



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### Møteinnkalling

**Utvalg:** Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling  
**Møtedato:** 17.06.2010  
**Møtested:** Møterom Ellenvatn og Viksjøen  
**Møtetid:** Kl. 12:00

Eventuelt forfall meldes til tlf. 78 97 76 00, [service@svk.no](mailto:service@svk.no) .  
Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

**Merk: Møtetidspunkt er flyttet til kl. 12:00.**

Jeg ber om forståelse for forsinket utsending av innkalling og sakspapirer, som skyldes den ekstraordinære situasjonen som oppsto som følge av streiken i kommunesektoren.

**Kirkenes, 10.06.2010**

Linda Beate Randal  
ordfører

SMW

## SAKSLISTE:

<b>Saksnr.:</b> 076/10	<b>Sakstittel:</b> OPSJONSAVTALE FOR OMREGULERING AV SKOLEHAUGEN - BJØRNEVATN Saksordfører: Even Pettersen, tlf. 908 59 136	<b>ArkivsakID:</b> 08/27
<b>Saksnr.:</b> 077/10	<b>Sakstittel:</b> BEBYGGELSESPAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT. TILTAKSHAVER, FINNMARKSEIENDOMMEN. Saksordfører: Sissel Jensen, tlf. 913 78 949	<b>ArkivsakID:</b> 09/1357
<b>Saksnr.:</b> 078/10	<b>Sakstittel:</b> SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL - KOBHOLM KRAFTVERK, VALVATN KRAFTVERK OG DAM OG OVERFØRINGSKANAL TRILLINGVATN Saksordfører: Cecilie Hansen, tlf. 906 34 702	<b>ArkivsakID:</b> 08/406
<b>Saksnr.:</b> 079/10	<b>Sakstittel:</b> BEBYGGELSESPAN FOR GNR. 6, BNR. 17, HAAHEIMBAKKEN, NEIDEN. TILTAKSHAVER PER FJELLVOL MFL. Saksordfører: Tove Alstadsæter, tlf. 482 80 810	<b>ArkivsakID:</b> 08/2327
<b>Saksnr.:</b> 080/10	<b>Sakstittel:</b> SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR TOMT I PORSVEIEN. SØKER TERJE JOHANSEN Saksordfører: Cecilie Hansen, tlf. 906 34 702	<b>ArkivsakID:</b> 09/93
<b>Saksnr.:</b> 081/10	<b>Sakstittel:</b> TILDELING AV ENEBOLIGTOMTER - SKYTTERHUSFJELLET - INNFESTNINGSSUM ENEBOLIGTOMTER Saksordfører: Sissel Jensen, tlf. 913 78 949	<b>ArkivsakID:</b> 10/684
<b>Saksnr.:</b> 082/10	<b>Sakstittel:</b> TILDELING AV ENEBOLIGTOMTER - SKYTTERHUSFJELLET- TUNET B8 PÅ FELT B2E Saksordfører: Sissel Jensen, tlf. 913 78 949	<b>ArkivsakID:</b> 10/684
<b>Saksnr.:</b> 083/10	<b>Sakstittel:</b> DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN - VAGGETEMVANNET HYTTEOMRÅDE. SØKER TORGRIM SNEVE MFL. Saksordfører: Tove Alstadsæter, tlf. 482 80 810	<b>ArkivsakID:</b> 09/645

<b>Saksnr.:</b> 084/10	<b>Sakstittel:</b> BYGGESAK 19/69 STENBAKK Saksordfører: Terje Hansen, tlf. 918 10 596	<b>ArkivsakID:</b> 09/2137	
<b>Saksnr.:</b> 085/10	<b>Sakstittel:</b> BYGGESAK 27/8/44 - PARKV. 11, 9900 KIRKENES Saksordfører: Tove Alstadsæter, tlf. 482 80 810	<b>ArkivsakID:</b> 07/925	
<b>Saksnr.:</b> 086/10	<b>Sakstittel:</b> KLAGE PÅ AVSLAG VEDRØRENDE SØKNAD OM DELING AV EIENDOM Saksordfører: Bjørg Inger Jerijævi, tlf. 979 73 080	<b>ArkivsakID:</b> 09/1992	
<b>Saksnr.:</b> 087/10	<b>Sakstittel:</b> ERVERV AV GRUNN Saksordfører: Cecilie Hansen, tlf. 906 34 702	<b>ArkivsakID:</b> 08/930	<b>Unntatt offentlighet §23</b>



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Mia De Coninck Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 27.05.2010
Arkivkode: K1-, K2-L12	Arkivsaksnr.: 08/27
Saksordfører:	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	17.06.2010	076/10

## OPSJONSAVTALE FOR OMREGULERING AV SKOLEHAUGEN - BJØRNEVATN

Vedlagte dokumenter:

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
05.03.2009	S		OMREGULERING AV SKOLEHAUGEN, BJØRNEVATN
28.09.2009	I	Systembygg Kirkenes	FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SKOLEHAUGEN
16.02.2010	U	Til saksbehandler Bernt Kvamme for	REGULERINGSSAK SKOLEHAUGEN - BJØRNEVATN
18.03.2010	U	Til saksbehandler Arnt Pedersen for	REGULERINGSSAK SKOLEHAUGEN - BJØRNEVATN
26.04.2010	I	Systembygg Kirkenes	VEDRØRENDE OPSJONSAVTALEN FOR SKOLEHAUGEN

**Kort sammendrag:**

Den 18. mars 2009 vedtok Formannskapet/ utvalg for strategi og utvikling å gi opsjon på området til Systembygg AS for 1 år under forutsetning av at området innen den tid

omreguleres til feltutbygging, og man innenfor avtalerperioden starter byggingen av leiligheter. Opsjonen ble inngått fra 01.05.2009 og varte til 01.05.2010.

Systembygg AS har søkt om ny opsjon.

### **Faktiske opplysninger:**

Reguleringsplanprosessen har tatt lengre tid enn antatt

Plan- og byggesaksavdeling mottok først 28. september 2009 forslag til reguleringsplan. Den 16. desember 2009 ble planen avvist i Formannskapet/ utvalg for strategi og utvikling. Den 10. mars 2010 vedtok Formannskapet/ utvalg for strategi og utvikling å legge ut revidert plan til offentlig ettersyn i 6 uker, fram til 30. april 2010.

Planen legges frem i den nærmeste framtid for endelig behandling og vedtak i formannskapet/ utvalg for strategi og utvikling og kommunestyret.

Området er regulert til utbygging av 2-mannsboliger og 4-mannsboliger.

Systembygg AS har søkt om fornying av opsjonen. De tar sikte på om å sette i gang prosjektet så snart reguleringsplanen er godkjent. Per i dag er det ikke sendt inn byggesøknad for prosjektet.

Administrasjonen mener at man bør gi en ny opsjon på ca et halvt år, fram mot 31.12.2010, slik at prosjektet kan realiseres innenfor denne nye tidsrammen. Opsjonspremien er satt til kr. 15.450,- for denne perioden.

Hvis prosjektet mot formodning likevel ikke lar seg realisere, vil man januar 2011 kunne vurdere på nytt utbygging av dette området med feltutbygging eller enkelttomter og enda få til et byggeprosjekt sommer/høst 2011.

### **Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

**Alternative løsninger:**

**Forslag til innstilling:**

Formannskapet vedtar at kommunen gir opsjon på området til Systembygg AS fram til 31.12.2010 under forutsetning av at området innen den tid omreguleres til feltutbygging, og man innenfor avtalerperioden starter byggingen av leilighetene.

Bente Larssen  
rådmann

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



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Bernt Kvamme Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 27.05.2010
Arkivkode: K1-	Arkivsaksnr.: 09/1357
Saksordfører:	

#### SAKSGANG

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Kommunestyret		
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	17.06.2010	077/10

### BEBYGGELSESPAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT. TILTAKSHAVER, FINNMARKSEIENDOMMEN.

Tiltakshaver ; Finnmarkseiendommen

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	19.05.2010	oversiktskart.pdf
2	19.05.2010	Planbeskrivelse Elgbekken 10.02.2010.pdf
3	19.05.2010	Bestemmelser Elgbekken 10022010.pdf
4	19.05.2010	elgbekken 23022010.pdf
5	19.05.2010	TEGNFORKLARING BEBYGGELSESPAN FOR ELGBEKKEN.pdf

#### Dokumenter i saken:

Dok.dato	Type	Avsender/mottaker	Tittel
22.05.2009	I	Sweco Norge AS	BEBYGGELSESPAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT
29.05.2009	I	Reindriftsforvaltningene n i Øst-Finnmark	VARSEL OM IGANGSATT BEBYGGELSESPANARBEID JFR. PLB. § 28-
15.06.2009	U	Til saksbehandler Bernt Kvamme til	BEBYGGELSESPAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT
18.06.2009	U	adresseliste	BEBYGGELSESPAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT

10.07.2009	I	Sametinget	UTTALELSE VEDRØRENDE OFFENTLIG ETTERSYN AV BEBYGGELSESPLAN
27.07.2009	I	Statens Vegvesen	HØRINGSUTTALELSE BEBYGGELSESPLAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT
10.08.2009	I	Fylkesmannen i Finnmark	FYLKESMANNEN BER OM Å FÅ UTSATT HØRINGSFRISTEN TIL 1. SEPTEMBER FOR
10.08.2009	I	Fylkesmannen i Finnmark	FYLKESMANNEN BER OM Å FÅ UTSATT HØRINGSFRISTEN TIL 1. SEPTEMBER FOR
11.08.2009	I	Skogbrukssjefen i Finnmark og	OFFENTLIG ETTERSYN - ELGBEKKEN HYTTEFELT
11.08.2009	I	Fylkesmannen i Finnmark	HØRINGSUTTALELSE TIL BEBYGGELSESPLAN FOR ELGBEKKEN
25.08.2009	I	Borgny og Odd Larsen	KLAGE PÅ BEBYGGELSESPLAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT
28.08.2009	I	Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark	BEBYGGELSESPLAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT- UTTALELSE
23.02.2010	U	Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark	BEBYGGELSESPLAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT
23.02.2010	U	Statens Vegvesen	BEBYGGELSESPLAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT
23.02.2010	U	Borgny og Odd Larsen	BEBYGGELSESPLAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT
02.03.2010	I	Statens Vegvesen	BEBYGGELSESPLAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT - NORDVESTBUKT I
22.03.2010	I	Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark	BEBYGGELSESPLAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT

### Kort sammendrag:

Reguleringsplan for Elgbekken Hyttefelt ble vedtatt 06.05.09. Dette er en ren flateplan som ikke viser hyttenes plassering, parkeringsplasser osv. I hht bestemmelsene i denne skal det lages bebyggelsesplan som skal ivareta dette.

Bebyggelsesplanen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i saknr. 070/09.

### Faktiske opplysninger:

I fbm offentlig ettersyn er det kommet inn uttalelser fra;

- Sametingets miljø og kulturvernadv – ingen merknader
- Statens Vegvesen – ingen merknader, ivaretatt tidligere
- Skogbrukssjefen i Finnmark – ingen merknader. Ivaretatt tidligere
- Fylkesmannens Miljøvernadv – ingen merknader. Ivaretatt tidligere
- Borgny/ Odd Larsen. Merknader vedrørende parkeringsplass og vannkilde. Planen er revidert bla med bakgrunn i denne uttalelsen som anses ivaretatt. Larsens har også fått planen tilsendt til ny uttalelse etter revisjonen.



- Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark har avgitt innsigelse til planen. Bakgrunnen for innsigelsen er at hyttene/ planlagte inngrep er for nært grensegjerdet/ flyttelei. Planen er revidert bla med bakgrunn i denne uttalelsen og ingen hytter/inngrep er plassert nærmere enn 100 m. Revisjonen er gjort av SVK og FeFo i fellesskap. Antallet i planområdet er nå 20. Innsigelsen anses ivaretatt, og forespørsel om at denne trekkes, er sendt Reindriftsforvaltningen 23.02.2010.

Bakgrunnen for at dette ikke har blitt fanget opp tidligere er at det 22.06.2004 ble gjennomført en mekling – med Fylkesmannen som meklingsmann – hvor det ikke kom noen protokoll tilbake til partene. Utarbeidelsen av planen tok derfor utgangspunkt i notatene til partene i meklingen, og hvor det beklageligvis ikke var konsesus om utfallet. Det er uansett meget beklagelig av Fylkesmannen å gjøre en slik feil som å unnlate å sende protokollen til underskrift av partene i meklingen.

Reindriftsforvaltningen har i brev av 22.03 trukket innsigelsen slik at planen nå kan ferdigbehandles på vanlig måte. Men i hht Plan-og bygningsloven av 1985 skal bebyggelsesplaner hvor det er mottatt innsigelse behandles som reguleringsplan. Dette betyr at det er kommunestyret som må vedta denne planen, i motsetning til de vanlige behandlingsprosedyrer for bebyggelsesplaner hvor formannskapet/utvalg for strategi og utvikling har den endelige vedtaksmyndighet.

#### BAKGRUNN

Finnmarkseiendommen (FeFo) startet i 2009 arbeidet med bebyggelsesplanen for Elgbekken hyttefelt i Pasvik i Sør-Varanger kommune. Bebyggelsesplanen er utarbeidet av SWECO Norge AS.

Formålet med bebyggelsesplanen er å legge til rette for hyttebebyggelse og en optimal utnyttelse av området som i vedtatt reguleringsplan for Elgbekken hytteområde er stilt krav om bebyggelsesplan før utbygging tillates.

Innkomne merknader i forbindelse med varsling av påbegynt planarbeid og etter offentlig ettersyn er oppsummert og kommentert i kapittel 7 i planbeskrivelsen.

#### PLANOMRÅDET

Planområdet ligger ved Nordvestbukta i Pasvik langs Rv. 885 i Sør-Varanger kommune, ca 80 km sør for Kirkenes. Planen omfatter et samlet areal på ca 310 dekar, som strekker seg over 1300 meter langs riksveien, og omlag 250 meter opp i åssiden. Planområdet avgrenses av riksveien i sørøst og av en høyspenttrasé i nordvest. Sør for planområde ligger et eksisterende hyttefelt, mens mot nord avgrenses området av et trekkområde for reindrift.

#### Eiendomsforhold

Grunnen innenfor planområdet er i sin helhet en del av Gnr. 16 Bnr. 1 som eies av Finnmarkseiendommen. Planområdet består for øvrig av to eksisterende hytter med festepunkt (Fnr 12 og 51). Disse hyttene ligger begge nærmere enn 50 meter fra riksvegen.

#### Naturforhold

Planområdet ligger i skrående terreng mellom ca kote 60 (riksveien) og ca kote 85. Skråningen vendes mot sørøst og gjennomsnittlig stigningstall er noe over 1:8. Nedenfor riksveien ligger "Vaggetemvannet" som er en del av Pasvikelva. Marka består hovedsakelig av barskog med innslag av åpne og skogdekte myrer. Furu er den dominerende av høyere vegetasjon, mens i overgangene mellom tørre og fuktige partier finnes også en del bjørk.

## GJELDENDE PLANSTATUS

Gjeldende for planområdet er reguleringsplan for Elgbekken hytteområde som ble vedtatt i kommunestyret i Sør-Varanger kommune den 6.5.2009. Planområdet er flateregulert til byggeområde for fritidsbebyggelse med videre krav om bebyggelsesplan før utbygging tillates.

Planområdet er regulert til følgende arealbruksformål, jfr. PBL § 25:

- Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr.1)
  - Fritidsbebyggelse  
Innenfor området legges det til rette for totalt 20 nye fritidsboliger (pluss to eksisterende).
- Fareområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)
  - Høyspenningsanlegg  
Det er lagt inn fareområde i tilknytning til to nye høyspentlinjer og trafostasjoner i tillegg til den eksisterende høyspentlinjen.
- Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
  - Friluftsområde på land  
Friluftsområdet skal kunne benyttes av allmennheten i rekreasjonssammenheng.
- Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
  - Felles avkjørsel  
Det er lagt opp til totalt 4 avkjørsler til Rv. 885, hvorav 1 av disse er utbedringer av etablert avkjørsel til en av de eksisterende hyttene.
  - Felles parkeringsplass  
Det legges opp til 5 felles parkeringsplasser med til sammen plass til ca. 60 oppstillingsplasser.

## PLANFORSLAG MED AKTUELLE KONSEKVENSER

Planforslaget består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, alle datert 22.5.2009. Forslaget gir en samlet beskrivelse av tiltakshavers ønsker for bruken av planområdet.

### Planlagt bebyggelse

Planforslaget legger opp til 22 nye hytter i området. Avstanden mellom fritidsboligene ligger på mellom 60 og 170 meter.

Tillatt utnyttelse per festetomt er regulert til maks 90 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA) for hovedbygg. I tillegg til dette tillates det oppført uthus og lignende på til sammen 30 m<sup>2</sup> BYA. Maks mønehøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng er regulert til 5,5 meter for hovedbygg og 3,5 meter for øvrige bygg.

