



## 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)

### Innkalling

**Utvalg:** Utvalg for plan og samferdsel  
**Møtedato:** 03.11.2014  
**Møtested:** Skriftlig saksbehandling  
**Møtetid:** 00:00

I medhold av forskrift om fjernmøter og skriftlig saksbehandling § 4, oversendes herved sak til skriftlig saksbehandling.

For gyldig vedtak, kreves at samtlige medlemmer gir sin tilslutning både til det framlagte forslag til vedtak, og til at dette treffes etter skriftlig saksbehandling.

#### **Jeg ber derfor utvalgets faste medlemmer ta stilling til**

- **Om du samtykker i at vedtak treffes etter skriftlig saksbehandling**
- **Om du gir din tilslutning til forslag til vedtak**

Frist for å svare settes til utgangen av 03.11.14 (kl. 00:00). Svar sendes sekretariatet ([swn@svk.no](mailto:swn@svk.no)).

Kirkenes, 30.10.2014

Wikan, Kurt  
utvalgsleder

**SAKSLISTE:**

<b>Saksnr.:</b>	<b>Sakstittel:</b>	<b>Arkivsak:</b>	<b>U.off:</b>
096/2014	MINDRE REGULERINGSENDRING LANGFJORDEN ØSTRE (KILDEJORDET) GBN 23/24 MFL. SANDNES SØKER SUNDQUIST EIENDOM AS Saksordfører:	14/2478	



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Kvamme, Bernt Enhetsleder: Kvamme, Bernt, tlf. 78 97 74 84	Dato: 14.10.2014
Arkivsak: <arkivsaksnr>	
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	096/2014	03.11.2014

## MINDRE REGULERINGSENDRING LANGFJORDEN ØSTRE (KILDEJORDET) GBN 23/24 MFL. SANDNES

### Vedlagte dokumenter:

forslag nye bestemmelser  
plankart forslag møneretning  
søknad MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING LANGFJORDEN ØSTRE GBN  
2324 SANDNES (L)(477896)

### Dokumenter i saken:

2014020645 MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING LANGFJORDEN ØSTRE  
GBN 23/24 SANDNES

### Kort sammendrag:

Det er mottatt søknad fra Sundquist Eiendom AS om mindre endring av reguleringsplan for Langfjordveien Østre gnr., 23 bnr. 24 mfl. (Kildejordet på Sandnes)

Planen for dette området ble vedtatt i juni 2005, men er ennå ikke utbygd. Sundquist Eiendom ervervet eiendommen i 2012/13 og har nå begynt å realisere denne.

I hht bestemmelsene for planen kan det oppføres eneboliger i 1 ½ etasje og med visse krav

til høyder og bygningsutforming, samt fastsatt byggelinje i plankartet.

Søknaden innebærer endring av byggelinje i plankart, og bestemmelsenes pkt. 1.0. b og 1.2.a og behandles som en mindre av plan, jfr. Plan- og bygningslovens § 12-14.

### **Faktiske opplysninger:**

Endringene er vist i plankart og bestemmelser datert 22.09.14 og omfatter ny byggelinje og nye bestemmelser, se pkt. 1.0 b og 1.2.a i bestemmelsene.

Definisjon av mindre endring - det rettslige grunnlaget.

Det dukker fra tid til annen opp spørsmål om hva som kan regnes som mindre endring av plan. Miljøverndepartementet har gjennom 2012 tolket regelen for kommunene utover hva som fremgår av lovkommentar til Plan og bygningslovens og veiledere og kommet frem til følgende;

*Med mindre endringer menes endringer som ikke går ut over hovedtrekkene i plan på en måte som forutsetter full medvirkningsprosess. Endringen kan ikke ha nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Vurderingen av hva som er "mindre vesentlig endring" etter pbl 85 har i mange kommuner ofte vært for vid. Den nye begrepsbruken tar sikte på en klargjøring og innstramning i forhold til tidligere uhjemlet praksis. En endring, som etter lovens system forutsetter medvirkning fra andre enn de grunneiere som endringen direkte berører, kan ikke gjennomføres etter reglene om mindre endring. Det samme gjelder når endringen krever avklaring fra sektormyndighet eller endringen er i strid med overordnede planer.*

*Mindre endringer kan f.eks. være arrondering av formålsgrenser, justering av linjeføringer for infrastrukturanlegg. Mindre endringer omfatter ikke innføring av nye eller fjerning av arealformål eller hensynssoner. Derimot vil en justering av grensene mellom to formål kunne anses som en mindre endring. Som mindre endring kan man også justere byggegrenser, frisiktsoner og lignende. Forenklet sagt kan man gjøre justeringer i det som allerede ligger inne i planen, men ikke innføre nye elementer.*

*Dersom endringen utløser krav om risiko- og sårbarhetsanalyse etter § 4-3, vil den ikke kunne behandles som en mindre endring.*

Søknader om endring må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg.

Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivare tatt.

Dersom dette ikke gjennomføres i praksis, kan vedtaket bli ugyldig.

Hva medvirkning og eventuelle andre berørte parters interesse forutsetter dette varsel til disse. I dette tilfellet har naboene ingen merknader, og endringen ligger også innenfor kommunens egen vedtakskompetanse, slik at andre myndigheter heller ikke behøver kontaktes. Bakgrunnen for dette er at ingen nasjonale eller viktige regionale interesser blir berørt.

Endringen utløser heller ikke krav om risiko- og sårbarhetsanalyse.

Det fremgår tydelig av søknaden at dette ligger innenfor definisjonen for mindre endring, og vilkårene for behandling som mindre endring av plan er således oppfylt.

Likevel er det nødvendig å gjøre en konkret vurdering av søknaden. Da er det greit å anvende kriteriene i lovkommentaren som er oppstillet i fbm dispensasjoner, som da kan anvendes analogt for mindre endringer. Bakgrunnen for dette er nemlig at hovedpunktet i disse kriteriene er at det til slutt skal vurderes om fordelene er større enn ulempene.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Planene må heller ikke undergraves som som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. foretas mindre endringer eller dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Kriteriene for vurdering av om fordelene er større enn ulempene er som følger;

- Om hensynene bak bestemmelsene, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt
- Om fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering
- Om det legges (tilstrekkelig) vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet
- Om det legges forutsatt 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 kan ikke endringen gjennomføres. Tredje og fjerde strekpunkt er først og fremst aktuelle skjønnsmomenter, det samme gjelder for så vidt også femte strekpunkt, men dette er først og fremst en ramme og en påminnelse til kommunene.

Om konklusjonen etter en vurdering i forhold til foregående kriterier er at det rettslig sett er anledning til å gjøre endring, så skal det også foretas en vurdering om kommunen finner grunn til en endring. Det vil si at det må finnes en saklig grunn til både å endre og ikke endre bestemmelser eller plankart.

En saklig grunn til å ikke foreta endring kan for eksempel være at kommunen ønsker å se saken i en større sammenheng, at det har vært foretatt nok endringer, at det bør lages en ny plan osv.

I dette tilfellet synes ikke dette siste å være relevante momenter.

### ***Særlig vurdering i denne saken.***

Slik administrasjonen oppfatter saken vil vurderingene bestå i om søkers behov skal slå igjennom i fht plan og bygningslovens bestemmelser. Noe som må vurderes konkret i den enkelte sak, jfr. lovkommentaren, og som igjen vil være gjenstand for politisk skjønn.

Imidlertid er det noen faglige vurderinger som må gjøres og disse er knyttet til elementer som er avgjørende for estetikk og visuell oppfattelse;

- *terrengbehandling*
- *byggelinjer/ plassering av bebyggelsen i terrenget*
- *bygningvolumenes størrelse og utforming*
- *fasadeuttrykk, herunder kledning og fargevalg.*

Og disse er igjen knyttet til utforming av bestemmelser, for eksempel følgende;

- Bebyggelsens plassering og karakter, avstand fra friområde / strand /veg, møneretning, takvinkel, takhøyde, fargevalg og materialbruk.

- Grad av utnytting / maksimal hyttestørrelse, fastlegging av hvilke uthus som tillates, inkludert antall / størrelse / form.

- Bevaring av vegetasjon og terreng, utforming, bruk og behandling av ubebygde areal, tomteinndeling.

- Krav om supplerende situasjonsplanmateriale.

Revidert plankart datert 22.09.14 viser at det for 7 av tomtene er inntegnet valgfri hovedmøneretning. Dette synes som en dårlig løsning, jfr. punktene byggelinjer/ plassering av bebyggelsen i terrenget, bygningvolumenes størrelse og utforming og fasadeuttrykk, og vil gi et «rotete» inntrykk i forhold til disse hovedmomentene med tanke på visuell oppfatning.

