaket. Det som videre kom fram var at den saklige begrunnelsen for at terrassen måtte reduseres, var at den hindret snørydding.



Det skulle det imidlertid ikke stå noe om i saken. Den mest nærliggende forklaringen på dette er vel at det faller på sin egen urimelighet. Det har aldri vært en brøytebil i nærheten av dette punktet. Utspringet er høyt i en skråning nærmere 3 meter over gatenivå, sist vinter lå brøytekannten minst en meter utenfor spissen av terrassen.

Jeg mener det kommer klart fram i min klage hvordan jeg har oppfattet vedtaket, uten at det er gjort noen vurderinger i forhold til min (viser det seg) korrekte oppfatning om tomtegrensen, eller forsøk på å rettlede meg i forhold til vedtaket. Det står klart og utvetydig at tiltaket skal rettes i flukt med venstre stolpe sett forfra, altså på 4,90 m. fra grunnlinjen.

Etter oppmåling er det nå greit å måle omfanget av min overskridelse. Det dreier seg om 48 cm på spissen, som smalner til 0 etter 3 meter, enkel arealberegning viser at jeg har dekket  $0,75$  kvadratmeter av kommunens luft.  $((0,5 \text{ m} * 3 \text{ m}) : 2 = 0,75 \text{ kvm.})$

Jeg har opplevd denne saken som en svært stor belastning, jeg mener administrasjonen har ført både sitt eget politiske utvalg og fylkesmannen bak lyset, jeg kan ikke forstå det annerledes enn at man bevisst har prøvd å sette meg i et dårligere lys enn det var grunnlag for. Det er også ubegripelig hvordan kommunens saksbehandlere er kommet fram til denne grensen som avviker fra kommunens eget kartverk som stemmer ganske eksakt med oppmålingsavdelingens resultat.

Hensikten fra vår side har vært å bygge ut innenfor vår tomtegrense og med kommunens hjelp få vite hvor denne grensen går. Utbygg med terrasse stemmer med plantegningen som er godkjent i byggesaksbehandlingen, bortsett fra at terrassen ble bygget smalere av byggetekniske årsaker.

Det vedlegges fotografier, som viser grensen slik den er trukket etter markeringer gjort av kommunens oppmålingsavdeling, disse finnes i fargekopier.

Da det er åpenbare feil i grunnlaget, krever jeg ny saksbehandling med riktige opplysninger lagt til grunn for behandling i Utvalg for plan og samferdsel.

Jeg ønsker også at Fylkesmannen skal vurdere administrasjonens rolle i denne saken, da jeg mener involverte saksbehandlere har utvist grov uforstand i tjenesten ved gjennom flere behandlingsrunder, å fastholde sine feil, i stedet for å gjøre nye undersøkelser. Det er forstemmende at det er søker som må framskaffe riktige opplysninger i en slik sak. I denne sammenheng vil jeg også henlede oppmerksomheten på utgangspunktet for hele saken. Det ble ved utarbeidelse av byggesøknad gjennom kommunikasjon med plan og utviklingsavdeling gitt en rettleiding som forledet oss til å tro at tiltaket ble godkjent ut fra mål på plantegningen. (Viser til første redegjørelse 120912)



Jostein Tørstad  
Presteveien 21  
9900 Kirkenes  
mobil 90041862

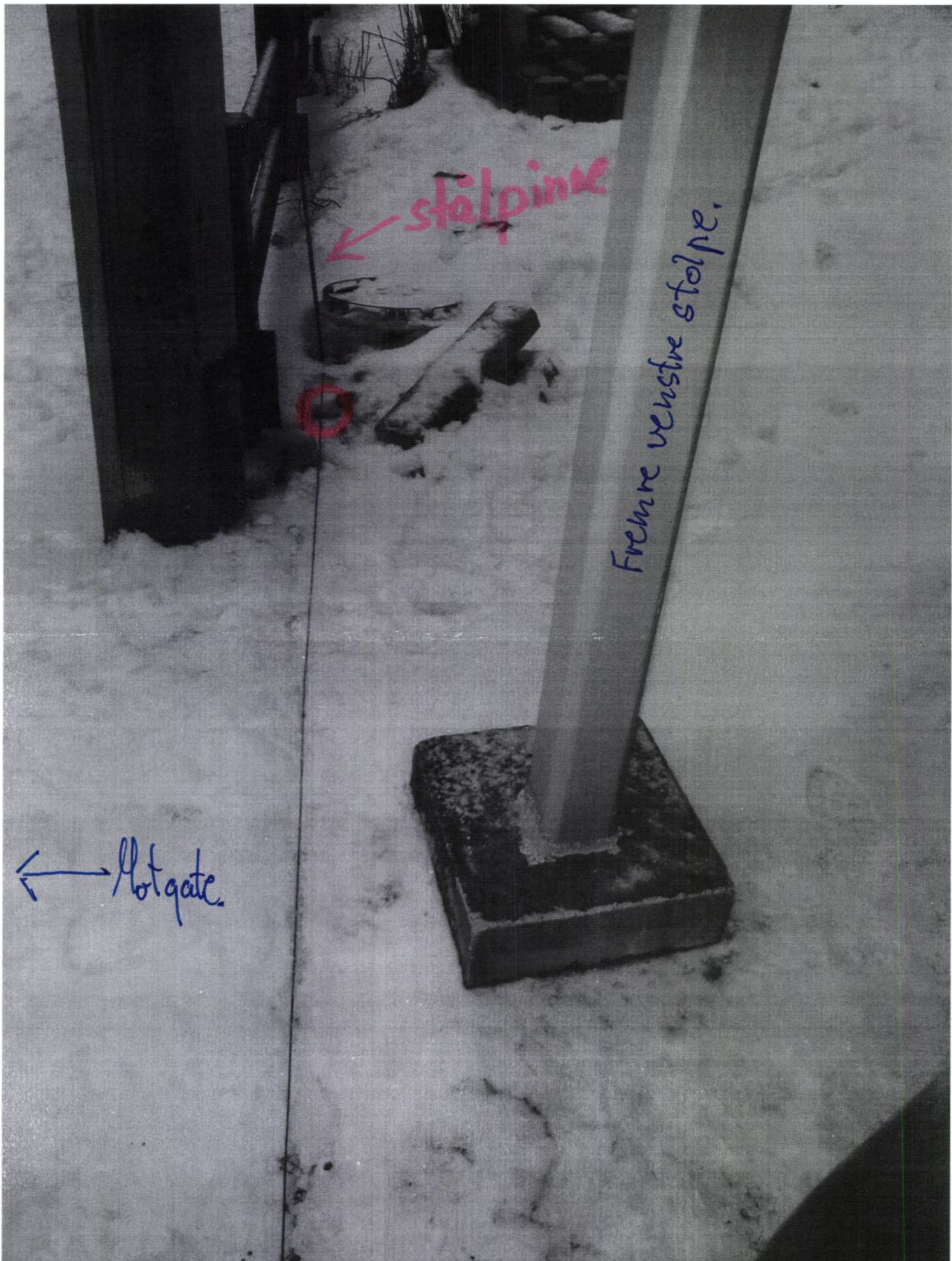


← stålpinne

Fremre venstre stolpe.



← Hotgate









## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Anja Hansen Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 23.05.2014
Arkivkode: K2-L42, GBN-24/14	Arkivsaksnr.: 11/970
Saksordfører: Kurt Wikan	

SAKSGANG		
<b>Behandling:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Saksnr.:</b>
Utvalg for plan og samferdsel	06.06.2014	050/14

## SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENES AREALDEL GBNR 24/14 ELVENES, 9900 KIRKENES

### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	23.05.2014	PLANKART
2	13.12.2011	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING PÅ 24/14

### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
05.04.2011	I	Tony Gudmund Pedersen og Tone	BYGGESØKNAD
25.07.2011	U	Se adresseliste	SØKNAD TIL HØRING : BYGGESAK 24/14 ELVENES, 9900 KIRKENES
26.07.2011	U	Roger Beddari	VEDR SØKNAD OM ANSVARSRETT FOR SØK FUNKSJONEN OG TILTAK PÅ GBNR.



26.07.2011	U	Tony G.Pedersen og Tone Hagerup	BYGGESAK 24/14 ELVENES, 9900 KIRKENES
26.07.2011	U	.	VEDR SØKNAD OM ANSVARSRETT FOR SØK FUNKSJONEN OG TILTAK PÅ GBNR.
02.08.2011	I	Finnmark Fylkeskommune	UTTALELSE VEDR. DISPENSASJONSSØKNAD BYGGESAK 24/14
09.08.2011	I	Fylkesmannen i Finnmark	HØRINGSUTTALELSE - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV
11.08.2011	I	Statens Vegvesen	DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV BOLIG
23.08.2011	I	Sametinget	UTTALELSE VEDR. SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIG PÅ 24/14
24.08.2011	U	Tony G. Pedersen og Tone Hagerup	VEDRØRENDE SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK PÅ GBNR 24/14 ELVENES, 9900
01.11.2011	I	Geir Arnesen	BEFARING RØDLISTEARTET PLANTE- 24/14 ELVENES, 9900 KIRKENES
07.11.2011	U	Tony G. Pedersen og Tone Hagerup	VEDR SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK PÅ GBNR 24/14 ELVENES, 9900 KIRKENES
30.11.2011	I	Tony G Pedersen og Tone Hagerup	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING PÅ 24/14
06.12.2011	U	Tony G.Pedersen og Tone Hagerup	VEDRØRENDE BYGGESAK 24/14 ELVENES, 9900 KIRKENES
04.03.2013	U	Sweco Norge AS	FØLGESKRIV BYGGESAK GBNR 24/14 ELVENES, 9900 KIRKENES

#### **Kort sammendrag:**

Tony G. Pedersen og Tone Hagerup søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bygging av ny bolig på eiendommen 24/14 Elvenes. Eksisterende bolig ligger i LNF området for spredt boligbebyggelse men tiltakshaver ønsker å bygge ny bolig på del av eiendommen som ligger i LNF området hvor det ikke er anledning til oppføring av ny bolig.

#### **Faktiske opplysninger:**

Tony G. Pedersen og Tone Hagerup søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bygging av ny bolig på eiendommen 24/14 Elvenes. Eiendommen ligger i LNF området hvor det ikke er anledning til oppføring av ny bolig.

I kommuneplanens arealdel heter det at LNF- formålet omfatter: *Jordbruk, skogbruk, husdyrhold, reindrift, utmarksnæring, fiske som næring, vanlig pelsdyrhold, naturområder, utmark og friluftsområder. Bygninger innenfor denne sonen kan blant annet være:*

- *Driftsbygninger i landbruket, dvs. ordinære bygninger som er nødvendige og tjenelige i ren landbruksdrift på en driftsenhet.*
- *Setre, skogskoier, naust og rorbuer som nyttes til primærnæring*
- *Andre bygninger som er nødvendige for/ nyttes innenfor husdyrhold, eller annen virksomhet i jordbruk, skogbruk, yrkesfiske eller liknende næringsutøvelse.*

Formålet omfatter ikke beboelseshus som ikke er nødvendig for driften av gårdsbruk, våningshus og andre hus som nyttes som fritidsformål ved privat bruk og/eller utleie.

Som begrunnelse for dispensasjon oppgir søker at det på eiendommen allerede er oppført en liten enebolig men den er ubeboelig etter dagens standard og lar seg ikke renovere da den er i svært dårlig forfatning. Søker opplyser at eksisterende bolig ligger i myrlendt terreng og det er derfor ikke aktuelt å bygge på samme sted men i skråningen noe lenger bak på eiendommen hvor det er bedre forhold. Søker opplyser at området i dag ikke er i bruk til friluftsområde og ikke som landbruk. Byggingen vil derfor ikke komme i konflikt med dette.

Det er i forbindelse med behandlingen innhentet høringsuttalelser:

Fylkesmannen i Finnmark: Fylkesmannen anbefaler på grunnlag av opplysninger om lokalitet for parykknoppurt nær søknadslokaliteten at dette undersøkes nærmere før vedtak fattes. Parykknoppurt er i Norsk rødliste vurdert som sterkt truet og tiltaket ligger ca 300 meter fra avmerket funnsted. Det anbefales kontakt med Tromsø Museum og å få undersøkt tomte av kompetent person. Det minnes om at kommunen som myndighet må synliggjøre sine vurderinger iht. naturmangfoldlovens §§ 8-12, jf lovens § 7, i vedtaket i denne sak. Fylkesmannen har ellers ikke merknader til søknaden.

Finnmark Fylkeskommune: Areal- og kulturvernavdelingen kjenner ikke til automatisk freda kulturminner innafor det aktuelle området og har derfor ingen merknader til tiltaket.

Sametinget: kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området og har ingen merknader til søknaden.

Ecofact v/Geir Arnesen: Arnesen har befart området for å stedfeste parykknoppurt. Arten ble ikke påvist på det aktuelle området.

#### **Vurdering:**

Da tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel, bestemmelser for LNF - områder, må søknaden behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 19, hvor § 19-2 gir kommunen anledning til å gi dispensasjon.

I Plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd står følgende: *"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler".*

Det skjønner kommunen skal utøve når det vurderes om dispensasjon skal gis er underlagt omfattende begrensninger. Dette kommer klart fram i lovkommentaren til ny Plan- og bygningslov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. For å innvilge dispensasjon må det således foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Som angitt i paragrafkommentarene i ny lov vil vurderingen av omsøkte tiltak i forhold til lovens kriterier være rettsanvendelse, og gjelder:

- Om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

- Om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering
- Om det legges (tilstrekkelig) vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet
- Om det legges forutsatt vekt på foreliggende nasjonale eller regionale rammer og mål
- Om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt
- Om det dispenseres fra saksbehandlingsregler

Hvis vurderinger etter første, andre eller siste strekpunkt konkluderer med at lovens vilkår ikke er oppfylt vil dispensasjon ikke kunne gis. Tredje og fjerde strekpunkt vil først og fremst være aktuelle skjønnsmomenter i vurderinger etter første og andre strekpunkt. Det gjelder for så vidt også femte strekpunkt, men dette punktet vil være en ramme og påminnelse overfor kommunene, og et grunnlag for vedkommende myndighet og klageorganet i forbindelse med en eventuell klagesituasjon dersom kommunen likevel fatter vedtak i strid med uttalelse fra fagorgan.

Søkers begrunnelse for dispensasjonssøknaden: På eiendommen er det oppført en liten enebolig men den er ubeboelig etter dagens standard og lar seg ikke renovere da den er i svært dårlig forfatning. Eksisterende bolig ligger i myrlendt terreng, mens i skråningen noe lenger bak på eiendommen er det bedre forhold. Søker opplyser at området i dag ikke er i bruk til friluftsområde og ikke som landbruk. Byggingen vil derfor ikke komme i konflikt med dette.

#### Administrasjonens vurdering etter første strekpunkt:

Det søkes om bygging av ny bolig på den del av eiendommen som er satt av til LNF: landbruks, natur- og friluftsmål, hvor det ikke er anledning til oppføring av ny bolig som ikke skal benyttes til dette formålet. Ny plassering av bolig ligger ca. 60 meter fra eksisterende bolig. Området brukes i dag hverken som friluftsområde eller landbruk. Bygningen vil derfor ikke komme i konflikt med hensynet bak bestemmelsene.

#### Administrasjonens vurdering etter andre strekpunkt:

Eksisterende bolig ligger i LNF området for spredt boligbebyggelse men grunnforholdene gjør at søker ønsker å endre plassering for ny bolig. Eksisterende bolig som ligger i myrlendt terreng lar seg ikke renovere. Ny plassering ligger ca 60 meter fra eksisterende bolig og 30 meter fra område regulert til LNF med spredt boligbebyggelse.

Etter en samlet vurdering av første og andre strekpunkt, anser administrasjonen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er ut i fra dette oppfylt.

#### Administrasjonens vurdering etter naturmangfoldslovens §§ 8-12, jf § 7:

Tiltaket skal vurderes etter naturmangfoldlovens §§ 8-12. I dette tilfellet vurderes kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet som tilstrekkelig, og det er ved befarings ikke registrert forekomst av truede arter eller naturtyper, som vurderes til å ta særlig skade av et eventuelt tiltak i området.

#### **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:

#### **Alternative løsninger:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Utvalg for plan og samferdsel søknaden, og gir ikke dispensasjon fra Kommuneplanens bestemmelser til å bygge ny bolig i LNF-området på gnr. 24 bnr. 14 Elvenes.

Begrunnelse:

Utvalget begrunner selv sitt vedtak.

#### **Forslag til vedtak:**

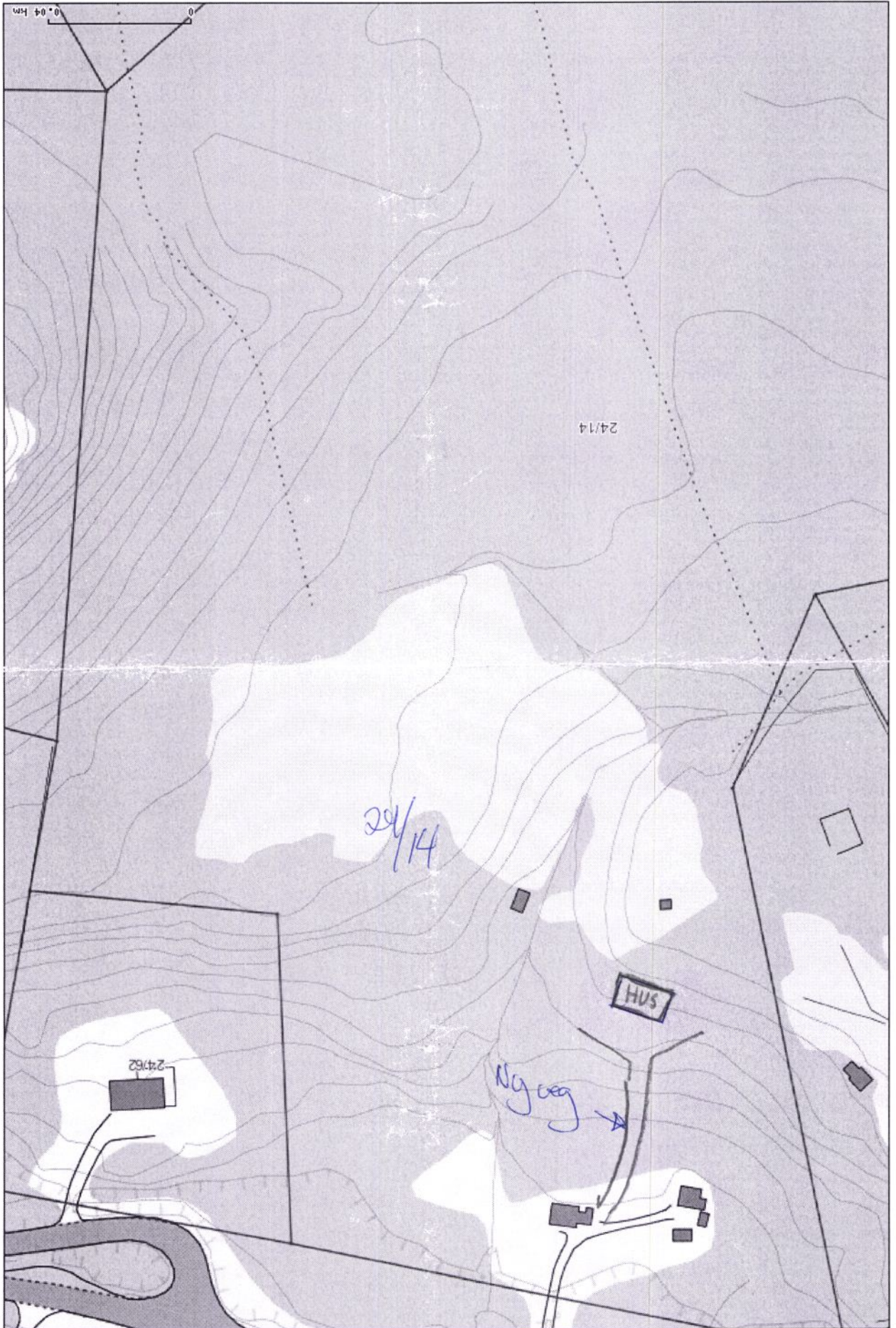
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger Utvalg for plan og samferdsel søknaden, og gir dispensasjon fra Kommuneplanens bestemmelser til å plassere ny bolig på gnr. 24 bnr. 14 Elvenes, som vist på situasjonskart i søknad datert 05.04.2011.

Begrunnelse:

Utvalg for plan og samferdsel anser at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Ny plassering av bolig ligger ca. 60 meter fra eksisterende bolig. Området brukes i dag hverken som friluftsområde eller landbruk og bygningen vil derfor ikke komme i konflikt med hensynet bak bestemmelsene. Det er foretatt befaring i området og det er ikke registrert forekomst av truede arter eller naturtyper. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er ut i fra dette oppfylt.

Bente Larssen  
rådmann

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



Tony G Pedersen og Tone Hagerup  
Jarfjordbotn  
9900 KIRKENES

Sør-Varanger Kommune  
Plan- og byggesaksavdelingen  
Boks 406  
9915 KIRKENES

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
30. november 2011		
05.11.2011		
Saksnr	Dok.nr	Off.vurdering
11/970	15	Kopi til

### SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING PÅ GBNR 24/14, SAKSNR 11/970

Vi søker med dette om dispensasjon for å bygge på gnr 24, bnr 14, byggesak 11/970. Det er allerede oppført en liten enebolig på eiendommen, men denne er ubeboelig etter dagens standard. Den lar seg heller ikke renovere da den er i svært dårlig forfatning. Vi ønsker derfor å bygge ny enebolig. Eksisterende bolig ligger på myrlendt terreng og det er derfor ikke aktuelt å bygge på samme sted. Vi har derfor søkt om byggetillatelse for oppføring av enebolig i skråning noe lenger bak på eiendommen, hvor forholdene for bygging er bedre. Dette er også noe lenger fra vei og annen bebyggelse, og derfor mindre sjenerende for omgivelsene. Området er i dag ikke i bruk til friluftsområde og heller ikke som landbruk, og bygging vil derfor ikke komme i konflikt med dette.

Med vennlig hilsen,

  
Tony G Pedersen

  
Tone Hagerup



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Eivind Iversen Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 19.05.2014
Arkivkode: K2-L33, GBN-27/524	Arkivsaksnr.: 12/1729
Saksordfører: Karine Emanuelsen	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Bygge- og delingssaker, delegert	23.08.2012	153/12
Utvalg for plan og samferdsel	06.06.2014	051/14

## DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING HENRIK LUNDSGT 17- KLAGE PÅ AVSLAG FRA ERLING HOEL

### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	04.11.2013	0667_001
2	14.06.2012	DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING - 27/524 HENRIK LUNDSGATE 17
3	17.08.2012	SITUASJONSKART
4	23.08.2012	ERLING HOEL- FRADELING AV EIENDOM 27/524 SOM TILLEGGSAREAL TIL HENRIK LUNDSGATE 15 OG 17
5	25.10.2012	KLAGE PÅ VEDTAK - DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING

### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>



07.06.2012	I	Erling Hoel	DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING - 27/524 HENRIK
17.07.2012	U	Erling Hoel	VEDRØRENDE SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV
14.08.2012	I	Erling Hoel	SITUASJONSKART
09.10.2012	U	Erling Hoel	DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING - 27/524 HENRIK
21.10.2012	I	Erling Hoel	KLAGE PÅ VEDTAK - DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING
04.11.2013	U	Fylkesmannen i Finnmark	OVERSENDELSE AV DELINGSSAK TIL HØRING

### **Kort sammendrag:**

Erling Hoel søkte 11. juni 2012 om deling av Henrik Lundsgt 17 på Haganes. Formålet med delingen var at nr. 17 skulle deles i to deler med halvparten til nr 19 og andre halvparten til nr 15. Erling Hoel er eier av Henrik Lundsgt 15 og 17.

### **Faktiske opplysninger:**

9 oktober 2012 fattet virksomhetsleder for plan og byggesak følgende vedtak etter delegert myndighet:

”Med hjemmel i kommunelovens §23 nr. 4, jfr. delegasjonsvedtak av 16.10.95, og i medhold av plan- og bygningslovens §20-1 og kommuneplanens arealdel – bestemmelsene for bybebyggelse BB1 Kirkenes, avslår virksomhetsleder for plan- og byggesak, søknad fra Erling Hoel om fradeling av eiendom gnr: 27 bnr: 524 i Henrik Lundsgate i Kirkenes.

Avslaget begrunnes med følgende:

Den omsøkte tomt ligger i område BB1 Kirkenes i kommuneplanens arealdel, hvor tiltak ikke kan settes i verk før området eller deler av området inngår i en reguleringsplan. Tiltaket er dermed i strid med bestemmelsene for område BB1 Kirkenes.

Ved fradeling i BB1 skal fortetting være ett viktig mål og oppnå. Tomta er en boligtomt, og en fradeling vil i dette tilfelle forringe mulighetene for oppføring av bolig på tomta i fremtiden.

I h.h.t. forvaltningslovens §§28 og 29 er det adgang til å klage på vedtaket.

Klagefristen er 3 uker, og klagen skal sendes Sør-Varanger kommune, postboks 406, 9915 Kirkenes.”

24. oktober 2012 kom det rettmessig inn klage fra Erling Hoel på ovenstående vedtak.

Klagen hadde følgende tekst:

Tomta det søkes deling på er på 370 kvm.

De to tomtene denne skal deles på er av omtrent samme størrelse. Så snittstørrelsen på disse vil bli, hvis fradeling går i orden, på ca.550 kvm.

På Skytterhusfjellet annonserer dere for salg "små" tomter på 850 kvm.

Den aktuelle tomta har vært ute for salg i et år uten at noen meldte sin interesse. Dette mener jeg kommer av både beliggenhet, utsikt og størrelse.

Henrik Lundsgate, som tomta skal ha adkomst til, har ikke fortau og om vinteren er problemene med sne og parkerte biler store. Hver vår må jeg rette opp gjerdet fordi sneen fra brøytebilene har presset gjerdet innover. Disse problemene vil øke betraktelig med et hus på tomta.

Jeg kjøpte tomta i håp om at jeg, etter 32 år, endelig skulle få plass til å bygge en garasje slik at jeg slapp å skrape is og koste sne av bilen, noe andre ser på som en selvfølge.

Jeg kan også nevne at det gikk ett "lettelsens sukk" hos naboene da de fikk vite at jeg hadde kjøpt tomta. Dette fordi de, og jeg, slapp å få et hus "kilt" inn mellom oss.

Jeg håper disse argumentene/opplysningene vil gjøre at dere gir dispensasjon fra "bestemmelse om bybebyggelse BB1" og lar meg få fradele eiendommen slik jeg har søkt om.

En slik fradeling vil utvilsomt bedre min og naboenes livskvalitet.

Rådmannens vurdering:

Etter en ny vurdering av saken fremkommer det feil i administrasjonens tidligere saksbehandling og vedtak av 9. oktober 2012. Det er gjort et administrativt vedtak med avslag på fradeling, med hjemmel i plan- og bygningsloven 20-1 og kommuneplanens arealdel – bestemmelsene for bybebyggelse BB1 i Kirkenes. Søknaden skulle her ha vært behandlet som søknad om dispensasjon for fritak fra kommuneplanens krav om reguleringsplan før det settes i verk tiltak i BB1. Søkeren skulle i første rekke vært riktig veiledet i søknadsprosessen da det her må søkes om dispensasjon fra ovennevnte bestemmelser i kommuneplanen jf. forvaltningsloven § 11, 1. ledd. Deretter kan administrasjonssjefen avslå søknaden med hjemmel i kommunelovens §23 nr. 4, jfr. delegasjonsvedtak av 16.10.95. Rådmannen ser derimot momenter som gjør at saken sendes til utvalg for plan og samferdsel for politisk behandling om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser for område BB1 i Kirkenes.

Ved fradeling i BB1 skal fortetting være et viktig mål å oppnå. Med tanke på tomtens størrelse kan det derimot stilles spørsmål om hvorvidt det i dette tilfellet skal tas hensyn til målet om fortetting. Tomta på 370 kvm er etter dagens målestokk en svært liten boligtomt. Dagens arealbrukere har større behov enn man hadde tidligere og nyere boligtomter er i dag fra 7-800 kvm og oppover. Det kan vurderes om intensjonen om fortetting i dette tilfellet bør overses på bakgrunn av tomtestørrelsen og vendingen saken har fått for øvrig.

Saken har vært til høring hos Fylkesmannen i Finnmark og Finnmark fylkeskommune. Ingen av dem har avgitt noen høringsuttalelse i saken innen fristen.

**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:

Ingen merknad

Infrastruktur:

Ingen merknad

Barn og ungdom:

Ingen merknad

Kompetansebygging:

Ingen merknad

Økonomi:

Ingen merknad

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

Ingen merknad

**Alternative løsninger:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2 og kommuneplanens arealdel – bestemmelsene for bybebyggelse BB1 Kirkenes, avslår Utvalg for plan og samferdsel søknad fra Erling Hoel om dispensasjon fra bestemmelsene for bybebyggelse i BB1 i kommuneplanens arealdel og fradeling av eiendom gnr: 27 bnr: 524 i Henrik Lundsgate 17 i Kirkenes.

**Begrunnelse:**

Det er ikke kommet inn noen momenter i klagen som tilsier at administrasjonens vurderinger og vedtak skal omgjøres.

Saken oversendes Fylkesmannen i Finnmark for videre behandling.

**Forslag til vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens §19-2 gir Utvalg for plan og samferdsel dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, område BB1 i Kirkenes, for fradeling av gnr: 27 bnr: 524 i Henrik Lundsgate 17 i Kirkenes. Halvparten av Henrik Lundsgt 17 skal legges til nr. 15 og den andre halvparten skal legges til nr. 19.

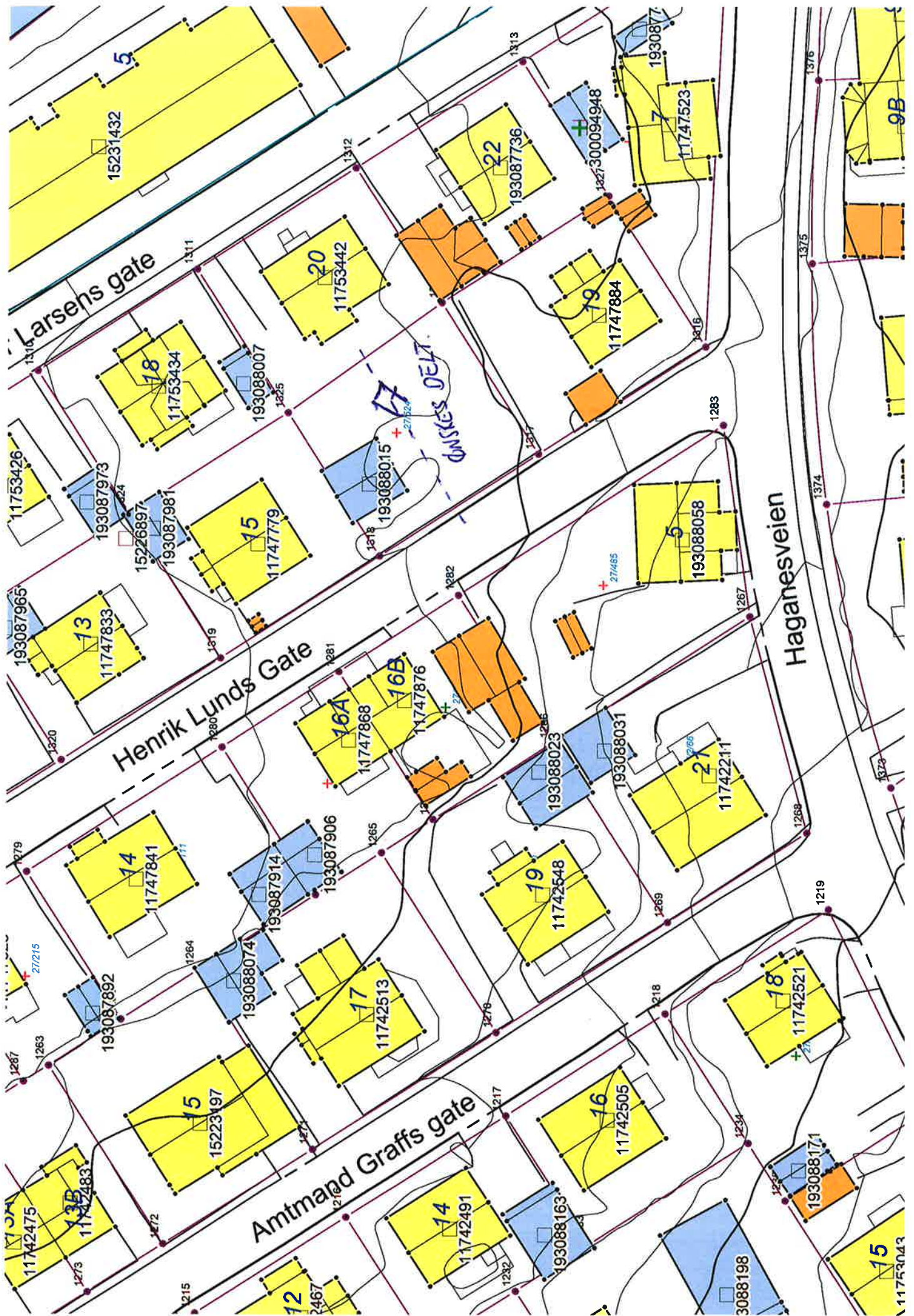
**Begrunnelse:**

- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
- Det er ingen negative uttalelser fra statlig eller regional fagmyndighet.
- Tiltaket vil ikke være til skade for helse og sikkerhet.
- Fradeling i henhold til situasjonskart datert 23.12.2011.

