



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

Møteinnkalling

Utvalg: Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling
Møtedato: 14.04.2010
Møtested: Møterom Ellenvatn og Viksjøen
Møtetid: Kl. 11:00

Eventuelt forfall meldes til servicekontoret, tlf. 78 97 76 00, service@svk.no .
Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Kirkenes, 29.03.2010

Linda Beate Randal
ordfører

SAKSLISTE:

Saksnr.:	Sakstittel:	ArkivsakID:
050/10	SØKNAD OM TOMT 24/114 - EKV. 28, HESSENG - SØKNAD OM DISPENSASJON Saksordfører: Cecilie Hansen, tlf. 906 34 702	09/2488
051/10	SØKNAD OM DISPENSASJON - BYGGESAK 24/109 - EKV. 43, 9912 HESSENG Saksordfører: Tove Alstadsæter, tlf. 482 80 810	09/1939
052/10	EIENDOMSKATT - UTVIDELSE AV EIENDOMSKATTEOMRÅDET Saksordfører: Leif Astor Bakken, tlf. 928 83 169	09/2207



SØR-VARANGER KOMMUNE

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

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Mia De Coninck Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 16.03.2010
Arkivkode: K2-L83	Arkivsaksnr.: 09/2488
Saksordfører: Cecilie Hansen, tlf. 906 34 702	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	14.04.2010	050/10

SØKNAD OM TOMT 24/114 - EKV. 28, HESSENG - SØKNAD OM DISPENSASJON Søker: Geir Leinan

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	15.03.2010	ekveienhøyder2.pdf
2	15.03.2010	2001108 BEST Ekhaugen.pdf

- 1) Oversiktskart/situasjonskart
- 2) Utdrag av Reguleringsplan for Ekhaugen

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
22.11.2009	I	Geir Leinan	SØKNAD OM FRITAK FRA REGULERINGSPLAN 24/114

Kort sammendrag:

Geir Leinan søker om oppføring av nybygg enebolig i 1½ etasje med sokkel på tomt 24/114, Ekveien 28, på Hesseng. I henhold til reguleringsplan for Ekhaugen tillates på gjeldende tomt 1 etasje med sokkel. Et etasjetall som omsøkt er dermed ikke tillatt i henhold til reguleringsplanen og Geir Leinan søker derfor om dispensasjon

Omsøkte tomt ligger i den nye sløyfen med ny oppførte boliger. Nabotomta mot nord er bebyggt med sokkel og 1 etasje med en høyde på 8,1 m over planert terreng, nabotomta mot

sør er hverken tildelt eller bebygd. Tomtene på den andre siden av Ekveien er bebygd med boliger i 1 ½ etasje med en høyde på 6,6m over planert terreng, der tomten her ikke egnet seg til sokkelbebyggelse.

I henhold til den geotekniske vurderingen som ble foretatt i området, og som dannet grunnlaget for utformingen av reguleringsplanen for Ekhaugen, er største anbefalte gravedybde for fundament/kjeller 2 meter. Dette medfører at en større del av sokkeletasjen enn vanlig vil ligge over planert terreng

Faktiske opplysninger:

I søknaden er boligens totale høyde (fra overkant gulv til mønet) ikke oppgitt. Maksimal mønehøyde for sokkelhus er i reguleringsplanen satt til 8,5 meter over planert terreng og en takvinkel mellom 20-30°. Høydemessig ligger et moderne hus med sokkel og 1 ½ etasje rundt ca høydene som er satt i reguleringsplanen, dvs. 8,5 m, men med en takvinkel mellom 30 40°.

En behandling av dispensasjon krever grunnlagt søknad.

Atle Kristoffersen oppgir som særlig grunn for dispensasjon at; De er en stor familie på 6; De ønsker seg mulighet til utleieleiligheter for å få det økonomisk til å gå opp; Det er bygd 3 nyere boliger i Ekveien som er i 1½ etasje med sokkel; Huset blir ikke høyere i terrenget enn Ekveien 30; Det vil også avhjelpe boligsituasjonen i Sør-Varanger kommune.

Reguleringsplanen for Ekveien er en relativt ny plan, og det anses i mange tilfeller som uhensiktsmessig å dispensere fra en nylig vedtatt reguleringsplan. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Omsøkt tomt er

Hensyn med reguleringsbestemmelse var å få en estetisk helhet i bebyggelsens volum. Men dette er igjen sterk avhengig av selve dybde på husene og ikke bare av takvinkel og høyde. Omsøkt bolig plasseres slik at hovedfasaden med den høyeste mønehøyden vendes mot Ekveien. Likevel vil en mønehøyde på 9 m over planert terreng ligge lavere enn nærmeste nabo mot nord, Ekveien 30, da terrenget skrår oppover. Videre vil boligene på den andre siden av Ekveien uansett boligtype på Ekveien 28 ha en lavere mønehøyde, da terrenget går nedover. Oppføring av boligen på gjeldende tomt som omsøkt vil ikke forstyrre helhetsinntrykket eller virke estetisk disharmonisk i nevneverdig grad i forhold til den nabobebyggelse. Men i tillegg burde man også se på de ubebygde og ikke tildelte tomtene i Ekveien 26 og 24 og tillate også her bolig med sokkel og 1 ½ etasje.

Omsøkt tomt er en fjelltomt, hvor det må sprenges før bygging. Administrasjonen mener at en tillatelse til å kunne bygge hus med sokkel og 1 ½ etasje vil også gjøre at man kan få en større utnyttelse av de investeringskostnader man legger til grunn for å gjøre tomta byggeklar, nemlig sprengning. Dette gjelder også for tomtene Ekveien 26 og 24, som stort sett på grunn av sprengning ikke er blitt bebygd ennå.

Regionale og statlige myndigheter blir åpenbart ikke direkte berørt av foreliggende søknad og har ikke blitt varslet. Naboer har ikke blitt varslet, de vil bli varslet når søknad om tillatelse fremmes, da tiltakshaver ønsket en avklaring på dispensasjons søknad før han gikk i gang med prosjektering av tiltaket. Dispensasjons søknaden har ingen konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Administrasjonen mener at i denne saken er ulempene minimalt i forhold til fordelene som medfører at det foreligger overvekt av hensyn slik at dispensasjon kan gies.

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:

Bygging av boliger underbygger direkte kommuneplanens hovedmål.

Vedtaket er nødt til å være oppsettende. Administrasjonen anser det ikke nødvendig å sende saken på høring til andre berørte myndigheter, pga sakens enkle karakter.

Naboene er imidlertid nødt til å få tilsendt nabovarsel, og har uttalelsesrett på vanlig måte ved innsendingen av byggesøknaden. Nabovarsel vil bli tilsendt på vanlig måte.

Alternative løsninger:

Det faste utvalg for plansaker gir ikke dispensasjon fra "Reguleringsplan for Ekhaugen", og tillater ikke oppføring av nybygg enebolig i 1½ etasje med sokkel på tomt 24/114, Ekveien 28, som omsøkt.

Forslag til innstilling:

Med medhold i Plan- og bygningslovens § 19-2 gir det faste utvalg for plansaker dispensasjon fra "Reguleringsplan for Ekhaugen", og tillater oppføring av nybygg enebolig med sokkel og 1½ etasje med en maksimal mønehøyde på 9m på tomt 24/114, Ekveien 28, som omsøkt. Dispensasjonen gjelder også for tomt 24/115, Ekveien 26 og tomt 24/116, Ekveien 24.

Begrunnelse:

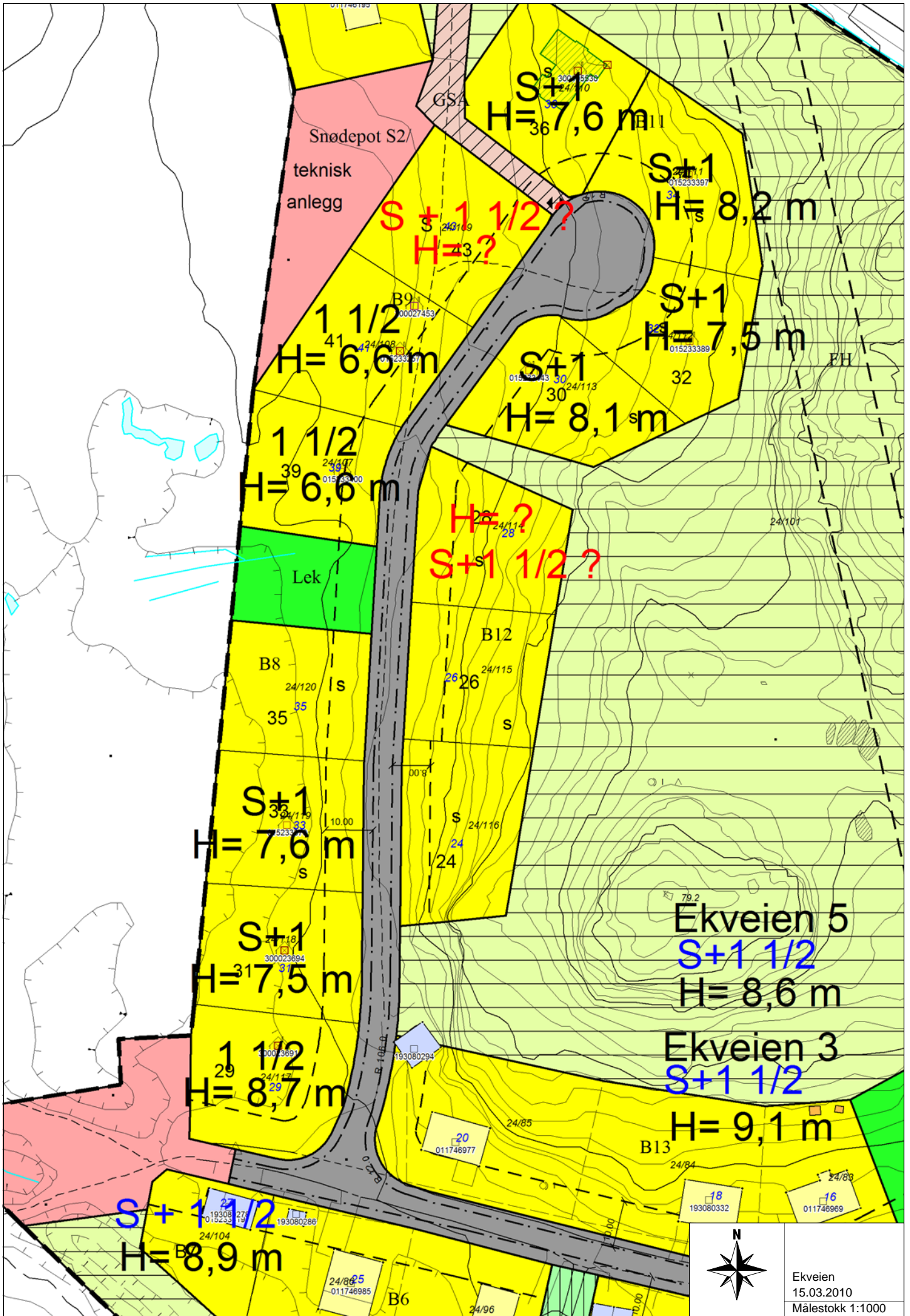
Oppføring av boligen på gjeldende tomt som omsøkt vil ikke forstyrre helhetsinntrykket for boligfeltet.

Vilkår:

Utbyggingen skal gjøres i henhold til utarbeidet geoteknisk vurdering av området.

Vedtaket gis oppsettende virkning da det ikke er innhentet nabovarsel, noe som må være i orden før fysiske arbeider på tomta kan iverksettes.

Bente Larssen
rådmann



Snøepot S2
teknisk
anlegg

S+1
H=7,6 m

S+1
H=8,2 m

S+1 1/2?
H=3?

1 1/2
H=6,6 m

S+1
H=7,5 m

S+1
H=8,1 m

1 1/2
H=6,6 m

H=?
S+1 1/2?

Lek

B8
H=35

B12
H=26

S+1
H=7,6 m

S+1
H=7,5 m

Ekveien 5
S+1 1/2
H=8,6 m

1 1/2
H=8,7 m

Ekveien 3
S+1 1/2
H=9,1 m

S+1 1/2
H=8,9 m



Ekveien
15.03.2010
Målestokk 1:1000



Reguleringsbestemmelser til ”Reguleringsplan for ”Ekhaugen”, Hesseng i Sør-Varanger kommune.

Dato: 15.01.04
Revidert; 15.12.05
Vedtatt; 26.01.06

I.

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, er avmerket som byggeområde B25 i Kommuneplanens arealdel for Sør-Varanger.

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-B15)

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

2.1. Kjøreveger (Europavei 105, Ekveien)

2.2. Gang-/ sykkelveg

2.3. Annen veggrunn (Busslomme)

3.0. FRIOMRÅDER (§25. 1.ledd, nr. 4)

3.1. Lekeplasser (L)

4.0 FAREOMRÅDER (§ 25, 1.ledd, nr. 5)

4.1 Høyspenningsanlegg (FH)

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

5.1. Friluftsområder (SF)

5.2. Parkbelter (SP)

5.3. Snødepot/Kommunalteknisk anlegg (S)

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

6.1. Felles avkjørsler (FA)

7.0. KOMBINERTE FORMÅL. (§ 25, 2.ledd)

7.1. Kombinert gang – og sykkelvei og avkjørsel (GSA).

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 tomteutgravninger (dybder, mengder, masseforflytninger).
- b) Det tillates ikke utfylt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende mot tomtegrense som vender mot friluftsområde og parkbelte verken midlertidig eller permanent.
- c) Det tillates ikke utfylt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende i friluftsområdene eller parkbeltene, verken midlertidig eller permanent.
- d) Før området bygges ut i forlengelsen av Ekveien, må nødvendige utbedringer i krysset Ekveien/ E105, oppgradering av busslommene på E105, samt gang – og sykkelvei og kombinert formål, slik som beskrevet i nedenforliggende reguleringsbestemmelser og plankart være utført.
- e) Alle tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i forhold til naturgitte og bygde omgivelser.
- f) 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.
- g) 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 30 %.
- b) Nye boliger skal ha saltak med hovedmøneretning parallellt med byggegrense om ikke annet er angitt i plankart. Hovedfasaden skal plasseres i byggegrensen.
- c) Garasje inntil 50 m² 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.

1.1 Boliger (B1-B14)

- a) Formålsområdene B1, B2, B3, B5, B6, B10, B12 og B13 er eksisterende boligområder som er regulert til samme formål.
- b) Ny bebyggelse i områdene, som samsvarer med formålet, kan tillates etter søknad, og skal plasseres innenfor byggegrense som vist i plankartet.