Et annet moment som også er meget viktig er at det med en slik løsning ikke er mulig for blant annet naboene å forutsi hovedutformingen av huset, og derigjennom står utbygger/ husbygger fritt til å velge løsning uavhengig av terreng, byggelinjer osv.

Et tredje moment er at dersom hovedmøneretning blir som i plankart datert 13.10.14, markert med rødt, gir dette de beste sol / utearealer for tomtene. Dette pga ettermiddags/ kveldssol fra sørvest og vest. Dette samsvarer også med tidligere utarbeidet materiale som viser sol/ skyggediagrammer og husplassering.

Dersom det blir en hovedmøneretning oppfattes ikke totaliteten i plandokumentene som en dårligere løsning enn den som er vedtatt i dag.

Noen ny vurdering av Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark, jfr. Finnmarkslovens § 4 og Naturmangfoldlovens §§8-12 synes ikke å være nødvendig, da arealbruken ikke endres.

**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 som er nevnt ovenfor.

Kompetansebygging: ingen spesielle utover som er nevnt ovenfor.

Økonomi: ingen spesielle utover som er nevnt ovenfor.

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:  
ingen spesielle utover som er nevnt ovenfor. Forholdet ivaretas i en eventuell byggesak.

**Alternative løsninger:**

**Forslag til innstilling:**

I medhold av Plan og bygningslovens §12-13 vedtar Utvalg for Plan og Samferdsel mindre endring av reguleringsplan for gnr. 23, bnr. 24 mfl, planid 2005103 som vist i reviderte plandokumenter datert 22.09.14 og plankart datert 13.10.14.

Begrunnelse; endringen gir bedre byggbarhet og derav også større muligheter for realisering og utbygging.



Bente Larssen  
rådmann

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

## **Reguleringsbestemmelser til Reguleringsplan for Andreas Mathisen gnr. 23, bnr. 24, Sandnes i Sør-Varanger kommune.**

Dato; 04.12.03  
Revidert; 15.05.05  
Revidert; 13.03.13  
Revidert; 22.09.14  
Planid; 2005103

### I.

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, ligger delvis innenfor "reguleringsplan for Friområde Sandnes", stadfestet 06.03.78. Reguleringsforslaget erstatter tidligere planforslag fra 1978 til boligområde.

### II.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse bestemmelsene for det regulerte området.

### III.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til;

1.0 BYGGEOMRÅDER (§ 25, 1.ledd, nr. 1)

1.1. Boliger (B1-B7)

2.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (§ 25, 1.ledd, nr. 3)

2.1. Kjøreveier

3.0 FRIOMRÅDER. (§ 25, 1.ledd nr. 4)

3.1. Lysløype/ turvei

3.2. Lekeplasser

4.0 SPESIALOMRÅDER (§ 25, 1.ledd nr. 6)

4.1. Privat vei

4.2. Parkbelte

4.3. Friluftsområder

5.0 FELLESOMRÅDER (§ 25, 1.ledd nr. 7)

5.1 Felles avkjørsler

5.2 Gang – og sykkelvei

### IV.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet;

#### 0. FELLESBESTEMMELSER.

- a) Det skal påses at byggetillatelse til oppføring av ny bebyggelse ikke kan innvilges før byggetekniske forhold er i samsvar med de geotekniske anbefalinger som er gitt i

foreliggende rapporter. Dette gjelder spesielt grunnens stabilitet i forhold til tomteutgravinger (dybder, mengder, masseforflytninger).

- b) Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende mot tomtegrense som vender mot friluftsområde og parkbelte verken midlertidig eller permanent.
- c) Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende i friluftsområdene eller parkbeltene, verken midlertidig eller permanent.
- d) Alle tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i forhold til naturgitte og bygde omgivelser.
- e) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark Fylkeskommune, Fylkeskulturetaten, jfr. Lov om Kulturminner av 1978, § 8.
- f) Etter at denne planen er vedtatt er det ikke tillatt med tiltak eller drift som er i strid med plankart eller reguleringsbestemmelser.