Bente Larssen  
rådmann

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







# Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning

Søknad om deling i medhold av plan- og bygningsloven og rekvisisjon av oppmålingsforretning i medhold av matrikkelloven, -jf. kap. 3 og 7 i matrikkelloven med tilhørende forskrift og § 93 1.ledd h) jf. §§ 63 og 66 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985.

SØR-VRANGER KOMMUNE  
Boks 406, 9915 Kirkenes

Matrikkelmyndighet			Kommunens sak-/journalnr		
Kommunens navn <i>Sør-Varanger</i>			<b>11 JUNI 2012</b>		
Adresse	Postnr	Poststed	Saksnr:	Dok.nr:	Off.vurdering:
<i>Henrik Lundsgt. 15</i>	<i>9900</i>	<i>Kirkenes</i>	<i>12/1729</i>	<i>1</i>	Kopi til:

1. Eiendom				
Gnr. <i>27</i>	Bnr. <i>524</i>	Fnr.	Snr.	Adresse <i>Henrik Lundsgt. 17. K. nes.</i>
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse

## 2. Det søkes om /rekvirering av oppmålingsforretning

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. Fradeling av grunneiendom     | <input type="checkbox"/> E. Grensejustering                                      |
| <input type="checkbox"/> B. Fradeling av anleggseiendom/volumeiendom | <input type="checkbox"/> F. Klarlegging av eksisterende grense (Grensepåvisning) |
| <input type="checkbox"/> C. Arealoverføring                          | <input type="checkbox"/> G. Uteareal av eierseksjon                              |
| <input type="checkbox"/> D. Festegrunn                               | <input type="checkbox"/> H. Matrikulering av jordsameie                          |
|  | <input type="checkbox"/> I. Matrikulering av umatrikulert grunn                  |

### 2.a) Søknad om utsatt oppmålingsforretning, kan gjelde alt. A – D. Må begrunnes.

- Utsettelse av oppmålingsforretning etter plan- og bygningsloven § 96 fjerde ledd.  
 Søknad om utsatt oppmålingsforretning etter matrikkelloven § 6 andre ledd, forskriften § 25.

Begrunnelse:

### 2.b) Rekvisisjon av oppmålingsforretning der denne har vært utsatt jfr. 2 a)

- Oppmålingsforretning der oppmålingsforretning har vært utsatt. **Gjelder saksnr**

## 3. Fradelt parsell skal benyttes til

<input type="checkbox"/> Selvstendig eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> Tilleggsareal til	Gnr.	Bnr.	Fnr.
		<i>Henrik Lundsgt. 19 og 15</i>		
<input type="checkbox"/> Bolighus	<input type="checkbox"/> Landbruk / fiske			
<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Naturvern			
<input type="checkbox"/> Industri/bergverk	<input type="checkbox"/> Off. friluftsområde			
<input type="checkbox"/> Varehandel/bank/hotell/restaurant	<input type="checkbox"/> Off. veg			
<input type="checkbox"/> Off. virksomhet	<input type="checkbox"/> Annet kommunikasjonsanlegg/teknisk anlegg			

## 4. Areal og utnyttelsesgrad etter tiltak

<b>Ny parsell:</b> Anslått nettoareal <i>185 m<sup>2</sup></i>	<b>Gjenværende parsell etter tiltak:</b> Anslått nettoareal <i>185 m<sup>2</sup></i>	Sjekk gjeldende reguleringsplanbestemmelse om hva som er tillatt grad av utnytting.
Anslått grad av utnytting dersom parsell er bebygd	Anslått grad av utnytting dersom parsell er bebygd	

## 5. Arealfordeling ved fradeling/bortfesting av areal fra landbrukseiendom - jordloven §§ 9 og 12

	Fulldyrka areal	Overflatedyrka areal	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Sum areal
Areal som ønskes fradelt					<i>Plen</i>	<i>185 m<sup>2</sup></i>



### 6. Dispensasjonssøknad

- Grad av utnytting iht. reguleringsplan  
 Reguleringsplanens forutsatte arealbruk  
 Kommuneplanens krav om regulering  
 Annet (lov, forskrift, vedtekt, plan)

Dispensasjonssøknader skal begrunnes særskilt, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2 av 27.06.2008. Begrunnelse for dispensasjon skal gis på eget ark.

Husk å merke av for disp. på nabovarselet.

### 7. Atkomst - pbl. § 66.1 og vegloven §§ 40-43

- Riks-/fylkesveg       Kommunal veg       Privat veg
- Ny avkjørsel fra off.veg       Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel
- Avkjørselstiltalelse giitt       Søknad om avkj. tillatelse vedlegges       Atkomst sikret ifølge vedlagt dokument

### 8. Vannforsyning - pbl. § 65

- Offentlig vannverk       Privat vannverk
- Annen, evt. rettighet på annen eiers grunn vedlegges

### 9. Avløp - pbl. § 66.2

- Offentlig avløpsanlegg       Privat enkeltanlegg / fellesanlegg
- Rettighet på annen eiers grunn vedlegges

### 10. Vedlegg (Kryss av)

- Kart / Delingsplan  
 Gjenpart av nabovarsel  
 Avtaler, dokumentasjon, Private servitutter  
 Søknad om dispensasjon
- Fullmakt  
 Firmaattest  
 Beskrivelse av søknaden/tiltaket  
 Annet

### 11. Opplysninger / beskrivelse av tiltaket

Beboerne i Henrik Lundsgt. 15 og 19 ønsker å dele Henrik Lundsgt. 17 slik at vi begge får et større uteareal.

Undertegnede er eier av Henrik Lundsgt. 17.

### 12. Underskrift

Navn (blokkbokstaver)      Adresse/Telefon      Dato      Underskrift

Erling Hoel. Henrik Lundsgt. 15. 7/6-12 Erling Hoel

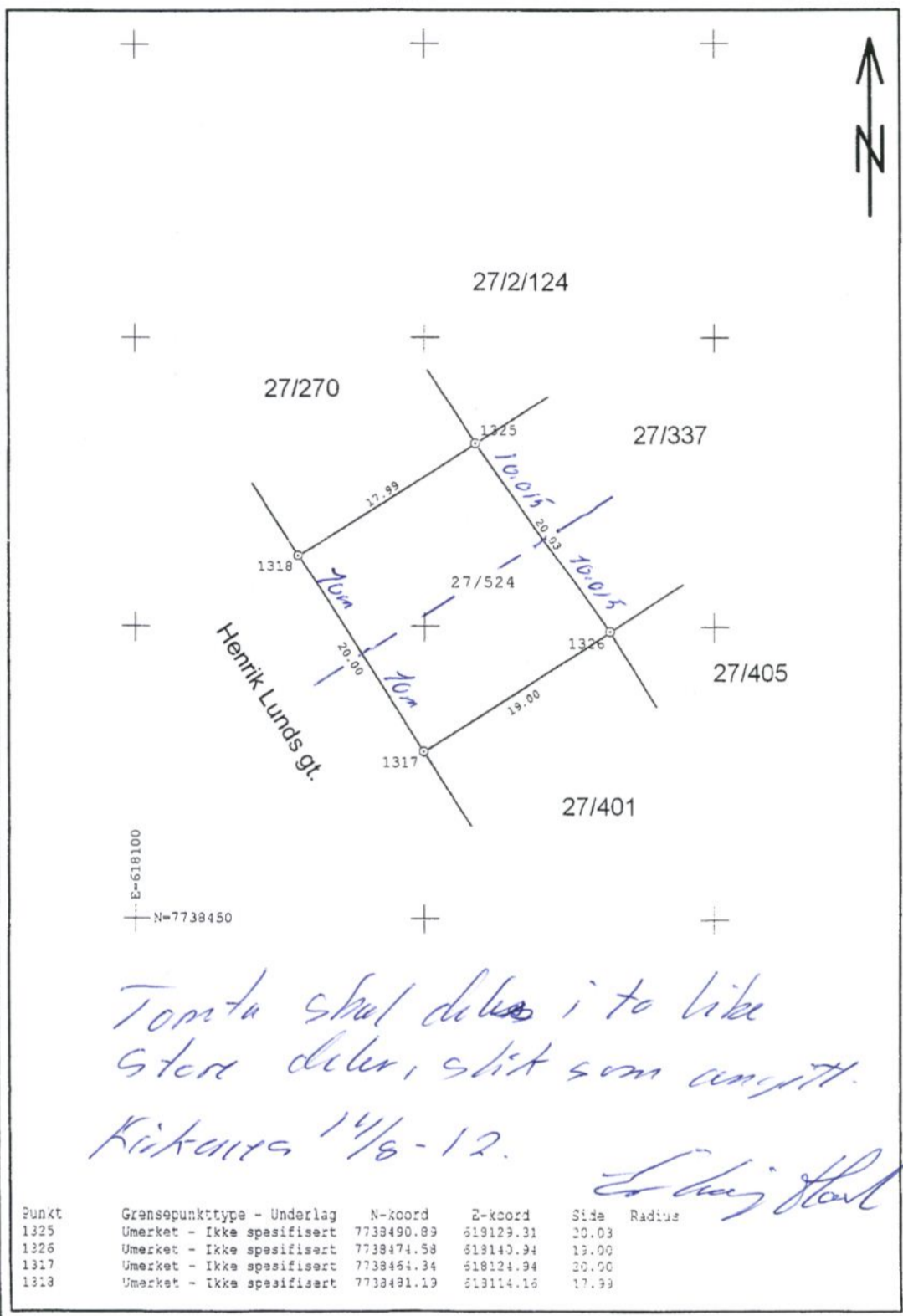
L: 12/13685

SØR-VARANGER KOMMUNE  
Boks 406, 9915 Kirkenes

Gnr 27	Bnr 524	Festenr
Representasjonspunkt X 7738479 Y 618127		
Kartblad 35-05-518-362-31-10	X	Landsnett
Målestokk 1: 500	Areal 370.0	m <sup>2</sup>

MÅLEBREVKART

Jnr	17 AUG 2012	
Målebrev nummer	12/1729-3	
Kopi til	-	



*Tomta skal deles i to like  
store deler, slik som ansett.  
Kirkenes 14/8-12.*

*E. Høy Støl*

Punkt	Grænsepunkttype - Underlag	N-koord	Z-koord	Side	Radius
1325	Umerket - Ikke spesifisert	7738490.89	618129.31	20.03	
1326	Umerket - Ikke spesifisert	7738474.58	618140.94	19.00	
1317	Umerket - Ikke spesifisert	7738464.34	618124.94	20.00	
1318	Umerket - Ikke spesifisert	7738481.19	618114.16	17.99	





SØR-VARANGER KOMMUNE  
PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGEN

Erling Hoel  
Henrik Lundsgate 15  
  
9900 KIRKENES

Vår ref.: Saksnr.: 12/1729/2	Deres ref.:	Dato: 17.07.2012
Saksbehandler: Even Borthen Nilsen	Telefonnr.: 78 97 74 16	Epostadresse: postmottak@svk.no

**VEDRØRENDE SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING -  
27/524 HENRIK LUNDSGATE 17  
ERLING HOEL**

Viser til deres søknad datert 11.6.2012 angående fradeling av eiendom 27/524 i Henrik Lundsgate 17. For at søknaden skal kunne bli behandlet som en fradeling etter plan- og bygningsloven, så er det krav om at tiltenkt tiltak kartfestes.

Vi ber derfor om å få tilsendt situasjonskart over hvordan eiendommen er tiltenkt fradelt. Kartet bør være i målestokk og påført dato.

Ved spørsmål angående saken kan undertegnede kontaktes på tlf: 78 97 74 16

Med vennlig hilsen

Even Borthen Nilsen  
Miljøvernkonsulent

Postadresse:  
Boks 406  
9915 KIRKENES

Telefonnr.:  
Sentralbord  
78 97 74 00

Telefaksnr.:  
78 97 76 83

Bankgiro:  
4930.13.83281

[www.svk.no](http://www.svk.no)  
[postmottak@svk.no](mailto:postmottak@svk.no)



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Delingssak - delegert

Saksbehandler: Even Borthen Nilsen	Dato: 23.08.2012
Arkivkode: K2-L83, GBN-27/524	Arkivsaksnr.: 12/1729

#### SAKSGANG

<b>Behandling:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Saksnr.:</b>
Bygge- og delingssaker, delegert	23.08.2012	153/12

### ERLING HOEL- FRADELING AV EIENDOM 27/524 SOM TILLEGGSAREAL TIL HENRIK LUNDSGATE 15 OG 17

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
07.06.2012	I	Erling Hoel	DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING - 27/524 HENRIK
17.07.2012	U	Erling Hoel	VEDRØRENDE SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV
14.08.2012	I	Erling Hoel	SITUASJONSKART

#### Saksopplysninger:

Erling Hoel søker 11.6.2012 om fradeling av gnr: 27 bnr: 524, Henrik Lundsgate 17. Henrik Lundsgate 17 på gnr: 27 bnr: 524, skal fradeles i 2 like store deler slik at gnr: 27 bnr: 401 og gnr: 27 bnr: 270 får like store arealer. Det søkes om fradeling grunnet ønske om større utearealer.

Søknaden har ikke vært sendt på høring til fylkesmannens miljøvernavdeling, Sametinget, Reindriftsforvaltningen i Øst- Finnmark og Finnmark fylkeskommune v/ areal- og kulturvern avdelingen. Det omsøkte tiltaket ligger i kommuneplanens arealdel i område avsatt til bybebyggelse BB1 Kirkenes.

#### Saksutredning:

Området er avsatt til bybebyggelse BB1 Kirkenes i kommuneplanens arealdel. Området omfatter hovedsakelig byboliger blandet med offentlig- og næringsbebyggelse.

I hele området BB1 Kirkenes kan det ikke settes i verk tiltak før området eller deler av området inngår i en reguleringsplan. Tiltaket er dermed i strid med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Ved fradeling skal fortetting være ett viktig mål og oppnå. Arealdisponeringen i kommunen skal tilrettelegge for vekst gjennom blant annet fortetting av eksisterende boligområder. Tomta som søkes fradelt er en boligtomt. Administrasjonen anmoder om at tomta benyttes til sitt formål, og avslår søknad om fradeling av eiendom som tilleggsareal til bolig.

**Vedtak:**

Med hjemmel i kommunelovens §23 nr. 4, jfr. delegasjonsvedtak av 16.10.95, og i medhold av plan- og bygningslovens §20-1 og kommuneplanens arealdel – bestemmelsene for bybebyggelse BB1 Kirkenes, avslår virksomhetsleder for plan- og byggesak, søknad fra Erling Hoel om fradeling av eiendom gnr: 27 bnr: 524 i Henrik Lundsgate i Kirkenes.

**Avslaget begrunnes med følgende:**

Den omsøkte tomt ligger i område BB1 Kirkenes i kommuneplanens arealdel, hvor tiltak ikke kan settes i verk før området eller deler av området inngår i en reguleringsplan. Tiltaket er dermed i strid med bestemmelsene for område BB1 Kirkenes.

Ved fradeling i BB1 skal fortetting være ett viktig mål og oppnå. Tomta er en boligtomt, og en fradeling vil i dette tilfelle forringe mulighetene for oppføring av bolig på tomta i fremtiden.

I h.h.t. forvaltningslovens §§28 og 29 er det adgang til å klage på vedtaket. Klagefristen er 3 uker, og klagen skal sendes Sør-Varanger kommune, postboks 406, 9915 Kirkenes.

Håvard Lund  
Virksomhetsleder plan- og byggesak



Erling Hoel  
Henrik Lundsgate 15  
9900 Kirkenes

L: 12/17798

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
24 OKT. 2012		
Saksnr. 12/1729	Dok. nr. 6	Off. vurdering:

Kirkenes, den 21. oktober 2012

Sør-Varanger kommune  
Boks 406  
9915 Kirkenes

**Klage på vedtak av 9. okt-12**  
**Deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning -27/524 Henrik Lundsgate 17.**

Tomta det søkes deling på er på 370 kvm.

De to tomtene denne skal deles på er av omtrent samme størrelse. Så snittstørrelsen på disse vil bli, hvis fradeling går i orden, på ca.550 kvm.

På Skytterhusfjellet annonserer dere for salg "små" tomter på 850 kvm.

Den aktuelle tomta har vært ute for salg i et år uten at noen meldte sin interesse. Dette mener jeg kommer av både beliggenhet, utsikt og størrelse.

Henrik Lundsgate, som tomta skal ha adkomst til, har ikke fortau og om vinteren er problemene med sne og parkerte biler store. Hver vår må jeg rette opp gjerdet fordi sneen fra brøytebilene har presset gjerdet innover. Disse problemene vil øke betraktelig med et hus på tomta.

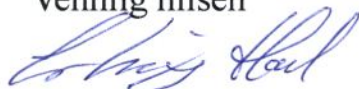
Jeg kjøpte tomta i håp om at jeg, etter 32 år, endelig skulle få plass til å bygge en garasje slik at jeg slapp å skrape is og koste sne av bilen, noe andre ser på som en selvfølge.

Jeg kan også nevne at det gikk ett "lettelsens sukk" hos naboene da de fikk vite at jeg hadde kjøpt tomta. Dette fordi de, og jeg, slapp å få et hus "kilt" inn mellom oss.

Jeg håper disse argumentene/opplysningene vil gjøre at dere gir dispensasjon fra "bestemmelse om bybebyggelse BB1" og lar meg få fradele eiendommen slik jeg har søkt om.

En slik fradeling vil utvilsomt bedre min og naboenes livskvalitet.

Vennlig hilsen



Erling Hoel.



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Stig Ulvang Enhetsleder: , tlf.	Dato: 08.05.2014
Arkivkode: K2-L33, GBN-8/14	Arkivsaksnr.: 08/2097
Saksordfører: Hans Hatle	

SAKSGANG		
<b>Behandling:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Saksnr.:</b>
Utvalg for plan og samferdsel	06.06.2014	052/14

## SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL - GBNR 8/14 VEINÆS (NEIDEN)

Vedlagte dokumenter:

### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
31.05.2008	I	Roald A. Sivertsen	SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM
01.10.2008	U	Roald A. Sivertsen	VEDR. SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM 8/14 ØVRE NEIDEN
16.10.2008	I	Roald A. Sivertsen	SAKSOPPLYSNINGER TIL SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM I ØVRE
30.10.2008	U	HØRINGSINSTANSE R;	HØRING: SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM 8/14 I ØVRE NEIDEN
04.11.2008	I	Fylkesmannen i Finnmark	HØRINGSUTTALELSE - SØKNAD OM FRADELING AV NÆRINGSAREAL I NEIDEN -
13.11.2008	I	Sametinget	UTTALELSE VEDRØRENDE SØKNAD OM FRADELING AV BOLIGTOMT/OPPRETTELSE
30.11.2008	I	Finnmark Fylkeskommune	UTTALELSE VEDR. SØKNAD OM DELING AV 8/14 - VARSEL OM BEFARING

22.01.2009	I	Reindriftsforvaltning n Øst-Finnmark	SØKNAD OM TILLATELSE TIL FRADELING AV BOLIGTOMT/OPPRETTELSE AV
09.11.2009	I	Neiden Fjellstue	DELING AV GRUNNEIENDOM 8/14 - PURRING
15.01.2010	I	Roald Sivertsen	ANGÅENDE DELINGSSØKNAD GRUNNEIENDOM 8/14
05.05.2011	I	Roald A. Sivertsen	ANG. SØKNAD
24.05.2011	U	Roald A. Sivertsen	ANG. SØKNAD
04.12.2013	U	Finnmark Fylkeskommune	STATUSFORESPØRSEL FOR UTTALELSE VEDR. SØKNAD OM DELING AV 8/14
24.02.2014	I	Finnmark fylkeskommune	UTTALELSE - SØKNAD OM DELING GBN 8/14 - TREKK AV BEFARING
09.04.2014	U	Roald Sivertsen	MELDING OM DELEGERT VEDTAK - JORDLOVSBEHANDLING AV DELINGSSAK

### **Kort sammendrag:**

Roald Sivertsen søker om fradeling av om lag 5,5 dekar til næringsformål fra gnr 8 bnr 14. Deler av omsøkt areal ligger i LNF-område og i 100-metersbeltet langs Neidenelva, og en fradeling til næringsformål, krever dispensasjon etter plan og bygningslovens § 19-2. Administrasjonen foreslår at søknaden innvilges.

### **Faktiske opplysninger:**

Eier Roald Sivertsen søker om fradeling av om lag 5,5 dekar fra gnr 8 bnr 14. Parsellen skal slås sammen med gnr 8 bnr 37, som eies av Neiden Fjellstue og er regulert til næringsformål (BN5) i kommuneplanens arealdel. Det fremgår av søknaden at arealet i mer enn 30 år allerede har vært disponert av Fjellstua til dette formålet, og flere av Fjellstuas bygninger er oppført på omsøkt areal, noe som i følge søker skyldes feil i utmålingene.

Om lag 2,5 daa av omsøkt areal er allerede disponert til byggeområde næring (BN5) i kommuneplanens arealdel, og en fradeling av dette til næring er i tråd med plan.

Planbestemmelsene for BN5 sier:

- Nye bygninger skal ha saltak
- Utbygging kan ikke skje før elforsyning, vann og avløp er tilfredsstillende ordnet
- Avkjørsel skal være godkjent av veimyndighet
- Parkeringsplass skal være i henhold til kommunale forskrifter
- Områdene må ikke fradeles på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse av tomten

Av restarealet på om lag 3 dekar er om lag 2 dekar dyrka eller dyrkbart, og det er fattet administrativt vedtak om godkjenning av fradeling og omdisponering etter jordlovens § 9 og 11. Siden en eventuell fradeling og omdisponering til næring forutsetter dispensasjon etter plan- og bygningslovens §19-2, er det innhenta følgende høringsuttalelser fra statlig og regionalt nivå:

Finnmark Fylkeskommune:



Finnmark Fylkeskommune mente i 2008 at det er sannsynlig at det finnes automatisk freda kulturminner som ikke er påvist, og de meldte at de ville gjøre ei befaring før de kunne avgi endelig uttalelse. Etter flere purringer, skriver fylkeskommunen i 2014 at de etter en ny vurdering av saken trekker sitt befaringsvarsel, og at de heller ikke har videre merknader til tiltaket utover den generelle aktsomhetsplikten.

#### Sametinget:

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området, og har ingen merknader til søknaden utover den generelle aktsomhetsplikten.

#### Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark:

Reindriftsforvaltningen har ingen merknader til søknaden.

#### Fylkesmannen i Finnmark:

Fylkesmannen peker på at omsøkt areal ligger innafor 100-metersbeltet langs Neidenelva, som er varig verna, og mener omsøkte tiltak er i strid med nasjonale arealpolitiske føringer. Fylkesmannen mener søknaden om dispensasjon må avslås, og ser det som viktig at Neidenvassdraget forvaltes gjennom en helhetlig arealpolitikk som sikrer vassdragslandskap og vassdragsbeltet, og som sikrer at områdene langs Neidenelva ikke privatiseres til fortrengsel fra allmenheten.

Fylkesmannen ber videre kommunen eventuelt stille krav om reguleringsplan for området, med henvisning til plan- og bygningslovens § 23 som krever reguleringsplan for større bygge- og anleggsarbeider.

Fylkesmannen peker også på kommunens undersøkelsesplikt både med hensyn til naturmangfoldsloven og med hensyn til farer ved utarbeidelse av arealplaner og ved vurdering av bygge- og deletillatelser.

Søknaden er også sendt Reinbeitedistrikt 4/5B, som ikke har uttalt seg til tiltaket.

#### **Saksutredning**

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel, og må søknaden behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 19, hvor § 19-2 gir kommunen anledning til å gi dispensasjon.

Plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd sier at: *"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler".*

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er rettslig avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldene med styrke. Lovgiver har i lovkommentaren til ny plandel i PBL utdypet hvilke hensyn og vurderinger som skal foretas:

- om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt
- om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering
- om det legges (tilstrekkelig) vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet
- om det legges fortsatt vekt på nasjonale eller regionale rammer og mål
- om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt
- om det dispenseres fra saksbehandlingsregler

Hvis vurderingen etter første, andre og siste strekpunkt konkluderer med at lovens vilkår ikke er oppfylt, vil dispensasjon ikke kunne gis. Tredje og fjerde strekpunkt vil først og fremst være aktuelle skjønnsmomenter i vurderingene etter første og andre strekpunkt. Om konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier, er at det rettslig er anledning til å gi dispensasjon - så skal det i tilfelle foretas en vurdering om det finnes grunn til å dispensere.

Det er således en forutsetning at kommunen må ha en saklig grunn både for å innvilge og ikke innvilge dispensasjon. Grunner for ikke å gi dispensasjon kan for eksempel være at kommunen ønsker å se saken i en større sammenheng, at det har vært mange nok dispensasjoner i området, og at det eventuelt bør utarbeides ny plan før det kan gis tillatelse til flere tiltak.

#### Administrasjonens vurderinger etter første strekpunkt over:

Omsøkte areal er i mer enn 30-år allerede benytta til omsøkt formål, og ble etablert før dagens plan- og bygningslov ble innført. En eventuell fradeling innebærer i seg selv ikke endret bruk av området, og eventuelle nye bygningsmessige tiltak må fortsatt behandles etter plan- og bygningsloven og naturmangfoldsloven. Slik administrasjonen ser det, blir derfor ikke hensynet bak formålet vesentlig tilsidesatt.

#### Administrasjonens vurderinger etter andre strekpunkt over

Fordelen med å gi dispensasjon er at en viktig næringsaktør i Neiden vil få mer forutsigbare rammebetingelser for videre utvikling av sin reiselivsbedrift. I ei relativt nærings svak bygd som Neiden, er dette viktig. Administrasjonen kan ikke se at ei formalisering av dagens bruk i seg selv innebærer særlige ulemper, og etter en samlet vurdering synes derfor fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene, og dispensasjon kan derfor gis.

#### Administrasjonens vurdering etter femte strekpunkt over:

Fylkesmannen mener søknaden om dispensasjon må avslås, og ser det som viktig at Neidenvassdraget forvaltes gjennom en helhetlig arealpolitikk som sikrer vassdragslandskap og vassdragsbeltet, og som sikrer at områdene langs det varig freda Neidenelva ikke privatiseres til fortrengsel fra allmenheten. Fylkesmannen ber videre kommunen eventuelt stille krav om reguleringsplan for området, med henvisning til plan- og bygningslovens § 23, som krever reguleringsplan for større bygge og anleggsarbeider.

Neidenvassdraget er på norsk side vernet mot vasskraftutbygging i verneplan I etter stortingsvedtak i 1973.. Når det gjelder tilgjengelighet for allmenheten, mener administrasjonen at ei fradeling ikke endrer dagens bruk, og allmenhetens adgang blir derfor ikke påvirket.

Normalt skal ikke kommunen gi dispensasjon når statlig fagmyndighet uttaler seg negativt. Når det gjelder krav om reguleringsplan, er administrasjonen likevel av den oppfatning at en ikke oppnår noe vesentlig med å kreve reguleringsplan, og er uenig i at omsøkte tiltak i seg selv er å anse som et større bygge- og anleggsarbeid. Etter administrasjonens vurdering er omsøkte fradeling ei rein formalisering av dagens etablerte bruk av området, og i den grad tiltakshaver ønsker å iverksette bygge- og anleggsarbeider må de konkret vurderes etter plan- og bygningslovens bestemmelser, der det ut i fra en konkret vurdering av eventuelle tiltak, fortsatt vil være mulighet for å kreve reguleringsplan. Byggeforbudet etter PBL § 1-8 mot sjø og vassdrag vil også fortsatt gjelde hva angår nye byggverk.

Administrasjonens vurderinger etter naturmangfoldslovens §§ 8-12, jf § 7:

I henhold til naturmangfoldslovens § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8-12 legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Lovens § 8 stiller krav om kunnskap til naturmangfoldet, søk i naturbase og artsdatabanken viser ingen freda dyre eller plantearter i området. Ut i fra dette anser administrasjonen at kunnskapsgrunnlaget i denne sak er tilstrekkelig og lovens § 9 kommer derfor ikke til anvendelse.

### **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:

Omsøkte tiltak vil gi en sentral næringsaktør i ei nærings svak bygd bedre og mer forutsigbare rammebetingelser.

#### Infrastruktur:

#### Barn og ungdom:

#### Kompetansebygging:

#### Økonomi:

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

### **Alternative løsninger:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslår utvalg for plan og samferdsel søknaden, og gir ikke dispensasjon fra Kommuneplanens bestemmelser til fradeling av 5,5 dekar til næringsformål reiseliv på gnrbnr 8/14 i Neiden.

#### Begrunnelse:

Utvalget begrunner selv sitt vedtak.

### **Forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger utvalg for plan og samferdsel søknaden, og gir dispensasjon fra Kommuneplanens bestemmelser til fradeling av 5,5 dekar til næringsformål reiseliv på gnbr 8/14 i Neiden.

**Begrunnelse:**

Tiltaket gir ikke vesentlige miljøulemper, jfr. Naturmangfoldloven. Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og etter en samlet vurdering synes fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene.

**Vilkår:**

- Kartutsnitt datert 31.05.2010 legges til grunn for kartfordelingen
- Fradelt areal skal slås sammen med gnr/bnr 8/37
- Dersom det oppdages automatisk freda kulturminner i området, skal arbeidet stanses og kulturvernmyndighetene varsles

En eventuell dispensasjon er ikke å anse som en byggetillatelse, og det må søkes om dette før byggearbeid kan starte.

Bente Larssen  
rådmann

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





## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Stig Ulvang Enhetsleder: , tlf.	Dato: 23.05.2014
Arkivkode: K2-L83, GBN-17/35	Arkivsaksnr.: 13/2705
Saksordfører: Roger Bruer	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel	06.06.2014	053/14

## SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN - GBN 17/35 BJERKLY

Vedlagte dokumenter:

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
10.11.2013	I	Unn Hege Samuelsen	SØKNAD OM DELING / REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING
27.11.2013	U	Unn Hege Samuelsen	SØKNAD OM FRADELING AV BOLIGTOMT
24.03.2014	U	Fylkesmannen i Finnmark;	DELINGSSAK TIL HØRING 2030-17-35
24.03.2014	U	fmfipostmottak@fylke smannen.no,;	DELINGSSAK TIL HØRING 2030-17-35
02.04.2014	I	Skogbrukssjefen i Finnmark og	SVAR - DELINGSSAK TIL HØRING GBN 17/35

04.04.2014	I	Unn Hege Samuelsen	GJENPART AV NABOVARSEL
09.04.2014	I	Fylkesmannen i Finnmark	HØRINGSUTTALELSE - FRADELING BOLIGTOMT - GBN 17/35 SKOGFOSS
10.04.2014	I	Reinbeitedistriktet 5A/C Pasvik	UTTALELSE TIL DELINGSSAK GBN 17/35
14.04.2014	I	Sametinget	UTTALELSE VEDR. SØKNAD OM FRDELING GBN 17/35 BJERKLY, PASVIK
06.05.2014	I	Finnmark fylkeskommune	UTTALELSE VEDRØRENDE DISPENSASJONSSØKNAD DELING
15.05.2014	U	Unn Hege Samuelsen;	MELDING OM VEDTAK ETTER JORDLOVEN FOR FRADELING AV BOLIGTOMT GBN 17/35

### Kort sammendrag:

Unn-Hege Samuelsen og Øystein Guvåg søker om fradeling av 2 dekar på gnr 17 bnr 35 til boligformål, mens resteiendommen skal slås sammen med landbrukseiendommen gbn 17/14 Leite. Det meste av Bjerkly, inkludert omsøkt areal, er regulert til landbruk i egen reguleringsplan (planid 1994106). Ei fradeling til boligformål krever dermed dispensasjon etter plan og bygningslovens § 19. Administrasjonen foreslår at søknaden innvilges.