Forholdsvis tett skog sørger for at de fleste fritidsboligene vil ligge godt skjermet fra hverandre og fra riksveien. Skånsom fortykning av skog tillates innenfor festeområdene. For øvrig tillates ikke nedhugging av trær uten samtykke fra skogoppsynet.

Det er ikke sett som nødvendig å stille strenge krav til estetikk ettersom hyttene ligger forholdsvis spredt og godt skjermet fra nabohytter og veg.

#### Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse i området består av to hytter. Begge hyttene har anlagt brønn et stykke ovenfor hytta. Ved plassering av nye hyttetomter og høyspenttraseer er det forsøkt å ta hensyn til både hyttene og vannuttaksområdene.

#### Atkomstforhold/trafikkforhold

Det planlegges her å etablere i alt fem felles parkeringsplasser, med minimum to parkeringsplasser per fritidsbolig på tilhørende parkeringsplass. Parkeringsplassene ligger nært hovedvei for å forårsake minst mulig inngrep i naturen. Videre atkomst til hyttene fra parkeringsplassene skjer da langs avmerkede traseer til fots sommerstid og på ski vinterstid. Den lengste avstanden fra tilhørende parkeringsplass til hytte er litt over 440 meter langs planlagt sti. Gjennomsnittlig avstand er vesentlig kortere.

De planlagte felles parkeringsplassene er plassert med tanke på å få til trafikksikre avkjørsler fra riksvegen. Parkeringsplassene er videre dimensjonert relativt store med hensikt å hindre uheldig oppstilling av biler langs riksvegen.

#### Friluftsområdet

Friluftsområdet er i hovedsak tiltenkt som rekreasjonsområde. Området har tidligere blitt gjennomhugget av daværende Statens Skoger, og området kan ha betydning også for fremtidig skogsdrift. Intensjonen er at en viss næringshogst fortsatt skal tillates, forutsatt at en del nødvendige hensyn tas. Planforslaget legger derfor opp til at man tillater skånsom og forsvarlig hogst av skog i næringsøyemed så lenge det friluftsområdet ikke forringes unødige og arbeidet gjøres i samråd med hytte-/tomteeierne i område. Det er ikke lagt opp til annen opparbeidelse enn stier frem til hyttene og eventuelle nedgravde elkraftlinjer langs disse.

#### Strøm

Det legges opp til mulighet for å koble til strøm, forutsatt at strømkabler graves ned. Kabeltraseer skal graves ned langs barmarkstraseene, som er grovt angitt på plankartet. Lavspent jordkabel kobles da til fordelingsbokser ved felles parkering 2 og 4. Lengste avstand fra parkering til hytte er ca 560 meter langs avmerket sti. På grunn av de lange gravestrekningene og behov for tilrettelegging i form av høyspenttraseer og koblingsstasjoner er det naturlig å tenke seg at de fremtidige hytteeierne vil måtte gå inn for et spleiselag for å kunne virkeliggjøre en strømtilkobling.

De to nye høyspentlinjene vil kobles på eksisterende høyspentlinje nord. På grunn av hyttefeltets utstrekning vill det ikke være tilstrekkelig med kun én trafostasjon i området som dekker alle hyttene. De to høyspenttraseene er forsøkt plassert slik at de vil utgjøre minst mulig sjenanse for eierne av de eksisterende hyttene. Minste avstand fra planlagt høyspentlinje til eksisterende hytte er ca 50 meter. I følge Varanger Kraft, som er eier av eksisterende høyspentlinjer, vil stolpene måtte være ca 10-11 meter høye for å oppnå en minsteavstand til bakken på 6 meter. Traseen hvor trær hogges ned vil ha bredde på 9 meter.

#### Vann og avløp

Det tillates ikke innlagt vann i hyttene før det eventuel er ferdig utbygd og godkjent kloakkrensianlegg. De to eksisterende hyttene har i dag hver sin brønn, noe som flere av de nye hyttene trolig også vil anlegge. For de hyttene som ikke har innlagt vann, eller ikke ligger slik til at avløpsvann kan innfiltrere nabohytters vannuttak, tillates kun biologisk

komposteringsklossett eller tilsvarende som privatløsning. Dette for å sikre seg mot forurensning av grunnvann i uttaksområder.

#### ROS-ANALYSE

Det er foretatt en forenklet ROS-analyse i forbindelse med planleggingen. Analysen er foretatt etter Direktoratet for sivilt beredskap (DSB's) manualer og veiledere. Analysen tar kun utgangspunkt i ting som man forventer kan skje i fredstid.

ROS-analysen bidrar til planlegging og tiltak for å skape et trygt og godt miljø og har beredskap for effektivt å møte kriser. Dette forutsetter blant annet kjennskap til risikofaktorer for liv, miljø og materielle verdier. Det forutsetter videre kjennskap til egne sterke og svake sider knyttet til evne og mulighet for å forebygge at uønskede hendelser inntreffer og evne til å redusere skadevirkningene av de uønskede hendelser som faktisk skjer. Se planbeskrivelsen for ytterligere opplysninger.

#### **Kommuneplanens hovedmål:**

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

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder; Næringsutvikling, infrastruktur, barn og ungdom, kompetansebygging, økonomi.

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

Vedtakelse av planer etter PBL vil i seg selv ikke medføre noen innvirkning i forhold til satsingsområdene, før planen realiseres. Dersom denne realiseres vil det ha innvirkning i forhold til næringsutvikling (byggenæringen), noe på infrastruktur og noe på økonomi. (for eksempel skatteinntekter som følge av økt næringsaktivitet)

Denne planen kan i tillegg få betydning for trivsel og friluftsliv og naturmiljøet innenfor planområdet.

Som det fremgår av planens dokumenter har FeFo valgt en plan med middels opparbeidelsesgrad. Dette virker som en god løsning, og gir også muligheter for hyttebyggerne til selv å velge tomt ut fra ønsket standard, samtidig som de tekniske inngrep i terrenget ikke blir dominerende.

#### **Alternative løsninger:**

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

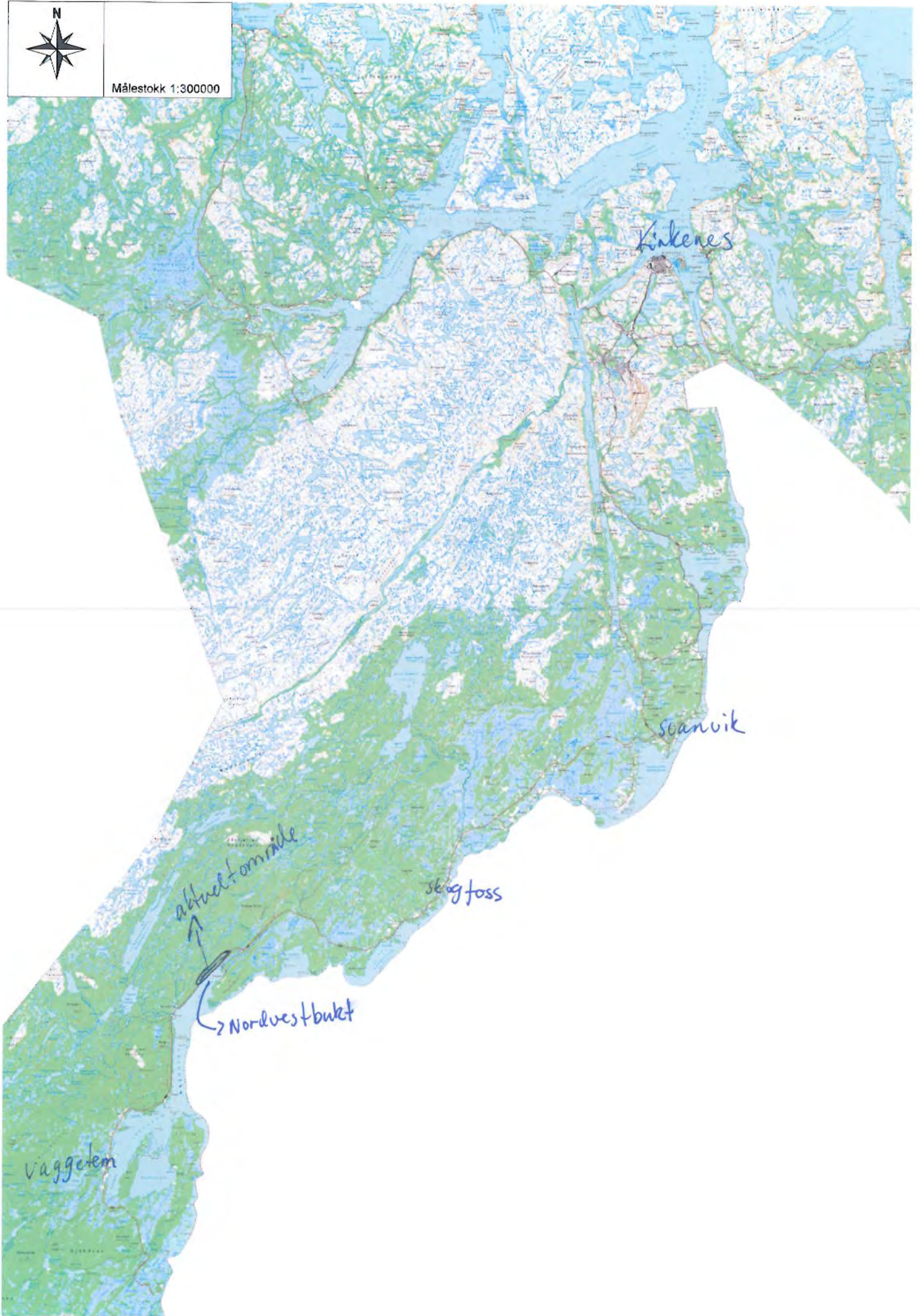
Med medhold i Plan – og bygningslovens § 27-2 vedtar Sør-Varanger kommunestyre "Bebyggelsesplan for Elgbekken Hyttefelt", med tilhørende bestemmelser og beskrivelse datert 10.02.10.

Bente Larssen  
rådmann

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



Målestokk 1:300000





**PLANBESKRIVELSE**  
**BEBYGGELSESPPLAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT**



Arkivsak	09/464	
Arkivkode	001/2009	
Revisjon	10.02.2010	
Vedtatt		
Forslag ved	27.5.2009	

## Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn .....	3
2. Planområdet .....	3
2.1 Eiendomsforhold .....	3
2.2 Naturforhold.....	3
3. Gjeldende planstatus .....	3
4. Arealbrukskategorier.....	3
5. Planforslag med aktuelle konsekvenser .....	4
5.1 Planlagt bebyggelse .....	4
5.2 Eksisterende bebyggelse.....	4
5.3 Atkomstforhold/trafikkforhold .....	4
5.4 Friluftsområdet .....	5
5.5 Strøm .....	5
5.6 Vann og avløp .....	5
6. ROS-analyse .....	5
7. Planprosess/ høringsuttalelser .....	8



## 1. Bakgrunn

Finnmarkseiendommen (FeFo) startet i 2007 arbeidet med bebyggelsesplanen for Elgbekken hyttefelt i Passvik i Sør-Varanger kommune. Bebyggelsesplanen er utarbeidet av SWECO Norge AS.

Formålet med bebyggelsesplanen er å legge til rette for hyttebebyggelse og en optimal utnyttelse av området som i vedtatt reguleringsplan for Elgbekken hytteområde er stilt krav om bebyggelsesplan før utbygging tillates.

Innkomne merknader i forbindelse med varsling av påbegynt planarbeid er oppsummert og kommentert i kapittel 7 i planbeskrivelsen.

## 2. Planområdet

Planområdet ligger ved Nordvestbukta i Passvik langs Rv. 885 i Sør-Varanger kommune, ca 80 km sør for Kirkenes. Planen omfatter et samlet areal på ca 310 dekar, som strekker seg over 1300 meter langs riksveien, og omlag 250 meter opp i åssiden. Planområdet avgrenses av riksveien i sørøst og av en høyspenttrasé i nordvest. Sør for planområde ligger et eksisterende hyttefelt, mens mot nord avgrenses området av et trekkområde for reindrift.

### 2.1 Eiendomsforhold

Grunnen innenfor planområdet er i sin helhet en del av Gnr. 16 Bnr. 1 som eies av Finnmarkseiendommen. Planområdet består for øvrig av to eksisterende hytter med festepunkt (Fnr 12 og 51). Disse hyttene ligger begge nærmere enn 50 meter fra riksvegen.

### 2.2 Naturforhold

Planområdet ligger i skrående terreng mellom ca kote 60 (riksveien) og ca kote 85. Skråningen vendes mot sørøst og gjennomsnittlig stigningstall er noe over 1:8. Nedenfor riksveien ligger "Vaggetemvannet" som er en del av Pasvikelva. Marka består hovedsakelig av barskog med innslag av åpne og skogdekte myrer. Furu er den dominerende av høyere vegetasjon, mens i overgangene mellom tørre og fuktige partier finnes også en del bjørk.

## 3. Gjeldende planstatus

Gjeldende plan for planområdet er reguleringsplan for Elgbekken hytteområde som ble vedtatt i kommunestyret i Sør-Varanger kommune den 6.5.2009. Planområdet er flateregulert til byggeområde for fritidsbebyggelse med videre krav om bebyggelsesplan før utbygging tillates.

## 4. Arealbrukskategorier

Planområdet er regulert til følgende arealbruksformål, jfr. PBL § 25:

- Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr.1)
  - Fritidsbebyggelse  
Innenfor området legges det til rette for totalt 20 nye fritidsboliger (pluss to eksisterende).
- Fareområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

- Høyspenningsanlegg  
Det er lagt inn fareområde i tilknytning til to nye høyspentlinjer og trafostasjoner i tillegg til den eksisterende høyspentlinjen.
- Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
  - Friluftsområde på land  
Friluftsområdet skal kunne benyttes av allmennheten i rekreasjonssammenheng.
- Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
  - Felles avkjørsel  
Det er lagt opp til totalt 4 avkjørsler til Rv. 885, hvorav 1 av disse er utbedringer av etablert avkjørsel til en av de eksisterende hyttene.
  - Felles parkeringsplass  
Det legges opp til 5 felles parkeringsplasser med til sammen plass til 60 oppstillingsplasser.

## 5. Planforslag med aktuelle konsekvenser

Planforslaget består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, alle datert 22.5.2009. Forslaget gir en samlet beskrivelse av tiltakshavers ønsker for bruken av planområdet.

### 5.1 Planlagt bebyggelse

Planforslaget legger opp til 20 nye hytter i området. Avstanden mellom fritidsboligene ligger på mellom 60 og 170 meter.

Tillatt utnyttelse per festetomt er regulert til maks 90 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA) for hovedbygg. I tillegg til dette tillates det oppført uthus og lignende på til sammen 30 m<sup>2</sup> BYA. Maks mønehøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng er regulert til 5,0 meter for hovedbygg og 3,5 meter for øvrige bygg.

Forholdsvis tett skog sørger for at de fleste fritidsboligene vil ligge godt skjermet fra hverandre og fra riksveien. Skånsom fortynning av skog tillates innenfor festeområdene. For øvrig tillates ikke nedhugging av trær uten samtykke fra skogoppsynet.

Det er ikke sett som nødvendig å stille strenge krav til estetikk ettersom hyttene ligger forholdsvis spredt og godt skjermet fra nabohytter og veg.

### 5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse i området består av to hytter. Begge hyttene har anlagt brønn et stykke ovenfor hytta. Ved plassering av nye hyttetomter og høyspenttraseer er det forsøkt å ta hensyn til både hyttene og vannuttaksområdene.

### 5.3 Atkomstforhold/trafikkforhold

Det planlegges her å etablere i alt fem felles parkeringsplasser, med minimum to parkeringsplasser per fritidsbolig på tilhørende parkeringsplass. Parkeringsplassene ligger nært hovedvei for å forårsake minst mulig inngrep i naturen. Videre atkomst til hyttene fra parkeringsplassene skjer da langs avmerkede traseer til fots sommerstid og på ski vinterstid.

Den lengste avstanden fra tilhørende parkeringsplass til hytte er litt over 440 meter langs planlagt sti. Gjennomsnittlig avstand er vesentlig kortere.

De planlagte felles parkeringsplassene er plassert med tanke på å få til trafikksikre avkjørsler fra riksvegen. Parkeringsplassene er videre dimensjonert relativt store med hensikt å hindre uheldig oppstilling av biler langs riksvegen.