1.2. Boliger (B4,B7, B8, B9, B11, B12, B15)

- a) På tomtene merket S (sokkel) skal det innenfor byggegrensen vist på plankartet oppføres boliger med sokkel + 1 etasje. Hovedfasaden skal plasseres i byggegrensen.
- b) Maksimal mønehøyde skal være 8,5 m over planert terreng.
- c) Taket skal være saltak og ha en takvinkel mellom 20 og 30°.
- d) På de andre tomtene kan det innenfor byggegrensa vist på plankartet oppføres enebolig i 1½ etasje uten kjeller. Dersom fallforhold på vann-og avløp tilsier det, kan det også her oppføres hus med sokkel, jfr. også pkt. a, b, og c.
- e) Maksimal mønehøyde skal være 7.5 m over planert terreng.
- f) Taket skal være saltak og ha en takvinkel mellom 30 og 40°.
- g) Eventuelle utfyllinger, planeringer og annen terrengbearbeiding mv. må være utført i samsvar med geoteknisk rapport for området.

2.0. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

2.1. Kjøreveger.

- a) Europavei 105 går gjennom planområdet og er regulert til samme formål. Busslommene skal utformes som vist i plankartet.
- b) Ekveien er eksisterende adkomstvei til boligene i området og reguleres til samme formål.
- c) Kjørebredden er 4,0 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.
- e) Gangfelt og avkjørsler er vist i plankartet.

2.2. Gang- og sykkelvei.

- a) Langs sydsiden av E105 går eksisterende gang- og sykkelvei som reguleres til samme formål.
- b) I forbindelse med at eksisterende adkomstvei fra formålsområde B12 stenges, blir denne omregulert til gang- og sykkelvei.

3.0 FRIOMRÅDER.

3.1. Lekeplasser.

- 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 bygging, dvs. straks etter at vei, vann- og avløp og elektrisitet er utbygd.

4.0 FAREOMRÅDER

4.1. Høyspenningsanlegg.

- a) Gjennom planområdet passerer et høyspenningsanlegg, og et tilhørende fareområde er angitt på planen.
- b) I hht. Forskrifter for elektriske anlegg – forsyninganlegg (FEA-F) § 75.9 tillates kryssing over garasje for 1 eller 2 biler plassert i en avstand av minst 2 m fra andre

bygninger. Avstand fra nærmeste fase (linje) til nærmeste bygningsdel skal være minst 5,5 m.

- c) Det er ikke tillatt med oppføring av bygg eller anlegg i dette området.

5.0 SPESIALOMRÅDER

5.1. Friluftsområder. (SF)

- a) I områder avsatt til friluftsområder er det ikke tillatt med oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner. Unntatt er nødvendige el.kraftinnstallasjoner.
- b) Konstruksjoner eller utstyr som bål plass/rasteplass, stier og lignende kan tillates etter søknad når dette ikke er til hinder for områdenes bruk som friluftsområder.
- c) Friluftsområdene kan benyttes som snødeponi om vinteren.

5.2. Parkbelter (SP)

- a) Området kan brukes som adkomstvei til bakenforliggende friluftsområder
- b) Parkbeltet tillates ikke benyttet som snødeponi

5.4. Snødepot/ Kommunal Teknisk Anlegg (S)

- a) Området kan benyttes til snødeponi
- b) I området kan det opparbeides nødvendig kommunalteknisk anlegg (kummer, rør, el.kraftinnstallasjoner og lignende), for tilknytning til omkringliggende byggeområder.
- c) Det tillates ikke oppført andre bygninger eller konstruksjoner i området.
- d) Materialer, utstyr, løsmasser, avfall og lignende er ikke tillatt lagret i området verken midlertidig eller permanent.
- e) Eksisterende stier i området skal i utgangspunktet ikke nedbygges. Dersom dette likevel skjer skal det anlegges nye.

6.0 FELLESOMRÅDER.

6.1. Felles avkjørsel (FA 1, FA 2)

- a) Området FA1 er felles avkjørsel for eiendommen gnr. 24, bnr. 94.
- b) Området FA2 er felles avkjørsel for eiendommen gnr. 24, bnr. 76.

7.0. KOMBINERTE OMRÅDER

7.1. Kombinert gang- og sykkelvei og avkjørsel (GSA)

- a) Område FGA er kombinert gang - og sykkelvei og avkjørsel fra formålsområde B10.



SØR-VARANGER KOMMUNE

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

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Mia De Coninck Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 15.03.2010
Arkivkode: K1-, K2-L42	Arkivsaksnr.: 09/1939
Saksordfører: Tove Alstadsæter, tlf. 482 80 810	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	14.04.2010	051/10

SØKNAD OM DISPENSASJON - BYGGESAK 24/109 - EKV. 43, 9912 HESSENG Søker : Brynjar Isaksen

Vedlagte dokumenter:

- 1) Oversiktskart/situasjonskart
- 2) Utdrag av Reguleringsplan for Ekhaugen

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
25.08.2009	I	Brynjar Isaksen	SØKNAD OM OPPFØRING AV HUS MED SOKKELLEILIGHET

Kort sammendrag:

Brynjar Isaksen søker om oppføring av nybygg enebolig i 1½ etasje med sokkel på tomt 24/109, Ekveien 43, på Hesseng med takvinkel 40° I henhold til reguleringsplan for Ekhaugen tillates på gjeldende tomt 1 etasje med sokkel. Et etasjetall som omsøkt er dermed ikke tillatt i henhold til reguleringsplanen og Brynjar Isaksen søker derfor om dispensasjon

Omsøkte tomt ligger i den nye sløyfen med ny oppførte boliger. Nabotomta mot nord er bebygd med sokkel og 1 etasje med en høyde på 7,9 m over planert terreng, nabotomta mot sør er bebygd med bolig i 1 ½ etasje, da tomten her ikke er egnet til sokkelbebyggelse. Tomtene ellers i svingen er bebygd med boliger med sokkel og 1 etasje med en høyde på fra 7,5 – 8,2 m over planert terreng,

I henhold til den geotekniske vurderingen som ble foretatt i området, og som dannet grunnlaget for utformingen av reguleringsplanen for Ekhaugen, er største anbefalte

gravedybde for fundament/kjeller 2 meter. Dette medfører at en større del av sokkeletasjen enn vanlig vil ligge over planert terreng

Faktiske opplysninger:

I søknaden er boligens totale høyde (fra overkant gulv til mønet) ikke oppgitt. Maksimal mønehøyde for sokkelhus er i reguleringsplanen satt til 8,5 meter over planert terreng og en takvinkel mellom 20-30°. Høydemessig ligger et moderne hus med sokkel og 1 ½ etasje rundt ca høydene som er satt i reguleringsplanen, dvs. 8,5 m, men med en takvinkel mellom 30-40°.

Søknaden er kommet inn august 2009, men er ikke grunnlagt.

Reguleringsplanen for Ekveien er en relativt ny plan, og det anses i mange tilfeller som uhensiktsmessig å dispensere fra en nylig vedtatt reguleringsplan.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Omsøkt tomt er

Hensyn med reguleringsbestemmelse var å få en estetisk helhet i bebyggelsens volum. Men dette er igjen sterk avhengig av selve dybde på husene og ikke bare av takvinkel og høyde. Omsøkt bolig plasseres slik at hovedfasaden med den høyeste mønehøyden vendes bort fra Ekveien. På grunn av terrenget vil huset uansett virke høyere enn nabohuset mot sør men de vil ha samme takvinkel. Samtidig vil huset virke like høyt som nabohuset mot nord men de vil ha forskjellig takvinkel. Oppføring av boligen på gjeldende tomt som omsøkt vil ikke forstyrre helhetsinntrykket eller virke estetisk disharmonisk i nevneverdig grad i forhold til den nabobebyggelse.

Regionale og statlige myndigheter blir åpenbart ikke direkte berørt av foreliggende søknad og har ikke blitt varslet. Naboer har ikke blitt varslet, de vil bli varslet når søknad om tillatelse fremmes, da tiltakshaver ønsket en avklaring på dispensasjons søknad før han gikk i gang med prosjektering av tiltaket.

Dispensasjons søknaden har ingen konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Administrasjonen mener at i denne saken er ulempene minimalt i forhold til fordelene som medfører at det foreligger overvekt av hensyn slik at dispensasjon kan gies.

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:

Bygging av boliger underbygger direkte kommuneplanens hovedmål.

Vedtaket er nødt til å være oppsettende. Administrasjonen anser det ikke nødvendig å sende saken på høring til andre berørte myndigheter, pga sakens enkle karakter.

Naboene er imidlertid nødt til å få tilsendt nabovarsel, og har uttalelsesrett på vanlig måte ved innsendingen av byggesøknaden. Nabovarsel vil bli tilsendt på vanlig måte.

Alternative løsninger:

Det faste utvalg for plansaker gir ikke dispensasjon fra "Reguleringsplan for Ekhaugen", og tillater ikke oppføring av nybygg enebolig i 1½ etasje med sokkel på tomt 24/109, Ekveien 43, som omsøkt.

Forslag til innstilling:

Med medhold i Plan- og bygningslovens § 19-2 gir det faste utvalg for plansaker dispensasjon fra "Reguleringsplan for Ekhaugen", og tillater oppføring av nybygg enebolig med sokkel og 1½ etasje med en maksimal mønehøyde på 9m på tomt 24/109, Ekveien 43, som omsøkt.

Begrunnelse:

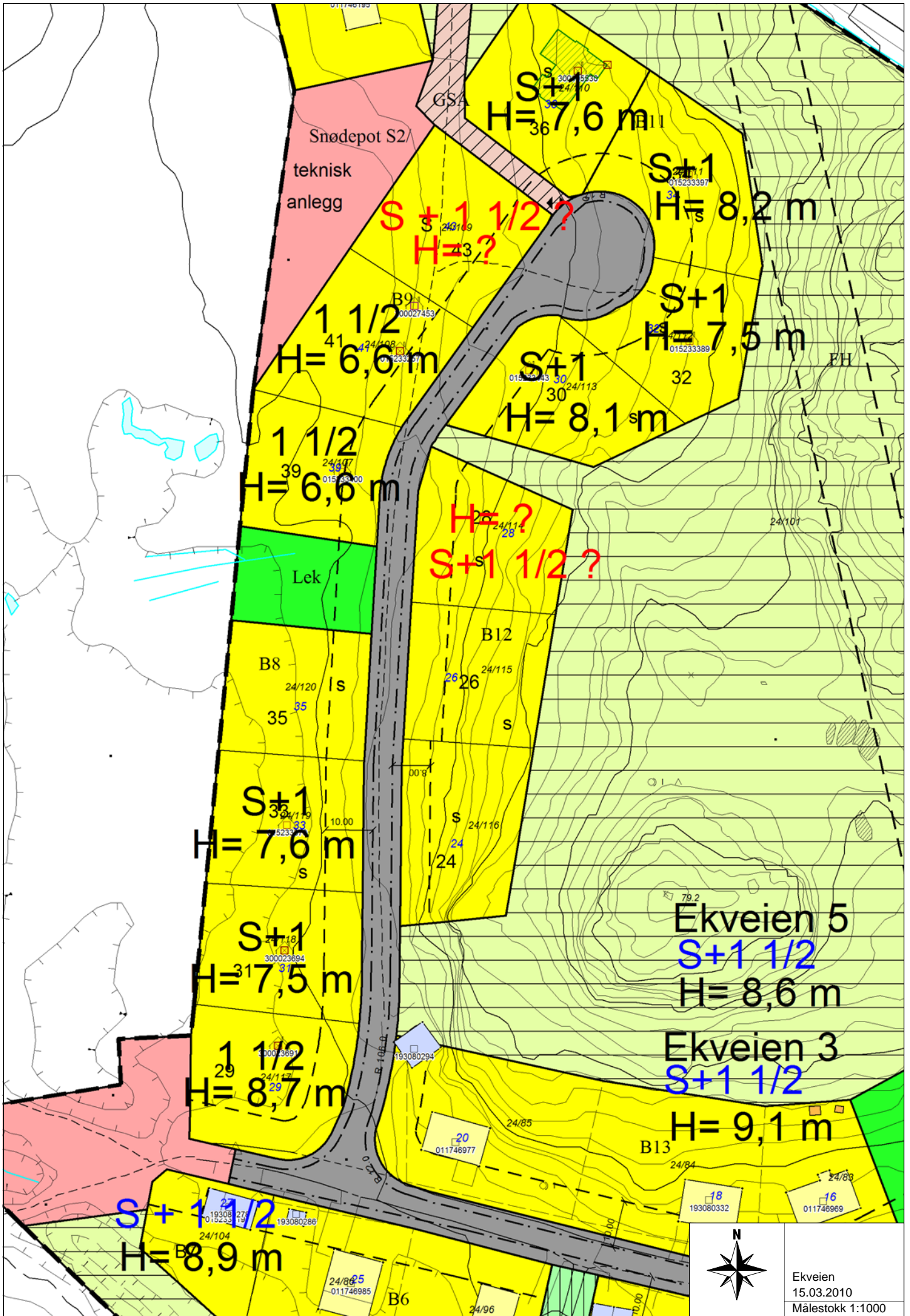
Oppføring av boligen på gjeldende tomt som omsøkt vil ikke forstyrre helhetsinntrykket for boligfeltet.

Vilkår:

Utbyggingen skal gjøres i henhold til utarbeidet geoteknisk vurdering av området. Vedtaket gis oppsettende virkning da det ikke er innhentet nabovarsel, noe som må være i orden før fysiske arbeider på tomta kan iverksettes.

Bente Larssen
rådmann

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





Reguleringsbestemmelser til ”Reguleringsplan for ”Ekhaugen”, Hesseng i Sør-Varanger kommune.

Dato: 15.01.04
Revidert; 15.12.05
Vedtatt; 26.01.06

I.

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, er avmerket som byggeområde B25 i Kommuneplanens arealdel for Sør-Varanger.

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-B15)

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

2.1. Kjøreveger (Europavei 105, Ekveien)

2.2. Gang-/ sykkelveg

2.3. Annen veggrunn (Busslomme)

3.0. FRIOMRÅDER (§25. 1.ledd, nr. 4)

3.1. Lekeplasser (L)

4.0 FAREOMRÅDER (§ 25, 1.ledd, nr. 5)

4.1 Høyspenningsanlegg (FH)

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

5.1. Friluftsområder (SF)

5.2. Parkbelter (SP)

5.3. Snødepot/Kommunalteknisk anlegg (S)

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

6.1. Felles avkjørsler (FA)

7.0. KOMBINERTE FORMÅL. (§ 25, 2.ledd)

7.1. Kombinert gang – og sykkelvei og avkjørsel (GSA).

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 utfylt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende mot tomtegrense som vender mot friluftsområde og parkbelte verken midlertidig eller permanent.
- c) Det tillates ikke utfylt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende i friluftsområdene eller parkbeltene, verken midlertidig eller permanent.
- d) Før området bygges ut i forlengelsen av Ekveien, må nødvendige utbedringer i krysset Ekveien/ E105, oppgradering av busslommene på E105, samt gang – og sykkelvei og kombinert formål, slik som beskrevet i nedenforliggende reguleringsbestemmelser og plankart være utført.
- e) Alle tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i forhold til naturgitte og bygde omgivelser.
- f) 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.
- g) 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 30 %.
- b) Nye boliger skal ha saltak med hovedmøneretning parallellt med byggegrense om ikke annet er angitt i plankart. Hovedfasaden skal plasseres i byggegrensen.
- c) Garasje inntil 50 m² 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.