### Faktiske opplysninger:

Unn-Hege Samuelsen og Øystein Guvåg har i flere år forsøkt å få solgt gnrbnr 17/35 uten hell, og tror det kan skyldes at eiendommen på grunn av sin størrelse, er konsesjonspliktig. De søker derfor om å fradele våningshuset med 2 dekar til boligformål, mens resteiendommen, inkludert fjøs og sjå, skal slås sammen med gbn 17/14 Leite, der det er aktiv landbruksdrift. Det er ikke drift på Bjerkly i dag, men det er flere aktive bruk i området, og ett av dem (Leite) høster innmarka.

I forbindelse med opprettelsen av et hytteområde, ble det i 1994 vedtatt en reguleringsplan for eiendommen. Det meste av eiendommen, inkludert omsøkt areal, er regulert til landbruk. Siden en eventuell fradeling og omdisponering til næring forutsetter dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, er det innhenta følgende høringsuttalelser fra statlig og regionalt nivå:

Fylkesmannen i Finnmark mener kartgrunnlaget er dårlig, men har for øvrig ingen merknader til søknaden.

Finnmark Fylkeskommune, sametinget og Reinbeitedistrikt 5A/C har ingen merknader til søknaden utover den generelle aktsomhetsplikten.

Skogbrukssjefen uttaler at fradelinga har liten betydning for skog og skogbruk i området, og tilrår fradeling som omsøkt jfr skogbrukslovens § 1.

Siden Bjerkly er en landbrukseiendom, er fradeling også vurdert etter jordlovens bestemmelser, og det er fattet administrativt vedtak om godkjenning av fradeling etter jordlovens § 11.

### **Saksutredning**

Tiltaket er i strid med vedtatt reguleringsplan (planid 1994106), og må behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 19, hvor § 19-2 gir kommunen anledning til å gi dispensasjon.

Plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd sier at: *"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler".*

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er rettslig avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, fortsatt gjør seg gjeldene med styrke. Lovgiver har i lovkommentaren til ny plandel i PBL utdypet hvilke hensyn og vurderinger som skal foretas:

- om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt
- om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering
- om det legges (tilstrekkelig) vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet
- om det legges fortsatt vekt på nasjonale eller regionale rammer og mål
- om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt
- om det dispenseres fra saksbehandlingsregler

Hvis vurderingen etter første, andre og siste strekpunkt konkluderer med at lovens vilkår ikke er oppfylt, vil dispensasjon ikke kunne gis. Tredje og fjerde strekpunkt vil først og fremst være aktuelle skjønnsmomenter i vurderingene etter første og andre strekpunkt. Om konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier, er at det rettslig er anledning til å gi dispensasjon - så skal det i tilfelle foretas en vurdering om det finnes grunn til å dispensere.

Kommunen må ha en saklig grunn både for å innvilge og avslå dispensasjon. Grunner for ikke å gi dispensasjon kan for eksempel være at kommunen ønsker å se saken i en større sammenheng, at det har vært mange nok dispensasjoner i området, og at det eventuelt bør utarbeides ny plan før det kan gis tillatelse til flere tiltak.

#### Administrasjonens vurderinger etter første strekpunkt over:

Det meste av Bjerkly er regulert til landbruksformål. Mens det for tiden ikke er selvstendig drift på eiendommen, vil en deling som omsøkt sikre at det alt vesentlige av arealene vil bli slått sammen med en landbrukseiendom i drift, og slik øke sannsynlighetene for at arealene nyttes i tråd med reguleringsformålet. Når hovedformål landbruk ivaretas, kan fradeling av bolighuset til boligformål sees som ei fradeling til uendra bruk, og slik administrasjonen ser det, blir derfor ikke hensynet bak formålet vesentlig tilsidesatt.

### Administrasjonens vurderinger etter andre strekpunkt over

Som det fremgår av vurderingene etter første strekpunkt, vil ei fradeling som omsøkt ha store fordeler for landbruksdrift i området, der utviklinga går mot stadig større driftsenheter. Samtidig blir henynet til bosetting fortsatt ivaretatt. Administrasjonens vurdering er at fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene.

I henhold til naturmangfoldslovens § 7 skal prinsippene i lovens §§ 8-12 legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Søk i naturbase og artsdatabanken viser ingen freda dyre eller plantearter i området. Ut i fra dette anser administrasjonen at kunnskapsgrunnlaget i denne sak er tilstrekkelig og lovens § 9 kommer derfor ikke til anvendelse.

### **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:

I henhold til kommuneplanen skal kommunen bidra til å styrke og utvikle primærnæringene. Utviklinga i landbruket går mot større bruk, og omsøkt tiltak vil øke ressursgrunnlaget for bruk i aktiv drift.

#### Infrastruktur:

#### Barn og ungdom:

#### Kompetansebygging:

#### Økonomi:

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

### **Alternative løsninger:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslår utvalg for plan og samferdsel søknaden, og gir ikke dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser til fradeling av 2 dekar til boligformål på gnr 7/35 Bjerkly.

#### Begrunnelse:

Utvalget begrunner selv sitt vedtak.

### **Forslag til innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger utvalg for plan og samferdsel søknaden, og gir dispensasjon fra reguleringsplanens (ID 1994106) bestemmelser til fradeling av 2 dekar til boligformål gbn 17/35 Bjerkly.



Det er lagt vekt på at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket gir heller ikke vesentlige miljøulempere, jfr. Naturmangfoldloven. Etter en samlet vurdering synes fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene.

Vilkår:

- Kartutsnitt datert 31.05.2013 legges til grunn for kartfordelingen
- Fradelt areal skal slås sammen med gbn 17/14 Leite

En eventuell dispensasjon er ikke å anse som en byggetillatelse, og det må søkes om dette før eventuell byggearbeid kan starte. Dersom det oppdages automatisk freda kulturminner i området, skal arbeidet stanses og kulturvernmyndighetene varsles.

I h.h.t. forvaltningsloven §§28 og 29, er det adgang til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra tidspunktet underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal sendes den instans som har truffet vedtaket.

Bente Larssen  
rådmann

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



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Bernt Kvamme Enhetsleder: , tlf.	Dato: 06.05.2014
Arkivkode: K2-L12	Arkivsaksnr.: 13/1940
Saksordfører: Karine Emanuelsen	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel	06.06.2014	054/14

### REGULERING AV PRESTEFJELLET 26/2 OG 26/121. FORHÅNDSVURDERING AV REGULERINGSFORSLAG. Forhåndsvurdering av reguleringsforslag.

Tiltakshaver; Aktivhus AS

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	06.02.2014	Forslag til regulering av Prestfjellet 25072013.pdf (L)(404328)

#### Dokumenter i saken:

Dok.dato	Type	Avsender/mottaker	Tittel
25.07.2013	I	AKTIVHUS AS	REGULERINGSFORSLAG TIL FORHÅNDSVURDERING
14.11.2013	U	AKTIVHUS AS	REGULERINGSFORSLAG TIL FORHÅNDSVURDERING - MIDLERTIDIG

## **Kort sammendrag:**

Aktiv Hus ønsker å tilrettelegge for boligbygging på ca 62 da stort område på den nordøstre delen av Prestefjellet og mot Langøra, dvs. mellom Fjellveien i vest og Langørveien i øst.

Hensikten med etableringen er å tilrettelegge for boligbygging.

Saken behandles som en forhåndsvurdering etter Plan - og bygningslovens § 12-3, hvor det forventes at Utvalg for Plan og samferdsel enten gir sin tilslutning til at prosjektet kan viderebearbeides, eller at de ikke gir sin tilslutning.

Dersom utvalg for Plan og samferdsel gir sin tilslutning til prosjektet innebærer dette at Plan - og bygningslovens prosesser må følges fullt ut. Med dette menes utarbeidelse av planprogram, konsekvensutredning og påfølgende reguleringsplan.

## **Faktiske opplysninger:**

Kommunens grunneiendom.

Området eies i sin helhet av SVK. Kommunens grunneiendommer utvikles som en konsekvens av kommuneplanens arealdel, eller reguleringsplaner.

Kommunen kan, som alle andre grunneiere avvise/ ikke gi sitt samtykke til regulering på sin grunneiendom. En slik avvisning er heller ikke å betrakte som et forvaltningsvedtak, og er da heller ikke gjenstand for klagebehandling.

Det må også vurderes hvorvidt utbygging i dette området er viktig å få til, all den tid det er investert ca 70 mill. kr. I fbm utbyggingen på Skytterhusfjellet. Penger som det er viktig å få refundert.

Utbygger/ tiltakshaver har gjennom ulike selskaper tilgang på til dels store urealiserte byggeklare prosjekter, bla felt B2B i Skytterhusfjellet (" i naturen") som fullt utbygd utgjør 68 enheter. Utbygger har også flere mindre prosjekter som ikke er realisert.

Planstatus.

Deler av området er i henhold til kommuneplanens arealdel avsatt til bybebyggelse – BB1- med krav om reguleringsplan for visse typer tiltak, herunder også boligbygging. Den sørøstlige delen er avsatt til friluftsområde i reguleringsplan for Skytterhusfjellet – SPF 1, jfr. også bestemmelsene pkt. 13.10 og beskrivelsen pkt. 4.5.4 og innebærer således en omregulering av dette arealet.

Om planløsningen;

Vei, adkomst og parkering tenkes løst fra gamle telestasjon i Fjellveien (nå Relacom) og lagt i skjæring/fylling.

Det tenkes adkomstvei med 30 km/t fartsgrense, 5 m veibredde og 2 m fortau i området hvor det tenkes leiligheter. Parkering ved leilighetene tenkes lagt under bygningskroppene for å minske terrenginngrep, og ikke legge beslag på for eksempel fellesareal. Ved eneboligene blir det parkering på egen tomt. Kommunens parkeringsvedtekter er lagt til grunn.

Det vil bli en vesentlig trafikkøkning langs eksisterende Ellisif Wesselsvei. Med 60-70 nye leiligheter og 13 eneboliger, utgjør det en turproduksjon på 240 kjøretøyer / dag. ( $80 * 3 \text{ turer} = 240$ )

Til sammenligning er det i dag om lag 130 boenheter i Prestefjellet. (noen nøyaktig opptelling av antall borettslag leiligheter er ikke gjort) ( $130 * 3 = 390$  turer)

Ellisif Wessels vei er i dag svært dårlig tilrettelagt for gående og syklende.

Det er en del høydeforskjeller i terrenget. Det betinger at utbygging av tomtene må gjennomføres med bakgrunn i dette. En viss av grad av støttemurer og trappinger må påregnes for å tilpasse bygg i terrenget. Det er vist et snitt som viser hvordan dette tenkes løst, dvs. at bygg/tomt brukes for å utjevne høydeforskjellene.

Det må likevel påregnes at det kan bli fyllinger og skjæringer i fbm veiløsningen, og særlig i starten på adkomstveien hvor terrenget er på det bratteste. Dette vil gi uheldige terrenginngrep med det som synes å gi store fyllinger og skjæringer.

Deler av prosjektet vil også få felles (eiendoms) grense med bebyggelsen i Langøra. Hvorvidt dette utgjør noen negativ risiko for bebyggelsen i Langøra – med tanke på høydeforskjellene i terrenget og fyllingene/skjæringene - må klargjøres som et eget særskilt punkt i en Risiko og Sårbarhetsanalyse.

Bebyggelse;

Området er tenkt å få en variert bebyggelse. 3 etasjers leilighetsbygg i områdene B1, B2 og B3 samt eneboliger i maks 2 etasjer. Tiltakshaver vurderer at leilighetene vil utgjøre om lag 60-70 stk, og en størrelse mellom 70 m<sup>2</sup> og 110m<sup>2</sup>. De er orientert mot nord pga utsikten. Mellom byggene kan det lages felles uteområder for aktivitet og lek.

Skissen viser 13 eneboligtomter mellom 1 og 2 da. Det er forsøkt tatt hensyn til terrengets karakter ved plassering av disse.

Uteområder;

I øst legges det opp til en bearbeidet lekeplass. Her vil den være tilgjengelig for alle enheter i området og danner en naturlig overgang til planlagte boligområder ellers i Skytterhusfjellet. I tillegg opparbeides 2 mindre plasser langs adkomstveien, i nord og i sør.

Vann og avløp;

Tiltakshaver har gjort en redegjørelse for vann og avløpssituasjonen i området som viser at dette er løsbart. Administrasjonen har ikke etterprøvd løsningene, men er foreløpig enig i konklusjonen.

Trafikk;

Totalt planlegges om lag 80 boenheter i området. Dette generer nødvendigvis også en del trafikk, minst 240 turer pr. dag ( $80 \text{ enheter} * 3 \text{ turer}$ ).



Som da nødvendigvis må via ny planlagt rundkjøring på Ev 6 og videre opp gjennom Fjellveien. Byggestart for ny rundkjøring ved Ev 6 var planlagt i 2013, men er utsatt av Statens vegvesen som har ansvaret for denne, flere ganger. Det er imidlertid naturlig at også dette nye prosjektet må dekke sin del av kostnadene ved dette. Noe som må løses gjennom en utbyggingsavtale.

Ferdsel for gående og syklende anses ikke å være helt uproblematisk. Ellisif Wesselsvei er i dag svært dårlig tilrettelagt for myke trafikanter, men det må antas at mye av gangtrafikken vil være til sentrum og derfor ledes gjennom Jomfrulia på samme måte som i dag etter eksisterende veier. Som tidligere opplyst skal det i deler av ny bebyggelse bygges fortau.

Trafikkstøy vurderes i hovedsak til å være fra intern trafikk. Støy fra E6, andre veier eller fra omgivelsene vurderes som uproblematisk pga avstand. Etter veinormalen utløses ikke nye krav/ utbedring av Fjellveien.

Fra forslagstiller er opplyst at området ligger i nordvendt hellende terreng og har gode utsiktsforhold mot Kirkenes Sentrum og videre ut mot Bøkfjorden. Området ligger sentralt med gangavstand til de fleste funksjoner i sentrum. Samtidig grenser det opp til friområder av høy brukskvalitet i sør.

Videre er beskrevet at foreslått bebyggelse ligger under kotehøyder på eksisterende bebyggelse i Fjellveien og Prestefjellet for øvrig. Prosjektet vil derfor etter forslagsstillers mening ikke gi uheldige landskaps- eller fjernvirkning. Eksisterende bebyggelse vil ikke miste utsikten.

Administrasjonen er ikke uenig i disse vurderingene gjort av tiltakshaver, men i fbm utarbeidelsen av reguleringsplan for Skytterhusfjellet ble det også laget en landskapsanalyse, som tar for seg arealene fra nord for Prestefjellet og til sør for Prestevann. Analysen ble laget som et grunnlagsmateriale og har som utgangspunkt å vise områdets naturpreg og sikre at friluftinteressene også ble ivaretatt. Reguleringsplanen for Skytterhusfjellet var et direkte resultat av denne.

Pkt. 2.3.1 i landskapsanalysen viser at dette området er synlig, og derfor også gir fjernvirkning, men ikke mer enn for eksempel bebyggelsen på Prestefjellet. Analysen viser også at det foreslåtte planområdet ligger utenfor områder som ikke bør bygges, mtp landskap og friluftsliv. Likevel kom man i reguleringsplanarbeidet for Skytterhusfjellet frem til at dette området ikke bør bygges.

Hva angår konkret bruk at området, har ikke administrasjonen eksakt kjennskap til dette, men vi vet at området brukes noe til lek og rekreasjon av de som bor i Langøra og Prestefjellet. En eventuell KU må ha dette med som eget tema.

For kommunen som grunneier og utbygger er det imidlertid svært viktig at boligbyggingen styres til Skytterhusfjellet, ikke minst med tanke på investeringene som er gjort der.

Hva som er utslagsgivende for utfallet, vil i noe grad være gjenstand for skjønnutøvelse, men det legges avgjørende vekt på at arealbruken er klarlagt gjennom vedtakelsen av reguleringsplan for Skytterhusfjellet. Det som synes riktig å vurdere her er at skjønn som

kan utøves er underlagt begrensninger som er gitt gjennom tidligere vedtatte plandokumenter, som for eksempel landskapsanalysen og den endelige reguleringsplan. Det skal heller ikke være kurant å fravike eller endre reguleringsplaner. De er blitt til gjennom omfattende beslutningsprosesser og er allerede vedtatt av kommunens øverste organ, kommunestyret. Dette siste skal likevel ikke være til hinder for at gamle planer og bestemmelser som ikke er hensiktsmessig å styre etter kan endres. Dette kan ikke sies å være tilfelle her. For dette arealet er det forholdsvis nye planer som bestemmer arealbruken, og disse har blitt til gjennom en konkret vurdering etter en omfattende beslutningsprosess.

Reguleringsplan for Skytterhusfjellet omfatter også arealer i Langøra. Her er også avsatt arealer til boligbygging. Kommunen som grunneier og reguleringsmyndighet bør vurdere å stimulere utbyggerne til å utvikle disse områdene.

#### **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: Ingen spesielle utover det som er nevnt ovenfor

Infrastruktur: Ingen spesielle utover det som er nevnt ovenfor

Barn og ungdom: Ingen spesielle utover det som er nevnt ovenfor

Kompetansebygging: Ingen spesielle utover det som er nevnt ovenfor

Økonomi: Kommunestyret har gjennom arealplanen og reguleringsplan for Skytterhusfjellet bestemt at boligbyggingen i de aller nærmeste områdene til Kirkenes skal foregå på Skytterhusfjellet. Det er viktig for kommunen å få igjen investeringskostnadene som er gjort på Skytterhusfjellet. Dette gjøres best ved å styre boligbyggingen dit, også private initiativ.

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov: ingen spesielle på dette tidspunkt. Forholdet ivaretas i en eventuell senere regulerings sak og av TEK 10 i en eventuelle prosjekteringsfase.

#### **Alternative løsninger:**

**Forslag til vedtak:**

Med medhold i Plan og bygningslovens § 12-3 anbefaler ikke Utvalg for plan og samferdsel tiltakshaver å gå videre i arbeidet med reguleringsplan for del av gnr. 26 bnr 2 og bnr. 121.

Begrunnelse;

Arealbruken av området er klarlagt gjennom vedtakelsen av reguleringsplan for Skytterhusfjellet.

Det er så mye ledige tomter/ arealer – som er regulert til boligbygging – i og i nærheten av dette området, at det på nåværende tidspunkt ikke er riktig å regulere dette også.

Bente Larssen  
rådmann

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

**SØR-VARANGER KOMMUNE**  
Postboks 406  
9915 Kirkenes

**FORSLAG TIL REGULERING AV PRESTFJELLET  
TIL FORHÅNDSVURDERING ETTER PBL § 12-3,  
Gnr/Bnr 26/2, samt del av 26/121**

VEDLEGG:

1. Arealdel til kommuneplan med omsøkt areal avmerket (A3)
2. Tilstøtende reguleringsplaner med omsøkt areal avmerket (A3)
3. Illustrasjonsplan av forslag (A3)
4. Illustrasjonssnitt av forslag (A3)
5. Skisse til reguleringsplan (A3)
6. Konseptvurdering infrastruktur (Oscar Sundquist AS) (A3)

**Beskrivelse av prosjekt**

Tomt: gnr/bnr 26/2, samt del av 26/121  
Tiltakshaver for prosjektet er Aktivhus Gruppen AS.  
Forslagstiller: Aktivhus AS

Planområdet er ca 62 da. Det ligger sør for sentrum mot Prestfjellet, mellom Fjellveien i vest og Langørveien i øst.

Området ligger i nordvendt hellende terreng og har gode utsiktsforhold mot Kirkenes sentrum og videre ut over Bøkfjorden.

Området ligger sentralt med gangavstand til de fleste funksjoner i sentrum. Samtidig grenser det opp til friområder av høy brukskvalitet i sør.

Delen av området som i dag ligger under gnr/bnr 26/2 er avsatt til boligformål i Kommuneplanens arealdel. Det foreligger ingen reguleringsplan for denne tomten. Resterende del som ligger under gnr/bnr 26/121 er avsatt til LNF-område og inngår i reguleringsplan for Skytterhusfjellet (se vedlagt arealdel til kommuneplan med omsøkt areal avmerket)

**BEBYGGELSE:**

Området vil få en variert bebyggelse. Denne tenkes utført som 3 etasjers leilighetsbygg i felt B1, B2 og B3 samt eneboliger i maks to etasjer med TU på 30 % BYA i felt B4 til B16.

Vi vurderer antall leiligheter til å utgjøre ca. 60- 70 stk. og at de vil ligge på mellom 70 m<sup>2</sup> og 110 m<sup>2</sup>. Leilighetsbyggene er orientert slik at alle enhetene skal få nyte godt av utsikten mot nord. Mellom byggene ligger felles uteområder til aktivitet og lek. (se vedlagt illustrasjonsplan)

De 13 eneboligtomtene varierer fra ca. 1 til 2 mål. De er lagt i terrenget slik at bebyggelsen ikke blir liggende på de høyeste punktene på området og ivaretar deler av terrengets karakter.



## UTEOMRÅDER:

I øst legges det opp til en bearbejdet lekeplass. Her ligger den tilgjengelig for alle enheter i området og danner en naturlig overgang til planlagt boligområde i reguleringsplan for skytterhusfjellet. Tomten er flat og egner seg godt til lek, ballspill etc.

I tillegg vil det opparbejdes to mindre plasser langs adkomstveien. En ved leilighetsbyggene i nord og en ved eneboligene i sør.

## FJERNVIRKNNG:

Foreslått bebyggelse vil ligge godt under kotehøyder på eksisterende bebyggelse i Fjellveien. Den ligger også under toppen av Prestfjellet i sør. Prosjektet vil etter vår mening kunne gå inn i landskapet uten uheldige fjernvirkninger og vil heller ikke ta utsikt fra eksisterende bebyggelse. (Se vedlagt illustrasjonssnitt av forslag)

## VEI, ADKOMST OG PARKERING:

Vei føres inn fra Fjellveien i nordvest.

Adkomstvei med 30 km/t, 5 m veibredde og 2 m fortau frem forbi leilighetsbyggene og frem til lekeplass i øst. Videre føres veien med 5 m bredde frem til eneboligene.

Ved leilighetsbyggene er parkering i så stor grad som mulig lagt under bygningskroppen på sørsiden av veien. På den måten blir terrenginngrepet mindre og man legger ikke unødvendig beslag på brukbart fellesareal.

Ved eneboligene (B4-B16) vil det bli parkering på egen tomt.

Parkeringsantallet følger kommunens norm for leiligheter og eneboliger. (Henholdsvis 1,5 og 3 p pr enhet.)

## VANN OG AVLØP:

Vanntilførsel vil bli ordnet fra Prestfjellet eller Langøra med trykkøkning eller alternativt som ringledning.

Avløp vil kan legges ned mot Langøra med tilkobling i Langørveien eller soldatsvingen.

Kapasitet på det kommunale nettet må avklares før valg av løsning.

(Se vedlagt konseptvurdering fra Oscar Sundquist AS)

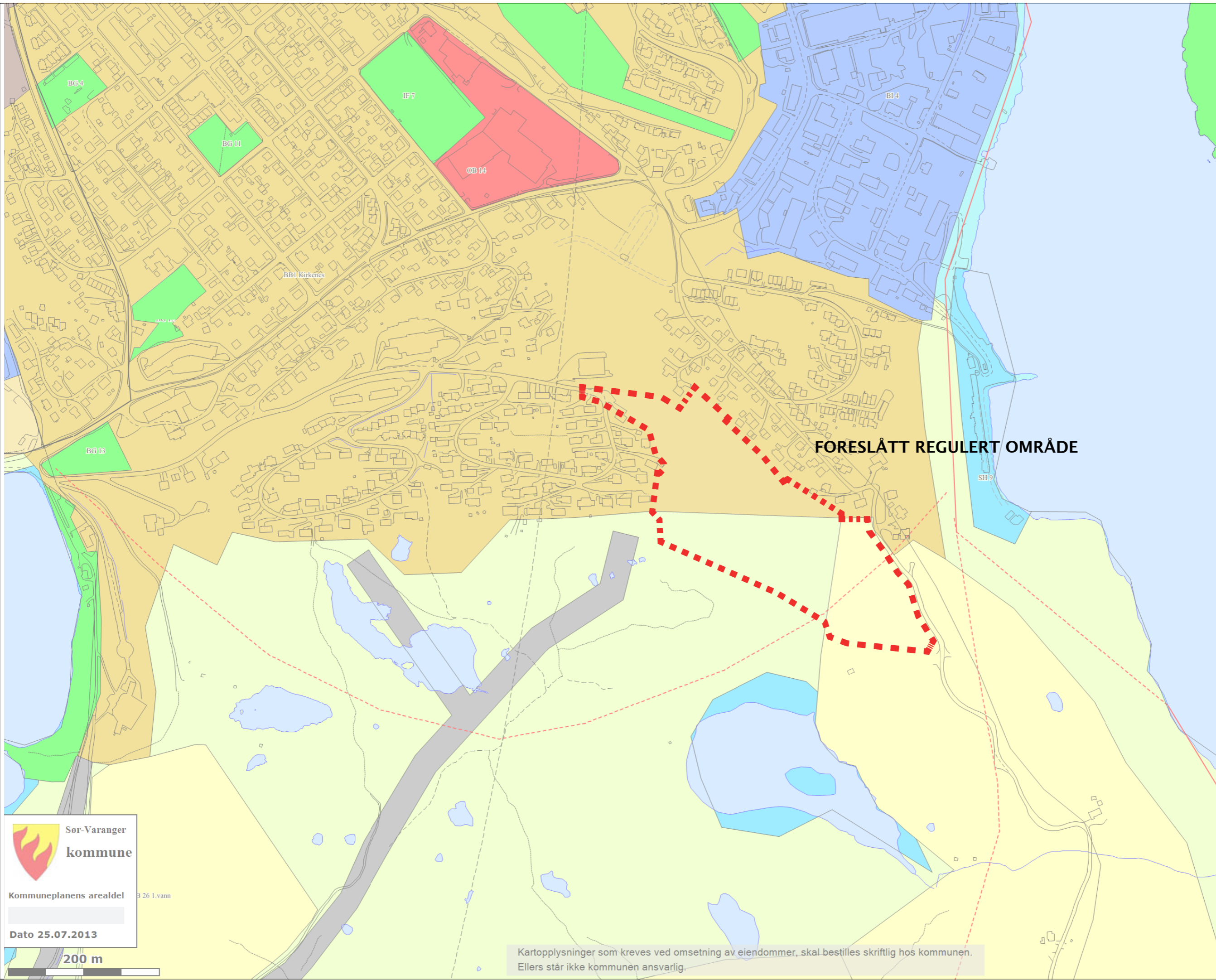
## MILJØ:

Tiltakshaver har som intensjon at bebyggelsen på området skal prosjekteres med særlig tanke på miljø.

Forslagstiller Aktivhus har mer enn 20 års erfaring i prosjektering og bygging av miljøvennlige hus etter aktivhus standarden. Denne bygger på robuste, enkle og naturnære løsninger som vi mener vil fungere godt i Sør-Varanger.



Eirik Fonn. Sivilarkitekt.  
Aktivhus AS  
www.aktiv-hus.no  
e-post eirik@aktiv-hus.no  
mobil 980 03 495



Tegningsnr.: A10-7  
Revisjon nr.:

Type tegning: Arealdel av kommuneplan

<small>Filnavn: 26-12 Trakanten 26-121 190613.pln</small>	<b>Dato:</b> 25.07.13	<b>Målestokk:</b> 1:1	
<b>Godkjent:</b>	<b>Kontroll prosjekt</b>	<b>Kontroll utførende</b>	
Sign.: EF	Kontroll: EF	Sign.: EF	Kontroll: EF

**Tittel:**  
Forslag til regulering av Prestfjellet, gnr/bnr 26/2 samt del av 26/121

**Kirkenes**  
Sør-Varanger Kommune

Tegningsnr.: A10-7

Type tegning: Arealdel av kommuneplan

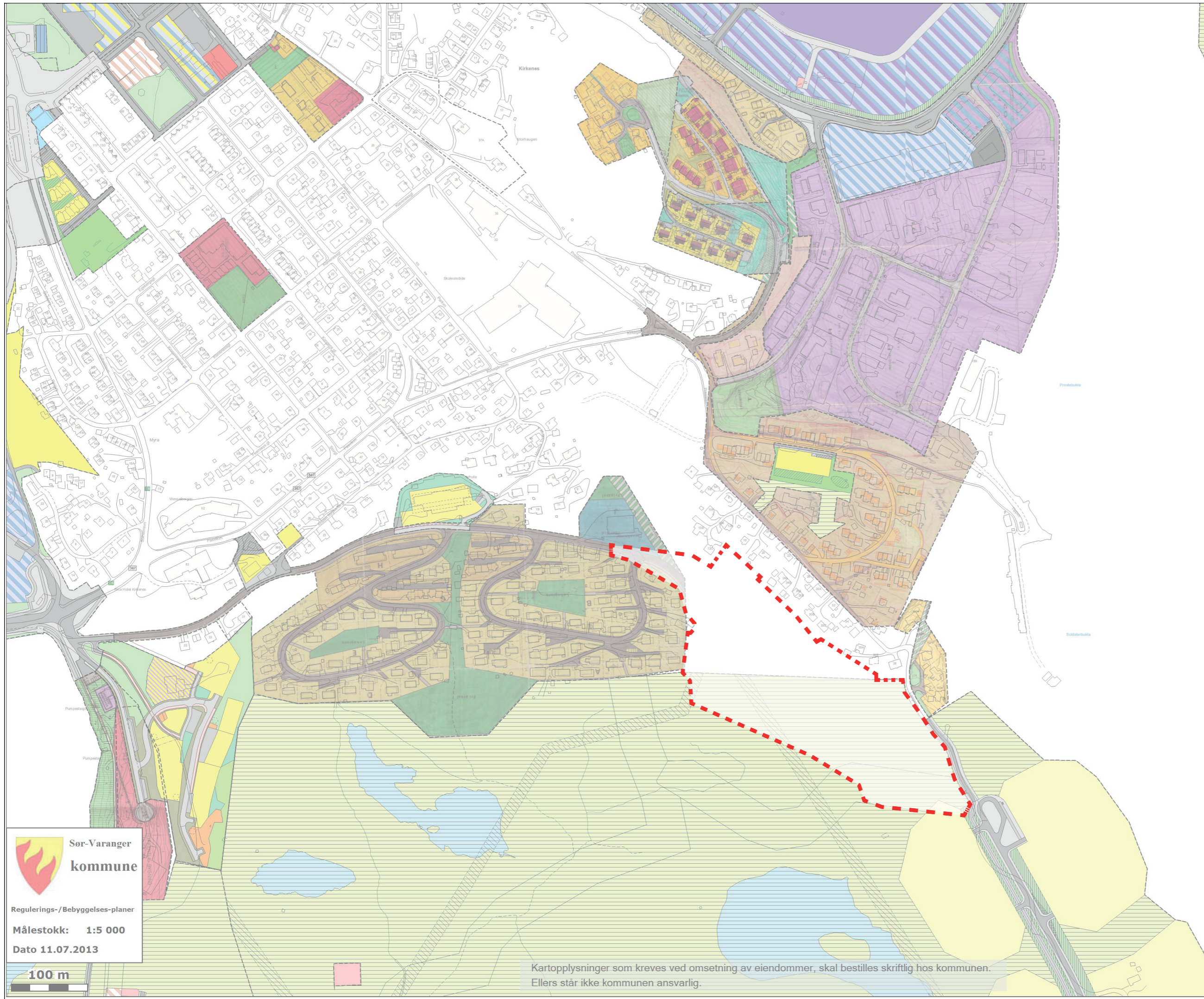
**Sør-Varanger kommune**  
Kommuneplanens arealdel  
Dato 25.07.2013



Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers står ikke kommunen ansvarlig.

**AKTIVHUS as**  
Incognitogaten 20, 0256 OSLO  
T: + 47 41246212  
E: post@aktiv-hus.no  
www.aktiv-hus.no






**Sør-Varanger kommune**  
 Regulerings-/Bebyggelses-planer  
 Målestokk: 1:5 000  
 Dato 11.07.2013

100 m

Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers står ikke kommunen ansvarlig.