#### **5.4 Friluftsområdet**

Friluftsområdet er i hovedsak tiltenkt som rekreasjonsområde. Området har tidligere blitt gjennomhugget av daværende Statens Skoger, og området kan ha betydning også for fremtidig skogsdrift. Intensjonen er at en viss næringshogst fortsatt skal tillates, forutsatt at en del nødvendige hensyn tas. Planforslaget legger derfor opp til at man tillater skånsom og forsvarlig hogst av skog i næringsøyemed så lenge det friluftsområdet ikke forringes unødige og arbeidet gjøres i samråd med hytte-/tomteeierne i område. Det er ikke lagt opp til annen opparbeidelse enn stier frem til hyttene og eventuelle nedgravde elkraftlinjer langs disse.

#### **5.5 Strøm**

Det legges opp til mulighet for å koble til strøm, forutsatt at strømkabler graves ned. Kabeltraseer skal graves ned langs barmarkstraseene, som er grovt angitt på plankartet. Lavspent jordkabel kobles da til fordelingsbokser ved felles parkering 2 og 4. Lengste avstand fra parkering til hytte er ca 560 meter langs avmerket sti. På grunn av de lange gravestrekningene og behov for tilrettelegging i form av høyspenttraseer og koblingsstasjoner er det naturlig å tenke seg at de fremtidige hytteeierne vil måtte gå inn for et spleiselag for å kunne virkeliggjøre en strømtilkobling.

De to nye høyspentlinjene vil kobles på eksisterende høyspentlinje nord. På grunn av hyttefeltets utstrekning vill det ikke være tilstrekkelig med kun én trafostasjon i området som dekker alle hyttene. De to høyspenttraseene er forsøkt plassert slik at de vil utgjøre minst mulig sjenanse for eierne av de eksisterende hyttene. Minste avstand fra planlagt høyspentlinje til eksisterende hytte er ca 50 meter. I følge Varanger Kraft, som er eier av eksisterende høyspentlinjer, vil stolpene måtte være ca 10-11 meter høye for å oppnå en minsteavstand til bakken på 6 meter. Traseen hvor trær hogges ned vil ha bredde på 9 meter.

#### **5.6 Vann og avløp**

Det tillates ikke innlagt vann i hyttene før. For å sikre seg mot forurensning av grunnvann tillates kun biologisk komposteringsklossett eller tilsvarende som privetløsning.

### **6. ROS-analyse**

Det er foretatt en forenklet ROS-analyse i forbindelse med planleggingen. Analysen er foretatt etter Direktoratet for sivilt beredskap (DSB`s) manualer og veiledere. Analysen tar kun utgangspunkt i ting som man forventer kan skje i fredstid.

ROS-analysen bidrar til planlegging og tiltak for å skape et trygt og godt miljø og har beredskap for effektivt å møte kriser. Dette forutsetter blant annet kjennskap til risikofaktorer for liv, miljø og materielle verdier. Det forutsetter videre kjennskap til egne sterke og svake sider knyttet til evne og mulighet for å forebygge at uønskede hendelser inntreffer og evne til å redusere skadevirkningene av de uønskede hendelser som faktisk skjer.

I selve analysen benyttes en del sannsynlighetsbegreper. I tabellen nedenfor er disse begrepene forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvens, Direktoratet for sivilt beredskap):

Begrep	Forklaring
Usannsynlig	Ikke aktuelt i denne sammenhengen
Lite sannsynlig	Sjeldnere enn én hendelse pr 10 år
Mindre sannsynlig	Én gang pr 10 år eller oftere
Sannsynlig	Én gang pr 5 år eller oftere
Meget sannsynlig	Én gang i året eller oftere
Svært sannsynlig	Ti ganger i året eller oftere

Det brukes også en del konsekvensbegreper i analysen. I tabellen nedenfor er også disse begrepene forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvent, Direktoratet for sivilt beredskap):

Begrep	Menneskelig liv og helse	Miljø (jord, vann, luft mm)
Ufarlig	Ingen personskade. Ikke sykefravær	Ingen forurensing av omgivelsene
En viss fare	Skade som fører til kortere sykefravær	Mindre «uregelmessighet» som påviselig ikke forårsaker skader på dyreliv eller flora
Farlig	En alvorlig personskade eller fraværskade på flere	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake lokale uregelmessigheter
Kritisk	Kan resultere i død for én person	Utslipp til vann luft eller jord som kan forårsake lokale skader
Katastrofalt	Kan resultere i mange døde	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake varige skader

Det er foretatt en risikovurdering tilknyttet forskjellige problemstillinger som kan tenkes å være aktuelle i tilknytning til reguleringsplanen. I denne analysen er følgende vurdert;

- hvilke uønskede hendelser som kan oppstå
- hvor sannsynlige de er
- konsekvensen av slike hendelser
- hvilke tiltak som kan motvirke risiko og skadeomfang

A

Mulige uønskede hendelser:

Potensielle risikoområder	Sannsynlighet	Konsekvensvurdering
a) Trafikkstøy	Lite sannsynlig	Ufarlig
b) Trafikkstøv	Usannsynlig	Ufarlig
c) Trafikkulykker	Lite sannsynlig	Farlig
d) Snøras	Usannsynlig	-
e) Jord-/leirras (geoteknikk)	Usannsynlig	-
f) Flom	Usannsynlig	-
g) Radon	Usannsynlig	-
h) Uvær	Lite sannsynlig	En viss fare
i) Ulykker i tilknytning til bygge- og anleggsarbeider	Lite sannsynlig	Farlig/kritisk
j) Ulykker i tilknytning til høyspentlinjer	Usannsynlig	Farlig

For hvert risikoområde beskrives/ vurderes:

- planområdet i forhold til det gitte risikoområdet
- konsekvensvurderingen i forhold til sannsynligheten
- evt. skadebegrensende tiltak (og om disse kan ivaretas gjennom planen)
- evt. behov for ytterligere analysering.

a) Trafikkstøy

I følge nasjonal vegdatabank er trafikkmengden på Rv. 885 forbi planområdet mindre enn 500 ÅDT. Trafikkmengden på Rv. 885 ved Nordvestbukta vurderes ikke som særlig stor. Avstanden fra riksvegen til nærmeste nye hytte er ca 50 meter. Problemer knyttet opp mot trafikkstøy vurderes som lite sannsynlig, og ikke av et slikt omfang at avbøtende tiltak må gjennomføres.

b) Trafikkstøv

Vurderes som usannsynlig siden trafikkmengden er liten og skog vil skjerme oppholdsarealene rundt hyttene.

c) Trafikkulykker

Se punkt a) trafikkstøy. Sannsynligheten for at det skal oppstå en trafikkulykke innenfor planområdet er vurdert som lite sannsynlig. Siktforholdene langs Rv. 885 er relativt dårlige på deler av strekningen. Ved plassering av avkjørslene er det tatt hensyn til dette på best mulig måte og alle avkjørslene har god sikt i begge retninger. Det er kun lagt til tre nye avkjørslene i tillegg til etablert avkjørsel til eksisterende hytte. For å begrense parkering langs Rv. 885 mest mulig er det tilrettelagt felles parkeringsplasser med plass til to biler per hytte. Sannsynligheten for ulykker er vurdert ut fra at trafikkmengden er liten og siktforholdene i avkjørslene vurderes som gode.

d) Snøras

NGU har ikke kartlagt snørasfaren for område. Planområdet ligger i en skråning med jevn gjennomsnittlig stigning på rundt 1:8 som tilsvarer ca 7°. Snøskred utløses i følge NGU normalt i dalsider mellom 30° og 60°. På grunn av det lave stigningstallet vurderes snøras som usannsynlig.

e) Jord-/leirras (geoteknikk)

I følge NGU utløses jordras normalt i skråninger brattere enn 30°, men i områder uten skog, og der det er gjort menneskelige inngrep, kan det også utløses i skråninger ned mot 25°, og kanskje enda lavere. Jordras i planområdene vurderes derfor som usannsynlig siden skråningen er dekt med tett skog og ikke er brattere enn ca 7°.

Leirras er også vurdert som usannsynlig ettersom skråningen er dekket med tett barskog og ikke er brattere enn ca 7°. Grunnforhold er ikke kartlagt, men vi kjenner ikke til leireforekomster i området. Vi mener at de observasjoner som er gjort indikerer at området ikke er utsatt for ras.

f) Flom

Planområdet ligger ovenfor Rv. 885 og hytta som ligger nærmest vannet ligger ca 10 høydemeter over normal vannstand. Flom vurderes med bakgrunn i dette som usannsynlig.

g) Radon

Det er blitt stadig mer fokusert på radonproblematikken etter hvert som kunnskapsnivået har økt de senere årene. Det er ikke foretatt konkrete undersøkelser som dokumenterer at det ikke er radon innenfor planområdet. I følge NGU's kartdata består berggrunn i planområdet av hovedsakelig Gneis som ikke er blant de bergartene med størst sannsynlighet med høye radonkonsentrasjoner. Det er også gunstig at løsmassene ikke består av store mengder sand og grus. Det vurderes som usannsynlig at det er fare for radonstråling innenfor planområdet.

h) Uvær

Området ligger ikke spesielt utsatt til med tanke på vær og vind. Skader som forårsakes av uvær vurderes her som lite sannsynlig. Videre ventes ikke uvær som måtte oppstå og kunne medføre mer enn moderate skader på løse gjenstander og evt. bygninger.

i) Ulykker i tilknytning til bygge- og anleggsarbeider

Dette ivaretas av den enkelte entreprenør i byggefasen, og kommer inn under HMS-systemet til disse.

j) Ulykker i tilknytning til høyspentlinjer/-anlegg

Sikring mot ulykker i tilknytning til eksisterende og nye høyspentlinjer vil ivaretas av sikkerhetsbestemmelsene til utbygger av kraftlinjene ved at linjene legges med en minimumshøyde over bakken og at trær langs linjene felles. Sikkerheten rundt trafostasjoner/koblingsstasjoner ivaretas gjennom gjeldende normer for oppføring av slike. Det er også lagt inn fareområder i plankartet med tilhørende bestemmelser om at det ikke tillates å oppføre bygninger innenfor fareområdene. Ulykker tilknyttet høyspentlinjer/-anlegg anses derfor som usannsynlig.

## 7. Planprosess/ høringsuttalelser

Oppstart av planarbeidet ble varslet i Sør-Varanger Avis og Finnmark Dagblad den 27.4.2009. Berørte parter ble tilskrevet direkte iht. PBL § 27-1.

I forbindelse med varslingen har det kommet inn i alt 3 uttalelser fra hhv. Varanger kraft, Statens vegvesen og Sametinget. I tillegg til de uttalelser som kom inn i forbindelse med varsling av bebyggelsesplanen er det også forsøkt tatt hensyn til uttalelsene som kom inn i forbindelse med reguleringsplanarbeidet for Elgbekken hytteområde.

### **Varanger Kraft (15.5.2009):**

Viser til foreslått trassevalg til høyspentlinjer og har ingen merknader til disse. Det bemerkes at nettstasjoner kan plasseres i enden av høyspentlinjen ved hovedvei, eller annen vei som er åpen hele året. Videre påvises det med tanke på avstander og spenningskvalitet bør være to nettstasjoner som forsyner hytteområdet. Varanger kraft foreslår deretter to alternative måte å løse tilkobling på og presiserer at samtlige kostnader ved utbygging dekkes av hytteeier.

### Forslagsstillers kommentar:

*Merknadene vurderes som ivaretatt.*

### **Dette gjelder Statens vegvesen (18.5.2009):**

Vegvesenet viser til tidligere innspill til reguleringsplanen for Elgbekken hytteområdet datert 5. april 2005. Med bakgrunn i dette brev kommer Vegvesenet med følgende merknader:

- Rekkefølgebestemmelsene må gi bestemmelser om at atkomstveger og parkeringsareal til hyttene skal være utbygd og godkjent før fritidsboligene tas i bruk.
- Byggegrensen til Rv. 885 i reguleringsplanen satt til 30 meter overholdes i bebyggelsesplanen
- For etablering av nye avkjørslar, ny atkomstveg og parkeringsplasser ber vi om at fellesløsninger for alle fritidseiendommene tilstrebes. Dimensjoneringsgrunnlaget for parkering med 2 biler per fritidsbolig må opprettholdes.

Statens vegvesen har ingen merknader ut over dette.

Forslagsstillers kommentar:

*Merknadene vurderes som ivaretatt. Ved plassering av parkeringsplasser er det i stor grad tatt hensyn til sikkerhetsmomentene som inngår i Statens vegvesens innspill i tillegg til tilfredsstillende gangavstand til hyttene. Se for øvrig punkt c) i ROS-analysen kapittel 6.*

**Sametinget (20.5.2009):**

Sametinget viser til tidligere innspill til reguleringsplan for Elgbekken hytteområde datert 08.03.2005, hvor de den gang ikke hadde merknader til planen. Sametinget påpeker at de ikke har kjennskap til nye opplysninger om samiske kulturminner i området og har derfor ingen spesielle merknader til planen. Sametinget minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten, og kommer med forslag til tekst vedrørende dette som bør fremgå i planbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Foreslått tekst er tatt med i bestemmelsene, og merkningen regnes dermed som ivaretatt.

I fbm offentlig ettersyn er det kommet inn uttalelser fra;

- Sametingets miljø og kulturvernnavd – ingen merknader
- Statens Vegvesen – ingen merknader, ivaretatt tidligere
- Skogbrukssjefen i Finnmark – ingen merknader. Ivaretatt tidligere
- Fylkesmannens Miljøvernnavd – ingen merknader. Ivaretatt tidligere
- Borgny/ Odd Larsen. Merknader vedrørende parkeringsplass og vannkilde. Planen er revidert bla med bakgrunn i denne uttalelsen som anses ivaretatt.
- Reindrifftsforvaltningen i Øst-Finnmark har avgitt innsigelse til planen. Bakgrunnen for innsigelsen er at hyttene/ planlagte inngrep er for nært grensegjerdet/ flyttelei. Planen er revidert bla med bakgrunn i denne uttalelsen og ingen hytter/inngrep er plassert nærmere enn 100 m. Antallet i planområdet er nå 20. Innsigelsen anses ivaretatt, og forespørsel om at denne trekkes, er sendt Reindrifftsforvaltningen 23.02.2010. Bakgrunnen for at dette ikke har blitt fanget opp tidligere er at det 22.06.2004 ble gjennomført en mekling – med Fylkesmannen som meklingsmann – hvor det ikke kom noen protokoll tilbake til partene. Utarbeidelsen av planen tok derfor utgangspunkt i notatene til partene i meklingen, og hvor det beklageligvis ikke var konsensus om utfallet. Det er uansett meget beklagelig av Fylkesmannen å gjøre en slik feil som å unnlate å sende protokollen til underskrift av partene i meklingen.

Reindrifftsforvaltningen har i brev av 22.03 trukket innsigelsen slik at planen nå kan ferdigbehandles på vanlig måte.