1.1 Boliger (B1-B14)

- a) Formålsområdene B1, B2, B3, B5, B6, B10, B12 og B13 er eksisterende boligområder som er regulert til samme formål.
- b) Ny bebyggelse i områdene, som samsvarer med formålet, kan tillates etter søknad, og skal plasseres innenfor byggegrense som vist i plankartet.

1.2. Boliger (B4,B7, B8, B9, B11, B12, B15)

- a) På tomtene merket S (sokkel) skal det innenfor byggegrensen vist på plankartet oppføres boliger med sokkel + 1 etasje. Hovedfasaden skal plasseres i byggegrensen.
- b) Maksimal mønehøyde skal være 8,5 m over planert terreng.
- c) Taket skal være saltak og ha en takvinkel mellom 20 og 30°.
- d) På de andre tomtene kan det innenfor byggegrensa vist på plankartet oppføres enebolig i 1½ etasje uten kjeller. Dersom fallforhold på vann-og avløp tilsier det, kan det også her oppføres hus med sokkel, jfr. også pkt. a, b, og c.
- e) Maksimal mønehøyde skal være 7.5 m over planert terreng.
- f) Taket skal være saltak og ha en takvinkel mellom 30 og 40°.
- g) Eventuelle utfyllinger, planeringer og annen terrengbearbeiding mv. må være utført i samsvar med geoteknisk rapport for området.

2.0. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

2.1. Kjøreveger.

- a) Europavei 105 går gjennom planområdet og er regulert til samme formål. Busslommene skal utformes som vist i plankartet.
- b) Ekveien er eksisterende adkomstvei til boligene i området og reguleres til samme formål.
- c) Kjørebredden er 4,0 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.
- e) Gangfelt og avkjørsler er vist i plankartet.

2.2. Gang- og sykkelvei.

- a) Langs sydsiden av E105 går eksisterende gang- og sykkelvei som reguleres til samme formål.
- b) I forbindelse med at eksisterende adkomstvei fra formålsområde B12 stenges, blir denne omregulert til gang- og sykkelvei.

3.0 FRIOMRÅDER.

3.1. Lekeplasser.

- 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 bygging, dvs. straks etter at vei, vann- og avløp og elektrisitet er utbygd.

4.0 FAREOMRÅDER

4.1. Høyspenningsanlegg.

- a) Gjennom planområdet passerer et høyspenningsanlegg, og et tilhørende fareområde er angitt på planen.
- b) I hht. Forskrifter for elektriske anlegg – forsyninganlegg (FEA-F) § 75.9 tillates kryssing over garasje for 1 eller 2 biler plassert i en avstand av minst 2 m fra andre

bygninger. Avstand fra nærmeste fase (linje) til nærmeste bygningsdel skal være minst 5,5 m.

- c) Det er ikke tillatt med oppføring av bygg eller anlegg i dette området.

5.0 SPESIALOMRÅDER

5.1. Friluftsområder. (SF)

- a) I områder avsatt til friluftsområder er det ikke tillatt med oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner. Unntatt er nødvendige el.kraftinnstallasjoner.
- b) Konstruksjoner eller utstyr som bål plass/rasteplass, stier og lignende kan tillates etter søknad når dette ikke er til hinder for områdenes bruk som friluftsområder.
- c) Friluftsområdene kan benyttes som snødeponi om vinteren.

5.2. Parkbelter (SP)

- a) Området kan brukes som adkomstvei til bakenforliggende friluftsområder
- b) Parkbeltet tillates ikke benyttet som snødeponi

5.4. Snødepot/ Kommunal Teknisk Anlegg (S)

- a) Området kan benyttes til snødeponi
- b) I området kan det opparbeides nødvendig kommunalteknisk anlegg (kummer, rør, el.kraftinnstallasjoner og lignende), for tilknytning til omkringliggende byggeområder.
- c) Det tillates ikke oppført andre bygninger eller konstruksjoner i området.
- d) Materialer, utstyr, løsmasser, avfall og lignende er ikke tillatt lagret i området verken midlertidig eller permanent.
- e) Eksisterende stier i området skal i utgangspunktet ikke nedbygges. Dersom dette likevel skjer skal det anlegges nye.

6.0 FELLESOMRÅDER.

6.1. Felles avkjørsel (FA 1, FA 2)

- a) Området FA1 er felles avkjørsel for eiendommen gnr. 24, bnr. 94.
- b) Området FA2 er felles avkjørsel for eiendommen gnr. 24, bnr. 76.

7.0. KOMBINERTE OMRÅDER

7.1. Kombinert gang- og sykkelvei og avkjørsel (GSA)

- a) Område FGA er kombinert gang - og sykkelvei og avkjørsel fra formålsområde B10.



SØR-VARANGER KOMMUNE

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

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Nina Bordi Øvergaard Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 03.03.2010
Arkivkode: K1-	Arkivsaksnr.: 09/2207
Saksordfører: Leif Astor Bakken, tlf. 928 83 169	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Kommunestyret		
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	14.04.2010	052/10

EIENDOMSKATT - UTVIDELSE AV EIENDOMSKATTEOMRÅDET

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	18.09.2009	Sør-Varanger kommune - utvidelse av eiendomsskatteområdet.doc
2	01.03.2010	Matrikkelanalyse Sør-Varanger.pdf

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
21.01.2008	I	KS	RAPPORT UTVIDELSE AV SKATTEOMRÅDET
18.09.2009	I	KS	FINNMARKSEIENDOMMEN
24.09.2009	I	Geomatikk AS	OPPDRAGSBEKREFTELSE FOR UTFØRELSE AV ENKELTOPPDRAG
30.09.2009	I	Geomatikk AS	MATRIKKELANALYSE FOR SØR-VARANGER KOMMUNE

Kort sammendrag:

Kommunestyret vedtok den 06.12.2007 følgende:

Eiendomsskatt:

AP/SV støtter rådmannens forslag om å øke inntekten fra eiendomsskatten ved å redusere bunnfradraget og øke promillen. I tillegg ber vi administrasjonen vurdere de økonomiske konsekvensene av å utvide området for eiendomsskatt i Sør-Varanger kommune ytterligere ved å innlemme større deler av kommunen. Vurderinga gjøres i løpet av 2008 slik at en evt endring kan vedtas før 2009 budsjettet skal vedtas.

Med bakgrunn i dette vil rådmannen nå redegjøre for utvidelse av eiendomskatteområdet i Sør-Varanger kommune.

Generell informasjon

Fra Statistisk Sentralbyrå:

Kommunene fikk 5,6 milliarder kroner i inntekter fra eiendomsskatt i 2007, en økning på 14 prosent fra året før. 2,3 prosent av kommunenes samlede brutto driftsinntekter kom i 2007 fra eiendomsskatt.

I 2007 valgte 272 kommuner å benytte eiendomsskatt som inntektskilde. 137 kommuner skrev ut eiendomsskatt bare på verker og bruk, mens 80 kommuner valgte å skrive ut eiendomsskatt på både verker og bruk og i områder utbygd på byvis. 55 kommuner valgte å skrive ut eiendomsskatt i hele kommunen. Det var dermed 135 kommuner som hadde eiendomsskatt på boliger. 139 kommuner svarte at de ikke hadde eiendomsskatt i 2007. 20 kommuner har ikke rapportert om de har eiendomsskatt eller ikke.

Fra media i mai 2009:

Av landets 430 kommuner, krever nå 283 eiendomsskatt, 166 av disse har eiendomsskatt på bolig. I 1981 krevde 147 kommuner inn eiendomsskatt.

En undersøkelse utført av Huseiernes Landsforbund viser at av de 166 kommunene som krever eiendomsskatt på boliger i 2009, har 112 valgt å kreve inn skatt i hele kommunen. 53 av disse kommunene krever skatt bare i strøk utbygd på byvis. (I to kommuner er spørsmålet om denne skatteformen ubesvart i undersøkelsen.)

Lovgrunnlaget

Eiendomsskatteloven av 6. juni 1975 og byskatteloven av 11. august 1911 danner hovedgrunnlaget for innføring, taksering og forvaltning av eiendomsskatten i kommunene. Byskatteloven benyttes til å trekke opp rammene for taksering da §8 i eiendomsskatteloven kun er gjort gjeldende for anlegg for produksjon av vannkraft.

Lovgrunnlaget framkommer av

- Eiendomsskatteloven og byskatteloven
- Juridiske vurderinger, herunder vurderinger fra finansdepartementet
- Rettsavgjørelser

Eiendomstakstene danner grunnlaget for utskrivning av eiendomsskatt. Grunnlaget for takstene er fra Byskattelovens § 5:

”Ved takseringen ansættes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen efter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antages at kunde avhændes for under sedvanlige omsætningsforhold ved frit salg.”

Dette betyr at nemndene skal fram til en markedsverdi av eiendommene.

Taksering av alle eiendommer som det skal utskrives eiendomsskatt for, skjer hvert 10. år. Denne takseringen kalles "alminnelig taksering". Det skjer i tillegg løpende "enkelttakseringer" av eiendommer som endrer seg, eller av nye eiendommer. Disse takseres i henhold til samme verdinivå som ble benyttet ved siste alminnelige taksering. En sikrer seg dermed likebehandling som er et grunnleggende prinsipp ved forvaltning av eiendomsskatteloven.

Det kreves at kommunen besiktiger alle eiendommer som skal takseres for å avklare om det er lokale forhold som påvirker taksten. Besiktigelse skal bidra til rett takst og dermed likebehandling av eiendomsbesitterne.

Et annet viktig hovedprinsipp for forvaltning av eiendomsskatteloven, er innsyn. Samtidig som at forvaltningsloven ikke gjelder for eiendomsskatteloven, er det et ønske at forvaltningslovens prinsipper følges så langt dette er mulig. Det er ønskelig og mulig at hver enkelt av eiendomsbesitterne kan få innsyn i grunnlaget for taksten på egen eiendom.

Kravet om personvern gjør at kun eier av eiendommen får innsyn i takstgrunnlaget for eiendommen som er taksert. I en åpen prosess er det dermed viktig å trekke opp grensene for hvilken informasjon som er tilgjengelig for alle og hvilken som kun er tilgjengelig for eiendomsbesitter.

I eiendomsskatteloven står det tydelig at kommunestyret kan skrive ut skatt med en skattesats på mellom 2 og 7 promille i forhold til skattegrunnlaget. Etter innspill fra Tromsø kommune, er det gjort en juridisk vurdering på muligheten for å utskrive eiendomsskatt med skattesats som ligger under 2 promille av skattegrunnlaget. Konklusjonen på denne vurderingen er at dette er mulig. Kommunestyret kan dermed helt fritt kan fastsette skattesats og dermed skattetrykk på eiendomsbesitterne innenfor en totalramme på 7 promille. (Ved innføring av eiendomsskatt må kommunen velge en skattepromille på maks 2 første år.)

Eiendomsskatten er eneste lokale inntektskilde som kommunene kan benytte fritt. Det er dermed mulig å konkretisere verdiene kommunen skaper ved hjelp av inntektene fra eiendomsskatten. Eksempelvis kan dette være

- standardheving av kommunale tjenester
- økning av volumet på kommunale tjenester
- etablere nye tjenester
- utbygging av kommunal infrastruktur

Roller

Det finnes mange aktører som involveres i forvaltning av eiendomsskatteloven og gjennomføring av alminnelig taksering. Nedenfor gjennomgås rollene til hovedaktørene.

Kommunestyret:

- Kommunestyret bestemmer om det skal innføres eiendomsskatt, om det skal innføres for verk og bruk, for områder helt eller delvis utbygd på byvis eller for hele kommunen.
- Kommunestyret trekker opp hoveddrammene for takseringsarbeidet gjennom vedtekter. Kommunestyret bestemmer gjennom vedtektene om kommunen skal ha skattetakstnemnd som besiktiger selv, eller sakkyndige nemnd som engasjerer besiktigelsesmedarbeidere. Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum (KSE) har utarbeidet forslag til standardvedtekter for disse to situasjonene. Så godt som alle

kommuner som nå innfører eiendomsskatt eller gjennomfører ny, alminnelig taksering, velger å benytte sakkyndig nemnd og ankenemnd. Dette har vi også i Sør-Varanger.

- Kommunestyret kan gi helt eller delvis fritak for eiendommer som faller inn under §7 i eiendomsskatteloven. Kommunestyret skal hvert år ta stilling til fritak etter §7 i forbindelse med budsjettbehandlingen.
- Kommunestyret skriver ut skatt på grunnlag av takstene som er satt på den enkelte eiendom. Kommunestyret har fokus på skatt, mens sakkyndig nemnd/skattetakstnemnda har fokus på takst.

Formannskapet:

- Formannskapet kan klage på takst. Formannskapet har her en ombudsfunksjon og kan kreve at takster fastsatt av sakkyndig nemnd/skattetakstnemnda blir lagt fram for sakkyndig ankenemnd/overskattetakstnemnd for endelig behandling.
- §28 i eiendomsskatteloven gir Formannskapet anledning til å fritta eiendomsbesittere helt eller delvis for eiendomsskatt. Dette er en paragraf som blir lite brukt i kommunene.

Sakkyndig nemnd/skattetakstnemnda:

- Nemndene skal fastsette takstene på eiendommene. Utgangspunktet skal være å sikre likebehandling og rett takst ut fra eiendommens beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet.

Sakkyndig ankenemnd/overskattetakstnemnda

- Sakkyndig ankenemnd/overskattetakstnemnda skal behandle klager på takst fastsatt av sakkyndig nemnd/skattetakstnemnda. Kommunen kan ta stilling til om en klage skal behandles først hos sakkyndig nemnd/skattetakstnemnda som kan endre feil som er gjort. Dersom sakkyndig nemnd/skattetakstnemnda opprettholder sin beslutning, skal saken behandles av sakkyndig ankenemnd/overskattetakstutvalg som gjør endelig beslutning. En overprøving av denne taksten vil skje gjennom rettsapparatet.

Administrasjonen:

- Administrasjonen skal legge til rette for behandlingen i kommunestyret, formannskapet og i nemndene/utvalgene. Dette er et omfattende arbeid som krever både kapasitet og kompetanse. Administrasjonen skal også identifisere eiendommene som skal ha fritak etter §5 i eiendomsskatteloven.