Tegningsnr.: A10-8  
 Revisjon nr.:  
 Type tegning: Tilgrensende Reguleringsplaner

Godkjent:	Dato: 25.07.13		Målestokk: 1:1	
	Sign.: EF	Kontroll: EF	Sign.: EF	Kontroll: EF

Tittel:  
**Forslag til regulering av Prestfjellet, gnr/bnr 26/2 samt del av 26/121**

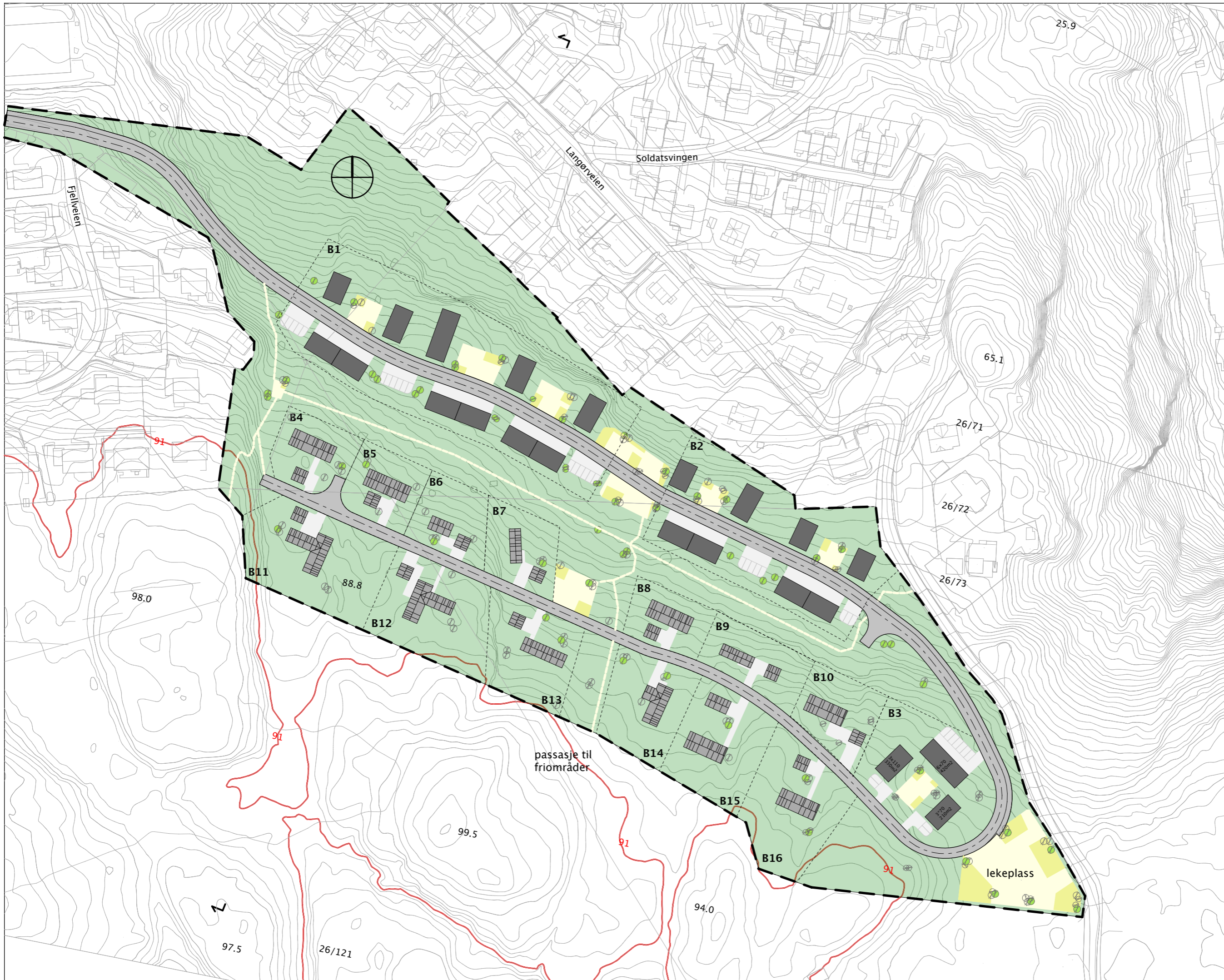
**Kirkenes Sør-Varanger Kommune**

Tegningsnr.: A10-8

Type tegning: Tilgrensende Reguleringsplaner


**AKTIVHUS as**  
 Incognitogaten 20, 0256 OSLO  
 T: + 47 41246212  
 E: post@aktiv-hus.no  
 www.aktiv-hus.no





Tegningsnr.: A10-5

Revisjon nr.:

Type tegning: Illustrasjonsplan av forslag

Godkjent:	Dato:	Målestokk:	
	25.07.13	1:1500	
Sign.:	Kontroll:	Sign.:	Kontroll:
EF	EF	EF	EF

Tittel:  
**Forslag til regulering av Prestfjellet, gnr/bnr 26/2 samt del av 26/121**

**Kirkenes Sør-Varanger Kommune**

Tegningsnr.: A10-5

Type tegning: Illustrasjonsplan av forslag

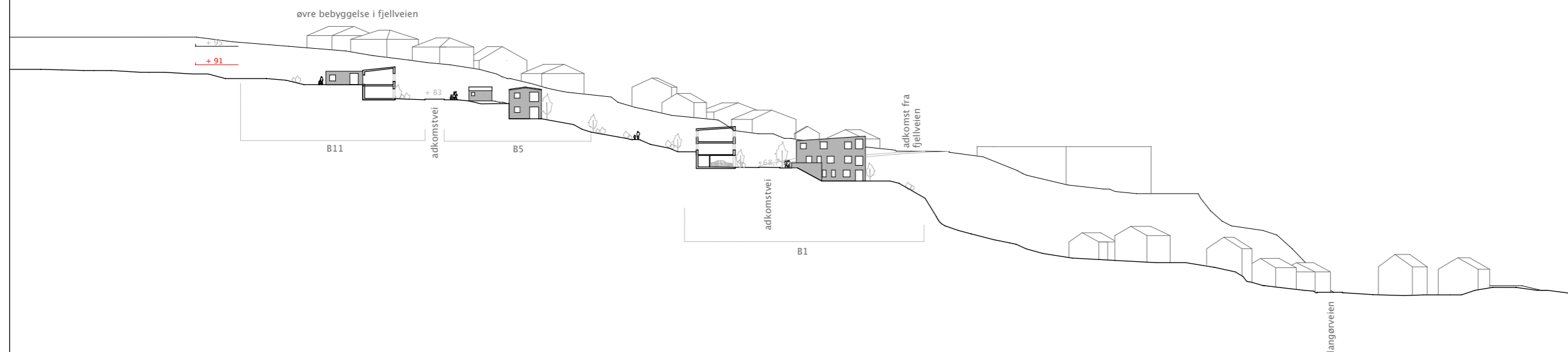
**AKTIVHUS as**  
 Incognitogaten 20, 0256 OSLO  
 T: +47 41246212  
 E: post@aktiv-hus.no  
 www.aktiv-hus.no



Tegningsnr.: A30-1

Revisjon nr.:

Type tegning:  
Illustrasjonssnitt av forslag



Filnavn:  
26-12 Teikanten 26-121  
190613.pln

Dato:  
25.07.13

Målestokk:  
1:1000

Godkjent:	Kontroll prosjekt	Kontroll utførende	
Sign.: EF	Kontroll: EF	Sign.: EF	Kontroll: EF

Tittel:

**Forslag til regulering av Prestfjellet,  
gnr/bnr 26/2 samt del av 26/121**

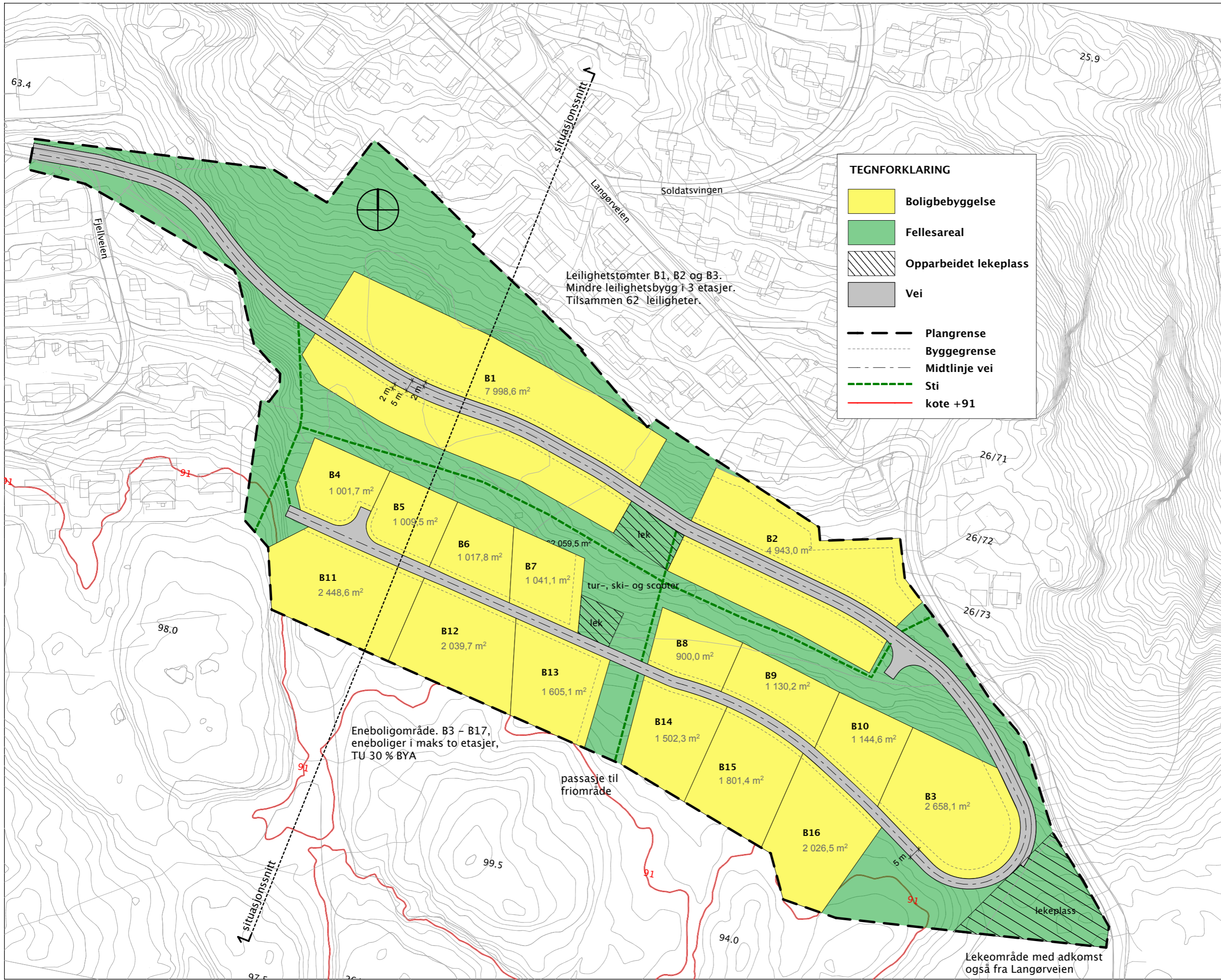
**Kirkenes  
Sør-Varanger Kommune**

Tegningsnr.:  
A30-1

Type tegning:  
Illustrasjonssnitt av forslag



**AKTIVHUS as**  
Incognitogaten 20, 0256 OSLO  
T: + 47 41246212  
E: post@aktiv-hus.no  
www.aktiv-hus.no



situasjonssnitt

Langørveien

Soldatsvingen

Falkveien

Leilighetstomter B1, B2 og B3.  
Mindre leilighetsbygg i 3 etasjer.  
Tilsammen 62 leiligheter.

**TEGNFORKLARING**

- Boligbebyggelse
- Fellesareal
- Opparbeidet lekeplass
- Vei
- Plangrense
- Byggegrense
- Midtlinje vei
- Sti
- kote +91

B1  
7 998,6 m<sup>2</sup>

B4  
1 001,7 m<sup>2</sup>

B5  
1 009,5 m<sup>2</sup>

B6  
1 017,8 m<sup>2</sup>

B7  
1 041,1 m<sup>2</sup>

B11  
2 448,6 m<sup>2</sup>

B12  
2 039,7 m<sup>2</sup>

B13  
1 605,1 m<sup>2</sup>

B14  
1 502,3 m<sup>2</sup>

B15  
1 801,4 m<sup>2</sup>

B10  
1 144,6 m<sup>2</sup>

B16  
2 026,5 m<sup>2</sup>

B3  
2 658,1 m<sup>2</sup>

B2  
4 943,0 m<sup>2</sup>

B8  
900,0 m<sup>2</sup>

B9  
1 130,2 m<sup>2</sup>

Eneboligområde. B3 - B17,  
eneboliger i maks to etasjer,  
TU 30 % BYA

passasje til  
friområde

lek  
tur-, ski- og scooter

lek

lekeplass

Lekeområde med adkomst  
også fra Langørveien

Tegningsnr.: A10-4

Revisjon nr.:

Type tegning:  
Skisse til reguleringsplan

<small>Plan nr.: 26-12/12 190613.pln</small>	Dato: 25.07.13	Målestokk: 1:1500
Godkjent:	Kontroll prosjekt	Kontroll utførende
Sign.: EF	Kontroll: EF	Sign.: EF
		Kontroll: EF

Tittel:  
Forslag til regulering av Prestfjellet,  
gnr/bnr 26/2 samt del av 26/121

Kirkenes  
Sør-Varanger Kommune

Tegningsnr.:  
A10-4

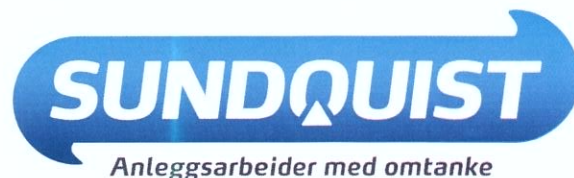
Type tegning:  
Skisse til reguleringsplan

**AKTIVHUS** as  
Incognitogaten 20, 0256 OSLO  
T: +47 41246212  
E: post@aktiv-hus.no  
www.aktiv-hus.no



**AS Oscar Sundquist**

Johan Knudtzens gate 18,  
Postboks 149  
N-9915 Kirkenes



Vetrina Sustainability AS  
Rune Ulvang

9900 Kirkenes

11.03.2013

**Trekanten, Langøra - Konseptvurdering**

Viser til avtale datert 06.03.13 om prosjektsamarbeid i forbindelse med utvikling og utbygging av Trekanten på Langøra i Kirkenes, der vi ivaretar løsninger og utførelse av vei, VA, terreng- og grunnarbeider.

Kort om vårt inntrykk av løsninger etter første vurdering:

**Vei/tilkomst:**

Det er sannsynlig at vei opp til Eneboligfelt 1 må legges om noe for å redusere stigning. Øvrige veier er rimelig greit tilpasset terreng for å få god kurvatur. Snuplasser må vurderes utført som vendehammere for å redusere arealbehov og dermed inngrep i relativt bratt terreng.

Adkomst til feltet med bil er løsbart med fylling fra Prestefjellet/Fjellveien. Dette området må eventuelt med på reguleringsplanen. Det er også mulig å tilknytte Langørveien med gang/sykeladkomst.

**VA:**

VA løsning må vurderes nærmere. Det må vurderes løsninger med vanntilførsel fra Prestefjellet eller Langøra med trykkøkning, alternativt ringledning som vil forbedre forsyningssikkerheten på begge sider av feltet. Avløp kan legges ned mot Langøra med tilkobling i Langørveien eller Soldatsvingen som har avløp ned mot Tippveien. Kapasiteten på det kommunale nettet må avklares før valg av løsning.

**Grunnarbeider/tomt og parkering:**

Tomtene må gjennomføres med bakgrunn i høydeforskjellene i terrenget. Det må benyttes en viss grad av støttemurer og trappinger for å tilpasse bygg i terrenget.

**Konklusjon:**

Prosjektet vil være gjennomførbart med mindre justeringer i forhold til skissen som foreligger i dag for å tilpasse faktiske terrengforhold og dagens infrastruktur. Det må gjøres grunnundersøkelser for å klarlegge dybde til fjell i forbindelse med kostnader ved utbygging og konkrete valg av løsninger.

Med vennlig hilsen  
AS Oscar Sundquist

  
Svein W. Sundquist



Johan Knudtzens gate 18, Postboks 149, N-9915 Kirkenes  
Org. nr. 916425023 MVA, bank 5082 08 22223  
Tlf. 78 97 05 50 - faks 78 97 05 51  
[www.sundquist.no](http://www.sundquist.no) - [post@sundquist.no](mailto:post@sundquist.no)



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Bernt Kvamme Enhetsleder: , tlf.	Dato: 16.05.2014
Arkivkode: K2-L12	Arkivsaksnr.: 12/321
Saksordfører: Liv Mikkelborg	

SAKSGANG		
<b>Behandling:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Saksnr.:</b>
Utvalg for plan og samferdsel	06.06.2014	055/14

## REGULERINGSPLAN HOLMFOSSEN

### Vedlagte dokumenter:

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
10.01.2012	I	Holmfossen as	REGULERINGSPLAN HOLMFOSSEN
12.01.2012	U	Holmfossen AS	REGULERINGSPLAN HOLMFOSSEN
14.02.2012	I	Fylkesmannen i Finnmark	INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN FOR HOLMFOSS
16.02.2012	I	Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark	VEDR. VARSEL OM IGANGSATT ARBEID MED REGULERINGSPLAN FOR HYTTEFELT
20.02.2012	U	Holmfossen AS	REGULERINGSPLAN HOLMFOSSEN
23.02.2012	I	Holmfossen AS v/ Tor Arne Antonsen	SPØRSMÅL VEDR. PLANARBEID FOR HOLMFOSSEN HYTTEFELT
23.02.2012	U	Holmfossen AS v/ Tor Arne Antonsen	HOLMFOSSEN GEBYR



26.02.2012	I	Holmfossen AS v/ Tor Arne Antonsen	PLANOPPSTART HOLMFOSSEN
11.04.2012	I	Statens Vegvesen	TILBAKEMELDING - REGULERINGSPLAN HYTTEFELT HOLMFOSS
25.04.2012	U	Espejord Consult	REGULERINGSPLAN HOLMFOSSEN - TILBAKEMELDING
06.06.2012	U	Holmfossen AS	REGULERINGSPLAN FOR HOLMFOSS
17.01.2013	U	Espejord Consult	REGULERINGSPLAN HOLMFOSSEN - TILBAKEMELDING
28.04.2013	I	Espejord Consult og Holmfossen AS	HOLMFOSSEN - UTKAST REVIDERT PLANFORSLAG AV 28.04.2013 MV.
03.05.2013	I	Espejord Consult og Holmfossen AS	HOLMFOSSEN - UTKAST REVIDERT PLANFORSLAG AV 28.04.2013 MV.
05.06.2013	I	Trond Arntsen	PLANBESKRIVELSE DETALJREGULERINGSPLAN
27.06.2013	U	Saksbehandler Bernt Kvamme	MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 26.06.13:
21.08.2013	I	Holmfoss og omegn hytteforening	REGULERINGSPLAN HOLMFOSSEN - VEDLEGG TIL MØTE I UTVALGET FOR PLAN
23.08.2013	U	Saksbehandler Bernt Kvamme	MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 22.08.13:
26.08.2013	U	Espejord Consult og Holmfossen AS	REGULERINGSPLAN HOLMFOSSEN - MELDING OM VEDTAK
15.05.2014	I	Holmfossen AS	REGULERING AV HOLMFOSSEN HYTTEFELT

### Kort sammendrag:

I kommuneplanens arealdel er det avsatt en rekke områder til fritidsbebyggelse etter utarbeidelse av detaljplan. Et område på Holmfoss er et av dem.

Holmfossen AS har inngått avtale med Finnmarkseiendommen (FeFo) om utvikling av hyttefelt og har i 2011 startet arbeidet med detaljreguleringsplanen for Holmfossen Hyttefelt i Pasvik i Sør-Varanger kommune

Utvalg for plan og samferdsel behandlet saken i møte 22.08.13 og fattet følgende vedtak;

*Utvalg for plan og samferdsel sender det tilbake, med anmodning om å redusere antallet hytter og ta hensyn til eksisterende hytter.*

- *Ingen hytter bygges nærmere enn 100 m fra Pasvikelva.*
- *Forholde seg til kommuneplanens arealdel vedrørende størrelser og høyder.*

*Avstanden mellom hyttene må være 100 m*

Som en konsekvens av dette ble det 17.12.13 ble det avholdt et møte mellom forslagstiller, leder i planutvalget, ordfører og administrasjonen. Møtet i seg selv var konstruktivt og tilrettelegging for moderne hyttefelt ble diskutert. Konklusjonen i møtet var at forslagsstiller kontakter kommunen og ber om avklarende retningslinjer i den videre planlegging, gjerne med skisser.

Forslagsstiller har 10.mars oversendt kommunen et brev hvor de ønsker avklarende retningslinjer som gir forutsigbarhet i den videre planleggingen. Dette behandles som en forhåndsvurdering etter Plan og bygningslovens § 12-3.

### **Faktiske opplysninger:**

Formålet med planen er å legge til rette, for alle aldersgrupper, et moderne hyttefelt som gir befolkningen god tilgang til Holmfossen naturområde, samtidig som særpreget til Pasvikelva, fauna og dyreliv i området ivaretas. Dette gjennomføres ved å tilby konsentrert hyttebebyggelse i delfelt, med mulighet for vei, strøm, fiber, scootertrase og moderne naturtilpasset vann og avløpssystem. Hyttefeltet åpner for universell utforming i henhold til veileder T-1450 og rundskriv T-5/99B.

Planområdet ligger ved Skrukkebukta i Pasvik delvis langs Holmfossvegen i Sør-Varanger kommune, ca 30 km sør for Kirkenes. Hovedadkomst fra Kirkenes er langs FV 885 til Holmfoss-krysset og deretter langs Holmfossvegen. Planen omfatter et samlet areal på ca 950 dekar, som strekker seg over ca 660 meter langs Holmfossvegen, og omlag 1,5 km nordvestover i luftlinje fra Holmfossvegen. Planområdet avgrenses av Holmfossvegen i sør og Pasvik-vassdraget i nord og vest.

Planområdet er stort og har varierende utforming. Nærmest Holmfossvegen begrenses planområdet av Tårnhaugen i øst ca cote 50 med høyeste punkt 56 m. Mot vest er ytterligere et høydedrag på samme høydekote. Mot nord finner man Trohaugen som er høyeste punkt med høyde 72 m.o.h. Mot nord er det store flate områder.

Store områder innenfor planområdet er flater med myrområder. Marka består for øvrig hovedsakelig av barskog med innslag av åpne og skogdekte myrer. Furu er den dominerende av høyere vegetasjon, mens i overgangene mellom tørre og fuktige partier finnes også en del bjørk.

I nærheten av planområdet ved Holmfoss ligger det godt til rette for å bruke vassdraget som en del av naturopplevelsen. Om vinteren kan ski og snøscooter brukes som transportmiddel for å komme seg ut i naturen. I sommerhalvåret er elvebåter og kano mye brukt som fremkomstmiddel.

Som allerede nevnt behandlet Utvalg for plan og samferdsel behandlet saken i møte 22.08.13 og fattet følgende vedtak;

*Utvalg for plan og samferdsel sender det tilbake, med anmodning om å redusere antallet hytter og ta hensyn til eksisterende hytter.*

- *Ingen hytter bygges nærmere enn 100 m fra Pasvikelva.*

- *Forholde seg til kommuneplanens arealdel vedrørende størrelser og høyder. Avstanden mellom hyttene må være 100 m*

17.12.13 ble det avholdt et mellom forslagstiller, leder i planutvalget, ordfører og administrasjonen. Møtet i seg selv var konstruktivt og tilrettelegging for moderne hyttefelt ble diskutert. Konklusjonen i møtet var at forslagsstiller kontakter kommunen og ber om avklarende retningslinjer i den videre planlegging, gjerne med skisser.

Forslagsstiller har 10.mars oversendt kommunen et brev hvor de ønsker avklarende retningslinjer som gir forutsigbarhet i den videre planleggingen. De har brakt følgende momenter til vurdering;

- Trenden i resten av landet legger opp til tett struktur for å begrense det totale arealforbruket
- Hyttetomtene får billigere infrastruktur og tilgjengelighet
- Småbarnsfamilier får mulighet til å etablere et rimelig fritidstilbud for familien
- Byggegrense til vassdrag hvor det lages reguleringsplan
- Avstand eller byggelinje mellom hytter på samme rekke/linje
- Avstand eller byggelinje mellom hytter i flere rekker/linjer
- Avstand til eksisterende hytter i områder som reguleres.
- Veibredde, blant annet tilgjengelighet for brannbil
- Andre forhold

Administrasjonen bemerker at miljøverndepartementets veiledere og retningslinjer er lagt til grunn i planleggingen.

Men administrasjonen mener fortsatt at arealene nærmest Pasvikelva bør skånes for "tyngre" infrastrukturbygging som vei, vann og avløp – begrunnelsen er som tidligere rene natur- og miljøfaglige vurderinger, og ønsket om å ha noen områder med mindre tilrettelegging av infrastruktur.

Planutvalget har i sitt vedtak anmodet om at avstanden mellom hyttene må være 100 m. Dette er ikke etter anbefalingene i nevnte veiledere.

Utvalget står jo selvfølgelig fritt til å vurdere disse forholdene, men det bør tenkes på at i løpet av de siste år, så har mange av kommunens hyttefelt fra 1970- og 80-tallet med til dels stor avstand mellom hyttene fått en viss grad av infrastruktur utbygd. I tillegg er det registrert og fulgt opp mange ulovlige tiltak – veier. Dette tilsier at befolkningen i Sør-Varanger ønsker tilrettelagt infrastruktur også på hytta.

Det er selvfølgelig mulig å bygge ut infrastruktur i denne type hyttefelt også, men da blir kostnaden så høy, at det må antas at det er de færreste som har råd til å etablere seg.

Administrasjonen forutsetter for øvrig at utvalget er kjent med plandokumentene og gir ikke noen utførlig utredning av disse, jfr også saksfremlegg av 06.06.13.

### **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: ingen spesielle på nåværende tidspunkt.

Infrastruktur: ingen spesielle på nåværende tidspunkt.

Barn og ungdom: ingen spesielle på nåværende tidspunkt.

Kompetansebygging: ingen spesielle på nåværende tidspunkt.

Økonomi: ingen spesielle på nåværende tidspunkt.

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov: ingen spesielle på nåværende tidspunkt.

#### **Alternative løsninger:**

#### **Forslag til innstilling:**

Med medhold i Plan og bygningslovens § 12 – 3 anbefaler Utvalg for Plan og Samferdsel å arbeide videre med planforslaget for Holmfossen, Planid 2012005, og gir følgende retningslinjer i det videre arbeidet; .....

Utvalget gir selv retningslinjene.



Bente Larssen  
rådmann

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



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Vegar Nilsen Trasti Enhetsleder: , tlf.	Dato: 23.04.2014
Arkivkode: K2-L32	Arkivsaksnr.: 14/140
Saksordfører: Kurt Wikan	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Kommunestyret		
Utvalg for plan og samferdsel	06.06.2014	056/14

### NAVNESAK FOR SKOLTEBYEN: TRESPRÅKLIG SKILTING

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	19.03.2014	OVERSIKTSKART SKOLTEBYEN NEIDEN

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
11.12.2013	I	Sametinget	NAVNESAK - SKOLTEBYEN
03.01.2014	U	Østsamene i Neiden v/Otto Borissen;	SKOLTEBYEN: INNHENTING AV HØRINGSUTTALELSE I NAVNESAK FRA
14.01.2014	I	Hilja Sør-Varanger Norsk-Finskforening	UTTALELSE ANGÅENDE NAVNESAK

22.01.2014	I	Neiden Pensjonistforening	UTTALELSE - NAVNESAK FOR SKOLTEBYEN
25.01.2014	I	Rolf Neiden Pensjonistforening v/	SKOLTEBYEN - NAVN PÅ FINSK
03.02.2014	U	Stedsnavnkonsulentene for kvenske	NAVNESAK SKOLTEBYEN
06.02.2014	I	Sametinget	SKOLTEBYEN-ENDELIG TILRÅDING
06.02.2014	I	Kvensk stedsnavntjeneste -	NAVNESAK - SKOLTEBYEN
06.02.2014	I	Språkrådet	UTTALELSE - KVENSKE PARSELLNAVNE PÅ SKOLTEBYEN
07.03.2014	U	Språkrådet	ETTERLYSER SVAR TILRÅDNING OM SKRIVEMÅTE SKOLTEBYEN
12.03.2014	I	Andreassen Irene	TILRÅDING AV SKRIVEMÅTEN FOR KVENSKE PARALLELLNAVNE PÅ SKOLTEBYEN, SAK

#### **Kort sammendrag:**

Sametinget har tatt initiativ til skilting av Skoltebyen og ønsker å skilte på tre språk, skoltesamisk, norsk og kvensk. Kommunen er tillagt myndighet til å fastsette skrivemåte etter stedsnavnloven.

#### **Faktiske opplysninger:**

Sametingets Avdeling for kulturminner-, areal- og miljø har tatt initiativ til skilting av Skoltebyen i Neiden. Skoltebyen ligger i den østsamiske delen av Sør-Varanger kommune.

Det ønskes å skilte på tre språk; skoltesamisk, norsk og finsk/kvensk. Navnsettingen skal ta utgangspunkt i nedarvet lokal talemåte, jf. stedsnavnloven § 4.

Det er i saken innhentet uttalelse fra organisasjoner, lag og foreninger med særlig tilknytning til området, jf. stedsnavnloven (lov om stadnamn) § 6. Det innkom uttalelse fra Sør-Varanger Norsk-Finskforening og Neiden Pensjonistforening, begge med forslag til finsk navn «Kolttakylä».

Stedsnavntjenestene er i saken bedt om å gi endelig tilrådning til skrivemåte, jf. stedsnavnloven § 6.

Det finnes ikke stedsnavnkonsulent for skoltesamiske stedsnavn i Norge. I Finland er skoltesamisk offentlig språk, og Giellagáldu sin rådgiver for skoltesamisk språk bekrefter at «Sää'msijdd» er skrevet etter skoltesamisk rettskrivingsprinsipp.

Kvensk stedsnavntjeneste bekrefter at *Kolttakylä* er korrekt skrivemåte for det kvenske parallellnavnet. Navnet er samla inn i 1971 av Riitta Matilainen.

Norsk stedsnavntjeneste har ingen merknader i saken.

Foreslåtte navn for Skoltebyen, med endelig tilrådning blir dermed som følger:

norsk;	<i>Skoltebyen</i>
skoltesamisk;	<i>Sää'msjidd</i>
kvensk;	<i>Kolttakylä</i>

I navnesaker med parallellnavn på norsk, samisk og kvensk skal skrivemåte fastsettes samtidig, jf. stedsnavnloven § 6.

### **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:

Ingen av satsningsområdene synes berørt i denne sak.