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

### BEBYGGELSESPPLAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT

Arkivsak	09/464	
Arkivkode	001/2009	
Revidert	10.02.2010	
Vedtatt		
Forslag ved	27.5.2009	Offentlig ettersyn (dato)
		Sluttbehandling (dato)

#### § 1 Generelle bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Hjemmel for bestemmelsene er Plan- og bygningslovens kapittel VI § 26. Bestemmelsene er sammen med plankartet, et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.</p>	<p>Retningslinjene er veiledende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag. Retningslinjene gir, i forhold til bestemmelsene, ytterligere holdepunkt og føringer for praktisering av planen.</p>
<p><b>1.1 Formål</b> Formålet med planen er å:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Legge til rette for i alt 20 nye hytter på deler av eiendommen Gnr. 16 Bnr. 1.</li> <li>b) Sikre tilstrekkelig med areal til parkeringsplasser tilknyttet nye og eksisterende hytter.</li> <li>c) Legge til rette for tilføring av strøm til hyttene, herunder avsette kabeltraseer og nødvendig areal til trafo-/koblingsstasjoner.</li> </ol> <p><b>1.2 Reguleringsformål</b> Området er regulert til følgende formål iht. PBL § 25:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) <u>Byggeområder (1. ledd nr. 1)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Områder for fritidsbebyggelse</li> </ul> </li> <li>b) <u>Fareområder (1. ledd nr. 5)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Høyspenningsanlegg</li> </ul> </li> <li>c) <u>Spesialområder (1. ledd nr. 6)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Friluftsområde (på land)</li> </ul> </li> <li>d) <u>Fellesområder (1. ledd nr. 7)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Felles avkjørsel</li> <li>- Felles parkeringsplass</li> </ul> </li> </ol> <p><b>1.3 Fellesbestemmelser</b></p>	



<p>a) Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på naturen blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet avkjørsler og parkeringsplasser.</p> <p>b) For byggeområdene gjelder at alle inngrep i grunnen skal gjøres så skånsomt som mulig. Plassering av bygg på høyder/koller eller andre karakteristiske drag i landskapet skal unngås.</p> <p>c) Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende i friluftsområdene og fellesområdene, verken midlertidig eller permanent.</p> <p>d) Innenfor planområdet er det ikke tillatt å hensette campingvogner, bobiler, eller andre mobile boinretninger ut over lengre tid enn det Friluftsløven tillater.</p> <p>e) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturminnemyndighetene, jfr. Lov om Kulturminner av 1978.</p> <p>f) Etter at denne planen er vedtatt er det ikke tillatt med bygging eller drift som er i strid med planen.</p>	
--	--

## § 2 Rekkefølgebestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>2.1 Rekkefølgekrav tilknyttet ferdigstilling av hytter</b></p> <p>a) Før hyttene kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigstilling skal det være tilrettelagt minst to parkeringsplasser pr hytte som vist i plankartet.</p> <p>b) Avkjørsler fra parkeringsplassene skal ferdigstilles før tilknyttede parkeringsplasser tas i bruk.</p>	<p>Med ferdig oppført hytte menes her hytter med midlertidig brukstillatelse eller ferdigstilling, pluss den/de hytte(ne) som det søkes midlertidig brukstillatelse eller ferdigstilling for.</p>

## § 3 Byggeområder

Bestemmelser	Retningslinjer
<p><b>3.1 Områder for fritidsbebyggelse</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- I området finnes 2 eksisterende hytter med tilhørende uthus og det tillates oppført bygninger i tråd med formålet. Maks. tillatt bebygd areal (alle bygg) for disse 120 m<sup>2</sup>.</li><li>- Det kan fradeles i alt 20 nye hyttetomter</li></ul> <p><b>3.1.1 Hytteplassering</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Hyttenes plassering er vist på plankart og med nummererte peler i marka. Pelen skal ligge innenfor hyttas yttervegger. Maksimal avstand fra hovedbygg til uthus/anneks skal være 10 meter.</li><li>b) I området F er det tillatt å sette opp 20 nye hytter i en etasje</li><li>c) Fradeling skal skje som punktfeste innenfor markeringene på planen (sirkler)</li><li>d) Utfyllinger med større høyde enn 0,75 m over eksisterende terreng er ikke tillatt, utfylling tillates likevel bare i de tilfeller hvor dette er nødvendig for å plassere bygningene bedre i terrenget. For lavest mulig fundamentering skal (hoved)møneretningen legges parallelt med kotene.</li><li>e) Det tillates ikke bebyggelse nærmere Rv. 885 enn avmerket byggegrense. Dette med unntak av innenfor eksisterende hyttetomt EH 1.</li><li>f) Vedlagt byggesøknaden skal det følge situasjonsplan som viser byggenes plassering på tomten, samt snitt/profiler som viser byggets plassering i terrenget</li></ul> <p><b>3.1.2 Grad av utnytting</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Det tillates 1 hytte og inntil 3 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m<sup>2</sup>. Samlet bygningsmasse kan være inntil 120 m<sup>2</sup> (TBA) grunnflate. Veranda og frittliggende uteplatter uten takoverbygg regnes ikke med i dette tallet.</li><li>b) Fritidsboligen kan ha inntil 90 m<sup>2</sup> grunnflate, og kan være i inntil en etasje med hems.</li></ul>	<p>Dersom det er uoverensstemmelse mellom plankartet og pelen er det pelen som er gjeldende.</p>

C ) Med hems menes størrelse som er mindre enn kravene til loftsplan Norsk Standard 3940. Hyttas totalhøyde skal ikke overstige 5,0 m

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

### **3.1.3. Uthus**

a) Som uthus regnes sjå, badstue, grillhus, utedo over 2 m<sup>2</sup> og lignende. (listen er ikke uttømmende)

b) Uthusets størrelse skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>, totalhøyde ikke over 3,5 m.

### **3.1.4 Detaljløsninger / estetikk**

c) Bebyggelsen på hyttetomta skal ha en enhetlig og harmonisk utforming.

d) Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 32 grader.

e) Hovedfarge på fasader skal bestå av jordfarger og skal godkjennes av bygningsmyndigheten.

f) Som taktekkingsmateriale tillates trevirke, skifer, grønne tak, samt andre materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

### **3.1.5 Vann og avløp**

a) Det er ikke tillatt å legge inn vann og avløp i hyttene.

### **3.1.6 Strømtilførsel**

a) Det tillates ikke luftspenn for elkraft innenfor planområdet. Innenfor fareområder for høyspenningsanlegg som er markert på plankartet kan det likevel vurderes.

b) Lavspent strømkabler skal følge opparbeidete stier så langt det lar seg gjøre. Der kabeltraseene evt. føres utenom opparbeidete stier, skal det planeres og tilsåes med lokale vegetasjonsarter for å ta vare på naturpreget.

c) Kabeltraseene skal vises på situasjonsplan som godkjennes av

Med grønne tak menes her tak med levende beplantning som torv eller lignende. Ved bruk av grønne tak bør det i ta hensyn til omkringliggende vegetasjonsfarger gjennom året.

bygningsmyndigheten. <b>3.1.7 Gjerder</b> - For å bevare utmarkskarakteren og sikre fri ferdsel er det forbudt å sette opp gjerder ved hyttene.	
---	--

## § 4 Fareområder

Bestemmelser	Retningslinjer
<b>4.2 Høyspenningsanlegg</b> a) Område FA1 er fareområde tilknyttet eksisterende høyspentlinjer. Oppføring av bygg eller andre inntretninger i dette området tillates ikke med unntak av nødvendige elkraftinstallasjoner tilknyttet eksisterende høyspentlinjer.  b) Område FA2 og FA3 er fareområder tilknyttet planlagte høyspentlinjer og transformatorstasjoner/koblingsstasjoner. Transformatorstasjonene lokaliseres ved FP2 og FP4.	Fareområdet består av områdene som er inntil 10 meter fra høyspentlinjene.  Fareområdet består av områdene som er inntil 6 meter fra høyspentlinjene.

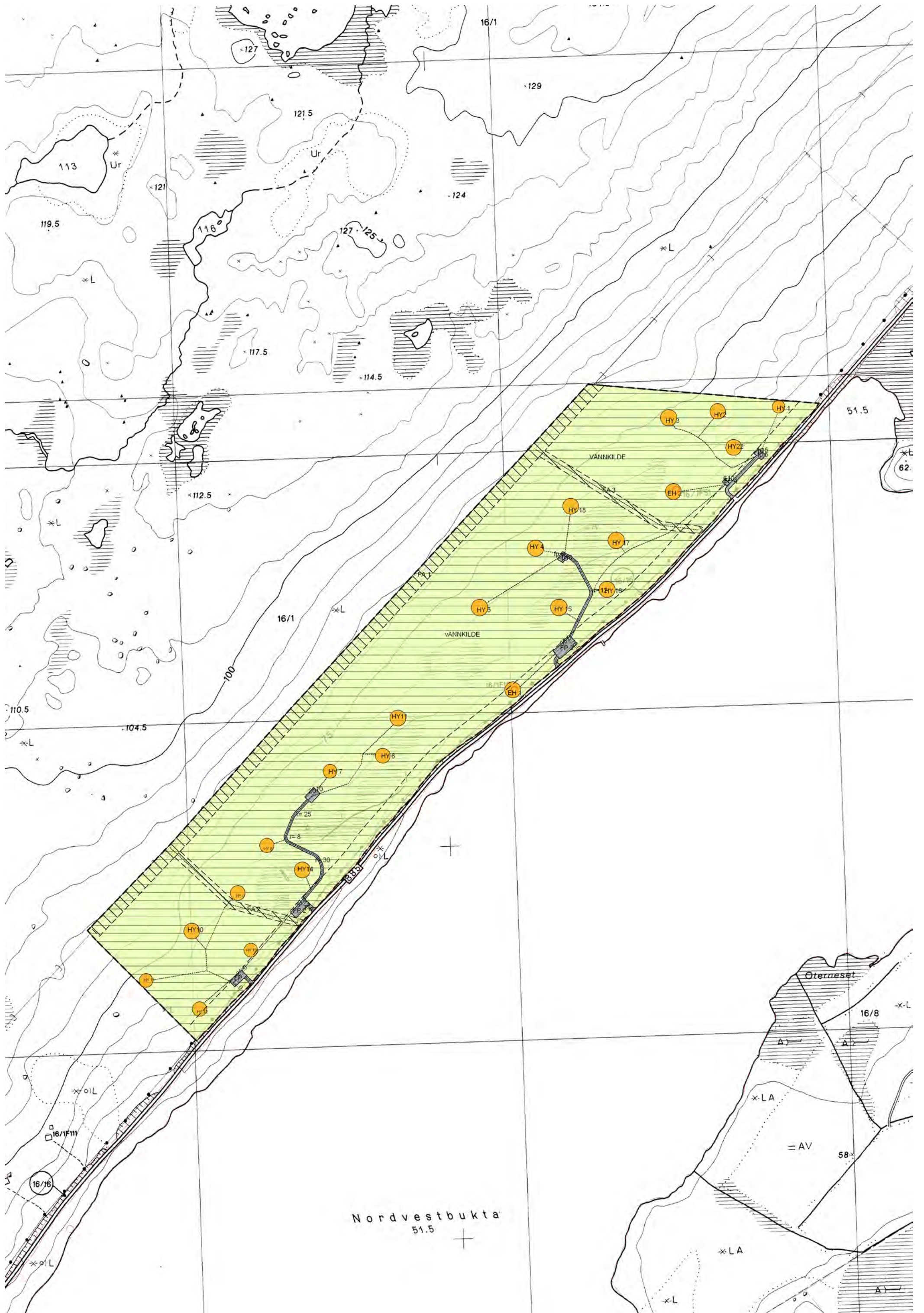
## § 5 Spesialområder

Bestemmelser	Retningslinjer
<b>5.1 Friluftsområde</b> a) Området skal kunne benyttes av allmennheten til friluftsliv.  b) Virksomhetsleder for plan- og byggesaksavdelingen kan etter søknad tillate oppføring av rasteplasser, stier eller annet som fremmer bruken av området til friluftsliv.  c) Det kan opparbeides stier og løyper gjennom forsiktig rydding. Traseene som er avmerket på plankart kan justeres for å få best mulig tilpassing til terreng og vegetasjon.  d) Hogst av skog i næringsøyemed tillates så fremt virksomheten utøves på en skånsom og forsvarlig måte som ikke hindrer bruken av området til friluftsliv. Virksomheten skal skje i samråd med hytteeierne i området og skal godkjennes av skogoppsynet. Flatehogst som medfører større åpne felt tillates ikke. Øvrig felling av enkelttrær skal godkjennes av skogoppsynet.	

## § 6 Fellesområder

Bestemmelser	Retningslinjer												
<p><b>6.1 Felles avkjørsel</b></p> <p>a) Felles avkjørsler er felles for brukerne av tilhørende parkeringsplass(er).</p> <p>b) Avkjørsler fra Rv 885 skal utformes iht. gjeldene vegnormaler for Statens vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.</p> <p>c) Det skal utarbeides byggeplan for parkeringsplasser som minimum viser skjæring, fylling, høyde, vegetasjon, utfyllinger og annen generell terrengtilpassning i forhold til eksisterende terreng. Byggeplanen skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen.</p> <p><b>6.2 Felles parkering</b></p> <p>a) Felles parkeringsplasser FP1 – FP5 er felles for henholdsvis:</p> <table border="1" data-bbox="261 954 719 1167"><tbody><tr><td>FP1</td><td>HY9 –13</td></tr><tr><td>FP2</td><td>HY6 -8, 11, 14</td></tr><tr><td>FP3</td><td>HY15– 17 og EH 1</td></tr><tr><td>FP4</td><td>EH 2</td></tr><tr><td>FP5</td><td>HY1- 3, 22</td></tr><tr><td>FP6</td><td>HY 4,5, 17, 18</td></tr></tbody></table>	FP1	HY9 –13	FP2	HY6 -8, 11, 14	FP3	HY15– 17 og EH 1	FP4	EH 2	FP5	HY1- 3, 22	FP6	HY 4,5, 17, 18	
FP1	HY9 –13												
FP2	HY6 -8, 11, 14												
FP3	HY15– 17 og EH 1												
FP4	EH 2												
FP5	HY1- 3, 22												
FP6	HY 4,5, 17, 18												





# Bebyggelsesplan for Elgbekken hyttefelt

## TEGNFORKLARING

### PBL § 25 REGULERINGSMÅL

#### Bygeområder (PBL § 25 1. Ledd nr. 1)

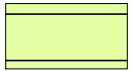


Fritidsbebyggelse

#### Fareområder (PBL § 25 1. Ledd nr. 5)

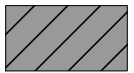


#### Spesialområder (PBL § 25 1. Ledd nr. 6)

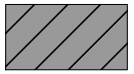


Friluftsområde på land

#### Fellesområder (PBL § 25 1. Ledd nr. 7)



Felles avkjørsel



Felles parkeringsplass

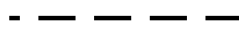
## STREKSYMBOLER



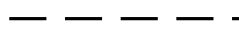
Planens begrensning



Formålgrense



Grense for fareområde



Byggegrense



Sti

Ekvidistans: 5 meter

Koordinatsystem: UTM-Sone 35 (EUREF/WGS84)

0 m 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m

Målestokk: {%MSTK%}



## REVISJONER

### SAK

### DATO

### SIGN

10.02.2010

## SAKSGANG IFLG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

### SAK

### DATO

### SIGN

Oppstart av planarbeid varslet

25.04.2009

ØW

1.gangs behandling i formannskapet/utvalg for strategi og utvikling

070/09

10.06.09

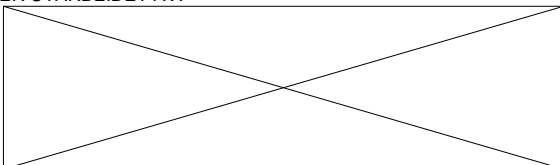
BKM

Utlagt til offentlig ettersyn i perioden 25.06.09 - 25.07.09

BKM

Vedtatt av Formannskapet/ utvalg for strategi og utvikling

## PLANEN ER UTARBEIDET AV:



Skippertorget 2,  
9515 ALTA  
Tlf. 78 45 09 80  
www.sweco.no

### DATO

### TEGNET

22.05.2009

ØW





## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Trygve Sarajärvi Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 25.05.2010
Arkivkode: K2-S10	Arkivsaksnr.: 08/406
Saksordfører:	

#### SAKSGANG

<b>Behandling:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Saksnr.:</b>
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	17.06.2010	078/10

## SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL - KOBHOLM KRAFTVERK, VALVATN KRAFTVERK OG DAM OG OVERFØRINGSKANAL TRILLINGVATN

#### Vedlagte dokumenter:

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
22.04.2010	I	Trygve Sarajärvi	DISPENSASJONSSØKNAD KOBHOLM/VALVATN/DAM OG KANAL

#### Kort sammendrag:

Tinfos AS er tildelt konsesjon for Kobbholm og Valvatn kraftverk. Det har tidligere vært lagt fram flere detaljplaner for tiltak i forbindelse med gitt konsesjon, og den siste er lagt fram av Tinfos AS som fikk konsesjonen 12. september 2008.

Sør-Varanger kommune har ved flere anledninger avgitt høringsuttalelse til konsesjonssøknader og detaljplaner angående rehabilitering av Kobbholm kraftverk, bygging av Valvatn kraftverk og rehabilitering av damanlegg ved Trillingvatn og overføringskanal/tunnel fra Trillingvatn mot Store Valvatn. 22. april 2010 fikk kommunen oversendt søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for tiltakene.



## **Faktiske opplysninger:**

Søknaden må behandles etter bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret i oktober 2005. Her er det omsøkte område avsatt til LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsliv) hvor ny fritidsbebyggelse, bolig- og ervervsbebyggelse ikke er tillatt. Søknaden må behandles i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 19. *Dispensasjon.*

*I §19-1 Dispensasjonsvedtaket, står følgende:*

*"Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i §1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

*Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker."*

Kommunestyret fattet følgende høringsuttalelse i møte 20.05.2003, under sak 0051/03. Den gang gjaldt det detaljplaner fra konsesjonær Kobbholm Kraft AS:

*"1. Sør-Varanger kommune gir sin tilslutning til at Kobbholm Kraft AS gis tillatelse til rehabilitering av Kobbholm kraftverk, bygging av tunnel fra Store Kobbholmvann til Kobbholm kraftstasjon og utfylling langs sjøen ved Kobbholm kraftverk, som vist i planendringssøknad datert 2. november 2001.*

*2. Sør-Varanger kommune går imot å opprette deponi for masser fra tunnelbyggingen i sidedalføre på Geitdalens sydside og i eksisterende steinur nordvest for Lille Kobbholmvatn. Steindeponi på Geitdalens sydside blir svært skjæmmende, og steinura ved Lille Kobbholmvatn står i fare for å rase ut ved ytterligere fylling der. Andre løsninger for deponering må vurderes.*

*3. Sør-Varanger kommune aksepterer at det bygges vei fra riksvei 886 til tunnelutløp som vist i planendringssøknaden. Veitraseen skal legges i samarbeid og forståelse med Sør-Varanger kommune.*

*4. Sør-Varanger kommune aksepterer at det bygges vei fra RV 886 til Store Valvatn i den grad det er nødvendig for kraftverktutbygginga.*

*5. Bygningen ved Kobbholmen kraftstasjon og den gamle rørgata mellom Kobbholmvatn og Kobbholmfjorden må vurderes av kulturvernmyndighetene i forhold til verneverdi. Dersom konklusjonen blir at den skal rives, må alt rivingsavfall fraktes ut av området.*

*6. Det må stilles klare krav til tiltakshaver i forbindelse med fremtidig nedleggelse av anlegget. Det må stilles vilkår om fjerning av installasjoner som demninger og*

rørgater, sikring av anlegg og krav om tiltak for rehabilitering av naturen i de berørte områdene.