Eiendomsbesitterne:

- Det er stadig mer vanlig at kommunene gjennomfører taksering som en åpen prosess der eiendomsbesitter får innsyn i takstgrunnlaget for sin eiendom. Innsyn bidrar også til kvalitetssikring av takseringen.

Media:

- Media har ingen formell rolle i forbindelse med alminnelig taksering. Det er imidlertid viktig å ha et profesjonelt forhold til media. Feil informasjon og informasjon til feil tid kan skape usikkerhet hos eiendomsbesitterne og unødvendig merarbeid for medarbeidere i kommunen.

Kommunestyrets handlingsrom. Generelle og spesielle forhold som kommunestyret må forholde seg til.

Område for utskriving av eiendomsskatt

Kommunestyret i Sør Varanger har tidligere bestemt å utskrive eiendomsskatt på verk og bruk og i områder som er helt eller delvis utbygd på byvis. Kommunestyret skal nå ta stilling til om det skal utskrives eiendomsskatt i hele kommunen

Sakkyndige nemnder

Kommunestyret har tidligere opprettet sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd som skal fastsette takstene på eiendommene.

Vedtekter for forvaltning av eiendomsskatteloven.

Kommunestyret har tidligere gjort vedtak som trekker opp rammene for forvaltning av eiendomsskatteloven. (vedtekter)

Alminnelig taksering av eiendommer.

Sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd har trukket opp prinsipper for taksering av boligeiendommer og næringseiendommer i kommunen. Disse gjelder inntil kommunestyret velger å gjennomføre ny, alminnelig taksering.

Beskatning av eiendommer. Skattepromille

Kommunestyret kan bestemme en skattesats som er lik eller under 7 promille.

Kommunestyret kan differensiere skattesatsen for næringseiendommer og boligeiendommer. I gruppen "næringseiendommer" inngår teleanlegg, industri, lager, forretninger og kontorer. I gruppen "bolig" inngår ordinære boliger, fritidsbygninger og våningshus på gårdsbruk.

Beskatning av eiendommer. Bunnfradrag

Kommunestyret kan innføre bunnfradrag på boenheter i kommunen. Bunnfradraget er en fast sum som kommunestyret bestemmer, og som trekkes fra taksten på boenheten. En eiendom med flere boenheter vil få et antall bunnfradrag tilsvarende antall boenheter. Intensjonen med bunnfradraget er å gi eiendommer med lav verdi et prosentmessig større fradrag enn eiendommer med stor verdi. En har ansett dette som en metode for å utvikle en mer sosial eiendomsskatt. En forutsetter at eiere med boliger med lav verdi har mindre inntekt enn eiere med boliger med høy verdi.

Kommunestyret tar hvert år stilling til bruk av bunnfradrag. Dette skjer i forbindelse med budsjettbehandlingen.

Beskatning av eiendommer. Fritak.

Alle eiendommer skal betale eiendomsskatt med unntak av eiendommer som skal ha fritak i henhold til §5 i eiendomsskatteloven, og eiendommer som kommunestyret kan gi helt eller delvis fritak i henhold til §7 i eiendomsskatteloven. Det skal lages lister over alle enkelteierendommer som får fritak fra eiendomsskatt. Kommunestyret tar hvert år stilling til hvilke eiendommer som skal ha fritak etter §7 i eiendomsskatteloven. Dette skjer i forbindelse med budsjettbehandlingen.

Eiendommer som skal ha fritak etter §5:

a) Eigedom som staten eig, så langt

- eigedomen vert nytta av Kongen eller kongehuset, Stortinget eller Regjeringa

- eigedomen vert nytta til kulturelle føremål, slik som idrettsanlegg, musé, teater, skulpturar m.v. - eigedomen har historisk bygg eller anlegg

- eigedomen vert nytta av Forsvaret til forsvarsanlegg eller avgrensa leirområde

- eigedomen tilhøyrrer staten sine samferdselsforetak så langt dei tener ålmennyttige føremål - eigedomen er vassfall, fabrikk eller anna føretak som staten eig og som tener ålmennyttige føremål.

b) Eigedom som høyrer til jernvegar til ålmenn bruk, så langt og så lenge eigedomen vert nytta i verksemda.

c) Kyrkjjer.

d) Eigedomar som kommunen sjølv eig.

e) Legasjons- og konsulateigedomar som ein annan stat eig, når den andre staten fritak norsk eigedom for tilsvarande skatt hjå seg.

f) Eigedom som statens lufthamnselskap eig, i same omfang som fritaket for statens eigedom etter bokstav a femte strekpunkt.

g) Eigedom som helseforetak eig, i same omfang som fritaket for statens eigedom etter bokstav a sjettemte strekpunkt.

h) Eigedom som vert driven som gardsbruk eller skogbruk, herunder gartneri og planteskule tilknytt slik drift.

i) Ikkje utbygde delar av Finnmarkseiendommen sin grunn i Finnmark fylke. Dette fritaket gjeld likevel ikkje tomteareal, jamvel om arealet ikkje er utbygd enno.

Eiendommer som kommunestyret kan frita helt eller delvis etter §7:

a) Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten.

b) Bygning som har historisk verdi.

c) Bygning som heilt eller i nokon mon vert nytta til husvære. Fritaket kan gjelda i opptil 20 år frå den tida bygningen vart ferdig. Formannskapet eller det utvalet som er nemnt i kommuneloven § 10, kan få fullmakt til å avgjera einskildsaker om skattefritak.

d) Bygning og grunn i visse luter av kommunen.

Hva kommunestyret må ta stilling til

Kommunestyret må nå ta stilling til:

Om det skal utskrives eiendomsskatt i hele kommunen.

Fra hvilket år det skal skrives ut eiendomsskatt i hele kommunen

Om kommunen skal gjennomføre en ny, alminnelig taksering eller om kommunen skal utvide dagens skattesone og taksere med gjeldende takseringsnivå

Utskriving av eiendomsskatt i hele kommunen

Det gis nå anledning til å skrive ut eiendomsskatt i hele kommunen. Mange kommune gjør nå dette. Et argument for å gjøre det er at inntektene fra eiendomsskatten går til å finansiere kommunale tjenester og kommunal forvaltning. Dette er noe som alle eiendomsbesittere i kommunen drar nytte av.

Fra hvilket tidspunkt skal det eventuelt utskrives eiendomsskatt i hele kommunen?

Kommunestyret tar stilling til utskriving av eiendomsskatt i forbindelse med de årlige budsjettbehandlingene. Takstene som danner grunnlag for utskriving av eiendomsskatt må i Sør Varanger foreligge innen 1. mars det året skatten skal utskrives. Det må være utsendt melding om skatt og takst til eiendomsbesitterne innenfor samme frist. Fristen kan utsettes til 1. april første året kommunestyret innfører bunnfradrag på boenheter.

Ny, alminnelig taksering eller utvidelse av eksisterende skattesone?

Utvidelse av eksisterende skattesone

Kommunestyret kan bestemme å utvide dagens skattesone slik at hele kommunen inngår i skattesonen. De prinsippene og det verdinivå som nemndene valgte ved forrige alminnelige taksering, vil da gjelde for eiendommer som innlemmes i skattesonen.

Ny, alminnelig taksering

Kommunestyret kan bestemme å gjennomføre ny, alminnelig taksering i hele kommunen. Da vil nemndene trekke opp nye prinsipper og nytt takstnivå for takseringen. Dette vil være et mer omfattende arbeid. Mange kommuner gjennomfører ny, alminnelig taksering når gjeldende takseringsnivå fraviker sterkt dagens verdinivå på eiendommene, eller dersom gjeldende prinsipper og metode for taksering ikke tilfredsstillende gjeldende krav til åpenhet og likebehandling.

Faktiske opplysninger:

Eiendomskattekontoret i Sør-Varanger kommune er i dag organisert under økonomiavdelingen og ledes av økonomisjef. Oppgavene som tilhører eiendomskattekontoret ivaretas av regnskapskonsulent, om lag 50 % stilling, ved ordinær drift. Ved sist omtaksering, år 2005, ble det benyttet over 100 % stilling.

Eiendomskattekontorets oppgaver er i all hovedsak følgende:

- Holde seg à jour med saksfeltet
- Oppdatere oversikt over skatteobjekt
- Legge ut skattelister årlig
- Bergegne eiendomskatteinntekt i budsjett og økonomiplan
- Fakturere ut eiendomskatten

I tillegg er eiendomskattekontoret sekretær for sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd. Her er oppgavene:

- innkalle/organisere møtene
- sørge for opplæring av ny medlemmer
- legge fram grunnlagsmateriale for nemndenes arbeid
- sørge for befarings
- føre protokoll
- ekspeder og følge opp vedtak ved taksering/omtaksering

Grunnlaget for beregning og taksering av eiendomskatteobjekter er GAB registeret/Matrikkelen. Ansvar for Gab-registeret/Matrikkel er organisert under plan og byggesaksavdeling og ledes av plan- og byggesjef.

Matrikkel er et offisielt register over fast eiendom som vil erstatte dagens grunneiendoms-, adresse- og bygningsregister (GAB) og digitalt eiendomskartverk (DEK). Matrikkelen er et viktig element i Lov om eiendomsregistrering.

Matrikkelen er et nasjonalt eiendomsregister for

- G - grunnarealer
- A - adresser
- B – bygninger

Kommune er etter delingsloven pålagt å oppdatere og holde registeret à jour.

En à jourført matrikkel er viktig grunnlag for skattlegging av eiendommer og gir borgerne mulighet for innsyn og kontroll samtidig som det medfører et mer rettferdig skattesystem. God kvalitet i matrikkelen gir et godt grunnlag for en effektiv eiendomskattetaksering og et godt hjelpemiddel i annen saksbehandling, også ved beregning av kommunale avgifter.

Sør-Varanger kommune har i dag ikke en ajourført fullgod Matrikkel. At dette arbeidet prioriteres og ajourføres er en forutsetning for omtaksering eventuelt utvidelse av eiendomskatteområdet.

Rådmannen har fått utarbeidet en matrikkelanalyse for vår kommune. Analyser er utarbeidet av Geomatikk 30.09.2009, jfr vedlegg. Som analysen viser er det store behov for oppdateringer i Matrikkelen før den kan benyttes som grunnlag for taksering.

Matrikkelanalysen viser:

- Hvor mange eiendommer som finnes i dagens skattesone og i spredt bebygde områder utenfor sonen
- Hvor mange bygninger som finnes i dagens skattesone og i spredt bebygde områder utenfor sonen.

Tabellene nedenfor viser situasjonen i kommunen, mer detaljert informasjon om eiendomssituasjonen vises det til Matrikkelanalysen.

Eiendommer

Eiendommer i hele kommunen:

Beskrivelse	Totalt
Bestående grunneiendom	3256
Bestående festegrunn	3160
Bestående punktfeste	753
Bestående registrert bruksrett	
Seksjoner	373
Av disse:	
Seksjonert grunn/feste	119
Boligseksjon	316
Næringsseksjon	50
Ikke gitt	7
Totalt	7542

Eiendommer i områder der det ikke er utskrevet eiendomsskatt:

Beskrivelse	Totalt
Bestående grunneiendom	2256
Bestående festegrunn	1483
Bestående punktfeste	738
Bestående registrert bruksrett	
Seksjoner	70
Av disse:	
Seksjonert grunn/feste	96
Boligseksjon	45
Næringsseksjon	25
Ikke gitt	
Totalt	4547

Tabellene viser:

- Av til sammen 7542 eiendommer ligger 4547 eiendommer utenfor området der kommunen skriver ut eiendomsskatt.
- Av til sammen 2290 eiendommer som er under 130m² ligger 1965 eiendommer utenfor området der kommunen skriver ut eiendomsskatt.
- Av til sammen 618 eiendommer som eies av offentlige organisasjoner, ligger 329 eiendommer utenfor området der kommunen skriver ut eiendomsskatt.
- Av til sammen 1554 ubebygde eiendommer ligger 1330 eiendommer utenfor området der kommunen skriver ut eiendomsskatt.

Bygninger

Bygninger i hele kommunen

Kategori	Alle
----------	------

Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, andre småhus	3614
Terrassehus, blokker	76
Boligfellesskap	16
Fritidsboliger, seterhus, koier	2162
Garasjer, naust	4693
Andre boligbygg	21
Industri, lagerbygning	253
Fiskeri, landbruksbygninger	654
Kontor, forretningsbygg	129
Samferdsel, telehus, parkeringshus,	39
Hotell og restaurant	128
Skolebygning, universitet, idrettsbygning, bygning for religiøse aktiviteter	150
Helsebygninger	8
Fengsel, Politi, beredskapsbygninger	18
Totalt	11961

Bygninger i områder der det ikke er utskrevet eiendomsskatt:

Kategori	Alle
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, andre småhus	1067
Terrassehus, blokker	2
Boligfellesskap	8
Fritidsboliger, seterhus, koier	2111
Garasjer, naust	3158
Andre boligbygg	11
Industri, lagerbygning	97
Fiskeri, landbruksbygninger	598
Kontor, forretningsbygg	23
Samferdsel, telehus, parkeringshus,	32
Hotell og restaurant	119
Skolebygning, universitet, idrettsbygning, bygning for religiøse aktiviteter	106
Helsebygninger	4
Fengsel, Politi, beredskapsbygninger	15
Totalt	7351

Tabellene viser:

- Av til sammen 11961 bygninger ligger 7351 bygninger utenfor området der kommunen skriver ut eiendomsskatt.
- Av til sammen 3727 boligbygninger ligger 1088 bygninger utenfor området der kommunen skriver ut eiendomsskatt.
- Av til sammen 2162 fritidsbygninger ligger 2111 bygninger utenfor området der kommunen skriver ut eiendomsskatt.
- Av til sammen 4692 garasjer, naust og uthus ligger 3158 bygninger utenfor området der kommunen skriver ut eiendomsskatt.
- Av til sammen 510 næringsbygninger som er skattepliktige ligger 239 bygninger utenfor området der kommunen skriver ut eiendomsskatt.

Inntektspotensial i spredt bebygde områder

Inntektspotensialet er noe usikkert da størrelsene på bygningene og bygningenes standard og kvalitet ikke er kjent. Likevel gir nedenforstående vurdering et godt anslag på inntektspotensialet en utvidelse av eiendomsskattesonen vil gi. Usikkerhetene er :

- Det er tatt utgangspunkt i at boliger til sammen har et avgiftsareal (omregnet til hovedetasjeverdi) på 100 m²
- Fritidseiendommer er vurdert til 30 m² avgiftsareal. En har brukt samme sjablongverdi som for bolig
- Da en ikke har oversikt over antall m² lager og industri, har en valgt en sjablong som gjenspeiler en antatt fordeling, og det er antatt 100m² per bygning
- Det er antatt 100m² per næringsbygning
- Det er satt av 1000m² tomt for bebygde tomter.