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

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

**Alternative løsninger:**

**Forslag til innstilling:**

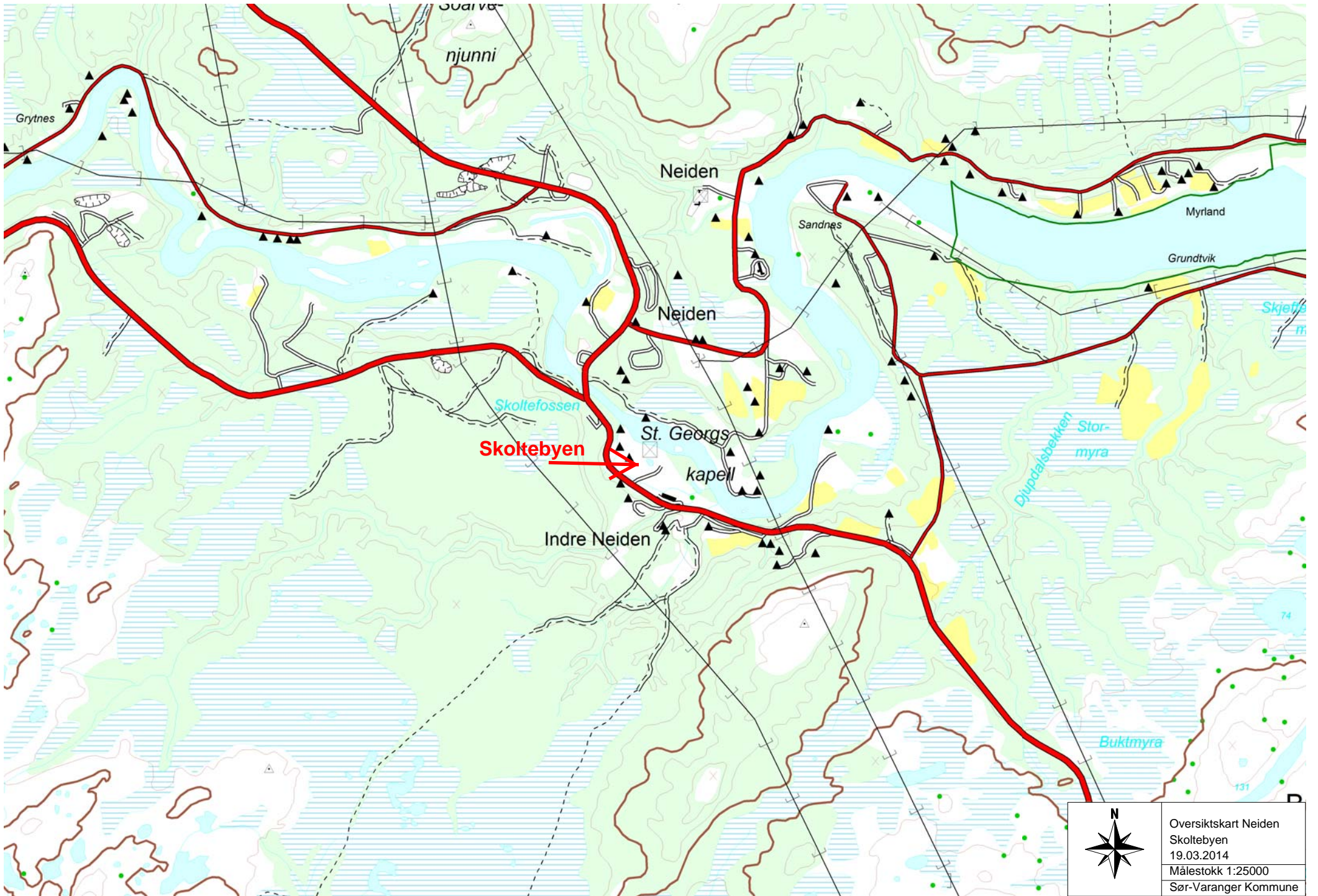


I medhold av lov om stadnamn § 5 vedtar kommunestyret følgende skrivemåte for Skoltebyen med parallellnavn på norsk, skoltesamisk og kvensk:

norsk:	Skoltebyen
skoltesamisk:	Sää'msijdd
kvensk:	Kolttakylä

Bente Larssen  
rådmann

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



Oversiktskart Neiden
Skoltebyen
19.03.2014
Målestokk 1:25000
Sør-Varanger Kommune



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Trygve Sarajärvi Enhetsleder: , tlf.	Dato: 22.05.2014
Arkivkode: K1-610, K3-&53, GBN-3/1	Arkivsaksnr.: 12/2584
Saksordfører: Karine Emanuelsen	

#### SAKSGANG

<b>Behandling:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Saksnr.:</b>
Utvalg for plan og samferdsel	06.06.2014	057/14

### PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED STUORRAJAVRI - KLAGE PÅ AVSLAG

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	22.05.2014	Saksvedlegg klagesak

#### Andre dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
22.10.2012	I	Finnmarkseiendommen	SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED
16.11.2012	I	Arnold Buljo	DOKUMENTASJON OM BULJOGAMMEN
18.12.2012	U	Adresseliste	PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED STUORRAJAVRI
03.01.2013	U	Adresseliste	PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED STUORRAJAVRI

03.01.2013	I	Harriet Fylkesmannen i	INNSYN I SAKSDOKUMENTER
11.01.2013	I	Sametinget	UTTALELSE - PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED
22.01.2013	I	Reinbeitedistrikt 4 og 5b Cižašnjarga-	UTTALELSE FRA REINBEITEDISTRIKT 4 OG 5 B OG C
24.01.2013	I	Fylkesmannen i Finnmark	HØRINGSUTTALELSE - SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR GAMME
03.06.2013	I	Finnmark Fylkeskommune	UTTALELSE VEDR. PUNKTFESTE 3/1 STUORRAJAVRI
01.08.2013	I	Odd A. Hansen; Bengt Stokvold;	OPPDATERING AV SAKSGANG
12.08.2013	U	Odd A. Hansen; Bengt Stokvold;	VEDRØRENDE SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED
19.09.2013	I	Bengt W. Stokvold	KLAGE PÅ SAKSBEHANDLINGSTID
25.09.2013	U	Bengt W. Stokvold	PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED STUORRAJAVRI
11.10.2013	U	Saksbehandler Håvard Lund	MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 11.10.13:
25.10.2013	I	Trond Iversen; Bengt Stokvold;	KLAGE PÅ VEDTAK OM SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE
30.10.2013	I	Bengt W. Stokvold; Odd A. Hansen;	PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED STUORRAJAVRI - DOKUMENTER TIL
22.11.2013	I	Bengt W. Stokvold; Odd A. Hansen;	KLAGE PÅ SAKSBEHANDLINGSTID
06.01.2014	I	Odd A. Hansen	SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE FRITIDSBOLIG
06.01.2014	I	Bengt Willy Stokvold	ETTERLYSER SVAR PÅ KLAGE - SØKNAD OMPUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE
08.01.2014	U	Odd A. Hansen	PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED STUORRAJAVRI
09.01.2014	I	Odd Arild Hansen	PUNKTFESTE FRITIDSBOLIG STOURRAJÆVRI
13.01.2014	U	Bengt W. Stokvold	PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED STUORRAJAVRI
15.01.2014	I	Odd A. Hansen	VEDRØRENDE SØKNAD OM PUNKTFESTE PÅ FRITIDSBOLIG STOURRAJÆVRI
16.01.2014	I	Dalan Advokatfirma DA	PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED STUORRAJAVRI - ANKE
17.01.2014	I	Odd A. Hansen.	VEDRØRENDE SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR FRITIDSBOLIG STOURRAJÆVRI
03.02.2014	U	Odd A. Hansen	BEKREFTELSE PÅ MOTTATT DOKUMENT FRA ADVOKATFIRMA DALAN DA
03.02.2014	I	Odd A. Hansen	INFORMASJON I SAKEN - SØKNAD PUNKTFESTE FOR FRITIDSBOLIG



24.02.2014	I	Odd A. Hansen	VEDRØRENDE GAMME
09.05.2014	I	Odd A. Hansen	KLAGE PÅ SAKSBEHANDLINGSTID
20.05.2014	U	Odd A. Hansen	VEDRØRENDE KLAGE PÅ SAKSBEHANDLINGSTID

### Kort sammendrag:

Odd A. Hansen, Bengt W. Stokvold og Trond Iversen søkte om punkt feste for eksisterende gamle ved Stuurajávri, sørøst i Bugøyfjordområdet. Gammen ble ifølge søker oppført i 1960 og det er ikke opprettet matrikkelenhet og festekontrakt for gammen. Det er nå ønskelig å vedlikeholde gammen slik at søkere samt andre turgåere kan benytte seg av den.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruk, natur- og friluftslivs- og reindriftsområde (LNFR) der bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse er forbudt. Saken er derfor behandlet etter plan- og bygningslovens (pbl) kapittel 19, Dispensasjon.

### Faktiske opplysninger:

Gammen tilhørte opprinnelig, men Odd A. Hansen, Bengt W. Stokvold og Trond Iversen har tatt over gammen. Både Odd A. Hansen og Bengt W. Stokvold har fritidsboliger i området. De ønsker å restaurere gammen, slik at de og andre turfolk kan ha benytte seg av den. De uttrykker i søknaden at de ønsker gammen skal stå åpen å være tilgjengelig for allmenn bruk.

Gammen er restaurert i 1998 og satt opp i bindingsverk som gjør at gamma har et hyttepreg over seg. Ifølge fylkesmannen ligger gammen ca 5 km fra bilveg og uten tilknytning til åpen barmark/skuterløype. Det ligger noen få gammer/hytter ca 2 km unna, og området anses som lite berørt.

Det har tidligere vært søkt om tomt til gammen i 1998, og i 2002, men begge gangene har kommunen avslått søknadene. I 2002 ble avslaget begrunnet med at gammen befinner seg i et utmarksområde, og det skal holdes mest mulig fri for bebyggelse ut ifra miljøvern hensyn og allmenne friluftslivsinteresser, jfr sak 192/00.

Søknaden har vært på høring, og det er innkommet uttalelser fra følgende instanser:

Sametinget, 17.01.2013; De kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området og har ingen merknader til søknaden.

Fylkesmannen i Finnmark, miljøvern avdelingen, 31.01.2013; Fylkesmannen mener at søknaden må behandles som fradeling av tomt til fritidsbolig etter pbl, da loven ikke skiller mellom gamle og annen fritidsbebyggelse.

I Finnmark er det en rekke spredtliggende gammer i utmarka. De fleste ligger i områder lite berørt av annen bebyggelse og de ble satt opp lenge før det ble vanlig med terrengkjøretøyer. Før i tiden ble de benyttet i forbindelse med nødvendig høsting av utmarka, men i dag nyttes de mer til rekreasjon og friluftsliv.

Fylkesmannen påpeker at tiltaket er i strid med de nasjonale miljømål:

De nasjonale miljømålene for arealforvaltning, friluftsliv med mer er gitt i St. meld. nr. 26 (2006-2007) *Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand*. Her heter det bl.a.:

- Miljøkvaliteter i landskapet skal bevares og styrkes gjennom økt kunnskap om verdier og bevisst planlegging og arealpolitikk.
- Reindriftens arealgrunnlag skal sikres og avklares i forhold til andre bruks- og verneinteresser gjennom kommunale og regionale planprosesser.
- Fritidsbebyggelse skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk.

Fylkesmannen er i utgangspunktet skeptisk til hytter/gammer langt fra vei fordi dette ofte etterfølges av krav om tilrettelegging for motorferdsel. Målet om å bevare gjenværende inngrepsfri natur er uttrykt i flere stortingsmeldinger de seneste årene.

Til slutt kommenterer fylkesmannen:

*"Dersom kommunen godkjenner søknaden har Fylkesmannen vanskelig for å se hvordan man skal begrunne avslag på tilsvarende søknader i fremtiden. Å "premiere" ulovlige byggetiltak med dispensasjon fra kommuneplanens arealdel er etter vårt syn uheldig. Fylkesmannen går på denne bakgrunn i mot at det gis tillatelse til å etablere gammetomt for fritidsbruk i omsøkt område".*

Reinbeitedistrikt 4 og 5b v/distriktsformann Knut Magga, 12.02.2013; De har ingen innvendinger mot at omsøkte gamle restaureres og brukes til det omsøkte formålet, forutsatt at restaureringa ikke endrer byggets form, formål og omfang. Den omsøkte restaurering må innebære at den forblir en gamle slik den opprinnelig var oppført.

Finnmark Fylkeskommune, 06.06.2013; Har ingen merknader til søknaden, men minner om Kulturminneloven, § 8 jf. § 3.

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven (PBL) reguleres etter §§ 19-1 til og med 19-4, og er noe endret i forhold til PBL 85, § 7. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er rettslig avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldene med styrke. Lovgiver har i lovkommentaren til ny plandel i PBL utdypet hvilke hensyn og vurderinger som skal foretas;

- Om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt
- Om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering
- Om det legges (tilstrekkelig) vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet
- Om det legges forutsatt vekt på foreliggende nasjonale eller regionale rammer og mål
- Om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt

- Om det dispenseres fra saksbehandlingsregler

Hvis vurderingen etter første, andre og siste strekpunkt konkluderer med at lovens vilkår ikke er oppfylt vil dispensasjon ikke kunne gis. Tredje og fjerde strekpunkt vil først og fremst være aktuelle skjønnsmomenter i vurderingene etter første og andre strekpunkt. Om konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er at det rettslig er anledning til å gi dispensasjon - så skal det i tilfelle foretas en vurdering om det finnes grunn til å dispensere. Det er således en forutsetning at kommunen må ha en saklig grunn både for å innvilge og ikke innvilge dispensasjon. Grunner for ikke å gi dispensasjon kan for eksempel være at kommunen ønsker å se saken i en større sammenheng, at det har vært mange nok dispensasjoner i området, og at det eventuelt bør utarbeides ny plan før det kan gis tillatelse til flere tiltak.

#### Rådmannens vurdering etter lovkommentarens første strekpunkt over:

Hensynet bak bestemmelsene i LNFR-områder, spesielt i dette utmarksområdet, er å ivareta natur- og friluftslivsinteresser, og bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse er forbudt.

I pbl finner man ikke betegnelsen gamme, men ut ifra bruken har gammer blitt ansett som fritidsboliger. I praksis kan man fradele i LNFR-områder til uendret bruk, jfr planjuss 1/2005, slik det søkes om i denne saken. Den opprinnelige bruken av gammer var et primitivt overnattingssted for de som drev på med jakt, fiske og reindrift. I dag er fritidsboliger mer enn et overnattingssted, og rådmannen mener at bruken av fritidsboliger ikke kan sammenlignes med bruken av den opprinnelige gamma. På bakgrunn av dette, kan ikke omsøkte tiltak anses som fradeling til uendret bruk.

En fradeling til fritidsboligformål vil gi tillatelse til å utvide gammen/hytten, og dette vil medføre inngrep i urørt natur. Rådmannen ser dette som uheldig, da gjenværende inngrepsfri natur skal bevares, jfr prp. 1 S (2010-2011). Gammen/hytten er lokalisert 5 km fra vei. Ifølge Fylkesmannen vil en fradeling i slike områder ofte etterfølges av krav om tilrettelegging for motorferdsel, som også gir store sår i naturen.

Rådmannen må se denne saken i en større sammenheng, da mange med gammer, ofte i utmark, søker om fradeling. Gis det tillatelse i denne saken, vil det være vanskelig å gi avslag på liknende framtidige søknader som også Fylkesmannen påpeker. Alt tatt i betraktning, vurderer rådmannen at hensynet bak bestemmelsene for LNFR-områder og urørt natur generelt, som vesentlig tilsidesatt og tiltaket anbefales ikke gjennomført.

#### Rådmannens vurdering etter lovkommentarens andre strekpunkt over:

Fordelene med tiltaket er at gamma restaureres slik at alle som ferdes i området kan benytte seg av gamma. Men dette vil fort kunne endre seg ved at eierne i framtiden finner ut at byggverket skal privatiseres og at allmennheten stenges ute.

Ulempene vil være at tiltaket legger til rette for inngrep i naturen, i områder som er lite berørt av menneskelig aktivitet og som har store verdier for friluftslivet. Rådmannen vurderer det derfor til at ulempene med tiltaket vil være større enn fordelene, og støtter seg dermed til Fylkesmannens anbefalinger og dispensasjon bør ikke gis.

Dagens bruk av gammen vil rådmannen akseptere, men vesentlige utvidelser er ikke ønskelig som en fradeling gir tillatelse til.

Grunnet uklarheter rundt gammer og gjeldende lovverk, har kommunen startet et arbeid med utarbeidelse av egne retningslinjer for vår behandling av gammer etter pbl. Kommunen vil gjøre det lettere å restaurere gammer uten å søke bruksendring til fritidsboligformål med de problemstillinger som følger med. Dette arbeidet forventes ferdigstilt i løpet av høst/vår 2013/2014.

Rådmannens vurdering etter naturmangfoldslovens §§ 8-12, jf. § 7:

Gjennom søk i naturbase og artskart finner rådmannen kunnskapsgrunnlaget for naturens mangfold for tilfredsstillende etter naturmangfoldslovens § 8. I fra kjent kunnskap er i området ikke registrert vernede eller fredede arter eller naturtyper. Med bakgrunn i dette finner ikke rådmannen at føre-var-prinsippet, jf. lovens § 9 kommer til anvendelse. Rådmannen kan ut i fra det overnevnte heller ikke se at den samlede belastningen på økosystemet vil bli påvirket av tiltaket og at lovens § 10 derfor ikke kommer til anvendelse. Omsøkte tiltak vil etter rådmannens vurdering ikke være til nevneverdig skade for naturmangfoldet og rådmannen vurderer det derfor at lovens §§ 11 og 12 ikke kommer til anvendelse.

**Saken ble behandlet i Utvalg for plan og samferdsel i sak 075/13 den 11. oktober 2013, der følgende vedtak ble enstemmig fattet:**

I medhold av pbls § 19-2 avslår utvalg for plan og samferdsel søknad, og gir ikke dispensasjon fra bestemmelsene for LNFR-områder om tillatelse til punkt feste for eksisterende gamle ved Stuurajávri, sørøst i Bugøyfjordområdet

**Begrunnelse:**

Utvalget påpeker at gamma ikke kan fradeles til uendret bruk, da bruken av gammer og fritidsboliger ikke anses for å være den samme. Gammen befinner seg i et utmarksområde, der friluftsliv har stor verdi og området anses derfor som særlig viktig å ivareta. Rådmannen anser derfor at hensynet bak bestemmelsene vesentlig tilsidesettes og ulempene vil være større enn fordelene, jfr vurderingene etter første og andre strekpunkt over.

**Klagebehandling:**

25. oktober 2013 ble det levert klage på vedtaket fra Utvalg for plan og samferdsel. Klagen kom inn i rett tid og er derfor tatt til behandling.

**Under vil vi foreta en vurdering av innkomne klage og senere innkomne tillegg til klagen:**

- I klagen ble det vist til vedtakets begrunnelse der det blir stilt spørsmål til hvem som egentlig er beslutningstaker, rådmannen eller utvalget. Det er utvalget som er beslutningstaker og rådmannen skal komme med forslag til innstilling på bakgrunn av en saksvurdering som foretas i medhold av lover, forskrifter, kommunale planer og annet regelverk. Dette er utført i denne saken.
- I klagen sies det at «Utvalget påpeker at bruken av gammer og fritidsboliger ikke er den samme». I plan- og bygningsloven er det ikke noe byggverk som heter gamle. Dette er en særordning som ble opprettet spesielt for Finnmark da det såkalte gammeamnestiet ble gjennomført tidlig på 1980-tallet, før Plan og bygningsloven ble vedtatt. Den gang ble ikke gammene sidestilt med ordinære hytter, men var en kontrakt (gammeerklæring) mellom grunneier og gammeeier der det lå inne flere vilkår for



både bygging og bruk av gammene. Dersom det skal fradeles grunn til gammer i dag må det gjøres i form av et punktfeste for fritidsbolig med helt andre vilkår for bygging og bruk.

Derfor kan ikke gammer og fritidsboliger sidestilles.

- Klagen viser til rådmannens saksvurdering, andre avsnitt av vurdering av første strekpunkt (side 4), der rådmannen poengterer at den opprinnelige bruken av gammer og nåtidens bruk av fritidsboliger ikke kan sammenliknes. Derfor kan ikke omsøkte tiltak være fradeling til eksisterende/uendret bruk. Viser til strekpunkt over for vurdering av dette.
- Klagen viser også til rådmannens saksvurdering, andre avsnitt av vurdering av andre strekpunkt (side 4 og 5), der rådmannen lister opp ulemper ved å tillate en fradeling til fritidsbolig. Dette betviles av klager.

Rådmannen opprettholder sin vurdering av ulempene ved å innvilge fradeling, uansett om søker i sin søknad sier at gammen ikke skal omgjøres til fritidsbolig, men ha samme bruk som tidligere. Dersom et punktfeste fritidsbolig opprettes vil det ikke være noe i veien for at nåværende eiere eller framtidige eiere vil omgjøre både bygget og bruken av bygget til en moderne fritidsbolig etter tidens krav og stenge allmennheten ute.

Andre merknader fra klager:

Lovparagraf: Utvalget har fattet sitt vedtak i medhold av plan- og bygningslovens paragraf 19-2, som omhandler dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av punktfeste til fritidsbolig, da begrepet gamle ikke finnes i Plan- og bygningsloven.

Klager viser til behandling av andre saker i kommunen der kommunen opplyser at søknad om tomt til gammer må behandles som søknad om tomt til fritidsboliger. Dette er korrekt i forhold til kommunens behandling i medhold av Plan- og bygningsloven, siden begrepet gamle ikke finnes i loven.

Klager viser til at kommunen i tidligere saksframlegg har sagt at både gammer og fritidsboliger må behandles som fritidsboliger.

Dette er riktig. Derfor har ikke gammer, som ikke står på fradelt punktfeste til fritidsbolig (bare har fått opprettet gammeerklæring med grunneier) fått fradelt tomt til fritidsbolig etter dagens lovverk. Kommunen må innvilge fradeling av punktfeste til fritidsbolig før punktfestet kan registreres i offentlig register (Matrikkelen). Hvordan et eventuelt byggverk på punktfestet skal se ut styres av et helt annet regelverk som knytter seg til kommunale planer og byggesaksbehandling av søknad om oppsettelse av bygg.

Klager viser også til sak 09/2767 der kommunen fradelte ei hyttetomt på privat eiendom i Grense Jakobselv til eksisterende/uendret bruk, og ingen regionale myndigheter hadde innvendinger til dette.

Omsøkte fradeling og saken i Grense Jakobselv kan ikke sammenliknes siden eksisterende fritidsbolig i Grense Jakobselv ble fradelt til eksisterende/uendret bruk. Dette var en fritidsbolig som ikke var fradelt tidligere.

Omsøkte gamle vil, som nevnt i strekpunkt ovenfor, kunne få en bruksendring ved at det opprettes et punktfeste for fritidsbolig for gamma. I motsetning til saken i grense Jakobselv gikk Fylkesmannen i Finnmark imot at gammesøknaden skulle innvilges, noe som kommunen må ta til etterretning ifølge Plan- og bygningslovens §19-2.

I tillegg sier Forvaltningsloven at hver enkelt søknad skal vurderes isolert.

Klager påpeker at rådmannen har i saksframlegget hevdet at en innvilgelse av omsøkte tiltak vil medføre negative naturinngrep.

Det kan være riktig da eierne og andre familiemedlemmer har rett på å få innvilget 20 turer pr vintersesong for bruk av snøscooter til gamma. Det medfører forstyrrelse av dyreliv i området og kan i verste fall føre til skader på terrenget dersom det kjøres når det er lite snø i terrenget. Snøscootertransporten medfører også mye større bruk av gamma i vinterhalvåret da transporten inn blir svært lettvtint og mange kan bruke dispensasjonen.

Lokalisering av gammen er langt fra vei. I Miljødirektoratets rapport «1995-6 Inngrepsfrie områder i Norge» ville området der gammen ligger være et såkalt «villmarkspreget område», dvs et område som ligger mer enn 5 km fra tyngre tekniske inngrep som veier, kraftlinjer osv. Dette er områder som av nasjonale, regionale og lokale myndigheter må prioritere å holde fri for inngrep. Dette forsøker Sør-Varanger kommune å følge opp.

**Det er etter at klagen har kommet inn også kommet inn tilleggsdokumenter fra klager. Disse tilleggsdokumentene vurderes under:**

1. Vedlegg til sak 12/2584 inneholdende høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Finnmark til sak 09/2967 fradelingsak i Grense Jakobselv. Dette er kommentert i saksvurderingen over.
2. Sak 09/1022 Saksbehandling av gammer, avklaring ift.gjeldende regelverk og behov for eventuelle endringer. Viser også her til saksvurderingen over.
3. Klage på saksbehandlingstid datert 22.11.2013.
4. E-post, datert 6. januar 2014, til Utvalg for plan og samferdsel med oppfølging av klage på saksbehandling og vedlagt sak 11/2407, hørings svar fra Sør-Varanger kommune angående Fefo's retningslinjer for behandling av eksisterende kontraktsløse byggverk i utmark. Dette saksframlegget er kun kommunens hørings svar til Fefo, og har ikke relevans for denne saken.
5. Brev fra klager, datert 06.01.2014 med ytterligere klage på saksbehandlingstid.
6. Svar fra SVK angående saksbehandlingstid. 2 brev.
7. E-post fra klager med henvisning til sak 13/1459, med spørsmål om ikke denne saken kan sammenliknes med vår sak. Den kan ikke sammenliknes siden hytten i ved Store Gallokvann allerede var registrert som fritidsbolig og hadde punkt feste for fritidsbolig. Viser også her til Forvaltningsloven angående isolert behandling av søknader.
8. E-post fra klager, datert 14.01.2014 med ønske om utsettelse av saksbehandling på grunn av at de ville sende saken til vurdering hos advokat.
9. E-post, datert 17. januar 2014, med oversendelse av vurdering fra advokatfirma Dalan. En kan ikke se at det her kommer fram momenter som ikke har vært vurdert under vår klagebehandling ovenfor. Argumentasjon om Fylkesmannens hørings svar er riktig eller ikke må Fylkesmannen selv ta stilling til.
10. E-post fra klager, datert 24. februar 2014, med utdyping av deres ønske om at gammen skal forbli en gamle til bruk for allmennheten, og at de ikke skjønner kommunens behandling av denne saken.
11. E-post, datert 9. mai 2014, med ny klage på saksbehandlingstid. Denne er besvart 20. mai.

**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:

Ingen merknad

Infrastruktur:

Ingen merknad

Barn og ungdom:

Ingen merknad

Kompetansebygging:

Ingen merknad

Økonomi:

Ingen merknad

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

Ingen merknad.

**Forslag til vedtak:**

Utvalg for plan og samferdsel har vurdert innkommet klage på vedtak i utvalget fattet 11. oktober 2013 i sak nr. 075/13.

Ettersendte dokumenter har vært tatt med i vurderingen.

Viser til klagevurdering i foreliggende saksframlegg.

Utvalget kan ikke se at det i klagen er kommet fram argumentasjon som tilsier at vedtaket skal omgjøres.

Utvalg for plan og samferdsel opprettholder sitt vedtak i sak 075/13, datert 11.oktober 2013.

Saken, med alle saksdokumenter, oversendes Fylkesmannen i Finnmark for endelig klagebehandling.

Bente Larssen  
rådmann

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



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Hanne Kildemo Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 16.08.2013
Arkivkode: K1-610, K3-&53	Arkivsaksnr.: 12/2584
Saksordfører: Karine Emanuelsen	

SAKSGANG		
<b>Behandling:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Saksnr.:</b>
Utvalg for plan og samferdsel	10.10.2013	075/13

### PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED STUORRAJAVRI - SØKER: TROND IVERSEN, ODD A. HANSEN, BENGT W. STOKVOLD

#### Vedlagte dokumenter:

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
22.10.2012	I	Finnmarkseiendommen	SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED
16.11.2012	I	Arnold Buljo	DOKUMENTASJON OM BULJOGAMMEN
18.12.2012	U	Adresseliste	PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED STUORRAJAVRI
03.01.2013	I	Harriet Fylkesmannen i	INNSYN I SAKSDOKUMENTER
03.01.2013	U	Adresseliste	PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED STUORRAJAVRI
11.01.2013	I	Sametinget	UTTALELSE - PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED
22.01.2013	I	Reinbeitedistrikt 4 og 5b Cizašnjarga-	UTTALELSE FRA REINBEITEDISTRIKT 4 OG 5 B OG C



24.01.2013	I	Fylkesmannen i Finnmark	HØRINGSUTTALELSE - SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR GAMME
03.06.2013	I	Finnmark Fylkeskommune	UTTALELSE VEDR. PUNKTFESTE 3/1 STUORRAJAVRI
01.08.2013	I	Odd A. Hansen; Bengt Stokvold;	OPPDATERING AV SAKSGANG
12.08.2013	U	Odd A. Hansen; Bengt Stokvold;	VEDRØRENDE SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED
19.09.2013	I	Bengt W. Stokvold	KLAGE PÅ SAKSBEHANDLINGSTID
25.09.2013	U	Bengt W. Stokvold	PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED STUORRAJAVRI

#### Kort sammendrag:

Odd A. Hansen, Bengt W. Stokvold og Trond Iversen søker om punktfeste for eksisterende gamle ved Stuorrajávri, sørøst i Bugøyfjordområdet. Gammen ble ifølge søker oppført i 1960 og det er ikke opprettet matrikkelenhet og festekontrakt for gammen. Det er nå ønskelig å vedlikeholde gammen slik at søkere samt andre turgåere kan benytte seg av den.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruk, natur- og friluftslivs- og reindriftsområde (LNFR) der bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse er forbudt. Saken må derfor behandles etter plan- og bygningslovens (pbl) kapittel 19, Dispensasjon.

#### Faktiske opplysninger:

Gammen tilhører opprinnelig Arnold Øystein Buljo. Han har ingen etterkommere, og ønsker nå at søkerne Odd A. Hansen, Bengt W. Stokvold og Trond Iversen tar over gammen. Både Odd A. Hansen og Bengt W. Stokvold har fritidsboliger i området. De ønsker å restaurere gammen, slik at de og andre turfolk kan ha benytte seg av den. De uttrykker i søknaden at de ønsker gammen skal stå åpen å være tilgjengelig for allmenn bruk.

Gammen er restaurert i 1998 og satt opp i bindingsverk som gjør at gamma har et hyttepreg over seg. Ifølge fylkesmannen ligger gammen ca 5 km fra bilveg og uten tilknytning til åpen barmark/skuterløype. Det ligger noen få gammer/hytter ca 2 km unna, og området anses som lite berørt.

Det har tidligere vært søkt om tomt til gammen i 1998, og i 2002, men begge gangene har kommunen avslått søknadene. I 2002 ble avslaget begrunnet med at gammen befinner seg i et utmarksområde, og det skal holdes mest mulig fri for bebyggelse ut ifra miljøvern hensyn og allmenne friluftslivsinteresser, jfr sak 192/00.

Søknaden har vært på høring, og det er innkommet uttalelser fra følgende instanser:

Sametinget, 17.01.2013: De kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området og har ingen merknader til søknaden.

Fylkesmannen i Finnmark, miljøvernavdelingen, 31.01.2013: Fylkesmannen mener at søknaden må behandles som fradeling av tomt til fritidsbolig etter pbl, da loven ikke skiller mellom gamle og annen fritidsbebyggelse.

I Finnmark er det en rekke spredtliggende gammer i utmarka. De fleste ligger i områder lite berørt av annen bebyggelse og de ble satt opp lenge før det ble vanlig med terrengkjøretøyer. Før i tiden ble de benyttet i forbindelse med nødvendig høsting av utmarka, men i dag nyttes de mer til rekreasjon og friluftsliv.

Fylkesmannen påpeker at tiltaket er i strid med de nasjonale miljømål:

De nasjonale miljømålene for arealforvaltning, friluftsliv med mer er gitt i St. meld. nr. 26 (2006-2007) *Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand*. Her heter det bl.a.:

- Miljøkvaliteter i landskapet skal bevares og styrkes gjennom økt kunnskap om verdier og bevisst planlegging og arealpolitikk.
- Reindriftens arealgrunnlag skal sikres og avklares i forhold til andre bruks- og verneinteresser gjennom kommunale og regionale planprosesser.
- Fritidsbebyggelse skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk.

Fylkesmannen er i utgangspunktet skeptisk til hytter/gammer langt fra vei fordi dette ofte etterfølges av krav om tilrettelegging for motorferdsel. Målet om å bevare gjenværende inngrepsfri natur er uttrykt i flere stortingsmeldinger de seneste årene.

Til slutt kommenterer fylkesmannen:

*"Dersom kommunen godkjenner søknaden har Fylkesmannen vanskelig for å se hvordan man skal begrunne avslag på tilsvarende søknader i fremtiden. Å "premiere" ulovlige byggetiltak med dispensasjon fra kommuneplanens arealdel er etter vårt syn uheldig. Fylkesmannen går på denne bakgrunn i mot at det gis tillatelse til å etablere gammetomt for fritidsbruk i omsøkt område".*

Reinbeitedistrikt 4 og 5b v/distriktsformann Knut Magga, 12.02.2013: De har ingen innvendinger mot at omsøkte gamle restaureres og brukes til det omsøkte formålet, forutsatt at restaureringa ikke endrer byggets form, formål og omfang. Den omsøkte restaurering må innebære at den forblir en gamle slik den opprinnelig var oppført.

Finnmark Fylkeskommune, 06.06.2013: Har ingen merknader til søknaden, men minner om Kulturminneloven, § 8 jf. § 3.

#### **Vurderinger:**

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven (PBL) reguleres etter §§ 19-1 til og med 19-4, og er noe endret i forhold til PBL 85, § 7. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er rettslig avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldene med styrke. Lovgiver har i lovkommentaren til ny plandel i PBL utdypet hvilke hensyn og vurderinger som skal foretas;

- Om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt
- Om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering
- Om det legges (tilstrekkelig) vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet
- Om det legges forutsatt vekt på foreliggende nasjonale eller regionale rammer og mål
- Om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt
- Om det dispenseres fra saksbehandlingsregler

Hvis vurderingen etter første, andre og siste strekpunkt konkluderer med at lovens vilkår ikke er oppfylt vil dispensasjon ikke kunne gis. Tredje og fjerde strekpunkt vil først og fremst være aktuelle skjønnsmomenter i vurderingene etter første og andre strekpunkt. Om konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er at det rettslig er anledning til å gi dispensasjon - så skal det i tilfelle foretas en vurdering om det finnes grunn til å dispensere. Det er således en forutsetning at kommunen må ha en saklig grunn både for å innvilge og ikke innvilge dispensasjon. Grunner for ikke å gi dispensasjon kan for eksempel være at kommunen ønsker å se saken i en større sammenheng, at det har vært mange nok dispensasjoner i området, og at det eventuelt bør utarbeides ny plan før det kan gis tillatelse til flere tiltak.