## 1.0 BYGGEOMRÅDER.

### 1.0 Fellesbestemmelser.

- a) Bebygd areal % -BYA skal ikke overstige 40 %.
- b) Nye boliger skal ha saltak med hovedmøneretning parallelt med byggegrense om ikke annet er angitt i plankart. Hovedfasaden skal plasseres i byggegrensen i områdene B3 og B6. I områdene B4 og B7 skal møneretningen være slik vist på plankart revidert 22.09.2014 og hovedfasaden plasseres innenfor byggegrense.
- c) Garasje inntil 50 m<sup>2</sup> kan bygges, maksimal mønehøyde skal være 4,0 m over planert terreng.
- d) For garasje gjelder at møneretning er valgfri og at denne ikke kan plasseres nærmere enn det byggegrensa viser.
- e) Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende og omgivelsene med tanke på terreng, form, farge, høyder, materialbruk og takvinkler, og skal ha en harmonisk utforming, jfr. § 74, pkt. 2 i PBL ("skjønnhetsparagrafen").
- f) Det skal utarbeides situasjonsplan/ utomhusplan/fotomontasje som minimum viser skjæring, fylling, høyde, vegetasjon, utfyllinger og annen tilpassning i forhold til eksisterende terreng, eksisterende og planlagt bebyggelse.. Planen skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen.
- g) Tomter med grense mot parkbelte og/ eller lekeplass, skal sette opp gjerde i denne/ disse tomtegrensene.
- h) tomtene skal fradeles som vist i plankartet

### 1.1 Boliger (B1-7)

- a) Formålsområdene B5 er eksisterende boligområde som er regulert til samme formål.
- b) Ny bebyggelse i området, som samsvarer med formålet, kan tillates etter søknad.

### 1.2. Boliger (B 2, B3, B4, B6, B7)

- a) I områdene kan det innenfor byggegrensa vist på plankartet oppføres enebolig i 1 ½ etasje, boligen kan ha en utledel.
- b) Maksimal mønehøyde skal være 7.5 m over planert terreng.
- c) Taket skal være saltak og ha en takvinkel mellom 30 og 40°.

### 1.3. Boliger (B1)

- a) Området er regulert til terrassert boligbebyggelse.

- b) Det tillates inntil 5 etasjer, samt loftsleilighet i 6. etasje.
- c) Garasjeanlegg tilhørende leilighetene skal bygges i sokkeletasje.
- d) Utbyggingen skal skje som vist i retningsgivende illustrasjonsplaner med tilhørende tekster.

## 2.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

### 2.1 Kjøreveier.

- a) Kjøreveier og avkjørsler skal opparbeides som vist i plankartet.
- b) Kjørebredden for vei 2 og 3 er 4,0 m med 2 m grøft/ skulder på hver side
- c) Kjørebredden for vei 1 er 5,0 m med 2 m grøft/ skulder på hver side
- d) Før utbygging av området skal det utarbeides byggeplan for veien som minimum viser skjæring, fylling og høyde i forhold til eksisterende terreng. Dimensjoneringen skal være i hht. Statens Vegvesens håndbok 017 "veg- og gateutforming". Byggeplanen skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen.

## 3.0 FRIOMRÅDER.

### 3.1. Lekeplasser (L 1)

- a) Områdene avsatt for lekeplasser skal opparbeides med lekeutstyr og lignende i hht. egen detaljplan for området.
- b) Lekeplassene skal opparbeides umiddelbart etter at boligfeltene er tilrettelagt for utbygging, dvs. straks etter vei, vann – og avløp/ elektrisitet er utbygd.

## 4.0 SPESIALOMRÅDER.

### 4.1 Privat vei (PA1)

- a) Området PA1 er eksisterende privat adkomst og reguleres til samme formål.

### 4.2. Parkbelter (PB 1, og PB 2)

- a) Områdene for parkbelte kan brukes som adkomst til lekeplass og bakenforliggende friluftsområder/skiløype
- b) Parkbeltene tillates ikke benyttet som snødeponi

### 4.3 Friluftsområde (F1 og F2)

- a) områdene er vegetasjonskledte randsoner langs kjørevei, hvor inngrep ikke er tillatt. Unntatt er inngrep/ skogrydding i forbindelse med veivedlikehold.

## 5.0 FELLESOMRÅDER.

### 5.1. Felles adkomst

- a) Fa 1 er felles adkomst til formålsområde B5 og L 1
- b) Området Fa 2 er felles avkjørsel for formålsområdene B6 og B7

### 5.2 Gang – sykkelvei

- a) GS er adkomst for gående og syklende boende innenfor planområdet

Vedlegg nr.  
C -



## 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
28	24			KILDEFJORDET, SANDNES	9910	Bjørnevann
Eier/fester				Kommune		
SUNDQUIST EIENDOM AS				SØR-VARANGER KOMMUNE		

**Det varsles herved om**

<input 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 checked="" type="checkbox"/> Annet

**Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19**

<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -
---	--	--------------------------------------	-----------------------------------	--------------------

**Arealdisponering**

Sett kryss for gjeldende plan

<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
--	---	--

Navn på plan  
REGULERINGSPLAN FOR LANGFJORDVEIEN ØSTRE I SØR-VARANGER KOMMUNE

**Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder**

MINORE VESENTLIG REGULERINGSENDRING. FLYTTING AV BYGGEKANTER. FASTSETTING AV MØNERETNING. ENEBOLIG 1/2LEIE

Vedlegg nr.  
Q -

**Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til**

Foretak/tiltakhaver  
SUNDQUIST EIENDOM AS

Kontaktperson, navn Tom Witsø	E-post tom@sundquist.no	Telefon	Mobil 48899851
----------------------------------	----------------------------	---------	-------------------

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/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn Tom Witsø	Postadresse Johan Knudtzenski 18 BB 149
Postnr. 9900	Poststed KILKENES
E-post tom@sundquist.no	

**Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D		<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E		<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 KILKENES	Dato 17.09.2014	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakhaver T-W
		Gjentas med blokkbokstaver Tom Witsø

### 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
	23 24				SØR-VARANGER KOMMUNE		
Adresse					Postnr.	Poststed	
KILDEFJORDEN, SANDNES					9910	BJØRNEVATN	

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

Nabo-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
23	48			ROGER ULE ULVANG			
Adresse				Adresse			
LANGFJORDVEIEN 34				LANGFJORDVEIEN 34			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
9910	BJØRNEVATN			9910	BJØRNEVATN		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		17/9-14	R. Ulvang

Nabo-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
23	69			Knut Eivind Persen			
Adresse				Adresse			
LANGFJORDVEIEN 22				LANGFJORDVEIEN 32			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
9910	BJØRNEVATN			9910	BJØRNEVATN		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		17/9-14	[Signature]

Nabo-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
23	80			ALF RHOAR ENDRESEN			
Adresse				Adresse			
LANGFJORDVEIEN 22				LANGFJORDVEIEN 22			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
9910	BJØRNEVATN			9910	BJØRNEVATN		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel		17/9-14	ALF RHOAR	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		17/9-14	ALF RHOAR

Nabo-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
23	43			ARNFINN MENTYFJÆRVI			
Adresse				Adresse			
LANGFJORDVEIEN 14				LANGFJORDVEIEN 14			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
9910	BJØRNEVATN			9910	BJØRNEVATN		
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Nabo-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
23	27			SØR-VARANGER KOMMUNE			
Adresse				Adresse			
LANGFJORDVEIEN 24				LANGFJORDVEIEN 24			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
9910	BJØRNEVATN			9910	BJØRNEVATN		
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: \_\_\_\_\_ Sign. 

## 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
	23 24				SØR-VARANGER KOMMUNE		
Adresse				Postnr.	Poststed		
KILDEFJORDEN SANONES				9910	BJØRNEVATN		

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

Nabo-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
23	58			RANDOLF HØLVOLD			
Adresse				Adresse			
LANGFJORDVEIEN 12				LANGFJORDVEIEN 12			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
9910	BJØRNEVATN			9910	BJØRNEVATN		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	17.09.14	Randolf Hølvold	

Nabo-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
23	82			KENNETH WARELIUS			
Adresse				Adresse			
LANGFJORDVEIEN 40				LANGFJORDVEIEN 40			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
9910	BJØRNEVATN			9910	BJØRNEVATN		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	17.09.14	Kenneth Warelius	

Nabo-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
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-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
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-/gjenboerielendom				Eier/fester av nabo-/gjenboerielendom			
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: \_\_\_\_\_ Sign. 



# Reguleringsplan for Langfjordveien Østre, Sånanes

TEGNFORKLARING		STREKSYMBOLER	
PBL- § 12 REGULERINGSFORMÅL		<ul style="list-style-type: none"> <li>Planens begrensning</li> <li>Formålsgrensegrens</li> <li>Byggelinje</li> <li>Møneretning</li> <li>Senterlinje</li> </ul>	
Bbyggelse og anlegg ( PBL § 12-15. Punkt nr 1) <ul style="list-style-type: none"> <li>Boligbebyggelse B1-B7</li> <li>Kommunal Eiendom</li> <li>Lysløype/turvei</li> <li>Uteoppholdsareal, lekeplass, FGA, Parkbelte</li> </ul>		<i>Forslag møneretning 13.10.14</i> Ekvidistans: 1 meter Koordinatsystem UTM-sone 35 (Luref 89) Målestokk: 1:1000	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5. Punkt nr. 2) <ul style="list-style-type: none"> <li>Off. kjøreveg</li> <li>Off. GS-veg</li> <li>Privat vei/felles avkjørsel</li> </ul>			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGTINGSGLOVEN			
Kunngjøring oppstart	SAKSNR	DATE	SIGN
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra	til		
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak			
PLANEN UTARBEIDET AV:	SAKSNR1	TEGNNR.	SAKSBEIT