**Konklusjon:**

*De miljømessige negative konsekvensene av nye inngrep i naturen på Jarfjordfjellet overskygger den kraftmessige og økonomiske gevinst som tilfaller Sør-Varanger kommune ved en full utbygging. Rehabiliteringen av Kobbholm kraftverk med tilhørende magasiner kan gjennomføres uten de store terrenginngrepene og nyanleggene.*

*Sør-Varanger kommunestyre ber utbygger evt. Samarbeid med havnevesenet/kystverket å utrede muligheten av å frakte noe av steinen fra stasjonsbygningen til Grense-Jakobselv der den kan brukes til molo.”*

Sør-Varanger kommune hadde Tinfos AS sin konsesjonssøknad på høring med høringsfrist 15. januar 2008. Her hadde administrasjonen ingen merknader. Bakgrunnen for det var at kommunestyret tidligere hadde gått inn for å gi konsesjon til et selskap som i sine detaljplaner hadde tiltak som førte til større inngrep enn det Tinfos legger fram i sin konsesjonssøknad.

Kommunen har i forbindelse med detaljplanleggingen hatt orienteringsmøter med Tinfos AS, der selskapets planer ble gjennomgått. Kommunen har ovenfor dem kommet med foreløpige merknader/kommentarer til gjennomføringen av prosjektet.

Kommunen vil bli en samarbeidspart i det videre arbeidet, selv om vi ikke skal foreta ordinær byggesaksbehandling etter Plan og bygningsloven.

Sør-Varanger kommune har en kommuneplanens arealdel som går fra 2004-2016, der hele konsesjonsområdet ligger i et landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) med spesielle bestemmelser.

Tiltak som nå søkes om dispensasjon for, er i stor grad restaurering av eksisterende anlegg. Tiltakene vil medføre mye mindre naturinngrep enn det kommunestyret tidligere har godkjent.

**Vurdering i forhold til kommunestyrets vedtak i 2003:**

Til punkt 2:

En kan ut fra vedtaket fra 2003 trekke at kommunen var imot at det skal lages steinfylling i eksisterende steinur nordvest for Lille Kobbholmvatn og i Geitdalens sydside. Andre løsninger for deponering måtte vurderes.

I foreliggende landskaps- og arealdisponeringsplan er det vurdert 2 forskjellige alternativer til Tippområdet utenom steinura.

Tinfos AS har foretatt vurdering av 2 alternative tipp-plasser ved Lille Kobbholmvann og laget planer for tipping, utforming av tippen og avslutning etter endt fylling. Eventuell tipp-plass plasseres i et område der den i ettertid vil synes minst mulig og det vil ikke være fare for utrasing av tippen etter at den er avsluttet og tilsådd.

Det vil ikke bli deponi i Geitdalens sydside.

Til punkt 3:

Det vil ikke bli bygget anleggsveg fra riksveg 886 til tunnelutløp slik det var planlagt av forrige konsesjonær.

Til punkt 4:

Midlertidig anleggsveg fra RV 886 til Store Valvatn vil legges i rørgata som skal bygges her, og vil ikke synes etter at rørgata er ferdigstilt.

Midlertidig anleggsveg fra kraftstasjonen ved Kobbholmfjorden til påhugg/forskjæring legges på en slik måte at det blir minst mulig sår i terrenget, og anleggsvegen vil etter endt bruk tilbakeføres til naturlig terreng.

Til punkt 5:

Kulturminnemyndighetene er trukket inn i planarbeidet.

Til punkt 6:

Det må stilles vilkår i dispensasjonen fra kommuneplanens arealdel om fjerning av installasjoner som demninger og rørgater, sikring av anlegg og krav om tiltak for rehabilitering av naturen i de berørte områdene.

#### **Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

#### Næringsutvikling:

Ingen merknad

#### Infrastruktur:

Ingen merknad

#### Barn og ungdom:

Ingen merknad

#### Kompetansebygging:

Ingen merknad

#### Økonomi:

Sør-Varanger kommune vil få framtidige inntekter dersom tiltakene bli satt ut i livet.

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

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens kapittel 19. Dispensasjon, gis det dispensasjon fra bestemmelsene for LNF-områder i kommuneplanens arealdel for rehabilitering av Kobbholm kraftverk, bygging av Valvatn kraftverk og rehabilitering av damanlegg ved Trillingvatn og overføringskanal/tunnel fra Trillingvatn mot Store Valvatn.

Vilkår:

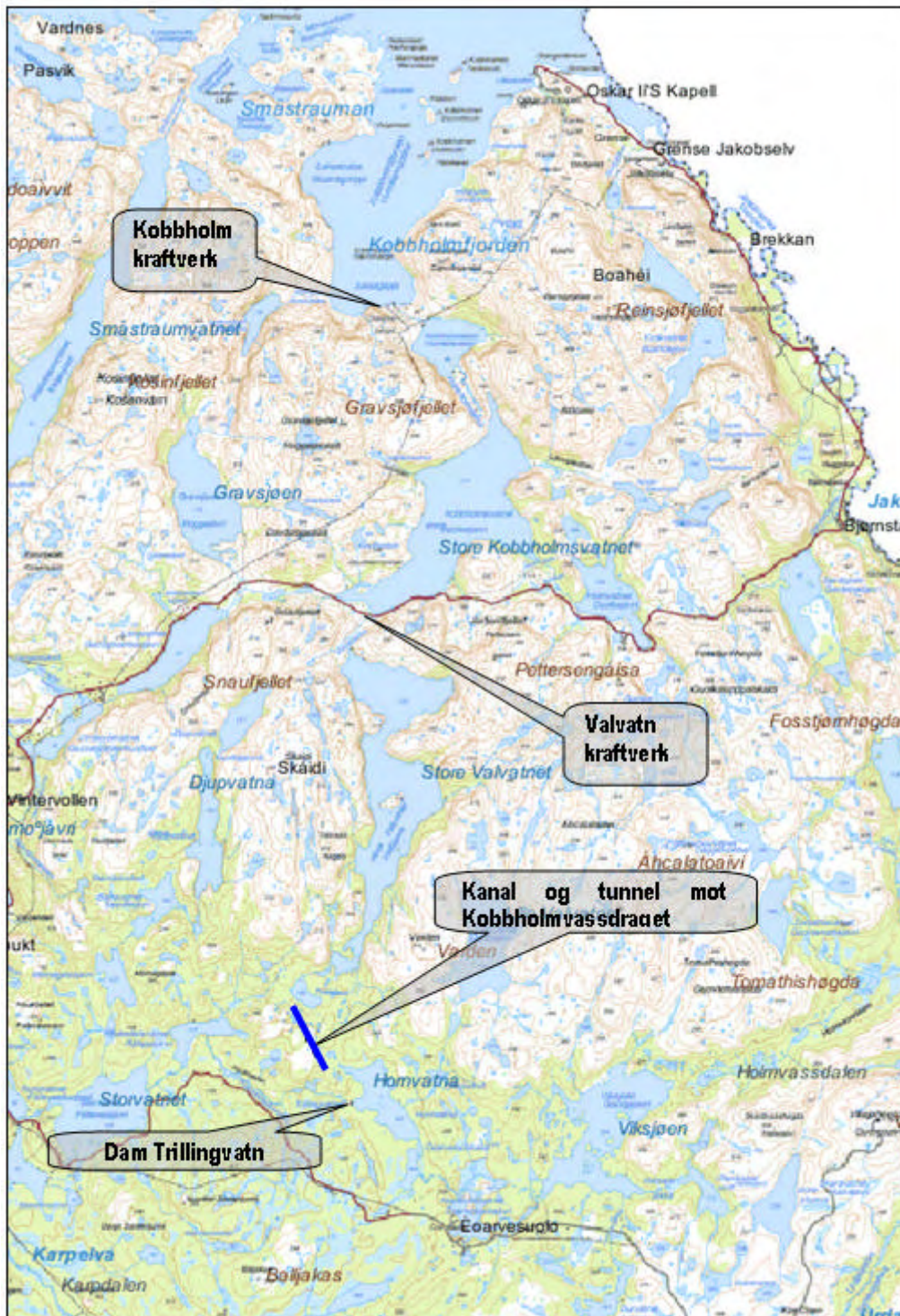
Sør-Varanger kommune setter som vilkår at det må lages planer og stilles garantier for fjerning av installasjoner som demninger og rørgater, sikring av anlegg og rehabilitering av naturen i de berørte områdene når virksomheten avsluttes.

Begrunnelse:

Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt. De samfunnsmessige fordelene ved å gi dispensasjon blir vurdert som større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Bente Larssen  
rådmann

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



Vedlegg:  
Kart over berørte områder med plassering av tiltakene.





## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Bernt Kvamme Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 26.05.2010
Arkivkode: K2-L12	Arkivsaksnr.: 08/2327
Saksordfører:	

#### SAKSGANG

<b>Behandling:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Saksnr.:</b>
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	17.06.2010	079/10

### BEBYGGELSESPAN FOR GNR. 6, BNR. 17, HAAHEIMBAKKEN, NEIDEN. TILTAKSHAVER PER FJELLVOL MFL.

Tiltakshaver; Per Fjellvold mfl.

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	26.05.2010	oversiktskart.pdf
2	26.05.2010	Planbeskrivelse 21.01.09.docx
3	26.05.2010	Planbeskrivelse 21.01.09.pdf
4	26.05.2010	bestemmelser 210109.pdf
5	26.05.2010	plankart 6 17 Neiden, 15.04.10.pdf
6	26.05.2010	6 17 tegnforklaring.pdf

#### Dokumenter i saken:

Dok.dato	Type	Avsender/mottaker	Tittel
16.06.2008	I	Fylkesmannen i Finnmark	INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN FOR HÅHEIMBAKKEN I NEIDEN. KOPI AV BREV
18.06.2008	I	Statens Vegvesen	VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID - HÅHEIMBAKKEN - UTTALELSE. KOPI AV
19.06.2008	I	Finnmark Fylkeskommune	INNSPILL TIL BEBYGGELSESPAN FO R 6/17 HÅHEIMBAKKEN NEIDEN
23.06.2008	I	Varanger Kraft	VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID 6/17 HÅHEIMBAKKEN
27.06.2008	I	Sametinget	VEDRØRENDE VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID FOR HÅHEIMBAKKEN -

19.09.2008	I	Sametinget	VEDR. OPPSTART AV PLANARBEID FOR HÅHEIMBAKKEN 6/17 - UTTALELSE ETTER
06.01.2009	I	Fiskebeck Prosjekt AS	PLANBESKRIVELSE FOR BEBYGGELSESPPLAN HAAHEIMBAKKEN I
20.01.2009	U	Plan- og byggesaksavdelingen	HAAHEIMBAKKEN, NEIDEN
26.01.2009	I	Fiskebeck Prosjekt	BEBYGGELSESPPLAN NEIDEN - OPPDATERTE DOKUMENTER
16.02.2009	U	Per Fjellvoll	BEBYGGELSESPPLAN FOR OMRÅDE VED HAAHEIMBAKKEN 6/17 NEIDEN
15.06.2009	U	Til saksbehandler Bernt Kvamme til	REGULERINGSPLAN FOR HAAHEIMBAKKEN, NEIDEN
23.06.2009	U	adresseliste	BEBYGGELSESPPLAN FOR GNR. 6, BNR. 17, HAAHEIMBAKKEN, NEIDEN
09.07.2009	I	Finnmark Fylkeskommune	UTTALELSE TIL BEBYGGELSESPPLAN FOR 6/17 HAAHEIMBAKKEN NEIDEN
16.07.2009	I	Sametinget	UTTALELSE VEDRØRENDE OFFENTLIG ETTERSYN AV BEBYGGELSESPPLAN FOR
27.07.2009	I	Statens vegvesen Region Nord	HØRINGSUTTALELSE TIL HAAHEIMBAKKEN BEBYGGELSESPPLAN
27.07.2009	I	Statens Vegvesen	HØRINGSUTTALELSE TIL BEBYGGELSESPPLAN FOR
29.07.2009	I	Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark	BEBYGGELSESPPLAN FOR 6/17 HAAHEIMBAKKEN - UTTALELSE
10.08.2009	I	Fylkesmannen i Finnmark	FYLKESMANNEN BER OM Å FÅ UTSATT HØRINGSFRISTEN TIL 1. SEPTEMBER FOR
11.08.2009	I	Skogbrukssjefen i Finnmark og	OFFENTLIG ETTERSYN, BRATTLI, LANGNÆS, HAAHEIMBAKKEN
19.08.2009	I	Fylkesmannen i Finnmark	HØRINGSUTTALELSE - REGULERINGSPLAN FOR HAAHEIMBAKKEN I NEIDEN

### Kort sammendrag:

Det er mottatt bebyggelsesplan for gnr. 6, bnr. 17 i Neiden, eiendom som ligger ca. 500 fra skolen mot Mikkelsesnes. Eiendommen er avmerket som byggeområde for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, område FB21.

Planen er utformet i tråd med retningslinjer for utforming av bygg og naturgitte forhold slik det er angitt i kommuneplanen.

Planen ble vedtatt utlagt til offentlig ettersyn i saknr. 071/09.

### Faktiske opplysninger:

I fbm offentlig ettersyn er det kommet inn uttalelser fra;

Fylkesmannen i Finnmark, Miljøvernavdelingen; estetikk, bygningsutforming, terrengskader, revegetering, ROS-skjema. Endringer i bestemmelser og beskrivelse er gjort.

Skogbrukssjefen i Finnmark; legger stor vekt på at det i all fremtid skal være bestående skog, som skal tjene som klimavern. Hogst og stell skal utføres i samråd med skogmyndigheten.

Finner at det ikke er mulig å imøtekomme dette av hensyn til naturkvalitetene som Neidenvassdraget representerer. Neidenelva er varig vernet i Verneplan 1 og prinsipper er at det i utgangspunktet ikke er tillatt med fysiske tiltak i vasstrengen.

Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark; ingen merknader

Sametinget; ingen merknader

Statens Vegvesen; Påpeker at det er brukt feil hastighetsgrunnlag i fbm utarbeidelse av frisiktslinjene langs veien. Rettet opp i bestemmelser og plankart. Finnmark Fylkeskommune, Areal – og kulturvernavdelinga; estetikk, bygningsutforming, terrengskader. Fellesfremføring av el.strøm, vann m.m. Innarbeidet i bestemmelsene.

Redigeringstekniske endringer i bestemmelsene og planbeskrivelsen er også utført.

Generelt.

Planområdet er på ca 18da og ligger i sterkt skrånende terreng mellom Neidenelven i sør og fylkesvei/kommunalvei i Neiden, i nærheten av Neiden Kapell. I henhold til arealdelen i Kommuneplanen, er området avsatt til hyttebygging etter utarbeidelse av Bebyggelsesplan. Området har i dag en avkjøring fra veien til eksisterende parkering.

Bakgrunn og eierforhold.

Planområdet er en privat eiendom, G.nr: 6 og B.nr: 17, som eies av Pål Haaheim Henriksen. Området er avsatt til bygging av fritidsboliger i kommuneplanen. Det kreves en bebyggelsesplan før man kan ta området i bruk til hyttebygging. Eier ønsker å lage en plan med muligheter for utskilling av maksimalt 8 hyttetomter.

Saksgang.

Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og Finnmarken Dagblad i uke 21, 2008.

Følgende innspill er kommet inn;

- Sametinget. Datert 19.09.2008 og 27.06.2008.
- Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvernavdeling. Datert 19.06.2008.
- Varanger Kraft. Datert 23.06.2008.
- Statens Vegvesen. Region Nord. Datert 18.06.2008.
- Fylkesmannen i Finnmark. Datert 16.06.2008.