Rådmannens vurdering etter lovkommentarens første strekpunkt over:

Hensynet bak bestemmelsene i LNFR-områder, spesielt i dette utmarksområdet, er å ivareta natur- og friluftslivsinteresser, og bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse er forbudt.

I pbl finner man ikke betegnelsen gamme, men ut ifra bruken har gammer blitt ansett som fritidsboliger. I praksis kan man fradele i LNFR-områder til uendret bruk, jfr planjuss 1/2005, slik det søkes om i denne saken. Den opprinnelige bruken av gammer var et primitivt overnattingssted for de som drev på med jakt, fiske og reindrift. I dag er fritidsboliger mer enn et overnattingssted, og rådmannen mener at bruken av fritidsboliger ikke kan sammenlignes med bruken av den opprinnelige gamma. På bakgrunn av dette, kan ikke omsøkte tiltak anses som fradeling til uendret bruk.

En fradeling til fritidsboligformål vil gi tillatelse til å utvide gammen/hytten, og dette vil medføre inngrep i urørt natur. Rådmannen ser dette som uheldig, da gjenværende inngrepsfri natur skal bevares, jfr prp. 1 S (2010-2011). Gammen/hytten er lokalisert 5 km fra vei. Ifølge Fylkesmannen vil en fradeling i slike områder ofte etterfølges av krav om tilrettelegging for motorferdsel, som også gir store sår i naturen.

Rådmannen må se denne saken i en større sammenheng, da mange med gammer, ofte i utmark, søker om fradeling. Gis det tillatelse i denne saken, vil det være vanskelig å gi avslag på liknende framtidige søknader som også Fylkesmannen påpeker. Alt tatt i betraktning, vurderer rådmannen at hensynet bak bestemmelsene for LNFR-områder og urørt natur generelt, som vesentlig tilsidesatt og tiltaket anbefales ikke gjennomført.

Rådmannens vurdering etter lovkommentarens andre strekpunkt over:

Fordelene med tiltaket er at gamma restaureres slik at alle som ferdes i området kan benytte seg av gamma. Ulempene vil være at tiltaket legger til rette for inngrep i naturen, i områder

som er lite berørt av menneskelig aktivitet og som har store verdier for friluftslivet. Rådmannen vurderer det derfor til at ulempene med tiltaket vil være større enn fordelene, og støtter seg dermed til Fylkesmannens anbefalinger og dispensasjon bør ikke gis.

Dagens bruk av gammen vil rådmannen akseptere, men vesentlige utvidelser er ikke ønskelig som en fradeling gir tillatelse til.

Grunnet uklarheter rundt gammer og gjeldende lovverk, har kommunen startet et arbeid med utarbeidelse av egne retningslinjer for vår behandling av gammer etter pbl. Kommunen vil gjøre det lettere å restaurere gammer uten å søke bruksendring til fritidsboligformål med de problemstillinger som følger med. Dette arbeidet forventes ferdigstilt i løpet av høst/vår 2013/2014.

#### Rådmannens vurdering etter naturmangfoldslovens §§ 8-12, jf. § 7:

Gjennom søk i naturbase og artskart finner rådmannen kunnskapsgrunnlaget for naturens mangfold for tilfredsstillende etter naturmangfoldslovens § 8. I fra kjent kunnskap er i området ikke registrert vernede eller fredede arter eller naturtyper. Med bakgrunn i dette finner ikke rådmannen at føre-var-prinsippet, jf. lovens § 9 kommer til anvendelse. Rådmannen kan ut i fra det overnevnte heller ikke se at den samlede belastningen på økosystemet vil bli påvirket av tiltaket og at lovens § 10 derfor ikke kommer til anvendelse. Omsøkte tiltak vil etter rådmannens vurdering ikke være til nevneverdig skade for naturmangfoldet og rådmannen vurderer det derfor at lovens §§ 11 og 12 ikke kommer til anvendelse.

#### **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:

**Alternative løsninger:**

**Forslag til innstilling:**

I medhold av pbls § 19-2 avslår utvalg for plan og samferdsel søknad, og gir ikke dispensasjon fra bestemmelsene for LNFR-områder om tillatelse til punktfeste for eksisterende gamle ved Stuorrajávri, sørøst i Bugøyfjordområdet

**Begrunnelse:**

Utvalget påpeker at gamma ikke kan fradeles til uendret bruk, da bruken av gammer og fritidsboliger ikke anses for å være den samme. Gammen befinner seg i et utmarksområde, der friluftsliv har stor verdi og området anses derfor som særlig viktig å ivareta. Rådmannen anser derfor at hensynet bak bestemmelsene vesentlig tilsidesettes og ulempene vil være større enn fordelene, jfr vurderingene etter første og andre strekpunkt over.

**Behandling 11.10.2013 Utvalg for plan og samferdsel**

**Saksordfører: Karine Emanuelsen. I saksordførers fravær, orienterte Britt Slagtern.**

Innstillingen enstemmig vedtatt.

**Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 075/13:**

I medhold av pbls § 19-2 avslår utvalg for plan og samferdsel søknad, og gir ikke dispensasjon fra bestemmelsene for LNFR-områder om tillatelse til punktfeste for eksisterende gamle ved Stuorrajávri, sørøst i Bugøyfjordområdet

**Begrunnelse:**

Utvalget påpeker at gamma ikke kan fradeles til uendret bruk, da bruken av gammer og fritidsboliger ikke anses for å være den samme. Gammen befinner seg i et utmarksområde, der friluftsliv har stor verdi og området anses derfor som særlig viktig å ivareta. Rådmannen anser derfor at hensynet bak bestemmelsene vesentlig tilsidesettes og ulempene vil være større enn fordelene, jfr vurderingene etter første og andre strekpunkt over.

Bente Larssen  
rådmann

KLAGE PÅ VEDTAK OM SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE FRITIDSBOLIG VED  
STUORRAJAVRI, SØKER TROND IVERSEN, ODD HANSEN OG BENGT W. STOKVOLD, SAKSNR: 12/2584

Viser til vedtak i saksnr: 12/2584, der grunnlaget for vedtaket gjøres medhold av plan- og bygningslovens paragraf 19- 2, og der følgende begrunnelse legges I grunn for avslaget:

*«Utvalget påpeker at gamma ikke kan fradeles til uendret bruk, da bruken av gammer og fritidsboliger ikke anses å være den samme. Gammen befinner seg i et utmarksområde, der friluftsliv har stor verdi og området anses derfor som særlig viktig å ivareta. Rådmannen anser derfor at hensynet bak bestemmelsene vesentlig tilsidesettes og ulempene vil være større enn fordelene, jfr. vurderingene etter første og andre strekpunkt over.»*

- I første omgang kan man undre seg over om det er utvalget eller Rådmannen som tar avgjørelsen i denne saken, eller om det en samstemt uttalelse som legges til grunn i aktuell begrunnelse. Dette er en sammenblanding av roller og en useriøs begrunnelse som sår tvil om hvem som egentlig er beslutningstaker her. ( saken er vedtak i et poli sk utvalg)?
- Utvalget påpeker i denne sammenheng at bruken av gammer og fritidsboliger ikke anses å være den samme. Dette må tolkes slik at det er dette som har vært politikernes grunnlag for å avslå søknaden.
- Rådmannen henviser til saksutredningens første strekpunkt, der det også i andre avsnitt hevdet følgende: I dag er fritidsboliger mer enn et overnattingssted og rådmannen mener at bruken av fritidsboliger ikke kan sammenlignes med bruken av den omsøkte gammen. På bakgrunn av dette kan ikke omsøkte tiltak anses som fradeling til uendret bruk. Dette må også tolkes slik at dette også er rådmannens grunnlag for avslag etter første strekpunkt.
- I andre strekpunkt legger rådmannen vekt på de negative ulempene ved å gi tillatelse til fradeling. Der det hevdet at ulempene vil være at tiltaket legger til rette for inngrep i naturen, i områder som er lite berørt av menneskelig aktivitet og som har store verdier for friluftslivet. Det beskrives også at de positive fordelene ved tiltaket er at gamma restaureres slik at den kan nyttes av folk som ferdes i område. Andre strekpunkt avsluttes med følgende uttalelse fra rådmannen; Dagens bruk av gammen vil rådmannen akseptere, men vesentlig utvidelse er ikke ønskelig, som en fradeling gir tillatelse til. Rådmannens grunnlag for avslaget er de e strekpunkt, tolkes som at en fradeling som omsøkt vil legge I rette for inngrep i naturen.

Avklaring av første kulepunkt:

Skal ikke et negativt enkeltvedtak være Forvaltningslovens prinsipper grunnlag med hjemmel i lov? Der det for parter i denne sak også bør henvises med utskrift av lovtekst som er grunnlaget for vedtaket. Dette med bakgrunn i at vi så langt ikke klarer å finne i plan- og bygningslovens paragraf 19-2, at bruk av gammer og fritidsboliger ikke anses å være den samme.

Avklaring andre og tredje kulepunkt:

Utvalget påpeker at bruken av gammer og fritidsboliger ikke anses å være den samme og fradeling kan ikke utes. I den sammenheng må vi henvise til saksnr; 09/ 1022. SAKSBEHANDLING AV GAMMER, AVKLARING IFT. GJELDENE REGELVERK OG BEHOV FOR EVENTUELLE ENDRINGER. Der det samme utvalget med rådmannens anbefaling har utredet at gammer skal behandles ne opp som fritidsboliger.

I samme saksfremlegg under vurderinger, andre avsnitt står følgende: Rådmannen har nå brakt klarhet i at gammer omfates av plan- og bygningsloven med forskrifter. Slik rådmannen forstår det er gammer etter loven likeslett med andre fritidsboliger under 50 m<sup>2</sup> og må derfor anses som nye oppfrittidsboliger ved fremtidig kommunal saksbehandling.

I syvende avsnitt under samme vurderinger vedtatt av det samme utvalget, poengterer rådmannen igjen som følger; slik rådmannen ser det vil bruken av byggverket ikke være avhengig av om fritidsboligen er utformet som en gammel eller ordinær hytte, så lenge størrelsen er den samme.

Hvordan utvalget med rådmannens anbefalinger etter en slik utredning, med vedtak for under ett år siden, der de i kraft av sakens utredninger vedtar at bruken av gammel og ny hytte skal sideslles, i denne saken kan snu helt og mene det stikk motsatte, krever en nærmere redegjørelse som ikke er belyst i denne saken.

*I mars 2012 gjør kommunen et delegert vedtak om fradeling av fritidsbolig i uendret bruk i Grense Jakobselv i saksnr; 09/2767, vedtaket lyder som følger, rett sitat;  
Omsøkte areal ligger i et LNF- område i kommuneplanens arealdel. Miljøverndepartementet har i Planjuss 1/2005 påpekt at det i LNF- området i praksis er tillatt å fradele tomt rundt eksisterende bebyggelse i uendret bruk, uten dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Viser for øvrig til dom i Borgarting Lagmannsrett datert 17/9-1999 ( LB- 1999-00129 A/01). Dette innebærer at omsøkte fradeling ikke er i strid med bestemmelsene i LNF-område i kommuneplanens arealdel. Det forutsettes at byggverket er lovlig oppført og at tiltaket ikke er i strid med øvrige bestemmelser i arealplanen. For framtidige nybygg eller tiltak må det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel for Sør-Varanger.*

*Søknaden har også vært på høring hos andre offentlige etater, ingen hadde merknader av negativ karakter, men Fylkesmannen uttaler følgende; Fylkesmannen har ingen innvendinger til at det gis tillatelse til omsøkte tiltak. I vår vurdering av søknaden har vi lagt vekt på at hytta ble oppført tidligere på 70- tallet.*

**Omsøkte tomt kan, på bakgrunn av det som står ovenfor, gjennomføres uten dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Fylkesmannen gjør oppmerksom på at en eventuell utbygging av hytte vil være i strid med kommuneplanens arealdel og må behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 19.**

Med bakgrunn i ovennevnte kan det uten rimelig tvil være på sin plass å stille spørsmål ved kommunens saksbehandling i denne saken. Saken er blåst opp og sendt til politisk dispensasjonsbehandling av administrasjonen, i tross for at det ut fra tidligere delegert vedtak i liknende sak 09/2767, er fradelt tomt i eksisterende bruk Grense Jakobselv.

Fylkesmannen fastslår også at delingssaker til eksisterende bruk, ikke skal være gjenstand for dispensasjonsbehandling, all den tid det er snakk om lovlig oppført byggverk, noe det aldri har vært reist tvil om i denne saken, når gammen er reist på 60- tallet.

Avklaring erde kulepunkt:

Rådmannen velger å hevde at å gi tillatelse til tiltaket, vil medføre negative ulemper som inngrep i naturen, men poengterer samtidig at dagens bruk kan aksepters.

Det søkes i saken om oppretting av punktbeste for å legalisere et lovlig byggverk. Bygget blir i så måte kartfestet og det opprettes nødvendige formaliteter med grunneier FEFO, som har fremmet saken på vegne av søkerne. Hvordan dette vil føre til inngrep i naturen er vanskelig å se. At det eventuelt kan komme søknader i ettertid om restaurering m.m. kan ikke vektlegges som mulige inngrep i naturen. Det må i alle tilfeller behandles som særskilt sak, etter gjeldende regler.

Gammen er også lokalisert uten for de kjerneområdene som kommunen betegner som NF- områder med særlig ødemarkspreg, der Gallok, Jarfjord og Pasvik er kravert innenfor i kommunens NF-beskrivelse.

Med bakgrunn i ovennevnte avklaringer, kan ikke aktuelt vedtak i saken aksepteres. Avgjørelsen bærer preg av dårlig avklaring i forhold til hva som er gjort i liknende saker tidligere. Avgjørelsen er også stikk i strid med kommunens vedtak vedrørende intensjonen om å bringe klarhet i behandlingen av gammer/ fritidsboliger, som nå kun betegnes som fritidsboliger i saksbehandlingssammenheng.

Når det også i sakens anledning vises til dom i Borgarting Lagmannsrett vedrørende fradeling til eksisterende bruk av fritidsbolig, faller det på sin egen urimelighet at ikke saken kan løses etter de retningslinjer som skisseres med delegert vedtak fra sentrale myndigheter. For ut fra vår forståelse og kommunens tidligere vedtak som beskrevet tidligere, kan ikke noen byggverk behandles særskilt som gamme, der begrunnelsen som vektlegges er at bruken av gammer og fritidsboliger ikke anses å være den samme.

Klagen anmodes tatt til følge og rett saksbehandling forventes gjennomført.

Trond E. Iversen  
Odd A. Hansen  
Bengt W. Stokvold





Kirkenes 30.10.2013

Vedlegg til sak 12/2584

Vedlegg 1: Saksbehandling av gammer, avklaring ifl. Gjeldende regelverk og behov for endringer.

Vedlegg 2: Deling av grunneiendom i Grense Jakobselv. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen-Miljøvernavdeling.

Mvh.

Bengt W. Stokvold

*Bengt W. Stokvold*

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
31 OKT. 2013		
Saksnr: 12/2584	Dok nr:	Off vurdering Kopi til

Odd A. Hansen

Trond E. Iversen



FYLKESMANNEN I FINNMARK  
Miljøvernavdelingen

FINNMÁRKKU FYLKKAMÁNNI  
Birasaáhttenossodat

Sør-Varanger kommune  
Postboks 406  
9915 Kirkenes

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
19 APR. 2011		
Saks nr. 09/ 2767	Dok nr. 7 Vår dato 12.04.2011	Off vurdering. Kopi til

Deres ref  
09/2767

Deres dato  
24.3.2011

Vår ref  
Sak 2011/1247  
Ark 421.3

Saksbehandler/direkte telefon: Harriet Reiestad - 78 95 03 68

## Høringsuttalelse - søknad om fradeling av tomt rundt eksisterende fritidshytte i Grense Jakobselv - 2030/34/3 - Sør-Varanger kommune

Fylkesmannen viser til brev av 24. mars 2011.

Det søkes om tillatelse til å fradele tomt rundt eksisterende fritidshytte oppført på begynnelsen av 1970-tallet. Hytta er oppført ca. 200 meter fra veg.

\* Omsøkt areal ligger i et LNF-område i kommuneplanens arealdel. Miljøverndepartementet har i Planjuss 1/2005 påpekt at det i LNF-områder i praksis er tillatt å fradele tomt rundt eksisterende bebyggelse til uendret bruk. Vi viser for øvrig til dom i Borgarting lagmannsrett datert 17.9.1999 (LB-1999-00129 A/01). Dette innebærer at omsøkt fradeling ikke anses å være i strid med LNF-området. Dette forutsetter imidlertid at selve bygget er lovlig oppført.

Fylkesmannen er i utgangspunktet skeptisk til lokalisering av hytter langt fra vei fordi dette svært ofte etterfølges av krav om tilrettelegging for motorferdsel - med den følge at det etableres nye kjørespor. Etablering av kjørespor er et betydelig miljøproblem i Finnmark, også i Sør-Varanger kommune. Flyfoto over området viser at det er etablert kjørespor til omsøkt hytte.

\* Fylkesmannen har ingen innvendinger til at det gis tillatelse til omsøkte tiltak. I vår vurdering av søknaden har vi lagt vekt på at hytta ble oppført tidlig på 1970-tallet.

\* Omsøkt tomt kan, på bakgrunn av det som står ovenfor, gjennomføres uten dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19. Fylkesmannen gjør oppmerksom på at en eventuell utbygging av hytta vil være i strid med kommuneplanens arealdel og må behandles etter plan- og bygningsloven kapittel 19.

Vi minner også om at kommunen i henhold til § 28-1 i plan- og bygningsloven, har en selvstendig undersøkelsesplikt med hensyn til farlige forhold.

Naturmangfoldloven trådte i kraft 1. juli 2009. I lovens § 8 framgår det at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal bygges på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter

og risiko for å skade naturmangfoldet. Virkninger av et tiltak skal vurderes ut fra den samlede belastningen økosystemet blir utsatt for, jf. § 10. Dersom det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger et tiltak kan ha på naturmiljøet, skal føre-var-prinsippet legges til grunn, jf. § 9.

Naturmangfoldlovens § 7 pålegger offentlig myndighet å synliggjøre sine vurderinger i hht. lovens §§ 8-12 i sine besluttede vedtak. Konkret gjelder det også for kommunens vedtak i denne saken.

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at omsøkt område ligger like inntil et skogsområde som er vurdert å være av nasjonal verdi (se Direktoratet for naturforvaltnings naturbase). Vi kan av den grunn ikke utelukke at omsøkt hytte ligger i et lokalt eller regionalt viktig område for biologisk mangfold.

Fylkesmannen ber om å bli orientert om kommunens vedtak i saken.

Med hilsen

Ørjan W. Jenssen  
seksjonsleder

Harriet Reiestad  
rådgiver

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*





## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Vegar Nilsen Trasti Virksomhetsleder: , tff.	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 40m<sup>2</sup>, med mindre gjeldende plan eller særlige grunner tilsier noe annet. Maksimale bebygde areal er uansett inntil 40m<sup>2</sup>."*

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

- Gammer kommer innunder betegnelsen bygning etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 1-6 og er således søknadspiktig 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 gammel 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 gammel på generell basis først klarlegges. Ut i fra dette ønsker rådmannen at det tas stilling til hvordan gammel 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 gammel omfattes av plan- og bygningsloven med forskrifter. Slik rådmannen forstår det er gammel etter loven likestilt med andre fritidsboliger under 50 m<sup>2</sup> 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 gammel, noe som gir kommunen liten styringsrett for bruk og utforming av gammene. Derimot gir festekontraktene/ gammelerklæringene strenge føringer for bruk og utforming av gammene, men det understrekes at dette er et forhold mellom grunneier og fester. Missmatch mellom bestemmelser i gammekontrakter 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 gammearmnesti 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 gammearmnesti 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. Ettersom det er avklart at gammer må likestilles med andre fritidsboliger, har gammeeiere i NF-sonen etter søknad hjemmel til å bygge en inntil 40 m<sup>2</sup> stor fritidsbolig. Dette vil imidlertid være i strid med festekontrakt/gammearmnesti 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 reindriftnæringen 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 punktfeste for fritidsbolig tillates oppført på inntil 20m<sup>2</sup> BYA, i én etasje med tillatt mønehøyde inntil 4meter fra eksisterende terreng. På punktfestet tillates oppført inntil 2 bygg, ikke inkludert utedo under 2m<sup>2</sup>, maksimalt tillatt totalt bebygd areal (BYA) på punktfestet er 20m<sup>2</sup>. 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."

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 40m<sup>2</sup>, med mindre gjeldende plan eller særlige grunner tilsier noe annet. Maksimalt bebygd areal er uansett inntil 40m<sup>2</sup>.*"), 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, ifr. 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 40m<sup>2</sup> 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 20m<sup>2</sup> BYA, i én etasje med tillatt mønehøyde inntil 4meter fra eksisterende terreng. På punktfestet tillates oppført inntil 2 bygg, ikke inkludert utedo under 2m<sup>2</sup>, maksimalt tillatt totalt bebygd areal (BYA) på punktfestet er 20m<sup>2</sup>. 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 40m<sup>2</sup> 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 søg 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 punktfeste for fritidsbolig tillates oppført på inntil 20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, maksimalt tillatt totalt bebygd areal (BYA) på punktfestet er 20 m<sup>2</sup>. 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 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, maksimalt tillatt totalt bebyggd areal (BYA) på punktfestet er 20 m<sup>2</sup>. 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.

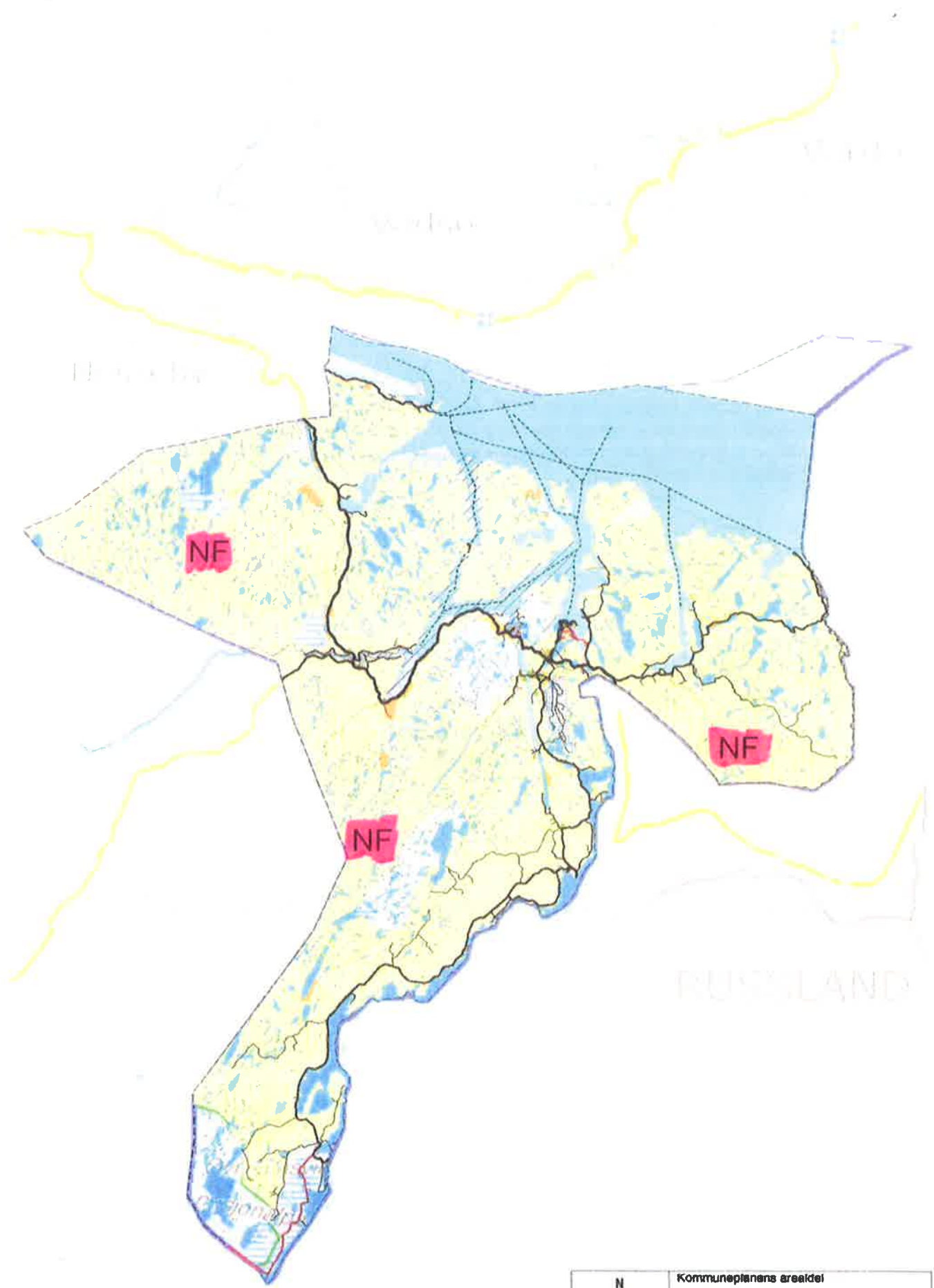
**Begrunnelse:**

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 m<sup>2</sup> 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. -





	Kommuneplanens arealdel
	Landbruks- Natur- og Fritidsområde
	hvor Natur og Fritidsliv er dominerende (NF)
	28.10.2012
	Målestokk 1:600000
	Sør-Varanger Kommune, plan- og byggesak



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Delingssak - delegert

Saksbehandler: Trygve Sarajärvi	Dato: 26.03.2012
Arkivkode: K1-	Arkivsaknr.: 09/2767

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Bygge- og delingssaker, delegert	26.03.2012	042/12

### DELING AV GRUNNEIENDOM 34/3 - GRENSE JAKOBSELV

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
10.11.2009	I	Hugo Nilsen	SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM OG REKVISISJON AV KARTFORRETNING
13.01.2010	U	Hugo Nilsen	DELING AV GRUNNEIENDOM 34/3 - GRENSE JAKOBSELV
24.03.2011	U	Fylkesmannen i Finnmark;	HØRING - DELING AV GRUNNEIENDOM 34/3 - GRENSE JAKOBSELV
05.04.2011	I	Finnmark Fylkeskommune	UTTALELSE VEDR. FRADELING DISP PBL § 19 - 34/3 GRENSE JAKOBSELV
12.04.2011	I	Fylkesmannen i Finnmark	HØRINGSUTTALELSE - SØKNAD OM FRADELING AV TOMT RUNDT
13.04.2011	I	Sametinget	UTTALELSE VEDR. SØKNAD OM DELING AV 34/3
15.04.2011	I	Østre Sør-Varanger Reinbeitedistrikt 1-2-	UTTALELSE - DELING AV GRUNNEIENDOM 34/3
26.03.2012	U	Hugo Nilsen	DELING AV GRUNNEIENDOM 34/3 - GRENSE JAKOBSELV

#### Saksopplysninger:

Hugo Nilsen søker om tillatelse til bortfeste av statsgrunn på gnr. 34, bnr. 3 i Grense Jakobselv. Søknaden gjelder fradeling av tomt til eksisterende bygning med uthus.

Søknaden har vært sendt ut på høring til Fylkesmannen i Finnmark, Finnmark fylkeskommune, Sametinget og Reinbeitedistrikt 1, 2, 3 i Jarfjord. Ingen av høringsinstansene hadde merknader av negativ karakter.

**Saksutredning:**

Omsøkte areal ligger i et LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Miljøverndepartementet har i Planjuss 1/2005 påpekt at det i LNF-områder i praksis er tillatt å fradele tomt rundt eksisterende bebyggelse til uendret bruk, uten dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Viser for øvrig til dom i Borgarting lagmannsrett datert 17/9-1999 (LB-1999-00129 A/01).

Dette innebærer at omsøkt fradeling ikke er i strid med bestemmelsene i LNF-områder i kommuneplanens arealdel.

Det forutsettes at byggverket er lovlig oppført og at tiltaket ikke er i strid med øvrige bestemmelser i arealplanen. For framtidige nybygg eller tiltak må det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel for Sør-Varanger.

**Vedtak:**

Med hjemmel i kommunelovens §23 nr. 4, jfr. delegasjonsvedtak av 16.10.95, og i medhold av plan- og bygningslovens §20-1 og kommuneplanens arealdel – bestemmelsene for LNF-områder, gir virksomhetsleder for plan- og byggesak tillatelse til fradeling av tomt til eksisterende bygning og uthus på gnr. 34/3 i Grense Jakobselv.

**Tillatelsen gis på følgende vilkår:**

- Kartutsnitt datert 09.11.2009 legges til grunn for kartforretningen.

I h.h.t. forvaltningslovens §§28 og 29 er det adgang til å klage på vedtaket. Klagefristen er 3 uker, og klagen skal sendes Sør-Varanger kommune, postboks 406, 9915 Kirkenes.

Trygve Sarajärvi  
miljøvernrådgiver

Klage på saksbehandlingstid

SØR-VARANGER KOMMUNE  
Boks 406, 9915 Kirkenes

25 NOV. 2013

Saksnr Kirkenes 22.11.2013 12/2584	Dok nr 2013	Off. vurdering Kopi til
--	----------------	----------------------------

Viser til sak: **12/2584**

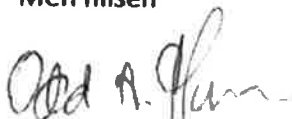
Vi kan ikke se å ha mottatt tilbakemelding angående sak 12/2584. Det har nå gått over 3 uker siden vi leverte inn klage på vedtak i denne sak. Klagen ble levert inn 25.10.13 og etter dette ble det levert inn et vedlegg til denne klagen 31.10.13.

Vi ønsker en skriftlig tilbakemelding på saksgangen.

Dette er en sak vi vil følge meget nøye opp, da vi mener at vår søknad er behandlet på feil grunnlag i forhold til vedtekter og reglement som tidligere er vedtatt i SVK og som vi viser til i vår klage.

I tillegg kan vi opplyse om at vi har funnet vedtak gjort av SVK som etter vårt syn vil ha stor betydning for videre saksgang, men som vi ikke visste om da vi leverte inn vår klage.

Men hilsen

  
Odd A. Hansen

  
Bengt W. Stokvold

  
Trond E. Iversen



---

**Fra:** Odd A. Hansen. Sydvaranger Gruve  
**Sendt:** 06.01.2014  
**Til:** 'kuwik@frisurf.no';Britt Slagtern;'hhatle@online.no';'ingsvane@online.no';Karine Emanuelsen;'liv-mikk@hotmail.com'  
**Kopi:** Postmottak  
**Emne:** Søknad om punktfeste for eksisterende fritidsbolig Stourrajævri

---

Hei

Vi refererer til sak 12/2584, Søknad om punktfeste for eksisterende fritidsbolig v/ Stourrajævri. Denne søknaden er behandlet av dere i plan- og samferdselsutvalget 11.10.13, og ble der avslått. Etter dette har vi sendt inn klage på dette vedtaket den 25.10.13 med et ettersendt vedlegg til klagen den 30.10.13. Vi har ikke fått videre tilbakemelding på dette.

Vi sendte derfor inn klage på saksbehandlingstid den 28.11.13, men har ikke mottatt noen form for tilbakemelding fra SVK på dette heller. Vår informasjon er at saksbehandler for denne sak har sluttet i plan- og bygningsavdelingen og vi har ikke fått opplysning om hvem som nå behandler saken noe vi blir å etterspørre. Vi ønsker også informasjon om når vi kan forvente at saken blir tatt opp til ny behandling.

I «vedlegg til klage på vedtak» (vedlagt) viser vi til sak nr. 09/2767 og sak nr. 09/1022 som er behandlet av SVK. Med bakgrunn av disse sakene mener vi at vår sak ikke har fått riktig avgjørelse, noe som vi også har bemerket i vår klage (se vedlegg).

Sak nr. 11/2407 (vedlagt) har vi fått informasjon i etterkant av vår klage, men den er helt aktuell i saken.