Bygningstype	Antall	Areal	sjablong	Sonefaktor	Verdi
bolig	1088	100	6000	0,7	456 960 000
fritid	2111	30	6000	0,7	265 986 000
garasjer, naust uthus	3158	30	1000	0,7	66 318 000
Industri og lager	97	100	3570	0,7	24 240 300
Kontor forretning, restaurant	142	100	5100	0,7	50 694 000
Tomt	923	1000	19	0,7	12 275 900
Sum					876 474 200

Tabellen over viser et totalverdianslag på bygninger og tomter i områder som kommunen i dag ikke skriver ut eiendomsskatt på. Med utgangspunkt i disse anslagene, er inntektspotensialet for kommunen slik:

Skattesats	2 %	3 %	4 %	5 %	6 %	7 %
Inntektsanslag	1 752 948	2 629 423	3 505 897	4 382 371	5 258 845	6 135 319

Utgiftene ved å jourføring av Matrikkelen og utvidelse av eiendomskatteområdet

Å å jourføre Matrikkelen vil være et svært omfattende og ressurskrevende arbeid som må gjennomføres før kommunen eventuelt starter arbeidet med taksering ved utvidelse av eiendomskatteområdet. Slik rådmannen vurderer saken bør ajourføring av Matrikkelen prioriteres selv om en ikke vedtar en utvidelse av eiendomskatteområdet, med hensyn på lovkrav og opplysningsformål samt som grunnlag for annen saksbehandling. Også derfor bør eiendommer som det ikke er anledning for å skattelegges legges inn i Matrikkelen.

Utvidelse av eiendomskatteområdet bør gjennomføres som et prosjekt og det anbefales å ansette egen prosjektleder. Også arbeidet med å jourføring av Matrikkelen bør organiseres som et prosjekt, men her er den løpende å jour føringen vel så viktig.

Å stipulere utgiftene i forbindelse med dette arbeidet er vanskelig, men erfaringer fra andre kommuner på vår kommunestørrelse viser at dette medfører svært høye utgifter. Til opplysning må eiendommene befares to ganger, både i forbindelse med oppdatering av Matrikkelen og selve eiendomskattetakseringen.

En prosjektkostnad på om lag 5 – 7 mill.kr må påregnes dersom erfaringstall fra andre lignende kommuner skal benyttes og vil ta om lag 2 år å gjennomføre.

Rådmannens vurdering

Dersom kommunestyret skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen, vil dette resultere i at alle eiendomsbesittere bidrar likeverdig med å finansiere kommunale tjenester og forvaltning.

Da kommunen nylig har gjennomført alminnelig taksering, og da takseringen har skjedd etter en god og anerkjent metode, bør kommunen i denne omgang gjennomføre en utvidelse av skatteområdet. Sakkyndig nemnd vil da legge gjeldende takseringsmetode og takstnivå til grunn for takseringen.

Gjennomføring av takseringen av eiendommene i spredt bebygde områder er omfattende. For at sakkyndig nemnd skal få tid nok til å gjøre et kvalitetsmessig godt takseringsarbeid, bør kommunestyret ikke skrive ut eiendomsskatt for spredt bebygde områder før 2012. Taksering for de nye områdene bør skje i 2010-2011 slik at utskriving av eiendomsskatt kan tidligst kan skje fra og med 2012.

Alternative løsninger:**Forslag til innstilling:**

Uten innstilling

Bente Larssen
rådmann

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

Fra: Adv. Tove Lene Mannes Dato: 21.1.2008

Til: Sør-Varanger kommune Arkivnummer:
Saksnr:

UTREDNING VEDR. UTVIDELSE AV EIENDOMSSKATTEOMRÅDET I SØR-VARANGER KOMMUNE

1. Innledning

Jeg viser til henvendelse per e-post fra Sør-Varanger kommune, ved Elisabeth Weigama, hvor det er bedt om en rapport/ vurdering av diverse problemstillinger av betydning ved utvidelse av eiendomsskatteområdet i kommunen. Det er for det første bedt om en redegjørelse for hvilke alternativer kommunen har dersom den ønsker å utvide eiendomsskatteområdet, og videre om det er adgang til å foreta en gradvis utvidelse. Det er dessuten bedt om en redegjørelse for øvrige spørsmål som oppstår ved utvidelse.

Jeg vil i det følgende under punkt 2 redegjøre for kommunens alternativer i forhold til utvidelse av eiendomsskatteområdet. I denne forbindelse vil jeg også gå inn på adgangen til gradvis utvidelse. Under punkt 3 vil jeg knytte noen kommentarer til hensyn som kan tale for å mot å bruke adgangen til å utvide eiendomsskatteområdet. I pkt 4 vil jeg redegjøre kort for hvilke objekter som blir skattepliktige ved en utvidelse, mens pkt 5 omhandler de særlige problemstillinger knyttet til Finnmarkseiendommen. I punkt 6 vil jeg kort behandle spørsmålet om hvilken skattesats som skal anvendes i det nye skatteområdet, mens jeg i punkt 7 tar opp enkelte problemstillinger knyttet til takseringen. Punkt 8 behandler utskrivingsfristen ved utvidelse av skatteområdet. Avslutningsvis i punkt 9 behandles enkelte spørsmål som eiendomsskattekontoret har stilt som ikke har direkte sammenheng med spørsmålet om utvidelse.

2. Hvilke utskrivingsalternativer har kommunen?

Det er stilt spørsmål ved om Sør-Varanger kommune ved utvidelse av eiendomsskatteområdet er forpliktet til å foreta en total utvidelse som omfatter hele kommunen, eller om det kan foretas en delvis utvidelse, eventuelt en utvidelse som skjer over flere år.

Kommunens valgalternativer ved utskriving av eiendomsskatt reguleres av lov om eigedomsskatt til kommunane av 6. juni 1975 nr 29 (eiendomsskatteloven) § 3. Etter en lovendring av 16. juni 2006 har kommunen følgende alternativer for utskriving av eiendomsskatt:

- Eiendomsskatt kun på ”verk og bruk”
- Eiendomsskatt i ”områder helt eller delvis utbygd på byvis”
- Eiendomsskatt i ”områder helt eller delvis utbygd på byvis” samt ”verk og bruk”

- Eiendomsskatt i hele kommunen

Sør-Varanger kommune skriver i dag ut eiendomsskatt i ”områder helt eller delvis utbygd på byvis” samt ”verk og bruk”. Kommunen har ikke anledning til å velge en mellomløsning – dvs. å utvide eiendomsskatteområdet slik at det omfatter områder som ikke er ”utbygd på byvis” uten at det omfatter hele kommunen.

Kommunen har følgelig to muligheter for utvidelse: Enten å videreføre ordningen med eiendomsskatt i ”områder utbygd på byvis”, men slik at det foretas en gjennomgang av om det er nye områder som kvalifiserer som bymessig utbygd og som følgelig kan inngå i eiendomsskatteområdet. Dersom dette ikke er aktuelt er den eneste muligheten å utvide eiendomsskatteområdet til hele kommunen.

Det er ikke lovhjemmel for en gradvis utvidelse av eiendomsskatteområdet, og dette vil således ikke være tillatt. Jeg peker imidlertid for sammenhengens skyld på muligheten for å frita ”bygninger og grunn i visse luter av kommunen” jf eiendomsskatteloven § 7 bokstav d, se nærmere nedenfor under pkt 4. Jeg viser dessuten til redegjørelsen for mulighetene for å frita Finnmarkseiendommen under pkt 5. Ved anvendelse av fritaksreglene er imidlertid utgangspunktet at eiendommene allikevel må takseres og føres opp i en tilleggs-eiendomsskattelite, jf eiendomsskatteloven § 15 første ledd tredje punktum. Bruk av fritaksreglene er følgelig ikke nødvendigvis arbeidsbesparende for kommunen.

3. Vurderingen av om Sør-Varanger kommune bør utvide eiendomsskatteområdet til hele kommunen

Det er kommunestyret som tar stilling til om eiendomsskatteområdet skal utvides. Hvilket standpunkt som tas vil i stor grad bero på politiske preferanser. I dette avsnittet vil jeg imidlertid peke på noen aspekter som kommunestyret bør ha for øye ved sin vurdering.

Adgangen til å skrive ut eiendomsskatt i hele kommunen ble som nevnt innført i 2006. I lovforarbeidene, Ot. prp. nr 77 (2005-2006), ble det pekt på at lovendringen ble fremmet som et tiltak for å minske avgrensingsproblemer ved utskrivning av eiendomsskatt og for å skape større likhet mellom eiere av fast eiendom innen samme kommune.

En utvidelse av eiendomsskatteområdet kan selvfølgelig gi kommunen økte skatteinntekter. For det tilfelle at økning av skatteprovenyet isolert sett ikke er nødvendig for kommuneøkonomien, kan uansett likebehandlingshensyn være et argument for utvidelse. Utvidelse av eiendomsskatteområdet tillater at skattebyrden fordeles på alle eiere av fast eiendom i kommunen. Når alle bidrar kan det også være mulig å endre profilen på eiendomsskatten. For eksempel kan det være mulig å øke bunnfradraget samtidig som kommunen opprettholder tidligere nivå på skatteprovenyet.

Etter omstendighetene kan imidlertid en utvidelse av eiendomsskatteområdet by på så vel rettslige som praktiske problemer. I denne sammenheng er det grunn til å fremheve at en utvidelse forutsetter taksering av en mengde nye eiendommer. Det vil følgelig påløpe betydelige utgifter til taksering. Avhengig av hvordan eiendomsmassen i kommunen er sammensatt, vil det variere hvor mye inntekter en utvidelse vil generere. Sør-Varanger kommune har store utmarksområder som trolig har en lav eiendomsskatteverdi. Det bør følgelig gjøres et estimat over påregnelige merinntekter og kostnader ved utvidelsen. Forhold som særlig kan gjøre utvidelsen kostnadskrevende er geografiske forhold, som for eksempel

fjell og vidde som gjør befaringen særlig tid- og kostnadskrevende. Et annet forhold som virker inn på hvor ressurskrevende takseringen blir er om kommunen har de nødvendige opplysninger om eiendommene (oppdatert GAB) eller vil det være nødvendig med omfattende informasjonsinnhenting forut for taksering.

4. Hvilke skatteobjekter omfattes av utvidelsen?

Dersom kommunestyret beslutter å skrive ut eiendomsskatt i hele kommunen, er hovedregelen at samtlige eiendommer skal skattlegges, herunder tomter, boliger, fritidsboliger, næringsseiendommer og utmarksområder. Kommunen kan ikke velge å for eksempel bare skrive ut eiendomsskatt på boliger eller næringsseiendom. Unntak fra beskatning krever hjemmel enten i eiendomsskatteloven § 5 (obligatoriske unntak) eller § 7 (frivillige unntak).

Ved utvidelse av eiendomsskatteområdet til hele kommunen kan det være aktuelt å vurdere fritak etter eiendomsskatteloven § 7 bokstav d for *”bygning og grunn i visse luter av kommunen”*. Bestemmelsen hjemler fritak av områder som i liten grad har nydt godt av kommunal aktivitet og investeringer, for eksempel avgrensede utmarksområder. Det anbefales imidlertid at forholdene vurderes nøye, før denne fritakshjemmelen tas i bruk. Et fritak vil nemlig omfatte bebyggelse og verk og bruk som ligger innenfor disse områdene, typist kraft- og telelinjer. På denne bakgrunn vil fritak etter § 7 bokstav d ofte ikke være tilrådelig.

5. Status vedrørende Finnmarkseiendommen

Et særlig spørsmål som oppstår ved utskriving av eiendomsskatt i Finnmark, er hvordan eiendom som tilhører Finnmarkseiendommen skal håndteres.

Finansdepartementet sendte i fjor høst ut på høring et forslag om at det etableres et obligatorisk unntak for den uutbygde delen av Finnmarkseiendommens eiendommer. Selv om det var foreslått at forslaget skulle tre i kraft straks med virkning fra skatteåret 2007, har det foreløpig ikke munnet ut i en konkret lovproposisjon. Ved kontakt med Finansdepartementet i dag har jeg fått opplyst at departementet ikke kan gi opplysninger om hvorvidt en lovproposisjon er nært forestående. Spørsmålet er følgelig hvordan Finnmarkseiendommen skal håndteres.

Utgangspunktet er hvis det skrives ut eiendomsskatt i hele kommunen, skal alle eiendommer beskattes. Unntak forutsetter som nevnt hjemmel i lov. Annet vil nemlig innebære en usaklig forskjellsbehandling.

Det er på det rene at de obligatoriske unntakene i eiendomsskatteloven § 5 ikke kommer til anvendelse. Kommunen har altså som utgangspunkt både rett og plikt til å skrive ut eiendomsskatt på Finnmarkseiendommens eiendommer. Som nevnt innebærer lovforslaget at det obligatoriske unntaket skal tre i kraft straks. Dersom forslaget blir vedtatt, vil kommunen bli forpliktet til å betale tilbake utskrevet eiendomsskatt på Finnmarkseiendommen. Ikke minst av denne grunn kan det være aktuelt å vurdere om det er hjemmel for fritak av Finnmarkseiendommen i eiendomsskatteloven § 7. En annen grunn til å vurdere fritak kan være at Finnmarkseiendommen muligens vil generere beskjedne inntekter. Beskatning kan således bli lite regningssvarende.

Det kan spørres om eiendomsskatteloven § 7 bokstav a, som gir kommunestyret anledning til å fritta *”Eigedom åt stiftingar eller institusjonar som tek sikte på å gagna ein kommune, eit*

fylke eller staten” heilt eller delvis for eigedomsskatt, hjemler fritak av Finnmarkseiendommen.

Uttrykket ”stiftingar eller organisasjonar” har vært antatt å omfatte alle juridiske personer hvor ingen har direkte eierinteresser. Hvorvidt det juridiske personen kan anses å ta ”sikte på å gagna ein kommune, eit fylke eller staten” må avgjøres etter en konkret helhetsvurdering. Finansdepartementet har i et brev datert 12.6.2003 til en kommune uttalt at:

”Ved denne vurderingen må en blant annet se hen til om stiftelsen/institusjonen utfører oppgaver som ellers måtte ivaretas av det offentlige, om stiftelsen/institusjonen har til formål å gå med overskudd, om stiftelsen/institusjonen deler ut utbytte til sine medlemmer og finansieringen av stiftelsen/ institusjonen.”

Finnmarkseiendommen skal forvalte grunn og naturressurser mv. som den eier i samsvar med finnmarksloven sitt formål, jf. finnmarksloven § 6. Det framgår av finnmarksloven § 1 at loven sitt formål er å sørge for at grunn og naturressurser i Finnmark fylke blir forvaltet på en balansert og økologisk bærekraftig måte til beste for innbyggerne i fylket, og særlig som grunnlag for samisk kultur, reindrift, utmarksbruk, næringsutøving og samfunnsliv. Gjennom sin forvalterrolle må det følgelig kunne sies at Finnmarkseiendommen ivaretar allmennyttige interesser og ivaretar samfunnsfunksjoner som det offentlige har et ansvar for å ivareta.