Statens vegvesen ønsker å begrense antall avkjørsler lang Fv 352. Derfor avsettes to områder til felles adkomst og parkering. Da unngår man parkering langs etter hovedveien. Der er en generell byggegrense på 15 meter for fylkesveg. Dette fremkommer med respektive grenser påsatt i planen.

Sametinget har vært på befaring i området, i september 2008, uten at det ble registrert automatisk freda samiske kulturminner.

Finnmark Fylke, Areal- og kulturvernadv., har ikke registrert kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet av området.

Vi har også satt opp planen i henhold til fylkets retningslinjer som kommer frem i innspill av 19.06.2008, både med hensyn på planbeskrivelse, teknisk infrastruktur, friluftsinnteresser, universell utforming og kulturminneomsyn.

Varanger Kraft har ingen linjer i området.



Forhold til eksisterende planer/vedtak.

Planens forhold til arealdelen i kommuneplanen er omtalt i pkt. 2. I kommuneplan for Sør-Varanger er området merket med FB 21. Planen erstatter ingen tidligere reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner. Planforslaget er omkranset av LNF – område.

Beskrivelse av planområdet.

Planområdet omfatter et areal på ca 18 mål, et område bestående av blandingskog på en sandmæl/morenerygge som grenser til Fylkesvei/kommunalvei i nord, Neidenelven i sør, og private eiendommer mot vest og øst.

Beskrivelse av planforslaget.

Innenfor planområdet er det funnet plass for 8 hytter med god innbyrdes avstand på to høydeplataer som ligger på forskjellig nivå.

Tilgang til Neidenelva er i dag via eksisterende sti gjennom området. Denne stien søkes opprettholdt og kan benyttes av brukerne.

Fra elva og ca. 15 meter horisontalt inn på land er det foreslått en klimavernsone. Området skal være uberørt av menneskelig virksomhet av noe slag.

Feltet er tenkt som hyttefelt med valgfri mulighet for innlagt elektrisitet, vann og avløp uten at det skal forringe det økologiske miljøet. Det tillates ikke utslipp av kloakk i grunnen.

Det skal etableres to parkeringsplasser med tilhørende adkomst fra hovedveien. Dette for å kunne betjene de to høydenivåene på best mulig måte. Avkjøringene plasseres der hvor det er de beste siktlinjene for bilførerene som kjører ut på hovedveien.

Planforslaget omfatter følgende formål:

- byggeområde for fritidsboliger
- klimavernområde mot Neidenelva
- felles adkomst/parkeringsplasser, P1 og P2

Konsekvens av planforslaget.

Denne planen er i henhold til vedtakelsen av kommuneplan for Sør-Varanger. Området er i dag satt av til fritidsboliger med krav om bebyggelsesplan.

Grunnen i området består hovedsakelig av sand og morene. Overflateavrenning fra feltet vil gå ut i Neidenelva. Siden området delvis har sterk helning ned mot elva, er det ikke tillatt å hugge trær eller andre vekster i området. Det er kun tillatt med lett tynningshogst oppå de to plataene, og dette skal kun være rundt hyttene. Dette for å bidra til bedre vern mot jordras.

Neidenelva er et varig verna vassdrag. Derfor er det satt av en klimavernsone langs elvebredden. Dette for å beskytte dyre- og planteliv i strandsonen.

Det tillates ikke utslipp av kloakk i grunnen. Ved evt. utslipp fra vaskevann/dusj skal dette gå i godkjent filtreringsanlegg basert på faglig løsning godkjent av kommunale myndigheter. Fremføring av elektrisitet skal være med jordkabel. Luftledninger tillates ikke.

Beredskap.

Grunnforholdene i området består hovedsakelig av sand og morene. I og med at området har til dels sterk helning, så må man være klar over begrensningene dette setter for inngrep i naturen. Dette er tatt hensyn til i denne bebyggelsesplanen.

Planlagt bebyggelse ligger fra kote 15 og oppover. Dette vil være langt over høyeste flomnivå for flomsone i elva.

Det utløser ingen ekstra beredskapsmessige hensyn som må ivaretas.

## ROS-vurdering

Det er foretatt en ROS-analyse i forbindelse med planleggingen. Analysen er foretatt etter skjema utarbeidet av Fylkesmannen og Direktoratet for sivil beredskap (DSB`s) manualer og veiledere. Analysen tar kun utgangspunkt i ting som man forventer kan skje i fremtiden.

ROS-analysen bidrar til planlegging og tiltak for å skape et trygt og godt miljø og har beredskap for effektivt å møte kriser. Dette forutsetter blant annet kjennskap til risikofaktorer for liv, miljø og materielle verdier. Det forutsetter videre kjennskap til egne sterke og svake sider knyttet til evne og mulighet for å forebygge at uønskede hendelser inntreffer og evne til å redusere skadevirkningene av de uønskede hendelser som faktisk skjer.

Det er foretatt en risikovurdering tilknyttet forskjellige problemstillinger som kan tenkes å være aktuelle. I denne analysen er følgende vurdert;

- hvilke uønskede hendelser som kan oppstå
- hvor sannsynlige de er
- konsekvensen av slike hendelser
- hvilke tiltak som kan motvirke risiko og skadeomfang

Se beskrivelsen for selve skjemaet og vurderinger som er gjort.

### **Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

Arealdelen av kommuneplanen støtter opp under hovedmålene om befolkningsøkning og utvikling av infrastruktur. Tilrettelegging for bygging av fritidsboliger er i tråd med dette.

### **Alternative løsninger:**

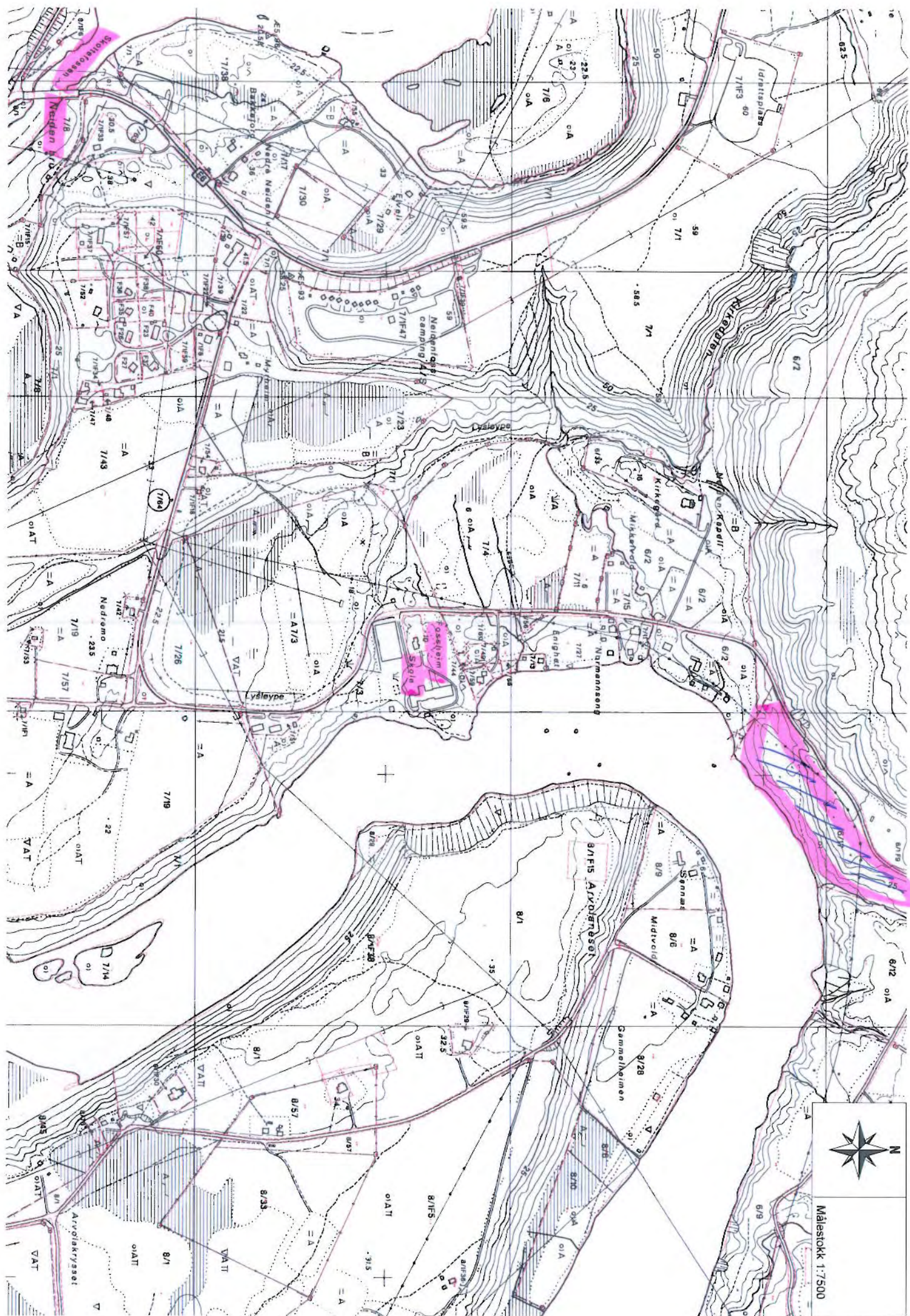
### **Forslag til innstilling:**

Med medhold i Plan – og bygningslovens § 28-2, 1.ledd vedtar Formannskapet/ utvalg for strategi og utvikling bebyggelsesplan for ”gnr. 6, bnr. 17, ”Haaheimbakken”, Neiden” med tilhørende bestemmelser og beskrivelse, datert 15.04.10.

Bente Larssen  
rådmann

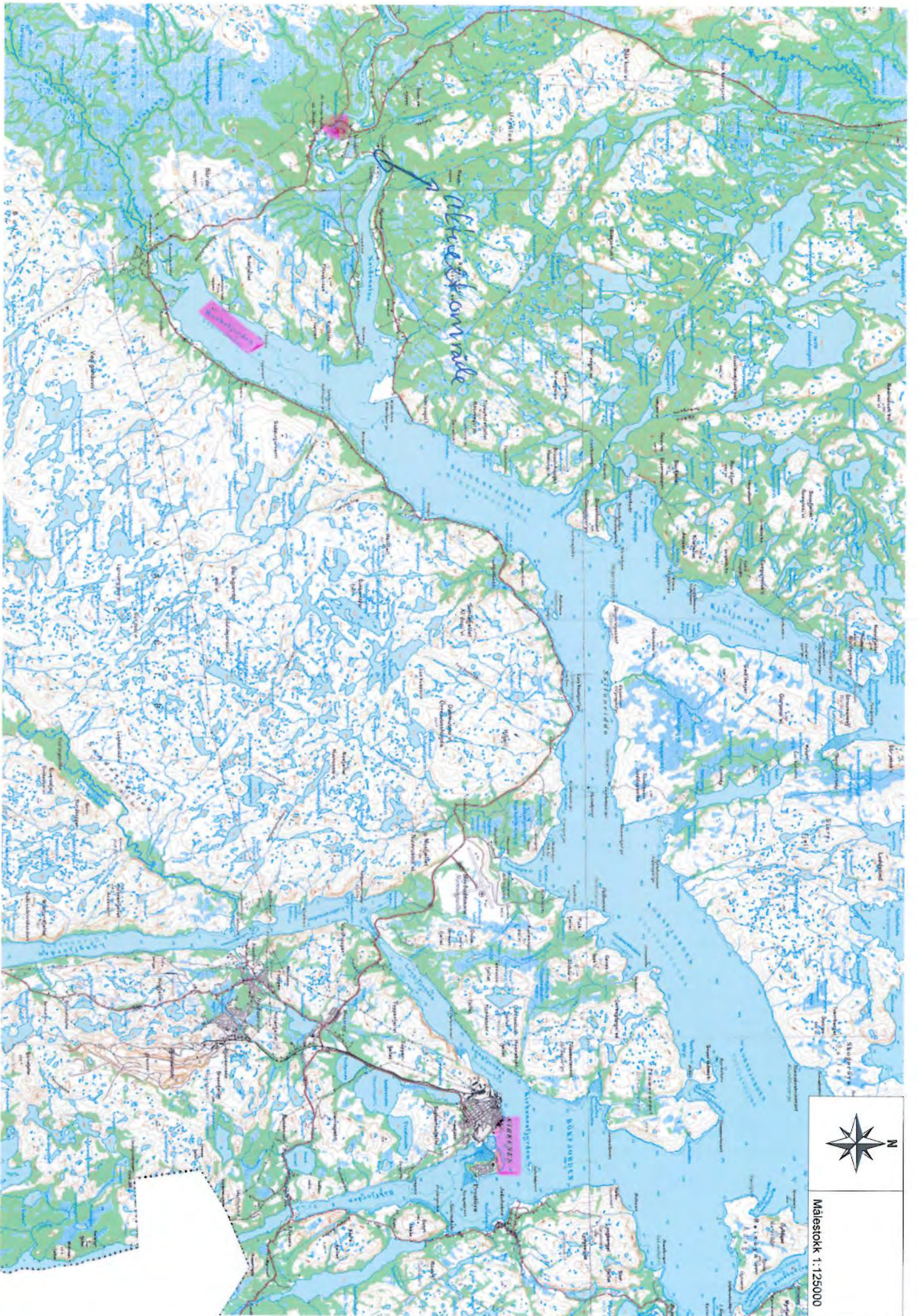
- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -





N  
Mästäokki 1:7500





Målestokk 1:125000



## **Planbeskrivelse for Bebyggelsesplan 'Haaheimbakken' i Neiden, på gnr. 6, bnr. 17, Sør-Varanger kommune.**

### **Planbeskrivelse**

Dato; 21.01.2009  
Revisjoner; 15.04.2010  
Vedtatt;  
Planid; 2009002

#### **1. Generelt.**

Planområdet er på ca 18da og ligger i sterkt skrånende terreng mellom Neidenelven i sør og fylkesvei/kommunalvei i Neiden, i nærheten av Neiden Kapell. I henhold til arealdelen i Kommuneplanen, er området avsatt til hyttebygging etter utarbeidelse av Bebyggelsesplan. Området har i dag en avkjøring fra veien til eksisterende parkering.

#### **2. Bakgrunn og eierforhold.**

Planområdet er en privat eiendom, G.nr: 6 og B.nr: 17, som eies av Pål Haaheim Henriksen. Området er avsatt til bygging av fritidsboliger i kommuneplanen. Det kreves en bebyggelsesplan før man kan ta området i bruk til hyttebygging. Eier ønsker å lage en plan med muligheter for utskilling av maksimalt 8 hyttetomter.

#### **3. Saksgang.**

Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og Finnmarken Dagblad i uke 21, 2008.

Følgende innspill er kommet inn;

- Sametinget. Datert 19.09.2008 og 27.06.2008.
- Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvern avdeling. Datert 19.06.2008.
- Varanger Kraft. Datert 23.06.2008.
- Statens Vegvesen. Region Nord. Datert 18.06.2008.
- Fylkesmannen i Finnmark. Datert 16.06.2008.

Statens vegvesen ønsker å begrense antall avkjørsler langs Fv 352. Derfor avsettes to områder til felles adkomst og parkering. Da unngår man parkering langs etter hovedveien. Der er en generell byggegrense på 15 meter for fylkesveg. Dette fremkommer med respektive grenser påsatt i planen.

Sametinget har vært på befaring i området, i september 2008, uten at det ble registrert automatisk freda samiske kulturminner.

Finnmark Fylke, Areal- og kulturvern avd., har ikke registrert kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet av området.

Vi har også satt opp planen i henhold til fylkets retningslinjer som kommer frem i innspill av 19.06.2008, både med hensyn på planbeskrivelse, teknisk infrastruktur, friluftsinnteresser, universell utforming og kulturminneomsyn.

Varanger Kraft har ingen linjer i området.

I fbm offentlig ettersyn er det kommet inn uttalelser fra;

Fylkesmannen i Finnmark, Miljøvernavdelingen; estetikk, bygningsutforming, terrengskader, revegetering, ROS-skjema. Endringer i bestemmelser og beskrivelse er gjort.

Skogbrukssjefen i Finnmark; legger stor vekt på at det i all fremtid skal være bestående skog, som skal tjene som klimavern. Hogst og stell skal utføres i samråd med skogmyndigheten. Finner at det ikke er mulig å imøtekomme dette av hensyn til naturkvalitetene som Neidenvassdraget representerer. Neidenelva er varig vernet i Verneplan 1 og prinsipper er at det i utgangspunktet ikke er tillatt med fysiske tiltak i vasstrengen.

Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark; ingen merknader

Sametinget; ingen merknader

Statens Vegvesen; Påpeker at det er brukt feil hastighetsgrunnlag i fbm utarbeidelse av frisiktslinjene langs veien. Rettet opp i bestemmelser og plankart. Finnmark Fylkeskommune, Areal – og kulturvernavingdelinga; estetikk, bygningsutforming, terrengskader. Fellesfremføring av el.strøm, vann m.m. Innarbeidet i bestemmelsene.