Vårt spørsmål til dere i plan- og samferdselsutvalget må derfor bli: Hvordan kan dere som politikere avslå vår søknad, når det utvalget dere sitter i har vedtatt 2 stk. saker datert 02.01.2012 (11/2407) og 20.11.2012 (09/1022) og som etter vår oppfatning fastslår det stikk motsatte enn det som er begrunnet i avslaget i saken?

Vi registrerer at avslaget ikke er grunnlagt med hjemmel i lov, men kan se ut som synsing fra administrasjonens side. Dette er noe vi ikke kan godta og er innstilt på å kjøre saken så langt det går og er nødvendig, for å få belyst det som vi mener er gjort feil i forhold til avslaget.

Vår oppfordring er at dere i plan- og samferdselsutvalget gjør dere kjent med innholdet i vår klage.

For ordens skyld har vi lagt inn postmottak til SVK i kopi slik at alle som har noe med denne saken å gjøre, har samme informasjon.

Om det er andre som trenger informasjon om saken, håper vi at dere videresender det videre.

For alle søkere

Odd A. Hansen



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Halvard Kvamsdal Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 02.01.2012
Arkivkode: K1-614 - Bygg, lokaler	Arkivsaksnr.: 11/2407
Saksordfører: Karine Emanuelsen	

SAKSGANG		
<b>Behandling:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Saksnr.:</b>
Utvalg for plan og samferdsel	19.01.2012	015/12

### BEHANDLING AV KONTRAKTLØSE BYGG I UTMARK

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	10.11.2011	HØRING OM RETNINGSLINKER FOR FEFOS BEHANDLING AV KONTRAKTLØSE BYGG I UTMARK

Høringsbrev fra FeFo

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
31.10.2011	I	Finnmarkseiendomm en	HØRING OM RETNINGSLINKER FOR FEFOS BEHANDLING AV KONTRAKTLØSE BYGG I
20.01.2012	U	Finnmarkseiendomm en	HØRING OM RETNINGSLINJER FOR FEFOS BEHANDLING AV KONTRAKTLØSE BYGG

**Kort sammendrag:**

FeFo har, med bakgrunn i at det er identifisert flere byggverk på selskapets utmarksareal som ikke har festekontrakt eller annen form for tillatelse fra grunneier, ønsket å bringe disse inn i regulerte former. Eller, dersom disse fortsatt skal anses som ulovlige, høre kommunenes synspunkt på hvilke sanksjonsformer som kan være aktuelle, og hvilken instans som skal ta initiativ til sanksjonene.

Høringen er utformet som et spørreskjema, hvor man tar opp følgende element:

1. Sorteringskriterier
2. Saksbehandlingen
3. Sanksjonering
4. Klausuler i festekontrakt/leieavtale

Høringsfristen er satt til 31.01.12.

Rådmannen ser det som svært positivt at FeFos styre ønsker å ta grep, og innføre rutiner, for å hindre at enkeltpersoner ved selvtakt undergraver så vel grunneiers interesser som overordnet samfunnsmessig arealplanlegging. Imidlertid ser rådmannen også svakheter, og vil i saksframlegget påpeke innvendinger, i forhold til de forslag FeFo i høringsdokumentet introduserer for å få kontroll over uønsket utvikling.

Da rådmannen er inhabil i saker som angår FeFo fremmes innstilling av kommunestyrets valgte setterrådmann for slike saker.

**Faktiske opplysninger:**Sorteringskriteriene

FeFo har foreslått at byggverkets alder skal være avgjørende ved vurdering av hvorvidt et, i utgangspunktet ikke godkjent, byggverk skal aksepteres de facto, og dermed legaliseres gjennom festekontrakt for punkt feste. Det foreslås at det gis et generelt amnesti på grunn av alder for alle bygg som er oppført før tidligere Plan- og bygningslov trådte i kraft, i 1986.

For byggverk oppført i perioden 1986-2000 anser FeFo at kommunene over tid har utvist en viss grad av passivitet i saksbehandling av ulovligheter, som i utgangspunktet bør tale for at byggverkene godkjennes og tildeles punkt feste, dersom kommunen ikke, i den konkrete sak, motsetter seg legalisering.

For byggverk oppført etter 2000 anser FeFo at den alminnelige kunnskap om Plan- og bygningslovens bestemmelser bør være så utbredt at byggherrer må være klar over at de begår en ulovlighet ved hverken å søke grunneier eller bygningsmyndigheten om tillatelse. Det bør derfor kreves retting, fjerning, eventuelt også anmeldelse/straffeforfølgning.

**Rådmannens vurdering:**

Jordsalgsstyret, som forvaltet Statens grunn i Finnmark før Statskog, senere FeFo, overtok, ga i 1980 generelt amnesti for bl.a. ulovlig oppførte gammer i Gallokområdet. Gammer har ikke særskilt definisjon i Plan- og bygningsloven. En håndhevelse av dette amnesti i dag, når man ser bort fra næringshytter, tilsier at det bør gjelde enhver fritidsbolig med overnattingsmulighet oppført før 1980.

Rådmannen anser Gallok som et utmarksområde i kommunen som skal ha spesielt vern mot byggevirksomhet. Når legalisering er akseptert her, samtidig som eksisterende, lovlige, bygg aksepteres ved etablering av naturvernområder generelt, finner rådmannen at likebehandlingsprinsippet også bør gjelde i øvrige deler av FeFos utmarksområder i Sør-

Varanger. Det anbefales primært at kommunen, i medhold av Pbl § 20-1, bokstav m, godkjenner opprettelse av ny festegrunn for byggverk oppført i utmark før 1980 i hele kommunen, etter søknad fra FeFo som bortfester, til oppgitt fester,

Det kan virke noe unnvikende fra grunneiers side å hevde at kommunenes passivitet, i forhold til sine oppgaver etter Plan- og bygningsloven, har vært en vesentlig årsak til ulovlig oppføring av byggverk i utmark i perioden 1986-2000. Rådmannen mener at den primære tilsynsplikt med at det ikke foregår ulovligheter på grunneiendommer påhviler grunneier selv. Kommunen kan imidlertid se at det teoretisk kan gå et skille ved innføring av Plan- og bygningsloven av 1986, da det før denne tid ikke var stilt krav om byggemelding til kommunen av fritidsboliger når grunneier hadde gitt sitt samtykke. Det oppfattes at slike tilfeller ikke inngår i høringen som kontraktløse. Dersom det er viktig/hensiktsmessig for FeFo å ha samme datogrense for generelt amnesti i alle kommuner, bør også Sør-Varanger kunne akseptere at fritidsboliger oppført i den periode det ikke var lovpålagt meldeplikt til kommunen, før 1986, gis punktbeste.

Kommunenes funksjon er primært å behandle søknad om tillatelser etter aktuelt lovverk, og følge opp at gitte vilkår blir fulgt. I langt mindre grad å overvåke alt som skjer i annenmanns utmarksområde, og spesielt i så store områder som det her er tale om. I den grad ulovlighetene har et omfang som heller ikke grunneier kan akseptere, må det være opp til ham å etablere vokter-/tilsynsordninger.

Det kan anføres som en "formildende omstendighet" at FeFo som organisasjon er ganske ny, men etter Finnmarksloven § 49, andre ledd, hefter selskapet også for ansvar og eventuelle følger av manglende initiativ fra grunneiers side i den tid forvaltningen skjedde gjennom Statskog SF.

Rådmannen mener etter dette at det ikke foreligger særlige grunner for at, i utgangspunktet ulovlige, byggverk oppført i årene etter 1980, eventuelt 1986, skal behandles forskjellig alt etter når selvtekten har funnet sted.

Det går klart frem av overgangsbestemmelsene i ny Plan- og bygningslov at søknad om byggetillatelse som ikke var innkommet til kommunen før ny lov trådte i kraft skal behandles etter ny lovgivning. Det oppfattes at dette også må gjelde søknad om å få legalisert ulovlig/uanmeldt byggevirksomhet foretatt forut for dette tidspunkt. Begrunnelsen for et tidsskille ved år 2000 som sorteringskriterium for ulik behandling virker mer tilfeldig enn bygd på påviselige endringer i lovgivning eller praksis.

### Saksbehandlingen

Spørreskjemaet forholder seg til den tidsepokeinndeling FeFo selv har foreslått, og har som intensjon at alle byggverk oppført før 2000 bør legaliseres med tildeling av punktbeste, dersom det ikke foreligger helt særlige grunner til avslag.

Sør-Varanger kommune har mottatt flere enkeltsaker fra FeFo om identifiserte kontraktløse byggverk med ukjent eier, med anmodning om at kommunen følger opp saken etter Plan- og bygningslovens bestemmelser, uten å angi hva som er grunneiers holdning.

Rådmannens vurdering:



Rådmannen mener FeFos saksrutiner hittil har vært lite tilfredsstillende. Det kan ikke være kommunenes oppgave å "oppklare" for grunneier hvem som ulovlig har tatt seg til rette på hans grunn.

Når FeFo bare melder om funn av ulovlige byggverk til kommunen, uten å ta standpunkt til hvordan saken skal følges opp, må dette nærmest kunne karakteriseres som *tålt bruk* fra grunneiers side. Med så vidt passiv forvaltning av egen eiendom anser kommunen at det er naturlig å holde grunneier ansvarlig for oppføring av byggverk i strid med lov. Det må følgelig være FeFo som må fremme søknad om legalisering i ettertid, om eventuelle dispensasjoner fra gjeldende plan- og regelverk, og betale saksgebyr, dersom det ikke lykkes grunneier å identifisere og fremskaffe annen søker.

Rådmannen finner det videre naturlig å kreve at grunneier, hvis han er innstilt på at byggverk skal legaliseres og punktfeste anbefales, klargjør sitt privatrettslige standpunkt og selvstendig vurderer og foretar de høringer som følger av Finnmarksloven § 4 og 18, eventuelt etter tidligere Jordsalgslov, før saken oversendes kommunen.

Sør-Varanger kommune ser ikke at det foreligger tungveiende grunner for ulik saksbehandling for kontraktløse byggverk, basert på oppføringsår, bortsett fra før og etter ikrafttreden av "ny" Plan og bygningslov i 1986. Det bedømmes dessuten vanskelig å fastsette byggeår når det hverken foreligger datert avtale med grunneier eller byggesøknad.

Rådmannen anbefaler derfor at Sør-Varanger kommune uttaler at kommunal saksbehandling, som ikke medfører at eventuell sanksjon rettes mot grunneier, forutsetter:

- a) navngitt eier av byggverk, eventuelt grunneier selv, som søker
- b) innhentede høringsuttalelser fra berørte rettighetshavere
- c) en vurdering av lokaliseringen opp mot Finnmarksloven § 4 og lovens utfyllende retningslinjer
- d) eventuell begrunnelse for dispensasjon fra Pbl § 19-1
- e) søknad fra grunneier om opprettelse av ny festegrunn
- f) ordinær byggesøknad for aktuelt byggverk

### Sanksjonering

FeFo anser av kommunene, gjennom Plan- og bygningslovens kapittel 32, har det mest effektive hjelpemiddel, dersom det er ønskelig å stanse eller fjerne ulovlig byggevirksomhet. I saksframlegg til styresak 47/11 uttaler FeFos administrasjon at grunneier langt på vei ikke bør se det som sin oppgave å rydde opp i personers selvtekt på FeFos grunn gjennom å reise privatrettslige søksmål. Isteden skisseres som en mulighet av selskapet kan bistå kommunene som hjelpepart i en eventuell rettssak. Dette innebærer i praksis at FeFo ikke selv tar standpunkt til om byggverk skal legaliseres, men bare innhenter uttalelser fra berørte rettighetshavere.

Alternativt skisseres er løsning hvor FeFo selv, etter å ha vurdert beliggenhet og byggverk opp mot Finnmarksloven, anmode kommunen om å sanksjonere. Det forutsettes at dette bare vil være aktuelt når FeFo ser grunn til å kreve bygget fjernet.

Rådmannens vurdering:

Det er ingen tvil om at kommunen, etter Pbl § 32-1, er pålagt å forfølge overtredelse av bestemmelser gitt i medhold av loven. Samtidig fastslår Tinglysingsloven § 15 like klart at

grunneier vil være den juridiske eier også av eventuelt påstående bygninger, dersom denne/disse ikke er skilt fra grunneiendommen i *grunnboken*. I forhold til kommunal forvaltning eksisterer dermed ikke "ukjent" eller "kontraktløs" byggherre/eier. Kommunen vil i slike tilfeller kunne rette eventuelle sanksjoner direkte mot FeFo som grunneier.

Erfaringsmessig er det store flertall av ulovlige byggverk i utmark fritidsboliger som er oppført i områder hvor de kommunale arealplaner setter forbud mot slik bebyggelse. Arealplanene er utarbeidet etter en omfattende prosess hvor både offentlige myndigheter, institusjoner og lokalbefolkning har gitt uttrykk for sin oppfatning. Det skal derfor tungtveiende grunner til for å dispensere fra vedtatt arealplan. Vilkåret for å kunne dispensere har blitt skjerpet og tydeliggjort i ny Pbl § 19-2, når det kreves at fordelene ved å gi tillatelse skal være klart større enn ulempene.

Rådmannen har vanskelig for å se at de fordeler en enkeltperson kan vinne ved selvtekt skal være mer tungtveiende enn de begrensninger allmennheten har satt for bruk og vern, som ligger til grunn for restriktiv holdning til hyttebygging i områder avsatt til LNF(R) og ikke åpnet for spredt fritidsbebyggelse.

På denne bakgrunn kan det være forståelig at FeFo ønsker å identifisere eier av de ulovlige byggverk for også å kunne rette ansvar mot den/de som har tatt seg til rette. Etter rådmannens oppfatning er dette likevel primært et privatrettslig anliggende, hvor FeFo selv må finne sin motpart. Uten slik klargjøring anser Sør-Varanger kommune at eventuelle sanksjoner etter Plan- og bygningsloven må rettes mot grunneier. Det antas, dersom det ikke foreligger søknad om legalisering, hverken fra byggets eier eller grunneier, at det mest relevante vedtak i kommunen vil være å kreve byggverket fjernet.

#### Klausuler i festekontrakt/leieavtale

FeFo har vedtatt at selskapet ikke skal selge grunn til fritidseiendommer. Primært ønsker man å opprette festekontrakter. I de tilfeller kommunen ikke vil matrikulere ny festegrund er man innstilt på å opprette annen form for leieavtale. Naturlig nok ønsker FeFo at eksisterende byggverk som ikke blir krevd fjernet i medhold av Plan- og bygningsloven skal komme inn under et regime som gir grunneier årlige inntekter.

I høringsbrevet skisseres tre alternativ for begrensning av byggeaktiviteten i eksisterende byggverks nærområde:

- a) Det tillates ikke utvidelse, bare vedlikehold, av den bygningsmasse som legaliseres
- b) Det settes en kvm-begrensning for samlet bebyggelse pr festetomt
- c) Kommunene får, gjennom ordinær saksbehandling etter Plan- og bygningsloven, anledning til å fastsette antall bygninger på, og utnyttelsesgrad av, tildelt festetomt.

Rådmannens vurdering:

I Sør-Varanger finnes flere byggverk legalisert med såkalt gammeerklæring. Gammene skulle i utgangspunktet være oppført av stedlig materiale og være åpen for alle. Over tid har dette endret seg, og kommunen har mottatt henvendelser om tillatelse til riving av gammer, for deretter å føre opp annen fritidsbolig på samme sted. Bygningslovgivningen skiller ikke mellom gammer og annen bebyggelse av sammenlignbar størrelse med oppholdsrom.

Med den utvikling som har vært ser rådmannen ikke tungtveiende grunner til å forby en om-danning av bestående gammer på festegrunn til ordinære fritidsboliger.

I den grad ulovlige byggverk legaliseres, anser rådmannen at disse må likestilles med lovlig oppsatte bygninger. Kommuneplanen har allerede bestemmelser om maksimalt antall bygg og samlet areal på hvert punktfeste for fritidsbygg. Det forutsettes at FeFo, om selskapet selv skal fastsette utnyttelsesgrad for festetomter, at man ikke går ut over de begrensninger som ligger i kommunenes arealplaner. Det vurderes derfor som likegyldig om FeFo velger å følge de skisserte alternativ 2 eller 3.

#### **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, ifr. Bestemmelser i plan- og bygningslov:

#### **Alternative løsninger:**

Sør-Varanger kommune avgir ingen detaljert høringsuttalelse til FeFos spørsmålsstillinger omkring forslag til legalisering av kontraktløse byggverk på selskapets grunn i utmark.

Kommunen forventer at FeFo i sin forvaltning og forretningsvirksomhet innretter seg etter Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark og de til enhver tid vedtatte bestemmelser som følger av kommunenes arealplaner.

Sør-Varanger kommune mener prinsipielt at forholdet mellom en grunneier og personer som foretar ulovlig/uønsket bygge- eller anleggsvirksomhet på hans eiendom i første rekke er av privatrettslig karakter, og bør kunne løses uten at kommunen skal opptre som en sentral part i saken. Kommunen mener uansett at det faller utenfor Plan- og bygningslovens formål at kommunene myndighet etter loven skal brukes av grunneier i den hensikt å sikre ham inntekter fra bortfeste eller salg av byggegrunn.

Kommunen er imidlertid innstilt på, etter konkret anmodning fra grunneier, å kunne bidra til at ulovlige/uønskede bygg og anlegg, oppført i strid med kommunens egne bestemmelser for byggevirksomhet i LNF(R)-områder, eller ikke oppfyller forskriftsmessige standarder, blir krevd fjernet med hjemmel i Plan- og bygningsloven.

Kommunen vil også, på selvstendig grunnlag, kunne kreve fjerning av byggverk og/eller tilbakeføring av gjennomførte terrengbearbeidende tiltak som forutsetter søknad etter loven, når dette er i strid med vedtatt arealplan, det anses nødvendig ut fra natur- eller samfunnsmessige interesser, eller som et allmennpreventivt tiltak mot ulovlig virksomhet. Kommunen vil i slike tilfeller rette sine pålegg mot grunneier, dersom ikke annet eierskap fremgår av grunnboken.

### **Forslag til innstilling:**

Sør-Varanger kommune gir følgende høringsuttalelse til FeFos spørsmålsstillinger omkring forslag til legalisering av kontraktløse byggverk på selskapets grunn i utmark:

#### **1. Sorteringskriterier**

Det markerte tidsskillet, i den grad det skal gjøres forskjell på hvordan byggverks alder skal ha betydning ved vurdering av legalisering av ulovlig oppførte fritidsboliger i utmark i Sør-Varanger kommune, går ved 1986, da Plan- og bygningsloven innførte at kommunal godkjenning var en forutsetning for å kunne føre opp fritidsbolig i utmark, også om grunneier hadde gitt sitt forut-gående samtykke.

Kommunen mener et tilsvarende amnesti bør gjennomføres i øvrige utmarksområder, og er innstilt på å matrikulere ny festegrund, etter anmodning fra FeFo, i andre deler av kommunen, for byggverk av tilsvarende alder.

Sør-Varanger kommune ser ellers ikke tungtveiende grunner for ytterligere inndeling av byggverk oppført i ulike tidsperioder etter 1986, med ulik saksbehandling.

#### **2. Saksbehandlingen**

For byggverk som skal legaliseres etter Plan- og bygningsloven vil kommunen kreve at grunneier eller identifisert eier av byggverket fremlegger:

- a) navngitt eier av byggverk, eventuelt grunneier selv, som søker
- b) innhentede høringsuttalelser fra berørte rettighetshavere
- c) en vurdering av lokaliseringen opp mot Finnmarksloven § 4 og lovens utfyllende retningslinjer
- d) eventuell begrunnelse for dispensasjon fra Pbl § 19-1
- e) søknad fra grunneier om opprettelse av ny festegrund
- f) ordinær byggesøknad for aktuelt byggverk

#### **3. Sanksjonering**

Sør-Varanger kommune mener prinsipielt at grunneier er den nærmeste til å sanksjonere mot annenmanns selvtakt på hans eiendom, selv om også kommunen etter Pbl § 32-1 er pålagt å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i medhold av denne lov. Plikten er imidlertid ikke absolutt, jfr bestemmelsens andre ledd.

Det kan imidlertid forekomme tilfeller hvor kommunen av natur- eller samfunnsmessige hensyn, eller av allmennpreventive grunner, finner det nødvendig å sanksjonere i medhold av Plan- og bygningsloven. Kommunen er ikke innstilt på å uthule bestemmelser gitt i vedtatt



arealplan, med mindre det fremlegges grunner for dispensasjon som tilfredsstillende vilkårene i Pbl § 19-1. For bygg og anlegg som ikke med slik begrunnelse kan legaliseres, vil kommunens primærstandpunkt være at de skal fjernes, og eventuelle terrengbearbeidende tiltak tilbakeføres.

Dersom navngitt eier av byggverk ikke fremkommer av søknad, jfr pkt 2 a) ovenfor, vil kommunen ved eventuelt avslag på legalisering rette sine sanksjoner mot grunneier, dersom ikke annet eierforhold fremgår av grunnboken.

#### 4. Klausuler i festekontrakt/leieavtale

I den grad det gis amnesti for byggverk eldre enn 1986, eller andre bestående fritidsboliger i utmark legaliseres, mener Sør-Varanger kommune at de for ettertid må likestilles med øvrige tilsvarende byggverk i kommunen når det gjelder anledning til om- eller påbygging og arealutnyttelse av festegrunnen. Sør-Varanger kommune har allerede slike bestemmelser i areal- og reguleringsplaner, og forutsetter at FeFo ved opprettelse av festekontrakter følger disse.

Kommunen vil imidlertid også påpeke at de byggverk det her gjelder svært ofte ligger langt fra offentlig bilvei og godkjente scooterløyper. En omfattende legalisering antas derfor også å medføre økt press for dispensasjoner for motorisert ferdsel i utmark.

### **Behandling 19.01.2012 Utvalg for plan og samferdsel**

Saksordfører: Karine Emanuelsen

Innstillingen enstemmig vedtatt.

#### **Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 015/12:**

Sør-Varanger kommune gir følgende høringsuttalelse til FeFos spørsmålsstillinger omkring forslag til legalisering av kontraktløse byggverk på selskapets grunn i utmark:

##### 1. Sorteringskriterier

Det markerte tidsskillet, i den grad det skal gjøres forskjell på hvordan byggverks alder skal ha betydning ved vurdering av legalisering av ulovlig oppførte fritidsboliger i utmark i Sør-Varanger kommune, går ved 1986, da Plan- og bygningsloven innførte at kommunal godkjenning var en forutsetning for å kunne føre opp fritidsbolig i utmark, også om grunneier hadde gitt sitt forutgående samtykke.

Kommunen mener et tilsvarende amnesti bør gjennomføres i øvrige utmarksområder, og er innstilt på å matrikulere ny festegrunn, etter anmodning fra FeFo, i andre deler av kommunen, for byggverk av tilsvarende alder.

Sør-Varanger kommune ser ellers ikke tungtveiende grunner for ytterligere inndeling av byggverk oppført i ulike tidsperioder etter 1986, med ulik saksbehandling.

##### 2. Saksbehandlingen

For byggverk som skal legaliseres etter Plan- og bygningsloven vil kommunen kreve at grunneier eller identifisert eier av byggverket fremlegger:

- a) navngitt eier av byggverk, eventuelt grunneier selv, som søker
- b) innhentede høringsuttalelser fra berørte rettighetshavere

- c) en vurdering av lokaliseringen opp mot Finnmarksloven § 4 og lovens utfyllende retningslinjer
- d) eventuell begrunnelse for dispensasjon fra Pbl § 19-1
- e) søknad fra grunneier om opprettelse av ny festegrunn
- f) ordinær byggesøknad for aktuelt byggverk

### 3. Sanksjonering

Sør-Varanger kommune mener prinsipielt at grunneier er den nærmeste til å sanksjonere mot annenmanns selvtøkt på hans eiendom, selv om også kommunen etter Pbl § 32-1 er pålagt å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i medhold av denne lov. Plikten er imidlertid ikke absolutt, jfr bestemmelsens andre ledd.

Det kan imidlertid forekomme tilfeller hvor kommunen av natur- eller samfunnsmessige hensyn, eller av allmennpreventive grunner, finner det nødvendig å sanksjonere i medhold av Plan- og bygningsloven. Kommunen er ikke innstilt på å uthule bestemmelser gitt i vedtatt arealplan, med mindre det fremlegges grunner for dispensasjon som tilfredsstillende vilkårene i Pbl § 19-1. For bygg og anlegg som ikke med slik begrunnelse kan legaliseres, vil kommunens primærstandpunkt være at de skal fjernes, og eventuelle terrengbearbeidende tiltak tilbakeføres.

Dersom navngitt eier av byggverk ikke fremkommer av søknad, jfr pkt 2 a) ovenfor, vil kommunen ved eventuelt avslag på legalisering rette sine sanksjoner mot grunneier, dersom ikke annet eierforhold fremgår av grunnboken.

### 4. Klausuler i festekontrakt/leieavtale

I den grad det gis amnesti for byggverk eldre enn 1986, eller andre bestående fritidsboliger i utmark legaliseres, mener Sør-Varanger kommune at de for ettertid må likestilles med øvrige tilsvarende byggverk i kommunen når det gjelder anledning til om- eller påbygging og arealutnyttelse av festegrunden. Sør-Varanger kommune har allerede slike bestemmelser i areal- og reguleringsplaner, og forutsetter at FeFo ved opprettelse av festekontrakter følger disse.

Kommunen vil imidlertid også påpeke at de byggverk det her gjelder svært ofte ligger langt fra offentlig bilvei og godkjente scooterløyper. En omfattende legalisering antas derfor også å medføre økt press for dispensasjoner for motorisert ferdsel i utmark.

May Griff Bye  
Setterrådmann i FeFo-saker

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

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406. 9915 Kirkenes	
07 JAN. 2014 kl. 06.01.2013	
Saksnr. 12/2584	# sak nr. 12/2584

Hei,

Viser til sak **12/2584** som er under behandling hos plan- og bygningsavdelingen.

Åse Stenersen har vært saksbehandler. Hun er nå sluttet i denne jobben, og vi ønsker å vite hvem som nå er saksbehandler for denne saken?

Vi har tidligere sendt inn:

- 25.10.2013, KLAGE PÅ VEDTAK OM SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE FRITIDSBOLIG VED STUORRAJAVRI
- 28.11.2013, KLAGE PÅ SAKSBEHANDLINGSTID

Vi har ennå ikke fått noe tilbakemelding på disse klagene.

Vi opplever å ikke blir tatt seriøst, og at saken treneres fra deres side.

Vi ønsker tilbakemelding i saksgangen snarest.

Mvh.

For alle søkere

Bengt Willy Stokvold

*Bengt Willy Stokvold*



SØR-VARANGER KOMMUNE  
«Sse\_Navn»

Odd A. Hansen  
Langørveien 24 a

9900 KIRKENES

Vår ref.: Saksnr.: 12/2584/21	Deres ref.:	Dato: 08.01.2014
Saksbehandler: Trygve Sarajärvi	Telefonnr.: 78 97 74 86	Epostadresse: postmottak@svk.no

### PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED STUORRAJAVRI

Det vises til klage på vedtak av 25. oktober 2013 med seinere tilleggsopplysninger, datert 30.10.2013, klage på saksbehandlingstid, datert 22.11.2013, samt e-post til Utvalg for plan og samferdsel, sendt 06.01.2014.

Vi beklager sein saksbehandlingstid. Dette skyldes at saksbehandler var sykemeidt i perioder før jul og at miljøvernkonsulentstillingen, som behandlet saken, er inndratt i 2014. Det førte til bytte av saksbehandler i 2014.

Videre saksgang:

- Saken skal behandles administrativt av miljøvernrådgiver Trygve Sarajärvi.
- Saken skal behandles politisk av Utvalg for plan og samferdsel i løpet av februar 2014.

Vi beklager om det vil ta tid å behandle saken, men lover å gjøre vårt beste for å unngå flere forsinkelser.

Henvendelse om saken kan rettes til Trygve Sarajärvi, tlf.nr. 78 97 74 86.

Med vennlig hilsen

  
Trygve Sarajärvi  
miljøvernrådgiver

Kopi:

Bengt Stokvold  
Trond Iversen

Langørveien 34 9900 KIRKENES  
Soldatsvingen 9900 KIRKENES  
23

Postadresse:  
«Sse\_Adr»  
«Sse\_Postnr» «Sse\_Poststed»

Telefonnr.:  
Sentralbord  
78 97 74 00

Telefaksnr.:  
78 97 76 83

Bankgiro:  
4930.13.83281

[www.svk.no](http://www.svk.no)  
[postmottak@svk.no](mailto:postmottak@svk.no)



---

**Fra:** Trygve Sarajärvi  
**Sendt:** 09.01.2014  
**Til:** Postmottak  
**Kopi:**  
**Emne:** VS: Sak 12/2584, punktfeste fritidsbolig Stourrajævri

---

Reg på sak 12/2584

TSA

**Fra:** Odd A. Hansen. Sydvaranger Gruve [mailto:Odd.Hansen@sydvarangergruve.no]  
**Sendt:** 9. januar 2014 09:13  
**Til:** Trygve Sarajärvi  
**Kopi:** bengt.stokvold@ffk.no  
**Emne:** Sak 12/2584, punktfeste fritidsbolig Stourrajævri

Hei

Vi har en søknad om punktfeste på en gamme, sak nr. 12/2584. I den forbindelse har vi funnet en tilsvarende sak som skaper presedens til vår søknad. Som man ser av søknaden (sak nr. 13/1459) er denne gammen allerede registrert med punktfeste og som fritidsbolig. Dette må da være akkurat det samme som det vi søker om. Man må jo spørre seg om hvorfor vår søknad ikke blir behandlet på samme måte som liknende saker?

For alle

Odd Arild Hansen

---

e-posten er kontrollert for virus på vegne av Pro Data, med sikkerhet fra Comendo!

---



**SØR-VARANGER KOMMUNE**  
PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGEN

Finnmarkseiendommen  
Boks 133

9811 VADSØ

<b>Vår ref.:</b> Saksnr.: 13/1459/2	<b>Deres ref.:</b>	<b>Dato:</b> 09.08.2013
<b>Saksbehandler:</b> Vegar Nilsen Trasti	<b>Telefonnr.:</b> 78 97 74 91	<b>Epostadresse:</b> postmottak@svk.no

**SØKNAD OM ENDRING AV GAMME GNR. 1, BNR. 1, FNR. 18 STORE GALLOKVANN**

Sør-Varanger Kommune har mottatt søknad om bruksendring av gamle på gnr. 1, bnr. 1, fnr. 18 til fritidsbolig. Punktfestet er i matrikkelen registrert som punkt feste for fritidsbolig med oppført fritidsbolig, men kommunen noterer at det ikke er registrert noen tinglyst eier (kun *Aktuelle festere*). Etter opplysninger i matrikkelen er det slik kommunen ser det her ikke aktuelt med bruksendring, da punktfestet allerede er registrert som fritidsbolig.

Med bakgrunn i opplysninger fra matrikkelen oversender Kommunen søknaden til Finnmarkseiendommen som rette instans, se vedlegg.

Med vennlig hilsen

Vegar Nilsen Trasti  
arealplanlegger

Vedlegg: Søknad

Kopi:

Margrethe Vonka

Pandur

9900

KIRKENES



## SØR-VARANGER KOMMUNE

PLAN- OG UTVIKLING

Bengt W. Stokvold  
Langørveien 34

9900 KIRKENES

Vår ref.: Saksnr.: 12/2584/24	Deres ref.:	Dato: 13.01.2014
Saksbehandler: Trygve Sarajärvi	Telefonnr.: 78 97 74 86	Epostadresse: postmottak@svk.no

### PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED STUORRAJAVRI

Viser til brev datert 6. januar 2014, registrert hos oss 7. januar angående sak 12/2584.

Spørsmålene som stilles her er allerede besvart i vårt brev til Odd Hansen, datert 8. januar 2014, med kopi til Stokvold og Iversen.

Det har vært mange henvendelser i denne saken fra flere av partene, både pr tlf, e-post og brev. Dette fører til at allerede lang saksbehandlingstid sannsynligvis vil bli enda lengre på grunn av at saksbehandler må bruke så mye tid på henvendelsene.

Ved seinere henvendelser bes det om at partene samordner henvendelsene seg imellom.

Med vennlig hilsen



Trygve Sarajärvi  
miljøvernrådgiver

Kopi:  
Odd A. Hansen

Trond Iversen

Langørveien 24 9900 KIRKENES

a

Soldatsvingen 9900 KIRKENES

23

---

**Fra:** Trygve Sarajärvi  
**Sendt:** 15.01.2014  
**Til:** Postmottak  
**Kopi:**  
**Emne:** VS: Sak 12/2584, søknad om punktfeste på fritidsbolig Stourrajævri

---

Reg på sak 12/2584.