Finnmarkseiendommen har så vidt kjent ikke til formål å gå med overskudd eller å dele ut utbytte til eierne. Etter mitt syn bør fritak av Finnmarkseiendommen etter eiendomsskatteloven § 7 a derfor trolig kunne forsvares. Det vil være naturlig å begrense et eventuelt fritak til eiendom som ikke er bebyggt eller brukes i forbindelse med næringsvirksomhet.

Den andre mulige fritakshjemmelen er eiendomsskatteloven § 7 bokstav d, som åpner for helt eller delvis fritak av *”Bygning og grunn i visse luter av kommunen*”. Finansdepartementet har imidlertid uttalt at *”omgrepet ”visse luter i kommunen” vil bli strukke svært langt dersom kommunen ønskjer å fritta heile ”sin” del av Finnmarkseiendommen for eigedomsskatt, og Finnmarkseiendommen utgjjer det alt vesentlege av kommunen sitt areal”*.

Jeg er enig i Finansdepartementets syn, og vil i tillegg vise til de betenkeligheter som er knyttet til bruk av § 7 bokstav d som er nevnt i punktet ovenfor.

6. Skattesatser

Kommunestyret avgjør hvilken skattesats som skal benyttes ved utskrivningen av eiendomsskatt. Skattesatsen må som kjent ligge mellom to og sju promille, jf eiendomsskatteloven § 11. Kommuner som skriver ut eiendomsskatt for første gang plikter å legge seg på laveste nivå, jf eiendomsskatteloven § 13 første ledd. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

”Første året det vert skreve ut eigedomsskatt i ein kommune, må skatten ikkje vera større enn kr 2 av kvart kr 1.000 av takstverdet”

Spørsmålet i denne sammenheng er om utvidelsen av eiendomsskatteområdet er å anse som en førstegangsutskrivning i det utvidede området, slik at skattesatsen ikke kan settes høyere enn kr 2 det første året.

Finansdepartementet har i et brev datert 12. mai 1995 uttalt følgende om denne problemstillingen:

”I de tilfeller hvor en kommune ikke har hatt bymessig bebygde områder og derfor bare har skrevet ut eiendomsskatt på verk og bruk, men på et senere tidspunkt innfører eiendomsskatt også i et område som har utviklet seg til å bli bymessig bebygde, må kommunen anvende den samme skattesatsen for det bymessige området som den allerede benytter for verk og bruk. En innføring av eiendomsskatt i bymessig bebygde områder er ikke å anse som første gangs utskrivning av eiendomsskatt i kommunen, dersom kommunen allerede skriver ut eiendomsskatt på verk og bruk. Derfor kan kommunen skrive ut eiendomsskatt for de bymessige strøkene med samme skattesats, f. eks. 7 promille, som benyttes for verk og bruk.”

Uttalelsen er direkte knyttet til situasjonen hvor en kommune som har eiendomsskatt på verk og bruk innfører eiendomsskatt i bymessige områder, men resultatet vil nødvendigvis bli det samme også når eiendomsskatteområdet utvides til hele kommunen. Dette medfører at kommunens generelle eiendomsskattesats skal benyttes også i området som blir gjenstand for beskatning for første gang som følge av utvidelsen. Kommunestyret kan selvfølgelig vurdere om økningen av antall skatteobjekter danner grunnlag for å senke den generelle skattesatsen.

Adgangen til å benytte differensierte skattesatser er regulert i eiendomsskatteloven § 12. Utvidelsen av eiendomsskatteområdet til hele kommunen reiser ikke særlige problemstillinger i forhold til differensiering av skattesatsene, og jeg går derfor ikke nærmere inn på denne bestemmelsen.

7. Spørsmål knyttet til taksering

7.1 Taksering av det utvidede området eller ny alminnelig taksering?

Dersom Sør-Varanger kommune skal utvide eiendomsskatteområdet til hele kommunen, kan kommunestyret velge mellom å beslutte ny alminnelig eiendomsskattetaksering av alle eiendommer i kommunen og taksering begrenset til eiendommene som blir skattepliktige som følge av utvidelsen. Selv om hovedregelen er at alminnelig taksering bare skal skje hvert tiende år, bestemmer byskatteloven § 4 første ledd første punktum at kommunestyret under ”*særegne forhold*” kan beslutte at ny alminnelig taksering skal skje før det har gått ti år. Det følger av lovforarbeidene, Ot. prp. nr 77 (2005-2006) at utvidelsen av eiendomsskatteloven sitt virkeområde er et ”*særegent forhold*” som kan danne grunnlag for ny alminnelig taksering, jf byskattelova § 4 første ledd første punktum.

Sør-Varanger kommune gjennomførte alminnelig taksering i 2005 og har følgelig relativt nye eiendomsskattetakster i de bymessig utbygde områdene og på verk og bruk. Med såpass nye takster, vil det som utgangspunkt bli unødvendig arbeidskrevende å gjennomføre fullstendig alminnelig taksering på nytt. I denne situasjonen vil ny alminnelig taksering neppe være fornuftig med mindre kommunens gjeldende retningslinjer for taksering vanskelig vil kunne tilpasses bruk i det utvidede området eller de lider av systemfeil som man bør hindre at forplanter seg. For eksempel kan man tenke seg at det er for store forskjeller i takstnivå mellom eiendommer i forhold til omsetningsverdien for de samme eiendommene. Dersom retningslinjene fungerte tilfredsstillende ved den alminnelige taksering, vil det normalt ikke være grunn til å gjennomføre ny alminnelig taksering.

7.2 Anvendelse og tilpasning av retningslinjene når taksering begrenses til det utvidede eiendomsskatteområdet

Dersom kommunen velger å begrense takseringen til eiendommer som blir skattepliktige som følge av utvidelsen, må takseringen skje under hensyn til takstsystemet som ble benyttet ved forrige alminnelige taksering. Om dette heter det følgende i Ot. prp. nr. 77 s. 2005-2006:

”Departementet understreker at eiendomsskattepliktige objekt av samme type skal skattleggjast likt. Likskapsomsynet betyr at eiedomane i kommunen for eiendomsskatteføremål skal takserast etter same prinsipp, og at utskriving av eiendomsskatten skal utførast på like premissar. Ei avgrensa taksering av eiedomane som vert eiendomsskattepliktige som følgje av utvidinga av verkeområdet til eiendomsskattelova må difor i rimeleg grad vere tilpassa det eksisterande takstnivået i kommunen.”

Sakkyndig nemnd må altså påse at likhetshensyn i rimelig grad blir ivaretatt mellom eiendommer som ble taksert under forrige alminnelige taksering og eiendommer som blir taksert som følge av utvidelsen. Dette innebærer at nemnda så langt det er mulig skal ta utgangspunkt i prisnivået ved forrige alminnelige taksering (2005). Videre må den som utgangspunkt bruke samme sjabloner eller standardiserte retningslinjer som ved forrige alminnelige taksering. I tillegg må eventuell reduksjonsfaktor eller generell sikkerhetsmargin som ble benyttet ved forrige alminnelige taksering anvendes på de nye skattepliktige eiendommene.

Utgangspunktet er således at de sjabloner (kvadratmetersats, faktorer for beliggenhet mv.) som benyttet ved den alminnelige taksering må videreføres. Det kan imidlertid tenkes at disse retningslinjene ikke er egnet til å finne fram til omsetningsverdien for de nye objektene. Etter mitt syn må det derfor være en viss adgang til å supplere retningslinjene, såfremt dette ikke fører til en usaklig forskjellsbehandling. For eksempel vil det være aktuelt å supplere retningslinjene med nye områdefaktorer som følge av at nye områder med gjennomgående lavere markedsverdier blir gjenstand for eiendomsskatt. Eventuelle suppleringer av retningslinjene må imidlertid vurderes kritisk.

8. Utskrivingsfristen

Den alminnelige fristen for utskriving av eiendomsskatt er 1. mars i skatteåret. Takseringen av det utvidede skatteområdet må altså skje så tidlig at eiendomsskatten kan skrives ut til rett tid.

I forbindelse med lovendringen som åpnet for utskriving av eiendomsskatt i hele kommunen ble det vedtatt en regel som fastsatte at ved utskriving av eiendomsskatt for skatteåret 2007 i de kommunene som vil nytte alternativet om eiendomsskatt i hele kommunen, skal skatten være skrevet ut før 1. juni 2007. Denne bestemmelsen var imidlertid kun en overgangsregel, og den utvidede fristen kommer ikke til anvendelse ved utskriving av eiendomsskatt i hele kommunen i 2008 eller senere skatteår.

9. Andre spørsmål

9.1 Beskatning av fritidseiendommer og Fefos eiendommer i gjeldende skatteområde

Innenfor gjeldende eiendomsskatteområde skal alle eiendommer beskattes, herunder også fritidseiendommer. Som nevnt kreves særskilt hjemmel for å fritta eiendommer fra beskatning. Utgangspunktet er derfor at også eiendommer som tilhører Finnmarkseiendommen skal beskattes, men slik at fritak etter eiendomsskatteloven § 7 bokstav a kan vurderes.

9.2 Bunnfradrag

Jeg er bedt om å redegjøre for ordningen med bunnfradrag på fritidseiendommer.

Bunnfradrag reguleres av eiendomsskatteloven § 11 annet ledd, som har følgende ordlyd:

”Kommunestyret kan fastsette botnfradrag i eiendomsskatten for alle sjølvstendige bustaddelar i faste egedomar som ikkje vert nytta i næringsverksemd”.

Det framgår av forarbeidene til lovendringen som åpnet for bunnfradrag i eiendomsskatten, (Ot.prp. nr. 12 (1992-93 side 7), at også fritidsboliger skal ha bunnfradrag. Dersom kommunen velger å benytte bunnfradrag, skal altså bunnfradrag gis både boliger og fritidseiendommer, så fremt de kvalifiserer som en selvstendig boenhet (”sjølvstendig bustaddel”). Det er heller ikke anledning til å ha beløpsmessig forskjellig bunnfradrag for henholdsvis boliger og fritidseiendommer. Det avgjørende er følgelig når en fritidseiendom utgjør en selvstendig boenhet.

Når det gjelder hva som ligger i begrepet selvstendig boenhet (”sjølvstendige bustaddelar”), ble det i Ot.prp. nr. 12 (1992-93) s 6 uttalt følgende:

"Departementet vil poengtere at avgrensningen av hva som er å anse som en boenhet i stor grad må bero på skjønn, og at det ikke er hensiktsmessig å forsøke å angi relevante skjønnsmomenter uttømmende. Ved utøvelsen av dette skjønnnet må den enkelte kommune fange opp lokale variasjoner på en hensiktsmessig måte. Det legges til grunn at de kommunene som innfører bunnfradrag selv utarbeider nærmere regler med hensyn til hva som kvalifiserer til adgang til bunnfradrag."

For å sikre en rimelig enhetlig praksis fra kommune til kommune ble det i Ot.prp. nr. 12 (1992-93) likevel angitt visse kriterier som burde tillegges vekt ved vurderingen av hva som ligger i begrepet selvstendig boenhet (”sjølvstendige bustaddelar”) Fra proposisjonen s. 6 refereres:

Det vil for det første være grunn til å legge vekt på om vedkommende bygningsareal er godkjent til varig opphold. Videre kan det legges vekt på om arealet har egen utgang til ytre rom, eksempelvis trappoppgang. Det må også legges betydelig vekt på om arealet har eget kjøkken. Det kan imidlertid forekomme at noe som bør ses som flere boenheter har felles kjøkken. Et annet viktig moment er om det foreligger eget bad og wc. Det er likevel fortsatt mange leiligheter i eldre bygårder med felles bad og wc, utenfor leilighetene, og også slike leiligheter må kunne kvalifisere som egne boenheter."

De kriterier som lovarbeidene stiller opp er egnet til å medføre at mange fritidseiendommer med enkel standard faller utenfor ordningen med bunnfradrag. Dette har imidlertid åpenbart ikke vært tilsiktet. Således har Finansdepartementet uttalt følgende i et brev datert 26.4.2007:

Departementet vil understreke at det som er uttalt her, er skrevet med tanke på faste boliger, og i stor grad knyttet til spørsmål om en eller flere boenheter i samme bygg. For fritidseiendommer gjør enkelte særlige hensyn seg gjeldende. De er stort sett frittliggende, og vil da uten videre utgjøre hver sine boenheter, selv om standarden er lav. Det skal selvsagt ikke være slik at fritidsbolig med høy standard lettere får eget bunnfradrag enn fritidsbolig med lavere standard. Med dette forbehold vil kriteriene fra Ot.prp. nr. 12 (1992-93) bare gi begrenset veiledning ved vurderingen av boenhetsbegrepet for fritidsboliger.”

Det følger av dette at dersom kommunestyret vedtar bunnfradrag, skal dette tilordnes alle frittliggende fritidseiendommer.

9.3 Sakkyndig nemnd/ ankenemnds tjenesteperiode

Det er stilt spørsmål ved sakkyndig nemnds/ ankenemnds tjenesteperiode. Hjemmelsgrunnlaget for sakkyndig nemnd/ ankenemnd er byskatteloven § 4. Bestemmelsen sier ingenting om nemndenes tjenestetid. Det vil følgelig være kommunestyret som bestemmer hvor lenge medlemmene av takstnemndene skal tjenestegjøre.

Kommunestyret i Sør-Varanger kommune har i skattetakstvedtekter av 14. desember 2006 fastsatt regler om organisering av henholdsvis sakkyndig takstnemnd og sakkyndig ankenemnd. I vedtektene pkt. 2 er det fastsatt følgende:

”Til å foreta verdsettelse av faste eiendommer i Sør-Varanger kommune i henhold til bestemmelsene i byskattelovens første kapittel om eiendomskatt, jfr eiendomskattelovens § 33, velger kommunestyret en sakkyndig nemnd og en sakkyndig ankenemnd med like mange varamedlemmer. Sakkyndig nemnd skal bestå av fire medlemmer og sakkyndig ankenemnd av åtte medlemmer. Halvparten av medlemmene og varamedlemmene trer ut og erstattes ved nytt valg hvert annet år.” (min understrekning)

Av dette kan det utledes at medlemmene i skattetakstnemndene tjenestegjør i fire år, men slik at halvparten er på valg annet hvert år.

Selv om den alminnelige taksering er gjennomført, og eventuelle klager behandlet, innebærer ikke dette at takstnemndene kan nedlegges. I tidene mellom de alminnelige takseringer har nemlig nemndene oppgaver i forbindelse med omtaksering og særskilt verdsettelse etter byskatteloven § 4 tredje og fjerde ledd. Selv om arbeidsoppgavene kan bli beskjedne i perioder, må kommunen opprettholde takstnemndene så lenge den har eiendomsskatt.