#### **4. Forhold til eksisterende planer/vedtak.**

Planens forhold til arealdelen i kommuneplanen er omtalt i pkt. 2. I kommuneplan for Sør-Varanger er området merket med FB 21. Planen erstatter ingen tidligere reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner. Planforslaget er omkranset av LNF – område.

#### **5. Beskrivelse av planområdet.**

Planområdet omfatter et areal på ca 18mål, et område bestående av blandingsskog på en sandmæl/morenerigg som grenser til Fylkesvei/kommunalvei i nord, Neidenelven i sør, og private eiendommer mot vest og øst.

#### **6. Beskrivelse av planforslaget.**

Innenfor planområdet er det funnet plass for 8 hytter med god innbyrdes avstand på to høydeplataer som ligger på forskjellig nivå.

Tilgang til Neidenelva er i dag via eksisterende sti gjennom området. Denne stien søkes opprettholdt og kan benyttes av brukerne.

Fra elva og ca. 15 meter horisontalt inn på land er det foreslått en klimavernsone. Området skal være uberørt av menneskelig virksomhet av noe slag.

Feltet er tenkt som hyttefelt med valgfri mulighet for innlagt elektrisitet, vann og avløp uten at det skal forringe det økologiske miljøet. Det tillates ikke utslipp av kloakk i grunnen.

Det skal etableres to parkeringsplasser med tilhørende adkomst fra hovedveien. Dette for å kunne betjene de to høydenivåene på best mulig måte. Avkjøringene plasseres der hvor det er de beste siktelinjene for bilførerene som kjører ut på hovedveien.

#### Planforslaget omfatter følgende formål:

- byggeområde for fritidsboliger
- klimavernområde mot Neidenelva
- felles adkomst/parkeringsplasser, P1 og P2

## 7. Konsekvens av planforslaget.

Denne planen er i henhold til vedtakelsen av kommuneplan for Sør-Varanger. Området er i dag satt av til fritidsboliger med krav om bebyggelsesplan.

Grunnen i området består hovedsakelig av sand og morene. Overflateavrenning fra feltet vil gå ut i Neidenelva. Siden området delvis har sterk helning ned mot elva, er det ikke tillatt å hugge trær eller andre vekster i området. Det er kun tillatt med lett tynningshogst oppå de to plataene, og dette skal kun være rundt hyttene. Dette for å bidra til bedre vern mot jordras. Neidenelva er et varig verna vassdrag. Derfor er det satt av en klimavernsone langs elvebredden. Dette for å beskytte dyre- og planteliv i strandsonen.

Det tillates ikke utslipp av kloakk i grunnen. Ved evt. utslipp fra vaskevann/dusj skal dette gå i godkjent filtreringsanlegg basert på faglig løsning godkjent av kommunale myndigheter. Fremføring av elektrisitet skal være med jordkabel. Luftledninger tillates ikke.

## 8. Beredskap.

Grunnforholdene i området består hovedsakelig av sand og morene. I og med at området har til dels sterk helning, så må man være klar over begrensningene dette setter for inngrep i naturen. Dette er tatt hensyn til i denne bebyggelsesplanen.

Planlagt bebyggelse ligger fra kote 15 og oppover. Dette vil være langt over høyeste flomnivå for flomsone i elva.

Det utløser ingen ekstra beredskapsmessige hensyn som må ivaretas.

### ROS-vurdering

Det er foretatt en ROS-analyse i forbindelse med planleggingen. Analysen er foretatt etter skjema utarbeidet av Fylkesmannen og Direktoratet for sivil beredskap (DSB`s) manualer og veiledere. Analysen tar kun utgangspunkt i ting som man forventer kan skje i fredstid. ROS-analysen bidrar til planlegging og tiltak for å skape et trygt og godt miljø og har beredskap for effektivt å møte kriser. Dette forutsetter blant annet kjennskap til risikofaktorer for liv, miljø og materielle verdier. Det forutsetter videre kjennskap til egne sterke og svake sider knyttet til evne og mulighet for å forebygge at uønskede hendelser inntreffer og evne til å redusere skadevirkningene av de uønskede hendelser som faktisk skjer.

Det er foretatt en risikovurdering tilknyttet forskjellige problemstillinger som kan tenkes å være aktuelle. I denne analysen er følgende vurdert;

- hvilke uønskede hendelser som kan oppstå
- hvor sannsynlige de er
- konsekvensen av slike hendelser
- hvilke tiltak som kan motvirke risiko og skadeomfang

Mulige uønskede hendelser:

Potensielle risikoområder	Sannsynlighet	Konsekvensvurdering
a) Trafikkstøy	sannsynlig	Ufarlig
b) Trafikkstøv	sannsynlig	Ufarlig
c) Trafikkulykker	sannsynlig	Farlig
d) Snøras	Usannsynlig	Kritisk
e) Jord-/leirras (geoteknikk)	Lite sannsynlig	Farlig
f) Flom	Usannsynlig	Farlig
g) Nye høyspentlinjer	Usannsynlig	Ufarlig



**RISIKOVURDERINGSSKJEMA - Samfunnssikkerhet og beredskap**  
 – **Sjekkliste arealplanlegging og byggesak**

**Prosjekt/plan/sak:** *Detaljplan, felt B2E i reguleringsplan for Skytterhusfjellet*

Naturbasert sårbarhet	Kontroll	Dato	Sign.
a) Er det i planområdet fare mht. snøskred? ( <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a> )	Ok	15.04	BKM
b) Er det i planområdet fare mht. kvikkleireskredd? ( <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a> )	OK	15.04	BKM
c) Er det i planområdet fare mht. jordskred? ( <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a> )	OK	15.04	BKM
d) Er det i planområdet fare mht. flom? ( <a href="http://www.nve.no/">http://www.nve.no/</a> )	OK	15.04	BKM
e) Er det i planområdet fare mht. radon? ( <a href="http://radon.nrpa.no/">http://radon.nrpa.no/</a> )	ok	15.04	BKM
f) Er det i planområdet fare mht. spesielle værførhold (lokale fenomener)?	OK	15.04	BKM

Virksomhetsbasert sårbarhet			
a) Er det i planområdet fare mht elektromagnetisk felt fra kraftledninger? ( <a href="http://www.stralevernet.no/">http://www.stralevernet.no/</a> )	OK/SK	15.04	BKM
b) Medfører planforslaget risiko (ulykker, støy, støv, etc.) i forbindelse med nærhet til veitrafikk/transportnett, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplasser?	OK/SK	15.04	BKM
c) Er det i planområdet fare mht. industrianlegg - brann/eksplosjon, virksomheter hvor kjemikalieutslipp og andre forurensninger kan forekomme, lagringsplasser (industrianlegg, havner, bensinstasjoner) hvor farlige stoffer lagres?	OK	15.04	BKM

- OK= sjekket og i orden.
- UN= utredes nærmere i byggeprosessen
- IA= ikke aktuell i denne saken
- SK= se kommentar i vedlegg til sjekklista

Det er gjort en enkel vurdering av risiko på grunnlag av Fylkesmannens skjema. Følgende punkter er det ikke definert noen risiko i forhold til:

- Snøskred
- Kvikkleireskred
- Jordskred
- Flom
- Spesielle værforhold (lokale fenomener)
- Industrianlegg

Andre kommentarer i forhold til risikovurderingsskjemaet:

Planen utløser for øvrig ingen nye problemstillinger som ikke har vært gjenstand for debatt i planarbeidet. Planen forventes ikke å få innvirkning i forhold til dagens beredskap hva angår brann, redning, og vann og avløp.

#### **9. Forhold til konsekvensutredning.**

Siden området er avsatt til formålet i kommuneplanen er det etter tiltakshavers vurdering ikke nødvendig med konsekvensutredning, jfr. Forskriftens § 3.

## **BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR GNR: 6, BNR. 17, "HAAHEIMBAKKEN", NEIDEN I SØR-VARANGER KOMMUNE.**

Dato; 21.01.09  
Revisjoner; 15.04.10  
Vedtatt;  
Planid; 2009002

### **I**

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, ligger innenfor byggeområde for fritidsboliger benevnt FB 21, i kommuneplanens arealdel for Sør-Varanger kommune.

### **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:

#### **FELLESBESTEMMELSER**

##### **1 BYGGEOMRÅDE**

- 1.1 Fellesbestemmelser
- 1.2 Fritidsbebyggelse

##### **2 SPESIALOMRÅDER**

- 2.1 Klimavernsone
- 2.2 Friluftsliv

##### **3 FELLESOMRÅDER**

- 3.1 Felles adkomst og parkering

## 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 tillates innlagt vann og elektrisitet i området. El. Kabler skal legges i jord. Fellesfremføring av vann-og avløp, samt el.strøm skal brukes der det er mulig, og følge vei/parkeringsarealer i størst mulig grad.
- b) Det tillates ikke utfylt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende innenfor byggeområde og klimavernsone, hverken midlertidig eller permanent. Terrenskader, veiskjæringer, traseer for el.strøm, vann og avløp og lignende hvor disse ikke legges i vei/parkering skal i så stor grad som mulig utbedres og tilsås med stedegen vegetasjon.
- c) All hogst av trær utenom der hvor bygningene skal stå er ikke tillatt.
- d) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet umiddelbart stanses og kulturminnemyndighetene varsles, jfr. Lov om Kulturminner av 1978.
- e) Etter at planen er vedtatt er det ikke tillatt med bygging, anleggsvirksomhet eller annen drift som er i strid med planen.

## **1 BYGGEOMRÅDE**

### **1.1 Fellesbestemmelser**

- a) For byggeområdene gjelder at alle inngrep i grunnen skal gjøres så skånsomt som mulig. Omfanget av terrenginngrep i form av skjæringer og fyllinger skal være minst mulig.
- b) Med søknad om byggetillatelse skal det medfølge situasjonsplan som viser byggenes plassering, vegetasjon, utfyllinger og generell terrengtilpassning i form av snittegninger. Traseer for el.strøm, vann- og avløp skal vises i situasjonsplanen.
- c) Det tillates ikke oppsatt gjerder rundt hyttene.
- d) Jordmasser som blir tatt opp ved tilrettelegging for bygging eller anlegg, skal i så stor grad som mulig gjenbrukes.

### **1.2 Fritidsbebyggelse (FB1-8)**

- a) På hver av tomtene innenfor områdene FB1 – FB8 er det tillatt å bygge 1 ny hytte med tilhørende badstu og uthus. Totalt 2 bygg.

- b) Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 120 m<sup>2</sup>.
- c) Fradelingen skal skje som vist i plankartet som feste- eller eiendomstomter på maksimalt 1 dekar.
- d) Utfyllinger med større høyde enn 0,75 m over eksisterende terreng er ikke tillatt, utfyllinger tillates likevel bare i de tilfeller hvor dette er nødvendig for å plassere bygningene bedre i terrenget. I skrånede terreng skal hytta utformes slik at den følger terrengnivået best mulig.
- e) Det skal utarbeides byggeplan for adkomstvei og parkeringsplass. Adkomstvei og parkeringsplass skal være ferdigstilt før utbygging av hyttene mv kan igangsettes.
- f) Hyttene skal ha 1 etasje, og eventuelt med kjeller for å tilpasse seg terrenget bedre og unngå mye fylling og høye pæler.
- g) Det er tillatt med hems. Med hems menes størrelser som er mindre enn kravene til loftsplan i NS 3940.
- h) Taket skal være saltak med vinkel mellom 21 og 32<sup>0</sup>. Mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter. Møneretningen skal tilpasses slik at de ikke blir dominerende i terrenget. (følge kotehøydene)
- i) Byggegrense mot veg er satt til 15 meter for fylkesvei og 10 meter for kommunal vei.

## **2. SPESIALOMRÅDE**

### **2.1 Spesialområde Friluftsliv (SPF)**

- a) Virksomhetsleder for Plan-og byggesak, kan, etter søknad, tillate oppført konstruksjon og utstyr som har naturlig tilknytning til området, så som rasteplass/bålplass, stier etc. når disse etter planutvalgets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friluftsområde
- b) Nødvendige el.kraftinstallasjoner i forbindelse med nybygg, vedlikehold og lignende kan plasseres innenfor området.
- c) Det er ikke lov med noen form for vedhugst, tynningshogst eller annen skogpleie, dette av vernehensynene til Neidenvassdraget.

### **2.1 Klimavernsone (KV)**

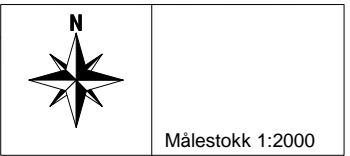
- a) I dette området er det ikke tillatt med noen form for bygge- og anleggsvirksomhet, vedhogst, eller andre terrenginngrep.
- b) Det er ikke lov med noen form for vedhugst, tynningshogst eller annen forpleining.

### **3. FELLESOMRÅDER**

#### **3.1 Felles adkomst og parkering (P1 og P2)**

- a) Det skal anlegges to stk. parkeringsplasser (P1, P2) for hyttebrukere.
- b) Parkering P1 er for hyttene FB 1-3
- c) Parkering P2 er for hyttene FB 4-8
- d) Det skal være 2 parkeringsplasser pr. hytte
- e) Med søknad om byggetillatelse skal det medfølge situasjonsplan som viser plassering, vegetasjon, utfyllinger og generell terrengtilpassning i form av snittegninger og lignende
- f) Ved utforming av avkjøringer må Vegvesenets håndbok 017, Veg- og gateutforming og forskrifter til vegloven § 43 legges til grunn.
- g) Frisiktlinje for biler i ukjøring er vist i plankartet (110m).
- h) Det må ryddes skog i frisiktområdene langs veien.







# Bebyggelsesplan gnr. 6, bnr. 17, Haaheimbakken, Neiden

Tegnforklaring i hht. Plan - og bygningslovens § 25

## 1. Byggeområde

 Fritidsbebyggelse

## 2. Spesialområder


 Klimavernsone

 Friluftsliv

## 3. Fellesområder

 Adkomst og parkering

## 4. Streksymboler

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Frisiktlinje

 Avkjørsel

 Nordpil

M = 1:

Behandling i hht. Plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Sign.
1. Gangs behandling i Fusu	10.06.09	71/09	BKM
Offentlig ettersyn i perioden 27.06 - 27.07.09			
Revisjoner 15.04.10			
2. gangs behandling i Fusu			
Planid. 2009002			
Websaknr. 08/2327			

Planen utarbeidet av Fiskebeck Prosjekt, Jens Åge Mikkola

Revidert av plankontoret, saksbehandler BKM





## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Bernt Kvamme Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 26.05.2010
Arkivkode: K2-I83	Arkivsaksnr.: 09/93
Saksordfører:	

#### SAKSGANG

<b>Behandling:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Saksnr.:</b>
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	17.06.2010	080/10

### SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR TOMT I PORSVEIEN. SØKER TERJE JOHANSEN

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	27.05.2010	disp porsveien.pdf
2	27.05.2010	oversiktskart Porsveien.pdf

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
07.01.2009	I	Linn Moberg	SØKNAD OM TOMT
17.01.2009	I	siv-Anita Carlsen	TOMTER I SØR-VARANGER
26.05.2009	I	astrid kvammen svaleng	BOLIGTOMT?
03.06.2009	I	Lisbeth Myrvang	PRISFORESPØRSEL
10.06.2009	U	astrid kvammen svaleng	LEDIGE BOLIGTOMTER I KOMMUNEN
12.06.2009	U	Lisbeth Myrvang	SVAR PÅ FORESPØRSEL
04.11.2009	I	FeFo	VEDR. SØKNAD OM BOLIGTOMT I BJØRNEVATN - SØR-VARANGER
06.11.2009	I	Finnmarkseiendomm en	VEDR. SØKNAD OM KJØP AV NÆRINGSTOMT VED ELVENES-SØR-