TSA

**Fra:** Odd A. Hansen. Sydvaranger Gruve [mailto:Odd.Hansen@sydvarangergruve.no]  
**Sendt:** 14. januar 2014 12:35  
**Til:** Trygve Sarajärvi  
**Kopi:** Stokvold, Bengt Willy (Bengt.Willy.Stokvold@ffk.no)  
**Emne:** Sak 12/2584, søknad om punktfeste på fritidsbolig Stourrajævri

Hei

Vi blir å få vår søknad vurdert av en advokat og ønsker derfor at du venter med videre behandling av sak 12/2584 til vi har fått dette på plass. Vi prøver å få dette gjort så fort som mulig, og gir deg tilbakemelding når dette er ferdig.

For alle søkere

Odd A. Hansen

---

e-posten er kontrollert for virus på vegne av Pro Data, med sikkerhet fra Comendo!

---

---

**Fra:** Odd A. Hansen. Sydvaranger Gruve  
**Sendt:** 17.01.2014  
**Til:** Trygve Sarajärvi  
**Kopi:** Postmottak;bengt.stokvold@ffk.no  
**Emne:** Sak 12/2584, Søknad om punktfeste for fritidsbolig Stourrajævri

---

Hei

Vi har fått behandlet vår sak av advokatfirma Dalan DA, v/ Håkon Mathiesen. Vi ønsker at vedlagt dokument legges som vedlegg i vår klage i sak 12/2584. Advokatfirma Dalan DA ettersender original brevet direkte til Sør-Varanger kommune.

Vi har tidligere sendt et ønske om at behandling av denne saken midlertidig stoppes. Vi anser at vi nå har fått inn alle nødvendige dokumenter i saken og at videre behandling kan startes opp.

For alle søkere

Odd A. Hansen

---

e-posten er kontrollert for virus på vegne av Pro Data, med sikkerhet fra Comendo!

---



# DALAN

ADVOKATFIRMA DA MNA

Sør-Varanger kommune  
Postboks 406  
9915 KIRKENES

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
20 JAN. 2014		
Saksnr 12/2584	Lock nr	Off. godkjenning Kjæp til

Deres ref.  
Sak nr 12/2584

Vår ref.  
16236-002/HM/AO  
d-00181375

Ansvarlig partner:  
Håkon Mathiesen

Oslo,  
16. januar 2014

## PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE GAMME VED STUORRAJAVRI ANKE

Odd A. Hansen, Bengt Stokkvold og Trond Edgar Iversen har henvendt seg til undertegnede for bistand i ovennevnte sak.

Jeg er kjent med det vedtak kommunen har fattet i saken og senere anke og diverse korrespondanse mellom mine klienter og kommunen i ettertid.

Denne henvendelse må ses på som en supplering til det som tidligere er fremført fra mine klienters side i anledning saken.

Ved gjennomgang av dokumentene i saken synes det som om en misforståelse gjør seg gjeldende, og jeg viser i særlig grad til Fylkesmannens uttalelse i saken.

Fylkesmannens miljøvernavdelings utgangspunkt er at gammen er ulovlig satt opp og at en tillatelse nå vil legitimere dette. Utgangspunkter er feil. Gammen er lovlig oppsatt. Den ble etablert før vedtagelsen av jordsalgsloven i 1963. Det er i den forbindelse fremlagt bevitnelser og bilder som viser at det er korrekt.

Det synes også som om spørsmålet om en gamle kan anses som en fritidsbolig er noe uklart. I mine klienters klage av 25.10.2013 er det nettopp påpekt at i kommunens egne saksbehandlingsregler fra 2009 er gamle og fritidsbolig likestilt.

Under alle omstendigheter er det ingen tvil om at den faktiske bruk av gammen har vært tilknyttet fritidsformål, herunder sankning av bær og andre ting som tidligere har vært knyttet blant annet til utøvelse av reindriftsnæringen. Det kan fremtre noe historieløst å skille så

HÅKON MATHIESEN  
THOMAS HJERMANN  
TORIL G. KJOLLESDAL (H)  
JON NORVALD EVENSEN  
WILLIAM NYBO  
PÅL REMMAN  
TROND LARSEN  
OLA KJÆR  
STEIN OWE (H)  
HARALD O. SLETNER (H)

MORTEN POULSSON (H)  
CARL BORE  
ANNE HAZELAND TINGSTAD  
PETER GRAPE  
EIVIND ARNTSEN  
THOMAS ANDERSEN  
HANS PETER SVERDRUP  
CHRISTINA MOESTUE

**FASTE ADVOKATER:**  
HANNE MARIE WITH SOLVANG  
JØRGEN BORGE  
SVEIN STEINFELD JERVELL  
BENEDICTE KRØGH DAHLSTRØM  
**FULLM:**  
BEATE KATRIN SELSTAD ROYSLAND  
**I KONTORFELLESKAP:**  
OLE LØKEN (H)

**Besøksadresse:** Fridtjof Nansens pl 6  
**Postadresse:** Postboks 1214 Vikå  
NO-0110 Oslo  
**Telefon:** +47 23 308 600  
**Telefaks:** +47 23 308 601  
**Epost:** post@daln.no  
**Hjemmeside:** www.dalan.no

ORGANISASJONSNR. NO 982 470 250 MVA

(H)=Høyesterettsadvokat/moterett for Høyesterett

skarpt mellom fritidsformål og utøvelse av lokal næring. I perioder har disse tingene gått over i hverandre. Dette i seg selv viser jo nettopp at det er en uendret bruk langt tilbake i tid.

Fra Fylkesmannens miljøvernaveidelings side gjøres det også 2 anførsler som man fra denne side vil hevde ikke kan vektlegges: Nemlig at gammen ligger 5 km fra nærmeste offentlige vei og at man kan risikere å få påtrykk om motorferdsel fram til gammen. Retningslinjene for motorferdsel og annen bruk av området rundet gammen følger av kommuneplanens arealdel. Videre ligger begrensning i lov om motorferdsel i utmark etc. Det kan ikke antesiperes et mislighold som en del av drøftelsen om det skal gis dispensasjon.

Man er fra denne side også noe forundret over Fylkesmannens generelle påpekning om at dersom denne søknaden innvilges, så har man vanskelig for å gi avslag på tilsvarende søknader i fremtiden. Som Fylkesmannen er vel kjent med, følger det av forvaltningsloven at hver enkelt søknad skal vurderes isolert. For øvrig viser jeg også til lignende saker man har hatt i kommunen der det er gitt tillatelse som det er henvist til i mine klienters anke.

Jeg nevner også at ingen av de øvrige høringsinstansene har hatt bemerkninger til søknaden.

Jeg tillater meg også å påpeke at rådmannen i siste avsnitt i sin innstilling også har påpekt at kommunen ønsker å gjøre det enklere å restaurere gammer uten å søke om bruksendring osv. Det vedtak som er fattet i nærværende sak går jo akkurat ut på det stikk motsatte. Det heter også under samme oversikt at

*"dagens bruk av gammen vil rådmannen akseptere, men vesentlig utvidelse er ikke ønskelig som en fradeling gir tillatelse til."*

Søknaden gjelder fortsatt bruk som i dag ikke en utvidelse av eksisterende bruk. I den forbindelse viser jeg også til en avgjørelse fra Borgarting lagmannsrett av 17.09,1999 der det på side 5 heter;

«Lagmannsretten finner ikke at selve fradelingen øker risikoen for bruk til ulovlig formål (hyttebruk). Denne risikoen vil være tilstede hva enten sjøbodene blir utskilt fra hovedbruket eller ikke, og må kontrolleres med andre midler enn gjennom forbud mot fradeling....»

Som nevnt foran er nettopp poenget at det er planbestemmelsene for området som bestemmer hva man kan søke om. Kommunen har helt herredømme over dette uavhengig av om det gis fradelingstillatelse i dette tilfellet.

Realitetene i saken vil jo også være at mine klienter vil bruke gammen som tidligere, hvilket samsvarer med planformålet. Den eneste reelle forskjell er at de ikke får den nødvendige privatrettslige hjemmel til gammen. Det kan synes underlig at kommunen som selv ønsker at gammer skal behandles som fritidsbolig, jfr. over, nå motsetter seg dette og da (kanskje) på Fylkesmannens feilaktige utgangspunkt om at gammen er opsatt ulovlig.

Jeg ber om at kommunen behandler søknaden på vanlig måte og eventuelt oversender den for videre ankebehandling hos Fylkesmannen dersom kommunen opprettholder sitt vedtak.

Med vennlig hilsen  
DALAN advokatfirma DA

Håkon Mathiesen  
mathiesen@dalan.no

---

**Fra:** Trygve Sarajärvi  
**Sendt:** 03.02.2014  
**Til:** Postmottak  
**Kopi:**  
**Emne:** VS: 12/2584

---

Reg på sak 12/2584.  
TSA

**Fra:** Trygve Sarajärvi  
**Sendt:** 3. februar 2014 10:10  
**Til:** 'Odd A. Hansen. Sydvaranger Gruve'  
**Kopi:** Håvard Lund (Havard.Lund@sor-varanger.kommune.no)  
**Emne:** SV: 12/2584

Hei!

Vi har mottatt dokument fra advokatfirma Dalan DA.  
Saken kan forventes behandlet i Utvalg for plan og samferdsel i løpet av mars 2014.

Trygve Sarajärvi  
miljøvernrådgiver

SØR-VARANGER KOMMUNE  
Postboks 406  
9915 Kirkenes  
Tlf.: 78 97 74 86  
Mobil: 95 83 13 59

**Fra:** Odd A. Hansen. Sydvaranger Gruve [<mailto:Odd.Hansen@sydvarangergruve.no>]  
**Sendt:** 3. februar 2014 09:53  
**Til:** Trygve Sarajärvi  
**Kopi:** Stokvold, Bengt Willy ([Bengt.Willy.Stokvold@ffk.no](mailto:Bengt.Willy.Stokvold@ffk.no) <<mailto:Bengt.Willy.Stokvold@ffk.no>>)  
**Emne:** 12/2584

Hei

Når kan vi forvente at vår sak blir behandlet? Dere skal nå ha fått inn alle dokumenter i forbindelse med saken, det siste fra advokat Dalan DA, som har vurdert og gitt sin uttalelse angående vår søknad. Vi registrerer at det i møte for plan- og samferdsel den 30.01.14 er gitt dispensasjon i sak 06/28, interessant lesning (vedtak vedlagt), der utvalget begrunner innstillingen sin med at «byggeforbud i LNFR områder retter seg mot nye tiltak». Som kjent er gamma vår bygget i 1960 og som er 3 år før det ble vedtatt lov som regulerte dette.

---

**Fra:** Trygve Sarajärvi  
**Sendt:** 24.02.2014  
**Til:** Postmottak  
**Kopi:**  
**Emne:** VS: Sak 12/2584

---

Reg på sak 12/2584.

TSA

**Fra:** Odd A. Hansen. Sydvaranger Gruve [mailto:Odd.Hansen@sydvarangergruve.no]  
**Sendt:** 19. februar 2014 11:27  
**Til:** Trygve Sarajärvi  
**Kopi:** kuwik@frisurf.no; hhatle@online.no; liv-mikk@hotmail.com; Karine Emanuelsen; Stokvold, Bengt Willy (Bengt.Willy.Stokvold@ffk.no)  
**Emne:** Sak 12/2584

Hei

Som jeg ser det så er uttalelsen fra Fylkesmannen nøyaktig det som er det essensielt i vår sak (dokument vedlagt). I vår søknad har vi understreket at vi ønsker at gammen fortsatt skal være en gamle, og at den ikke skal låses. At SVK ønsker at de som har gammer skal få mulighet til å bygge en hytte etter spesifikke mål, kan vi ikke svare for, og dette er heller ikke vårt ønske. Som de fleste av dere kanskje vet (har sendt dere e-post) så har vi fått vurdert vår søknad, og senere avslaget på søknaden, av en advokat. Advokaten har det nøyaktig samme syn som vi har kommentert i vår anke. Vi mener vi har gjort alt riktig og har retten på vår side, i denne sak, og kan ikke skjønne innstillingen fra administrasjonen, og senere avgjørelse av utvalg for plan- og samferdsel.

For alle søkere

Odd A. Hansen

---

e-posten er kontrollert for virus på vegne av Pro Data, med sikkerhet fra Comendo!

---

---

**Fra:** Odd A. Hansen, Sydvaranger Gruve  
**Sendt:** 09.05.2014  
**Til:** Trygve Sarajärvi;postmottak@sor-varanger.kommune.no  
(postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
**Kopi:**  
**Emne:** Klage på saksbehandlingstid i sak 12/2584

---

Hei

Viser til tidligere klage på saksbehandlingstid med påfølgende svar datert 08.01.14 (se vedlegg). Vi vil på nytt klage på saksbehandlingstid i denne sak. Som det går ut av svarbrev så skal saken behandles i løpet av februar -14. Dette er ikke etterfulgt administrativt og vi ønsker derfor å klage på dette.

For alle søkere  
Odd A. Hansen

\*\*\*\*\*

e-posten er kontrollert for virus på vegne av Pro Data, med sikkerhet fra Comendo!

\*\*\*\*\*







## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Vegar Nilsen Trasti Enhetsleder: , tlf.	Dato: 26.05.2014
Arkivkode: GEO-, K2-	Arkivsaksnr.: 14/1435
Saksordfører: Roger Bruer	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel	06.06.2014	058/14

## SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REKKEFØLGEBESTEMMELSER OM RUNDKJØRING PÅ E6 VED FØRSTEVANN

### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	23.05.2014	PLANKART SYDVARANGER PARK_250608
2	23.05.2014	SØKNAD OM DISPENSASJON KIRKENES HANDELSPARK

### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
23.05.2014	U	Statens vegvesen; Fylkesmannen i	TIL HØRING: SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REKKEFØLGEBESTEMMELSER OM
23.05.2014	I	Adm. dir. Barlindhaug Eiendom AS	SØKNAD OM DISPENSASJON KIRKENES HANDELSPARK

**Kort sammendrag:**

Sør-Varanger kommune har mottatt en søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser om rundkjøring på E6 ved Førstevann i Kirkenes. Det er i reguleringsplan for Sydvaranger Park, sentrumsnære områder (planID 2008003) satt følgende rekkefølgebestemmelser:

«§1.6.b. Følgende veianlegg skal være ferdig til bruk før det gis brukstillatelse til nybygg innenfor planområdet:

- Ny rundkjøring ved førstevann
- Atkomstvei inn i planområdet fra ny rundkjøring, med tilhørende gang-/ sykkelveier og øvrige veier i tilknytning til rundkjøringen.
- Gang- sykkelbro over E6 med tilhørende gang-/sykkelveier/trapp.
- Ledegjerder. Disse skal uansett være på plass samtidig som gang-sykkelbro tas i bruk.»

Det søkes om dispensasjon fra disse rekkefølgebestemmelsene, vedlagt følger søknad fra Barlindhaug Eiendom, datert 21.05.14. Bakgrunn og begrunnelse for søknaden framgår av vedlagte søknad.

**Faktiske opplysninger:**

Sør-Varanger kommune har mottatt en søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser om rundkjøring på E6 ved Førstevann i Kirkenes. Det er i reguleringsplan for Sydvaranger Park, sentrumsnære områder (planID 2008003) satt følgende rekkefølgebestemmelser:

«§1.6.b. Følgende veianlegg skal være ferdig til bruk før det gis brukstillatelse til nybygg innenfor planområdet:

- Ny rundkjøring ved førstevann
- Atkomstvei inn i planområdet fra ny rundkjøring, med tilhørende gang-/ sykkelveier og øvrige veier i tilknytning til rundkjøringen.
- Gang- sykkelbro over E6 med tilhørende gang-/sykkelveier/trapp.
- Ledegjerder. Disse skal uansett være på plass samtidig som gang-sykkelbro tas i bruk.»

Det søkes om dispensasjon fra disse rekkefølgebestemmelsene, vedlagt følger søknad fra Barlindhaug Eiendom, datert 21.05.14.

Kommunen ga rammetillatelse for bygging av Kirkenes Handelspark den 31.07.13 og igangsettingstillatelse for grunnarbeid ble gitt 16.05.14. Grunnarbeidene er igangsatt og pågår i skrivende stund, bygget forventes ferdigstilt og klart til bruk i mai 2015 (om ca. ett år).

Etter det Rådmannen er kjent med er det for vegvesenets del innvilget midler til rundkjøringa på E6 ved Førstevann allerede i statsbudsjettet i 2012. For bygging av rundkjøringa er det inngått en intensjonsavtale mellom Statens vegvesen, Kirkenes Handelspark og Sør-

Varanger Kommune om fordeling av kostnader. Endelig avtale om utbygging er ikke inngått mellom partene da kostnadene for utbyggingen ikke er klarlagt (per dags dato).

Kommunen ga i fjor vår (30.04.13) aksept for etablering av omkjøringsvei på bakgrunn av Statens vegvesens henvendelse 17.04.13. Kommunen fikk ved behandlingen i fjor vår inntrykk av at en byggestart for rundkjøringa var svært nærstående etter at den allerede da var meget forsinket (ref. vegvesenets brev 17.04.13). Kommunen har i ettertid av dette fulgt opp saken ved flere anledninger, seinest i e-post til vegvesenet 08.04.14, uten svar.

Det ble avholdt et møte mellom vegvesenet og utbygger av Kirkenes Handelspark, den 21.05.14, uten at kommunen mottok invitasjon. Det ble den 22.05.14 rettet en henvendelse til Statens vegvesen med etterlysning av status for arbeidet, denne henvendelsen er i skrivende stund ikke besvart.

Dispensasjonssøknaden er sendt på høring til Statens vegvesen og Fylkesmannen i Finnmark, pga. kort høringsfrist er uttalelsene ikke vedlagt saksframstillingen men ettersendes eller framlegges ved behandling i Utvalg for Plan og Samferdsel.

#### Utdrag fra plan- og bygningslovens kapittel 19 med lovkommentar:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon og det kan settes vilkår for dispensasjonen.

I § 19-2 andre ledd står følgende: *"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler".*

Det skjønn kommunen skal utøve når det vurderes om dispensasjon skal gis er underlagt omfattende begrensninger. Dette kommer klart fram i lovkommentaren til ny Plan- og bygningslov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. For å innvilge dispensasjon må det således foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Som angitt i paragrafkommentarene i ny lov vil vurderingen av omsøkte tiltak i forhold til lovens kriterier være rettsanvendelse, og gjelder:

- Om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt
- Om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering
- Om det legges (tilstrekkelig) vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet
- Om det legges forutsatt vekt på foreliggende nasjonale eller regionale rammer og mål
- Om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt
- Om det dispenseres fra saksbehandlingsregler

#### **Vurderinger:**

Rådmannen er bekymret for framdriften for bygging av rundkjøringen og de konsekvenser det kan medføre for handelsparken dersom rundkjøringen ikke kan ferdigstilles samtidig som handelsparken, neste vår. Rådmannen vil opplyse om at økonomiske forhold normalt ikke skal tillegges vekt ved vurderingene i dispensasjonsbehandlingen. Likevel vil rådmannen poengtere at utbygger her blir påført ulemper på grunn av manglende tilrettelegging fra offentlige myndigheter.

#### Vurderinger etter første strekpunkt etter lovkommentaren over:

Hensynet bak rekkefølgebestemmelsene er å sikre at ny rundkjøring og trafikkarealer opparbeides. Rundkjøringen skal sikre trafikkavviklingen på E6 til Kirkenes og atkomst til boligområdene på Prestefjellet og Kirkenes Handelspark med mer. Dersom rundkjøringen ikke er ferdigstilt samtidig med handelsparken må det vurderes midlertidige løsninger for sikker trafikkavvikling til/fra Kirkenes og i området.

Vurderinger etter andre strekpunkt etter lovkommentaren over:

Fordelene ved å gi dispensasjon tilligger i hovedsak Kirkenes Handelspark, med tilhørende bedrifter etablert i denne og ansatte i disse bedriftene. Ulempene ved å gi dispensasjon tilligger i hovedsak Kirkenes Handelspark og kan sies å være av økonomisk karakter, ulempene kan imidlertid eskalere dersom ferdigstilling av rundkjøringa trekkes ut i tid. Rådmannen vil poengtere at utbygger her blir påført ulemper på grunn av manglende tilrettelegging fra offentlige myndigheter. Fordelene synes dermed større enn ulempene.

Vurderinger etter tredje strekpunkt etter lovkommentaren over:

Etter det rådmannen forstår vil handelsparken være ferdigstilt og klart til å tas i bruk i mai 2015. Etter all sannsynlighet vil byggingen av rundkjøringen da være igangsatt, men ikke ferdigstilt. Dersom det gis dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen vil det medføre at anleggsperioden i området som helhet vil bli lengre. Dette kan gi ulemper for trafikkavviklingen i området, det må derfor vurderes avbøtende tiltak i form av midlertidige løsninger. Det er på nåværende tidspunkt vanskelig å anslå hvilke ulemper dette medfører og hvilke tiltak som vil være nødvendige, derfor mener rådmannen dette må følges opp i byggeperioden.

Dersom fagmyndighetene avgir negativ uttalelse til saken vil Utvalg for Plan og Samferdsel måtte utøve nødvendig skjønn ved dispensasjonsvedtaket.

Risikoen ved å gi dispensasjon og frafalle kravene i rekkefølgebestemmelsene er at rundkjøringen ikke blir etablert. Dersom rundkjøringen ikke etableres vil dette trolig medføre dårlig trafikkavvikling i området og øke fare for ulykker her. Gjennom en dispensasjon vil det ikke lengre stilles krav til når rundkjøringa blir etablert, noe som kan trekke ut i tid så lenge det ikke foreligger en avtale om utbygging. En slik avtale er avhengig av ferdig prosjektering og kostnadsoverslag for fordeling mellom partene, noe vegvesenet per tid ikke har forelagt kommunen.

Slik rådmannen ser det vil økt trafikk i området med tid medføre et økt behov for en bedre kryssløsning i området ved Førstevann. Rådmannen vil her legge til at det nå foreligger en bestilling fra Samferdselsdepartementet om Konseptvalgutredning for E6 fra Høybuktmoen til Kirkenes og KVVU-arbeidet er igangsatt av vegvesenet. Ut i fra den forventede veksten i Sør-Varanger kommune kommende år vil det være overraskende om ikke en rundkjøring ved Førstevann kan la seg realisere i løpet av få år.

Med bakgrunn i overnevnte problemstillinger legger Rådmannen saken fram uten forslag til vedtak, men med to alternative forslag.

**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: Etablering av Kirkenes handelspark er i tråd med satsningsområde næringsutvikling i gjeldende samfunnsdel til kommuneplanen.

Infrastruktur: Etablering av rundkjøring ved Førstevann er i tråd med satsningsområdene næringsutvikling og infrastruktur i gjeldende samfunnsdel til kommuneplanen.

Øvrige satsningsområder listet nedenfor synes av rådmannen ikke relevant for saken.

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

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

#### **Alternative løsninger:**

Alternativt vedtak 1.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gir utvalg for plan og samferdsel dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene i § 1.6.b. i reguleringsplan for Sydvaranger Park, sentrumsnære områder (planID 2008003) for etablering av Kirkenes Handelspark (etter søknad av 21.05.14). Det settes følgende vilkår:

- Kirkenes Handelspark pålegges å bidra til midlertidige tiltak for å ivareta trafikkavvikling og trafiksikkerhet i anleggsperioden.

Begrunnelse:

Utvalg for plan og samferdsel anser ulempene som midlertidige, begrenset til anleggsperioden. Ut i fra dette anses hensynet bak bestemmelsen ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Utbygger anses her å bli påført ulemper på grunn av manglende tilrettelegging fra offentlige myndigheter, fordelene ved å gi dispensasjon synes dermed klart større enn ulempene.

Alternativt vedtak 2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslår utvalg for plan og samferdsel søknad datert 21.05.14, og gir ikke dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene i § 1.6.b. i reguleringsplan for Sydvaranger Park, sentrumsnære områder (planID 2008003) for etablering av Kirkenes Handelspark.

Begrunnelse:

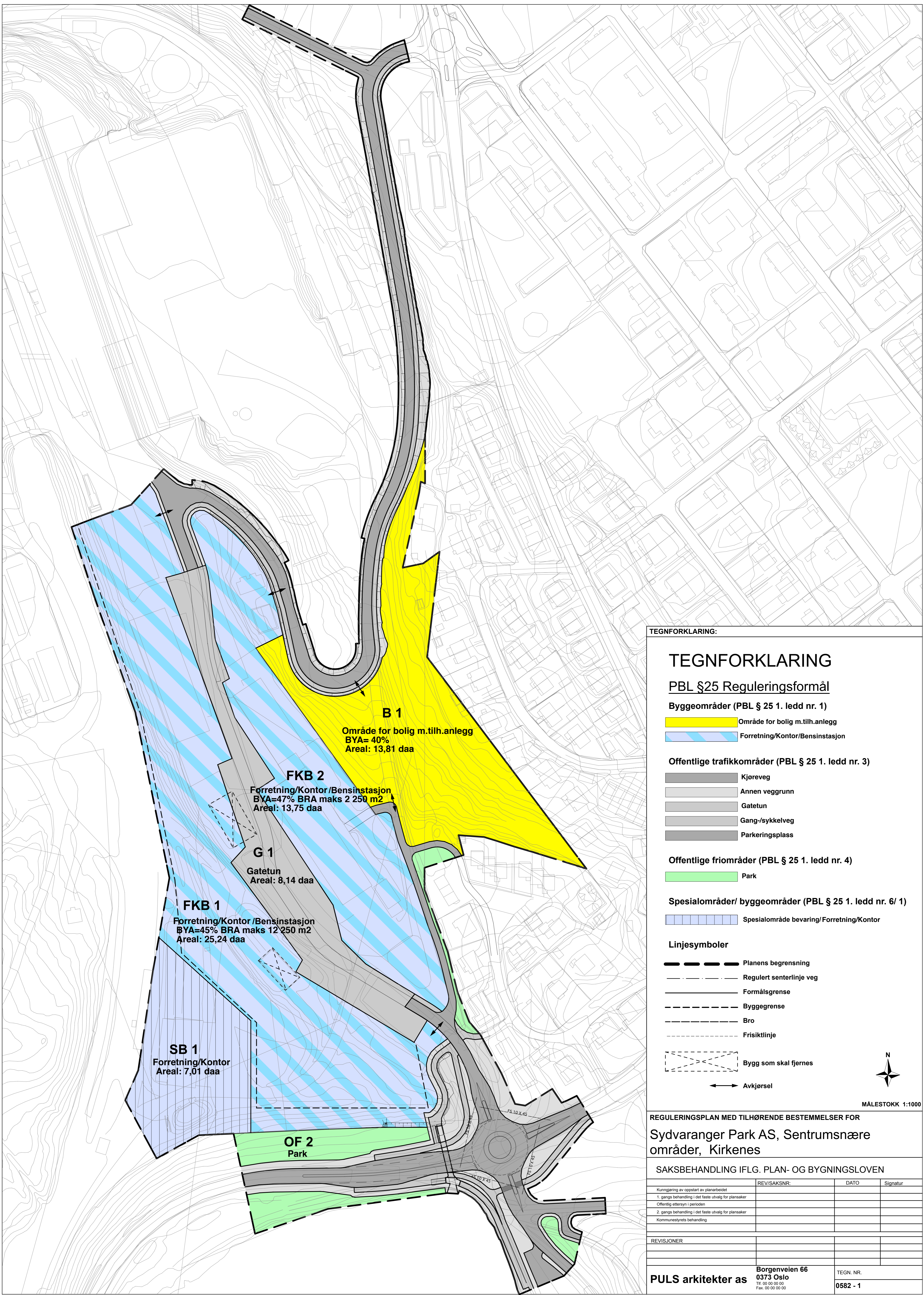
Utvalg for plan og samferdsel anser at hensynet med rekkefølgebestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. Rekkefølgebestemmelsene er ment å sikre etablering av rundkjøringa ved Førstevann som her søkes frafalt. Vilkåret for å gi dispensasjon er ut i fra dette ikke tilstede og dispensasjon kan derfor ikke gis.

**Forslag til vedtak:**

Bente Larssen  
rådmann

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





**TEGNFORKLARING**

**PBL §25 Reguleringsformål**

**Byggeområder (PBL § 25 1. ledd nr. 1)**

- Område for bolig m.tilh.anlegg
- Forretning/Kontor/Bensinstasjon

**Offentlige trafikkområder (PBL § 25 1. ledd nr. 3)**

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass

**Offentlige friområder (PBL § 25 1. ledd nr. 4)**

- Park

**Spesialområder/ byggeområder (PBL § 25 1. ledd nr. 6/ 1)**

- Spesialområde bevaring/ Forretning/Kontor

**Linjesymboler**

- Planens begrensning
- Regulert senterlinje veg
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bro
- Frisktlinje
- Bygg som skal fjernes
- Avkjørsel

MÅLESTOKK 1:1000

REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR  
**Sydvaranger Park AS, Sentrumsnære områder, Kirkenes**

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	REV/SAKSNR:	DATO	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn i perioden			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Kommunestyrets behandling			

REVISJONER

REVISJON	REVISJONSDATO	REVISJONSBESKRIVELSE

**PULS arkitekter as**      Borgenvæien 66  
0373 Oslo  
Tlf. 00 00 00 00  
Fax. 00 00 00 00

TEGN. NR.  
**0582 - 1**



Sør-Varanger kommune  
Postboks 406

9915 Kirkenes

Att: Håvard Lund

Sted: Tromsø  
Dato: 21.05.2014  
Deres ref:  
Vår ref: I:\01150kihp\brev0018.doc  
Saksbeh: Jens-Arne Johnsen  
Direktetlf: 900 38250  
E-post: jens.arne.johnsen@barlindhaug.no

## KIRKENES HANDELSPARK AS - RUNDKJØRING - REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det vises til dagens telefonsamtale.

Vi har fått mottatt rammetillatelse, datert 23.07.2013 på første byggetrinn for Kirkenes Handelspark.

Prosjektet er hjemlet i reguleringsplan "Sydvaranger Park AS, sentrumsnære områder, Kirkenes" vedtatt 25.06.2008

I reguleringsplanen inngår i rekkefølgebestemmelsene at ny rundkjøring ved Førstevann med tilhørende anlegg skal være ferdig før det gis brukstillatelse (§1.6.b)

Heri inngår også gang og sykkelbro over E6, et tiltak som senere er gått ut av planene til Statens Vegvesen. Kirkenes Handelspark har sagt ja til Statens Vegvesen til å finansiere avkjørsel inn til vårt område fra bakkant deleøy.

Det vises videre til Statens Vegvesen sitt referat fra planleggingsmøte av 21.02.2013. Statens Vegvesen opplyser her at de er forsinket med rundkjøringen, men at den vil være ferdig høsten 2014, parallelt med opprinnelig planlagt framdrift for handelsparken.

Med basis i denne framdrift har vi søkt om rammetillatelse og vi antar det er med samme annonserte framdrift at Sør-Varanger kommune har innvilget oss rammetillatelse, da det her ikke vises til kravene i rekkefølgebestemmelsene, altså at dette var avklart av Statens Vegvesen.

Vi har nå startet opp utbyggingen, første byggetrinn beløper seg til ca 170 millioner kroner.

Etter gjentatte forsøk på å komme i kontakt med rette vedkommende i Statens Vegvesen lyktes dette i forrige uke. Hensikten var å samordne planene og forsikre seg om framdriften.

Det ble holdt møte med Statens Vegvesen tirsdag den 20.05.

Her framkom det fra Statens Vegvesen at arbeidet var blitt ytterligere forsinket. Rundkjøringen ville i beste fall bli ferdig høsten 2015, mens vi skal åpne handelsparken våren 2015. Statens Vegvesen opplyser videre, for første gang, at rundkjøringen heller ikke er fullfinansiert og sier det er uklart når finansieringen er på plass!

Dette stiller Kirkenes Handelspark i en meget alvorlig situasjon og som vi uforskyldt er havnet opp i.

Vi ber derfor om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene §1.6B.

## SELSKAPSNAMN2

Vi ber om at denne dispensasjon behandles så raskt som det er mulig. Selskapet har tatt på seg meget store forpliktelser. Konsekvensen av å ikke få dispensasjon er dramatisk, både økonomisk og for handelsparkens etablering.

Vi vil med basis i en dispensasjon som medfører at byggesaken kan videreføres, arbeide aktivt sammen med kommunen for å få Statens Vegvesen til å besørge rundkjøringen etablert mest mulig i samsvar med deres tidligere lovnader.

Med hilsen  
BARLINDHAUG EIENDOM AS



Jens-Arne Johnsen