Oslo, 21. januar 2008
Tove Lene Mannes
advokat

The logo for Geomatikk, featuring the word "Geomatikk" in a blue sans-serif font. Above the letters "a" and "t" in "matikk", there is a small graphic of yellow squares arranged in a grid pattern, with some squares missing, creating a stylized, pixelated effect.

Geomatikk as
Avdeling Trondheim
Otto Nielsensv. 12
7004 Trondheim

Otto Sæterbø

Matrikkelanalyse for Sør-Varanger kommune

Versjon 1 (pr 30.9.2009)

INNHOOLD

1	Matrikkelanalysen – totalt for hele kommunen	3
2	Eiendommer i kommunen.....	3
2.1	Antall eiendommer	3
2.2	Eiendommer uten registrert tomteareal	3
2.3	Eiendommer – bruk av grunn/tinglyste eiendommer	4
2.4	Seksjonerte eiendommer.....	5
2.5	Eiendommer med sameie.....	5
2.6	Eiendommer som eies av offentlige etater	5
2.7	Bebygde og ikke bebygde eiendommer i kommunen	6
2.8	Drøfting	6
3	Bygninger i kommunen.....	7
3.1	Bygninger som mangler referanse til eiendommen i matrikkelen.....	7
3.2	Antall registrerte bygninger i matrikkelen.....	7
3.3	Bygninger i matrikkelen som mangler ”tatt i bruk”-dato	7
3.4	Bygninger gruppert etter hovedkategorier.....	8
3.5	Registrering av næringsgruppe på bygg	9
3.6	Bygninger i Matrikkelen kontra kart	10
3.7	Boliger	10
3.8	Drøfting	10
4	Matrikkelanalysen – områder som ikke har hatt eiendomsrett før	11
5	Eiendommer i kommunen.....	11
5.1	Antall eiendommer	11
5.2	Eiendommer uten registrert tomteareal	12
5.3	Eiendommer – bruk av grunn/tinglyste eiendommer	12
5.4	Seksjonerte eiendommer.....	12
5.5	Eiendommer med sameie.....	12
5.6	Eiendommer som eies av offentlige etater	12
5.7	Bebygde og ikke bebygde eiendommer i kommunen	13
5.8	Drøfting	13
6	Bygninger i kommunen.....	15
6.1	Bygninger som mangler referanse til eiendommen i matrikkelen.....	15
6.2	Antall registrerte bygninger i matrikkelen.....	15
6.3	Bygninger i matrikkelen som mangler ”tatt i bruk”-dato	15
6.4	Bygninger gruppert etter hovedkategorier.....	16
6.5	Registrering av næringsgruppe på bygg	17
6.6	Boliger	18
6.7	Drøfting	18

1 Matrikkelanalysen – totalt for hele kommunen

Denne analysen er utarbeidet som grunnlag for saksframlegg på vegne av Sør-Varanger kommune, og skal gi oversikt over status på eiendommer og bygninger i kommunen. Denne delen av analysen er ment til bruk dersom det vedtas nytaksering for hele kommunen.

Utgangspunktet for analysen er tilsendt datagrunnlag fra matrikkelen pr. 24.9.2009.

2 Eiendommer i kommunen

Eiendommer med følgende status blir analysert:

- Bestående grunneiendom
- Bestående festegrunn
- Bestående punktfeste
- Bestående registrert bruksrett
- Seksjonert grunn (S)
- Bestående eierleilighet

Eiendommer med andre verdier har ingen betydning for analysen siden de da er "utgått".

2.1 Antall eiendommer

Tabellen under viser oversikt over eiendommer som er registrert i matrikkelen og hvilken kategori disse har. Alle eiendommene bortsett fra punktfestene er oppgitt med arealer i matrikkelen.

Beskrivelse	Areal = 0	Totalt
Bestående grunneiendom		3256
Bestående festegrunn		3160
Bestående punktfeste	753	753
Bestående registrert bruksrett		
Seksjoner		373
Av disse:		
Seksjonert grunn/feste		119
Boligseksjon		316
Næringsseksjon		50
Ikke gitt		7
Totalt	753	7542

2.2 Eiendommer uten registrert tomteareal

Programvaren for e-skatt beregner tomtepris ut fra en fastsatt kvadratmeterpris.

I kommunens matrikkel finnes 753 eiendommer (se tabell i kapittel 2.1) uten oppgitt tomteareal. Disse er alle punktfester. Nemnden må derfor ta en avgjørelse for hvordan areal knyttet til punktfester skal håndteres.

Når det gjelder usikkerheten til arealene avhenger disse mye av nøyaktigheten på grensebeskrivelsene i eiendomskartet. Totalt 6 301 eiendommer inneholder noe usikkerhet ved beregning av eiendommenes tomtearealer. Disse dataene vil som regel likevel være innefor akseptabel nøyaktighet ved fastsettelse av eiendomsverdi, men vil ikke automatisk kunne benyttes til verdiberegninger i eiendomsskatteprogrammet.

Merknader til eiendomsgrenser	Antall
Har punktfester	134
Omtvistet	121
Punktfeste	759
Hjelpelinje vannkant	2423
Noen fiktive grenser	339
Fiktive grenser	1117
Hjelpelinje vegkant	1408
Total	6301

Det er registrert 143 festegrupper og 55 grunneiendommer i kommunens matrikkel hvor det ikke er registrert noen teiger tilhørende eiendommene.

Totalt er 2 290 eiendommer oppgitt med areal under 130kvm.

2.3 Eiendommer – bruk av grunn/tinglyste eiendommer

Analysen tar utgangspunkt i registrert bruk av grunn på eiendommene, og registrert tinglysningsinformasjon.

Type Eiendommer	Tinglyst			Totalt
	Ja	Nei	Uviss	
Ingen verdi			109	
Annet	274	25		299
Bergverk/industri	124	11		135
Bolig	3587	70		3657
Forretning/sentrum	108	5		113
Friareal/idrettsanlegg	22	7		29
Fritidseiendom	1513	345		1858
Institusjon	53	3		56
Kommunikasjonsareal	46	53		99
Landbruk/fiske	457	66		523
Offentlig vei	15	5		20
Uoppgitt	631	10		641
Verneområde	3			3
Totalt	6833	600	109	7542

Det er totalt registrert 600 forhold hvor eierforholdet ikke er tinglyst. Dette gjelder i all hovedsak festeeiendommer. 109 eiendommer har ikke registrert bruk av grunn, og det er i tillegg usikkerhet om tinglysningen på disse.

2.4 Seksjonerte eiendommer

119 seksjonerte eiendommer fordelt på 74 fester og 45 grunneiendommer

Bestående eierleilighet (seksjoner) gis eget seksjonsnummer i matrikkelen og registreres også som egen kategori, bestående eierleilighet. Totalt antall seksjonerte eiendommer er 119 og de har til sammen 373 bestående eierleiligheter. Se for øvrig tabellen i kapittel 2.1.

2.5 Eiendommer med sameie

Det finnes 55 eiendommer i kommunen hvor det er registrert sameie i matrikkelen.

2.6 Eiendommer som eies av offentlige etater

Det er til sammen 509 eiendommer som eies av offentlige etater og institusjoner, eller mangler registrering på tilhørighet, hvor 492 eiendommer eies av kommunens enheter.

Navn på eier	Antall
Finnmark fylkeskommune	9
Finnmark fylkessykehus	1
Staten ved fylkeslandbrukskontoret	1
STATEN V/JUSTISDEPARTEM	1
STATEN V/LANDBRUKSDEPARTEM	1
STATEN V/MILJØVERNDEPARTEM	6
STATNETT SF	1
STATSBYGG	20
Frosvarsbygg	84
Statens vegvesen	6
Sør-Varanger kommune	492
Total	618

Kommunen må ta stilling til om noen og hvem av disse som skal behandles i forhold til eiendomsskattelovens § 7a.

For å sjekke og vurdere forholdet ligger det vedlagt et regneark med GID og eierforhold registrert i Matrikkelen.

2.7 Bebygde og ikke bebygde eiendommer i kommunen

Det er 7 542 eiendommer i kommunen, hvorav 1 554 er ubebygde.

2.8 Drøfting

I kommunens matrikkel finnes 753 eiendommer (se tabell i kapittel 2.1) uten oppgitt tomteareal. Disse er alle punktfester. Nemnden må derfor ta en avgjørelse for hvordan areal knyttet til punktfester skal håndteres.

Alle eiendommene, bortsett fra 753 punktfester, i Sør-Varanger kommune har registrert tomteareal. 2 290 eiendommer har registrert areal under 130 kvm, dette utgjør nesten 30 % av eiendommene i kommunen. Det er derfor grunn for å misstenke at arealene er av dårlig kvalitet.

Grunnet usikkerheten på eiendomsgrensene nevnt i kapittel 2.2 finnes mange eiendommer hvor areal ikke automatisk kan benyttes i eiendomsskatteprogrammet. Kommunen må derfor ta en avgjørelse på hvordan eiendommer hvor areal ikke kommer fram skal håndteres.

Matrikkelen mangler eiertilknytning på 334 av eiendommene. I tillegg er 51 festeeiendommer og 126 grunneiendommer registrerte på døde eiere.

Det kreves en innsats i kommunen for å rette opp i dette. Noe av opprettingen kan gjennomføres ved å samkjøre listene fra fakturasystemet med lister fra matrikkelen.

3 Bygninger i kommunen

Bygninger med følgende status er analysert nedenfor:
"TB" Or "FA" Or "GR" Or "IP" Or "MB" Or "MF"

3.1 Bygninger som mangler referanse til eiendommen i matrikkelen

Gjennom analysen fant vi 16 bygninger og 2 tilbygg/påbygg som manglet peker til eiendom.

3.2 Antall registrerte bygninger i matrikkelen

Tabellen under viser antall bygninger som er registrert i matrikkelen. Antallet grupperes i hovedbygg og tilbygg. Tabellen viser antall bygg som er registrert med bruksareal (BRA), dvs. summen av boligareal og annet areal på bygget.

Bygg	Totalt	Med BRA	Uten BRA
Hovedbygning	11970	4612	7358
Tilbygning	441	436	5
Sum	12411	5048	7363

Tallene i tabellen viser hvor mange bygninger og bygninger med tilbygg som ikke har areal i matrikkelen, 7 363, og bygninger med areal, 5 048. Dette viser at ca 59 % av bygningene i kommunen ikke er à jour på bruksareal. Se for øvrig i kapittel 3.4.

3.3 Bygninger i matrikkelen som mangler "tatt i bruk"-dato

Ved taksering benyttes ofte alderen som en indikasjon under vurdering av standard på bygningen. "Tatt i bruk"-dato er derfor ofte nyttig tilleggsinformasjon. Ved analyse av bygningene i matrikkelen kommer det fram at 5 629 bygninger mangler denne informasjonen. Fordelingen vises i tabellen under.

Kategori	Antall
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, andre småhus	1267
Terrassehus, blokker	21
Boligfellesskap	6
Fritidsboliger, seterhus, koier	1792
Garasjer, naust	3914
Andre boligbygg	16
Industri, lagerbygning	171
Fiskeri, landbruksbygninger	619
Kontor, forretningsbygg	44
Samferdsel, telehus, parkeringshus,	31

Kategori	Antall
Hotell og restaurant	101
Skolebygning, universitet, idrettsbygning, bygning for religiøse aktiviteter	106
Helsebygninger	1
Fengsel, Politi, beredskapsbygninger	12
Totalt	8101

Det er i tillegg gitt rammetillatelse til 1 bygning og 1 bygning er registrert med igangsettingstillatelse.

Kommunen benytter ikke fritak i forhold til § 7c i dag. Dersom kommunen bestemmer at alder skal benyttes i forhold til § 7c eller det skal benyttes som en vurderingsfaktor i forbindelse med takseringen er det viktig å korrigere dette.

3.4 Bygninger gruppert etter hovedkategorier

Ved hjelp av hvilke bygningstype som er registrert i matrikkelen har vi delt de inn i 14 ulike kategorier. Kategoriene er grovt delt inn etter bolig/fritid, industri/næring og landbruk/fiske. Tabell under viser fordelingen. Det er i tillegg lagt inn informasjon om hvor mange bygninger som mangler arealer innenfor hver gruppe.

Kategori	m. areal	u. areal	Alle
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, andre småhus	3034	580	3614
Terrassehus, blokker	75	1	76
Boligfellesskap	11	5	16
Fritidsboliger, seterhus, koier	391	1771	2162
Garasjer, naust	760	3933	4693
Andre boligbygg	7	14	21
Industri, lagerbygning	84	169	253
Fiskeri, landbruksbygninger	36	618	654
Kontor, forretningsbygg	95	34	129
Samferdsel, telehus, parkeringshus,	8	31	39
Hotell og restaurant	29	99	128
Skolebygning, universitet, idrettsbygning, bygning for religiøse aktiviteter	61	89	150
Helsebygninger	7	1	8
Fengsel, Politi, beredskapsbygninger	5	13	18
Totalt	4603	7358	11961

Samme analysen som over utført på tilbyggene i kommunen.

Kategori	m. areal	u. areal	Alle
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, andre småhus	254	4	258
Terrassehus, blokker	1	0	1
Boligfellesskap	1	0	1
Fritidsboliger, seterhus, koier	63	0	63
Garasjer, naust	22	0	22

Andre boligbygg	1	0	1
Industri, lagerbygning	14	1	15
Fiskeri, landbruksbygninger	10	0	10
Kontor, forretningsbygg	34	0	34
Samferdsel, telehus, parkeringshus,	4	0	4
Hotell og restaurant	13	0	13
Skolebygning, universitet, idrettsbygning, bygning for religiøse aktiviteter	11	0	11
Helsebygninger	4	0	4
Fengsel, Politi, beredskapsbygninger	4	0	4
Totalt	436	5	441

3.5 Registrering av næringsgruppe på bygg

Næringsgruppen angir hva som opptar størst andel av samlet areal i bygget. Dersom bolig er kombinert med annen næring skal bygningen aldri gis næringsgruppe "bolig". 6 717 bygg (med tilbygg) har ikke registrert næringsgruppe.

Tabellen under viser fordelingen.

Bygninger	Antall
Ingen verdi	6717
Andre sosiale personlige tjenester	61
Annet som ikke er næring	1975
Bergverksdrift/utvinning	5
Bolig	2918
Bygg- og anleggsvirksomhet	11
Eiendomsdrift, tjenesteyting el utleievirksomhet	22
Finans og forsikring	3
Fiske	64
Helse og sosiale tjenester	30
Hotell- og restaurantvirksomhet	58
Industri	145
Internasjonal organisasjon	5
Jordbruk/skogbruk	102
Kraft- og vannforsyning	35
Offentlig forvaltning	101
Transportkommunikasjon	44
Undervisning	57
Varehandel- og reparasjonsvirksomhet	126
Total	12479

Tabellene gir et bilde av omfanget på ajourføring av matrikkelen i forbindelse med alminnelig taksering og fordeling mellom bolig og næring.