B	Møneretninger på plantegning	22.09.2014	TW
A	Rett ut vei, endre romt størrelser	07.02.2013	TW

## Kildejordet Boligfelt

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
22.09.2014	TW		1:1000

Reguleringsplan Langfjordveien Østre	Erstatning for:	Erstattet av/
	900	

Henvisning:	Beregning:
-------------	------------

*Forslag møneretning 13.10.14*



Sør-Varanger Kommune v/plan og utvikling  
Rådhusplassen  
9900 Kirkenes

22.09.2014

## **Mindre vesentlig reguleringsendring, Langfjorden Østre gnr 23 bnr 24. Sandnes i Sør-Varanger, Planident 2005103**

Viser til samtaler med Deres Bernt Kvamme og Glen Arne Gran og vil med dette søke om en mindre vesentlig reguleringsendring i forbindelse med reguleringsbestemmelser for tomter, samt revidert plan kart som viser hovedmøneretningen felt B4 og B7 (B5 er eksisterende hus). Eiendommen er i dag regulert til boligformål, eneboliger og terrassehus. Plan er vedtatt den 23.06.2005. Revidert 07.02.2013

I vedtatt bestemmelser heter det at hovedmøne retning skal være parallelt med byggegrense og at hovedfasade skal ligge i byggegrensen dette ønsker vi fortsatt i områdene felt B3 og felt B6 da dette gir en god utnyttelse av disse tomten med hensyn til solforhold og uteareal . I områdene B4 til B7 har ikke alle tomter (4 tomter) byggegrense slik at det i hht bestemmelser kan bygges med valgfri hovedmøneretning. Dette ønsker vi å stramme opp slik at det blir en mer kontrollert og helhetlig utbygging og lettere saksbehandling, samt at tomtkjøpere har noe mer konkret og forholde seg til ved valg av hus og planlegging, det er derfor i revidert plankart lagt inn hovedmøneretning som skal følges. På felten B4 og B7 ønsker vi å stryke bestemmelsen med at hovedfasade skal ligge i byggegrensen dette mener vi er hensiktsmessig for utnytte tomtene bedre med hensyn til uteareal, mer hage areal mot syd det er også fire tomter som ikke har byggegrense. En tomt på felt B7 er meget vanskelig å bebygge dersom gjeldene bestemmelser skal følges da tomten er meget smal mot vei/snuplass, tomten ligger lengst sørøst på feltet mot Solenga.

Da bestemmelsene til denne planen ble laget i sin tid mener vi at det ikke ble skilt mellom eneboliger med utleie og eneboliger vi ønsker derfor å konkretisere at det tillates eneboliger med **en utleiedel**. Til orientering er vårt vann og avløps anlegg dimensjonert for 20 eneboliger og 40 leiligheter og det er lite trolig at det blir bygget 40 leiligheter i Felt B1 (nevnt som terrasseleiligheter i bestemmelsene).

Vi mener at revideringen vil gi en harmonerende og god utnyttelse av tomtene med gode uteoppholdsareal og er hensiktsmessig i forhold til topografi og øvrig bebyggelse. Det foreligger ingen fare for helse, miljø og sikkerhet og tilgjengelighet ved denne revideringen det vil ikke medføre noe ulempe for estetikken i boligområdet, eller solforhold og lysforhold for naboeiendommer. Naboer har samtykket til tiltaket.

Det er få byggeklare tomter for eneboliger på Sandnes og i Bjørnevatn vi mener derfor at dette er et meget godt tiltak for de av kommunens innbyggere som vil bo og etablere seg i Bjørnevatn/Sandnes området.

For ordenskyld nevnes at SOSI-fil av reguleringsplan er under utarbeidelse.

Håper på et raskt og positivt svar da vi har mange utålmodige husbyggere på vår liste.

Med vennlig hilsen

Sundquist Eiendom AS

Tom Witsø

Vedlegg: Revidert reguleringsplan