I tabellen ligger det også 60 bygninger som ikke har- eller har ugyldig næringsgruppe og derfor ikke kommer med i utlistingene i kapittel 3.4.

3.6 Bygninger i Matrikkelen kontra kart

Det er gjennomført en kontroll mellom Matrikkelen og kartet. Vi finner da at det er 29 bygninger som finnes i matrikkelen, men finnes ikke i bygningsbasen (kartet) til kommunen.

3.7 Boliger

Det er totalt registrert 3 993 bygninger med boenheter i kommunen, fordelt som tabellen under viser.

Kategori	Antall
Andre boligbygg	15
Boligfellesskap	16
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, andre småhus	3680
Fengsel, Politi, beredskapsbygninger	1
Fiskeri, landbruksbygninger	1
Fritidsboliger, seterhus, koier	123
Garasjer, naust	2
Helsebygninger	5
Hotell og restaurant	12
Industri, lagerbygning	9
Kontor, forretningsbygg	39
Skolebygning, universitet, idrettsbygning, bygning for religiøse aktiviteter	14
Terrassehus, blokker	76
Totalt	3993

3.8 Drøfting

I matrikkelen finnes data både på areal, boliger, dato for tatt i bruk og næringsgruppe. Kvaliteten på datagrunnlaget har vi ikke sjekket. Når det gjelder bygninger som ikke har registrert bruksareal, utgjør dette hele 59 % av bygningsmassen. Det er derfor store behov for oppdateringer i Matrikkelen før den kan benyttes som grunnlag i takseringen.

Det er også nyttig at bygningenes alder registreres, så at ca alder kan tas inn i Matrikkelen, spesielt dersom alder skal benyttes i forhold til § 7c eller som en vurderingsfaktor i forbindelse med takseringen.

Det finnes 29 bygninger i kartbasen som ikke er registrerte i matrikkelen. I matrikkelen er det derimot registrert 29 bygninger som ikke er registrert i kartet.

4 Matrikkelanalysen – områder som ikke har hatt eiendomsskatt før

Denne analysen er utarbeidet som grunnlag for saksframlegg på vegne av Sør-Varanger kommune, og skal gi oversikt over status på eiendommer og bygninger utenfor gjeldende eiendomsskattesone i kommunen. Denne delen av analysen er ment til bruk dersom det vedtas utvidelse av eksisterende takseringsmetode for hele kommunen.

Utgangspunktet for analysen er tilsendt datagrunnlag fra matrikkelen pr. 24.9.2009.

5 Eiendommer i kommunen

Eiendommer med følgende status blir analysert:

- Bestående grunneiendom
- Bestående festegrund
- Bestående punktfeste
- Bestående registrert bruksrett
- Seksjonert grunn (S)
- Bestående eierleilighet

Eiendommer med andre verdier har ingen betydning for analysen siden de da er "utgått".

5.1 Antall eiendommer

Tabellen under viser oversikt over eiendommer som er registrert i matrikkelen og hvilken kategori disse har. Alle eiendommene bortsett fra punktfestene er oppgitt med arealer i matrikkelen.

Beskrivelse	Areal = 0	Totalt
Bestående grunneiendom	0	2256
Bestående festegrund	0	1483
Bestående punktfeste	738	738
Bestående registrert bruksrett	0	
Seksjoner	0	70
Av disse:		
Seksjonert grunn/feste		96
Boligseksjon		45
Næringsseksjon		25
Ikke gitt		
Totalt	738	4547

5.2 Eiendommer uten registrert tomteareal

Det er totalt 6301 eiendommer i kommune hvor arealet i matrikkelen ikke kan benyttes direkte i eiendomsskatteprogrammet på grunn av dårlig kvalitet. Totalt 5601 av disse befinner seg utenfor dagens eiendomsskattesone.

Av de totalt 2 290 eiendommene som har små tomter ligger 1 965 utenfor dagens eiendomsskattesone.

5.3 Eiendommer – bruk av grunn/tinglyste eiendommer

Analysen tar utgangspunkt i registrert bruk av grunn på eiendommene, og registrert tinglysningsinformasjon.

Type Eiendommer	Tinglyst			Totalt
	Ja	Nei	Uviss	
Ingen verdi			82	
Annet	220	24		244
Bergverk/industri	37	10		47
Bolig	1054	61		1115
Forretning/sentrum	27	5		32
Friareal/idrettsanlegg	18	6		24
Fritidseiendom	1498	343		1841
Institusjon	30	3		33
Kommunikasjonsareal	29	43		72
Landbruk/fiske	447	66		513
Offentlig vei	12	5		17
Uoppgitt	515	9		524
Verneområde	3	0		3
Totalt	3890	575	82	4465

Det er totalt registrert 575 forhold hvor eierforholdet ikke er tinglyst. Dette gjelder i all hovedsak festeeiendommer. 82 eiendommer har ikke registrert bruk av grunn, og det er i tillegg usikkerhet om tinglysningen på disse.

5.4 Seksjonerte eiendommer

94 seksjonerte eiendommer fordelt på 59 fester og 35 grunneiendommer utenfor eksisterende eiendomsskattesone.

5.5 Eiendommer med sameie

Det finnes 52 eiendommer utenfor gjeldende eiendomsskattesone i kommunen hvor det er registrert sameie i matrikkelen.

5.6 Eiendommer som eies av offentlige etater

Det er til sammen 329 eiendommer som eies av offentlige etater og institusjoner, eller mangler registrering på tilhørighet, hvor 267 eiendommer eies av kommunens enheter.

Navn på eier	Antall
Finnmark fylkeskommune	4
Finnmark fylkessykehus	1
Staten ved fylkeslandbrukskontoret	1
STATEN V/JUSTISDEPARTEM	1
STATEN V/LANDBRUKSDEPARTEM	1
STATEN V/MILJØVERNDEPARTEM	0
STATNETT SF	0
STATSBYGG	10
Forsvarsbygg	42
Statens vegvesen	2
Sør-Varanger kommune	267
Total	329

Kommunen må ta stilling til om noen og hvem av disse som skal behandles i forhold til eiendomsskattelovens § 7a.

For å sjekke og vurdere forholdet ligger det vedlagt et regneark med GID og eierforhold registrert i Matrikkelen.

5.7 Bebygde og ikke bebygde eiendommer i kommunen

Det er 4 547 eiendommer utenfor gjeldende eiendomsskattesone i kommunen, hvorav 1 330 er ubebygde.

5.8 Drøfting

Det er stort behov for innsamling av arealinformasjon, eller at kommunen gjør et vedtak om hvordan areal skal benyttes på alle de eiendommene hvor kvaliteten er av så dårlig kvalitet at eiendomsskatteprogrammet ikke benytter arealene.

Alle eiendommene, bortsett fra 753 punktfester, i Sør-Varanger kommune har registrert tomteareal. 1 965 eiendommer har registrert areal under 130 kvm, dette utgjør nesten 35 % av eiendommene i kommunen. Det er her ikke stor endring i forhold til hva som er innenfor dagens sone, dette er noe overraskende.

Grunnet usikkerheten på eiendomsgrensene nevnt i kapittel 2.2 finnes mange eiendommer hvor areal ikke automatisk kan benyttes i eiendomsskatteprogrammet. Kommunen må derfor ta en avgjørelse på hvordan eiendommer hvor areal ikke kommer fram skal håndteres.

Matrikkelen mangler eiertilknytning på 261 av eiendommene. I tillegg er 33 festeeiendommer og 113 grunneiendommer registrerte på døde eiere.

Det kreves en innsats i kommunen for å rette opp i dette. Noe av opprettingen kan gjennomføres ved å samkjøre listene fra fakturasystemet med lister fra matrikkelen.

6 Bygninger i kommunen

Bygninger med følgende status er analysert nedenfor:
"TB" Or "FA" Or "GR" Or "IP" Or "MB" Or "MF"

6.1 Bygninger som mangler referanse til eiendommen i matrikkelen

Gjennom analysen fant vi 16 bygninger og 2 tilbygg/påbygg som manglet peker til eiendom. Dette viser at alle finnes utenfor gjeldende eiendomsskattesone.

6.2 Antall registrerte bygninger i matrikkelen

Tabellen under viser antall bygninger som er registrert i matrikkelen. Antallet grupperes i hovedbygg og tilbygg. Tabellen viser antall bygg som er registrert med bruksareal (BRA), dvs. summen av boligareal og annet areal på bygget.

Bygg	Totalt	Med BRA	Uten BRA
Hovedbygning	7351	1410	5941
Tilbygning	203	200	3
Sum	7554	1610	5944

Tallene i tabellen viser hvor mange bygninger og bygninger med tilbygg som ikke har areal i matrikkelen, 5 944, og bygninger med areal, 1 610. Dette viser at ca 79 % av bygningene utenfor gjeldende eiendomsskattesone i kommunen ikke er à jour på bruksareal.

6.3 Bygninger i matrikkelen som mangler "tatt i bruk"-dato

Ved taksering benyttes ofte alderen som en indikasjon under vurdering av standard på bygningen. "Tatt i bruk"-dato er derfor ofte nyttig tilleggsinformasjon. Ved analyse av bygningene i matrikkelen kommer det fram at 5 629 bygninger mangler denne informasjonen. Fordelingen vises i tabellen under.

Kategori	Antall
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, andre småhus	813
Terrassehus, blokker	2
Boligfelleskap	5
Fritidsboliger, seterhus, koier	1745
Garasjer, naust	2763
Andre boligbygg	9
Industri, lagerbygning	71
Fiskeri, landbruksbygninger	568
Kontor, forretningsbygg	13

Kategori	Antall
Samferdsel, telehus, parkeringshus,	27
Hotell og restaurant	100
Skolebygning, universitet, idrettsbygning, bygning for religiøse aktiviteter	79
Helsebygninger	1
Fengsel, Politi, beredskapsbygninger	9
Totalt	6205

Kommunen benytter ikke fritak i forhold til § 7c i dag. Dersom kommunen bestemmer at alder skal benyttes i forhold til § 7c eller det skal benyttes som en vurderingsfaktor i forbindelse med takseringen er det viktig å korrigere dette.

6.4 Bygninger gruppert etter hovedkategorier

Ved hjelp av hvilke bygningstype som er registrert i matrikkelen har vi delt de inn i 14 ulike kategorier. Kategoriene er grovt delt inn etter bolig/fritid, industri/næring og landbruk/fiske. Tabell under viser fordelingen. Det er i tillegg lagt inn informasjon om hvor mange bygninger som mangler arealer innenfor hver gruppe.

Kategori	m. areal	u. areal	Alle
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, andre småhus	495	572	1067
Terrassehus, blokker	1	1	2
Boligfelleskap	3	5	8
Fritidsboliger, seterhus, koier	386	1725	2111
Garasjer, naust	388	2770	3158
Andre boligbygg	3	8	11
Industri, lagerbygning	25	72	97
Fiskeri, landbruksbygninger	30	568	598
Kontor, forretningsbygg	14	9	23
Samferdsel, telehus, parkeringshus,	4	28	32
Hotell og restaurant	20	99	119
Skolebygning, universitet, idrettsbygning, bygning for religiøse aktiviteter	33	73	106
Helsebygninger	3	1	4
Fengsel, Politi, beredskapsbygninger	5	10	15
Totalt	1410	5941	7351

Samme analysen som over utført på tilbyggene i kommunen.

Kategori	m. areal	u. areal	Alle
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, andre småhus	83	3	86
Terrassehus, blokker	0	0	0
Boligfelleskap	0	0	0
Fritidsboliger, seterhus, koier	63	0	63
Garasjer, naust	15	0	15
Andre boligbygg	0	0	0
Industri, lagerbygning	4	0	4

Fiskeri, landbruksbygninger	8	0	8
Kontor, forretningsbygg	5	0	5
Samferdsel, telehus, parkeringshus,	3	0	3
Hotell og restaurant	9	0	9
Skolebygning, universitet, idrettsbygning, bygning for religiøse aktiviteter	6	0	6
Helsebygninger	0	0	0
Fengsel, Politi, beredskapsbygninger	4	0	4
Totalt	200	3	203

6.5 Registrering av næringsgruppe på bygg

Næringsgruppen angir hva som opptar størst andel av samlet areal i bygget. Dersom bolig er kombinert med annen næring skal bygningen aldri gis næringsgruppe "bolig". 6 717 bygg (med tilbygg) har ikke registrert næringsgruppe.

Tabellen under viser fordelingen.

Bygninger	Antall
Ingen verdi	5402
Andre sosiale personlige tjenester	35
Annet som ikke er næring	1290
Bergverksdrift/utvinning	0
Bolig	436
Bygg- og anleggsvirksomhet	5
Eiendomsdrift, tjenesteyting el utleievirksomhet	15
Finans og forsikring	0
Fiske	49
Helse og sosiale tjenester	6
Hotell- og restaurantvirksomhet	49
Industri	30
Internasjonal organisasjon	0
Jordbruk/skogbruk	95
Kraft- og vannforsyning	9
Offentlig forvaltning	82
Transportkommunikasjon	25
Undervisning	43
Varehandel- og reparasjonsvirksomhet	9
Total	7580

Tabellene gir et bilde av omfanget på ajourføring av matrikkelen i forbindelse med alminnelig taksering og fordeling mellom bolig og næring.

I tabellen ligger det også 26 bygninger som ikke har- eller har ugyldig næringsgruppe og derfor ikke kommer med i utlistingene i kapittel 6.3.

6.6 Boliger

Det er totalt registrert 3 993 bygninger med boenheter i kommunen, fordelt som tabellen under viser.

Kategori	Antall
Andre boligbygg	8
Boligfellesskap	8
Enebolig, tomannsbolig, rekkehus, andre småhus	1087
Fengsel, Politi, beredskapsbygninger	1
Fiskeri, landbruksbygninger	0
Fritidsboliger, seterhus, koier	120
Garasjer, naust	2
Helsebygninger	2
Hotell og restaurant	9
Industri, lagerbygning	2
Kontor, forretningsbygg	8
Skolebygning, universitet, idrettsbygning, bygning for religiøse aktiviteter	3
Terrassehus, blokker	2
Totalt	1252

6.7 Drøfting

I matrikkelen finnes data både på areal, boliger, dato for tatt i bruk og næringsgruppe. Kvaliteten på datagrunnlaget har vi ikke sjekket. Når det gjelder bygninger som ikke har registrert bruksareal, utgjør dette hele 79 % av bygningsmassen. Det er derfor store behov for oppdateringer i Matrikkelen før den kan benyttes som grunnlag i takseringen.

Det er også nyttig at bygningenes alder registreres, så at ca alder kan tas inn i Matrikkelen, spesielt dersom alder skal benyttes i forhold til § 7c eller som en vurderingsfaktor i forbindelse med takseringen.