09.11.2009	I	Berit Fjeld Hilland	LEDIGE BOLIGTOMTER - FORESPØRSEL
11.11.2009	I	Ole Dæhlen	FORESPØRSEL OM LEDIGE BOLIGTOMTER
19.11.2009	U	Linn Moberg	SØKNAD OM BOLIGTOMT PÅ HESSENG, SKYTTERHUSFJELLET, LANGFJORDEN
20.11.2009	I	Per-Arne Emaus	TOMT TIL ENEBOLIG I SKYTTERHUSFJELLET
20.11.2009	U	Berit Fjeld Hilland	SVAR PÅ FORESPØRSEL OM LEDIGE BOLIGTOMTER
20.11.2009	U	Ole Dæhlen	SVAR PÅ FORESPØRSEL OM LEDIGE BOLIGTOMTER
23.11.2009	I	Tommy Salmi Nilsen	SØKNAD PÅ TOMT VED LANGFJORDVEIEN
27.11.2009	I	Terje Johansen	SØKNAD OM TOMT PORSVEIEN ELLER KRØKEBÆRVEIEN
30.11.2009	U	Per-Arne Emaus	SVAR PÅ SØKNAD OM BOLIGTOMT I SKYTTERHUSFJELLET
30.11.2009	I	Maiken Ingerøyen	SØKNAD PÅ BOLIGTOMT SANDNES/JOHNSENVEIEN
08.12.2009	U	Tommy Salmi Nilsen	SVAR PÅ SØKNAD PÅ TOMT VED LANGFJORDVEIEN - YTTERLIGE
08.12.2009	U	Maiken Ingerøyen	FORELØPIG SVAR PÅ SØKNAD PÅ BOLIGTOMT SANDNES/JOHNSENVEIEN
15.12.2009	I	Even Flå og Julia Sergueenko	SØKNAD OM TOMT I NYBROTTSVEIEN
16.12.2009	I	Magne Persen	SØKNAD OM TOMT, EKVEIEN 17
18.12.2009	U	Terje Johansen	SVAR PÅ SØKNAD OM TOMT PORSVEIEN ELLER KRØKEBÆRVEIEN
21.12.2009	U	Maiken Ingerøyen	SVAR PÅ SØKNAD PÅ BOLIGTOMT SANDNES/JOHNSENVEIEN
30.12.2009	U	Even Flå og Julia Sergueenko	FORELØPIG SVAR PÅ SØKNAD OM TOMT I NYBROTTSVEIEN
30.12.2009	U	Magne Persen	SVAR PÅ SØKNAD OM TOMT, EKVEIEN 17 24/87
01.02.2010	I	Terje Johansen	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR TOMT I
04.02.2010	U	Even Flå og Julia Sergueenko	SØKNAD OM TOMT I NYBROTTSVEIEN
19.02.2010	I	Maiken Ingerøyen	SØKNAD OM TOMT PÅ SANDNES
23.02.2010	U	Maiken Ingerøyen	SØKNAD OM TOMT PÅ SANDNES - JOHNSENVEIEN
02.03.2010	I	Maiken Ingerøyen	SØKNAD OM TOMT PÅ SANDNES - JOHNSENVEIEN

**Kort sammendrag:**

Det er den 08.02.10 mottatt søknad om boligtomt i Porsveien på Hesseng. Omsøkte område er avsatt til boligformål i Kommuneplanens arealdel, men ligger utenfor reguleringsplan for "Furuholtets" grense, dog med adkomst og andre tekniske løsninger fra Porsveien. Det er derfor søkt om dispensasjon jfr. Plan - og bygningslovens §19.

### **Faktiske opplysninger:**

Reguleringsplanarbeidet i "Furuholtet" ble startet opp i 1994, og vedtatt samme år. Gjennomsnittlig tomtestørrelse er omtrent 750 m2. Veiene innenfor planområdet er gitt navnene Porsveien og Krøkebærveien.

Omsøkte tomt er i henhold til vedlagte kart 750 m2 (25 \* 30m) adkomst fra Porsveien og ligger på fastmark mellom Porsveien 12 og 14, like på nedsiden av en lav høyde. Det forefinnes lite opplysninger om hvorfor reguleringsplanen fikk denne utformingen i 1994, men i planbeskrivelsen er områdene rundt av forskjellige årsaker beskrevet som uegnet som byggegrunn. Gjennom befaringer vet en at den bakenforliggende høyden brukes som lekeområde for barna i nærområdet.

### **Dispensasjon**

Søknad om dispensasjon reguleres etter PBL 2009 av §§ 19-1 til og med 19-4, og er noe endret i forhold til PBL 85, § 7.

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

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

Hvis vurderingen etter første, andre og siste strekpunkt konkluderer med at lovens vilkår ikke er oppfylt vil dispensasjon ikke kunne gis. Tredje og fjerde strekpunkt vil først og fremst være aktuelle skjønnsmomenter i vurderingene etter første og andre strekpunkt.

Om konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er at det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon - så skal det i tilfelle foretas en vurdering om det finnes grunn til å dispensere. Det er således en forutsetning at kommunen må ha en saklig grunn både for å innvilge og ikke innvilge dispensasjon. Grunner for ikke å gi dispensasjon kan for eksempel være at kommunen ønsker å se saken i en større sammenheng, at det har vært mange nok dispensasjoner i området, og at det eventuelt bør utarbeides ny plan før det gis tillatelse til flere tiltak.

I tillegg reiser dispensasjoner fra reguleringsplaner særlige spørsmål. Dette fordi planene er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste organ – kommunestyret. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike gjeldene plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planen som informasjons - og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om reguleringsplaner

Vurderinger.

Det er fra lovgivers side lagt vekt på at det er fordelene og ulempene i de aktuelle dispensasjonsakene som skal klargjøres. Videre har lovgiver lagt særlig vekt på at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. (se andre strekpunkt ovenfor)

I denne saken vil fordelene være at en får fortetting i et allerede bebygd område, og således får utnyttet infrastruktur som vei, vann og avløp bedre. (innfestningssum må også betales på vanlig måte)

Ulempene vil være at området som brukes som lekeområde for barna nedbygges. I den nye Plan - og bygningsloven er barnas stilling søkt ivaretatt bedre enn tidligere. At lekeområder nedbygges kan således være i strid med fjerde strekpunkt ovenfor. Det må imidlertid også bemerkes at det noen hundre meter vest for dette er opparbeidet et leke og aktivitetsområde for barn og unge.

#### **Vurderinger i fht Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

næringsutvikling, infrastruktur, barn og ungdom, kompetansebygging, økonomi.

Det kan ikke ses at en slik søknad om dispensasjon vil ha noen betydning i fht hovedmålene.

Personlige forhold som angitt i søknaden, er fra lovgivers side sagt at disse normalt ikke skal vektlegges. Det må imidlertid antas at dette kan være gjenstand for politisk skjønn.

Hvorvidt fordelene er større enn ulempene vil i denne saken være gjenstand for politisk skjønn, men administrasjonen vektlegger særlig at det ikke skal være kurant å fravike gjeldene plan, da dispensasjoner ikke må undergrave planen som informasjons - og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om reguleringsplaner

Av samme årsak er saken ikke sendt på høring til andre regionale fagmyndigheter eller barnas representant i plansaker.

Reguleringsplanen har gjennom den vanlige saksbehandling etter Plan – og bygningsloven, hvor planen har fått utforming etter blant annet de naturgitte forhold. I planbeskrivelsen er det konkludert med at områdene i øst og vest er myrpartier som er uegnet som byggegrunn, samt at den bakenforliggende høyden brukes som lekeområde for barna i nærheten.

Dette er forhold som bør veie tungt.

Det bør også vektlegges at det i 2006 ble gitt avslag på søknad om tomt i samme område.

**Alternative løsninger:**

**Forslag til innstilling:**

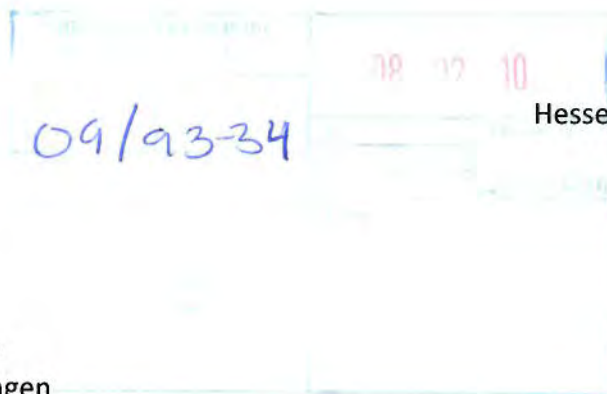
Med medhold i Plan –og bygningslovens § 19-2 avslår Formannskapet/ utvalg for strategi og utvikling søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for "Furuholtet" datert 01.02.10.

Begrunnelse; etter en samlet vurdering fremstår ulempene som større enn fordelene, og da kan ikke dispensasjon innvilges, jfr. 19-2, andre ledd.

Bente Larssen  
rådmann

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

Terje Johansen  
Tunnelveien 25  
9912 Hesseng



Hesseng 1.2.2010

Sør-Varanger Kommune  
Plan og utviklingsavdelingen  
v/Bernt Kvammen

### Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for tomt i Porsveien

Søker med dette om dispensasjon fra reguleringsplan for ønsket tomt i boligområde Porsveien. Ønsker å få feste tomt i Porsveien mellom nr 12 og 14. Se vedlagt skisse. Tomten faller inn i boligområdet som en naturlig tomt tilsluttet nabotomten. Denne boligtomten vil ikke under noen omstendigheter være til hinder for en senere regulering og utbygging av området. Reguleringsplan for området vil bli fulgt i byggeprosessen. Vi har vært med nabovarsel til ni av de nærmeste naboene av tomten. Se vedlegg. I følge flere av barnefamiliene i området, er ikke området vi søker tomt benyttet til noen formål i dag. Vi har selv fulgt med området i løpet av vinteren, og det er ikke spor i det søkte området at det benyttes av barn eller andre.

Vi ønsker boligtomten, da vi har ønske og behov for mer praktisk og funksjonell bolig i forhold til familien vi er i dag og den planlagte familieforøkelsen. Boligen vi har i dag mangler soverom i forhold til antall familiemedlemmer. Barna våre har venner og et nærmiljø de trives i, i Porsveien. Vår yngste datter går i Hesseng barnehage, det kommer vår sønn også til å gjøre når han blir gammel nok. Vår eldste datter går på Hesseng flerbrukssenter. Vi ønsker at hun og de andre barna våre skal slippe å krysse E6 for å gå på skole i framtiden.

Håper på positiv og hurtig tilbakemelding.

Ved hurtig og positiv tilbakemelding tar vi sikte på å starte byggeprosessen til sommeren.

Med vennlig hilsen

Terje Johansen



**BYGGBLANKETT 5155**

## Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Vedlegg nr.

C-

Kommunens saksnr.

**Til kommune**

SØR-VARANGER

**Tiltak på eiendommen:**

Gnr Bnr Fester Seksjonsnr

Eiendommens adresse

PORSVEIEN

Postnr Poststed

9912 HESSENG.

Eier/fester

S-VK

Kopi av dette dokumentet med vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

**Det varsles herved om**
 Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

 Nybygg

 Anlegg

 Endring av fasade

 Riving

 Skilt

 Eiendomsdeling eller bortfeste

 Innhengning mot veg

 Bruksendring

 Dispensasjoner

 Annet beskriv

Søknaden er lagt ut på besøksadresse:

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varslet er sendt. (Kopi kan sendes kommunen.)

Ansvarlig søkers adresse

E-post adresse

**Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder**
 Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

 Driftsbygning i landbruket pbl § 81

 Mindre byggearbeid

 Skilt

Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varslet er sendt.

Kommunens adresse

**Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder**

NABO VARSLET GJELDER SØKNAD OM BOLIG TOMT I PORSVEIEN MELLOM PORSVEIEN 12 OG 14 SE SITUASJONSPLAN.

**Vedlegg**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og snitt	E	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

**Underskrift**

 Sted  
Hesseng

 Dato  
1/2-2010

Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)



 Telefon  
916 77 555

\* I meldingssaker skriver tiltakshaver under

 Gjentas med blokkbokstaver  
TERJE JØNTANSEN



**Kvittering**
**Kvittering for nabovarsel**

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

**Eiendom/byggested**

Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Adresse
				PORSVEIEN

**Nabo-/gjenboer eiendom**

Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
25	2	440		RAYMOND OG ANNE VÆLI TALO
Adresse				Adresse
PORSVEIEN 9				PORSVEIEN 9
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedet reg. nr
9912	HESSENG.	9912	HESSENG.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				27.01.10
				Sign.
				Anne Væli Talo

**Nabo-/gjenboer eiendom**

Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
25	2	442	1	GEIR ANDRE INGEBRIGTSEN
Adresse				Adresse
PORSVEIEN 13				←
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedet reg. nr
9912	HESSENG.	←	←	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				27/1-10
				Sign.
				Geir Andre Ingebrigtsen

**Nabo-/gjenboer eiendom**

Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
25	2	442	2	KARL OSKAR KNUDSEN OG MAY WISS HALLONEN
Adresse				Adresse
PORSVEIEN 13				←
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedet reg. nr
9912	HESSENG.	←	←	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				27/1-10
				Sign.
				Karl Oskar Knudsen

**Nabo-/gjenboer eiendom**

Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
25	2	443		SVEN OLAV JONSEN OG EIRIN RENATE JOHNSEN.
Adresse				Adresse
PORSVEIEN 15				←
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedet reg. nr
9912	HESSENG.	←	←	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				27/1-10
				Sign.
				Sven Olav Jansen

**Nabo-/gjenboer eiendom**

Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
25	2	429		HANS MØLLERBAKKEN.
Adresse				Adresse
PORSVEIEN 14				← Postnr 14
Postnr	Poststed	Postnr	Poststed	Poststedet reg. nr
9912	HESSENG.	←	← HESSENG	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato
<input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				27/2 2010
				Sign.
				Hans Møllerbakken

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

Samlet antall sendinger: \_\_\_\_\_ Sign. \_\_\_\_\_



**BYGGBLANKETT 5155**

## Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Vedlegg nr.

**C-**

Kommunens saksnr.

**Til kommune**

SØR-VARANGER

**Tiltak på eiendommen:**

Gnr Bnr Festenr Seksjonsnr

Eiendommens adresse

PORSVEIEN

Postnr Poststed

9912 HESSENG.

Eier/fester

S-V-K.

Kopi av dette dokumentet med vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

**Det varsles herved om**
 Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

 Nybygg

 Anlegg

 Endring av fasade

 Riving

 Skilt

 Eiendomsdeling eller bortfeste

 Innhengning mot veg

 Bruksendring

 Dispensasjoner

 Annet beskriv

Søknaden er lagt ut på besøksadresse:

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varslet er sendt. (Kopi kan sendes kommunen.)

Ansvarlig søkers adresse

E-post adresse

**Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder**
 Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

 Driftsbygning i landbruket pbl § 81

 Mindre byggearbeid

 Skilt

Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varslet er sendt.

Kommunens adresse

**Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder**

NABO VARSLET GJELDER SØKNAD OM BOLIGTOMT I PORSVEIEN MELLOM PORSVEIEN 12 OG 14 SE SITUASJONSPLAN.

**Vedlegg**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og snitt	E	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

**Underskrift**

Sted Hesseng	Dato 1/2-2010	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker) 
Telefon 916 77 555	* I meldingssaker skriver tiltakshaver under	Gjentas med blokkbokstaver TERJE JOHANSEN



**Kvittering**
**Kvittering for nabovarsel**

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

**Eiendom/byggested**

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse
-----	-----	---------	------------	---------

**Nabo-/gjenboer eiendom**

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	2	427	
Adresse PORSVEIEN 10			
Postnr	Poststed		
9912	HESSENG.		

**Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester**

Eiers/festers navn	BJØRNAR BERSÅS		
Adresse	←		
Postnr	Poststed	Poststedet reg. nr	
←	←		
Dato	Sign.		
12-10.	Bjørnar Bersås		

**Nabo-/gjenboer eiendom**

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	2	428	
Adresse PORSVEIEN 12			
Postnr	Poststed		
9912	HESSENG.		

**Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester**

Eiers/festers navn	BJØRO ANNIE BEKKELI OG. INGVALD WICKSTRØM.		
Adresse	←		
Postnr	Poststed	Poststedet reg. nr	
←	←		
Dato	Sign.		
27/1-09	Bjørn Bekkeli		

**Nabo-/gjenboer eiendom**

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	2	52741	2
Adresse PORSVEIEN 11			
Postnr	Poststed		
9912	HESSENG		

**Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester**

Eiers/festers navn	ELIASSEN SIGNE TOVE		
Adresse	←		
Postnr	Poststed	Poststedet reg. nr	
←	←		
Dato	Sign.		
27/1-10	Signe Tove Eliassen		

**Nabo-/gjenboer eiendom**

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
25	2		
Adresse PORSVEIEN 11			
Postnr	Poststed		

**Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester**

Eiers/festers navn	Anne-Grethe Siri		
Adresse	Porsveien 11 b		
Postnr	Poststed	Poststedet reg. nr	
9912	Hesseng		
Dato	Sign.		
27/1-10	Anne-Grethe Siri		

**Nabo-/gjenboer eiendom**

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Adresse			
Postnr	Poststed		

**Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester**

Eiers/festers navn			
Adresse			
Postnr	Poststed	Poststedet reg. nr	
Dato	Sign.		

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

Samlet antall sendinger: \_\_\_\_\_ Sign. \_\_\_\_\_



Sør-Varanger  
kommune

SITUASJONS PLAN SØKNAD OM  
BOLIGTOMT I PORSVEIEN,  
MELLOM PORSVEIEN 12 OG 14.

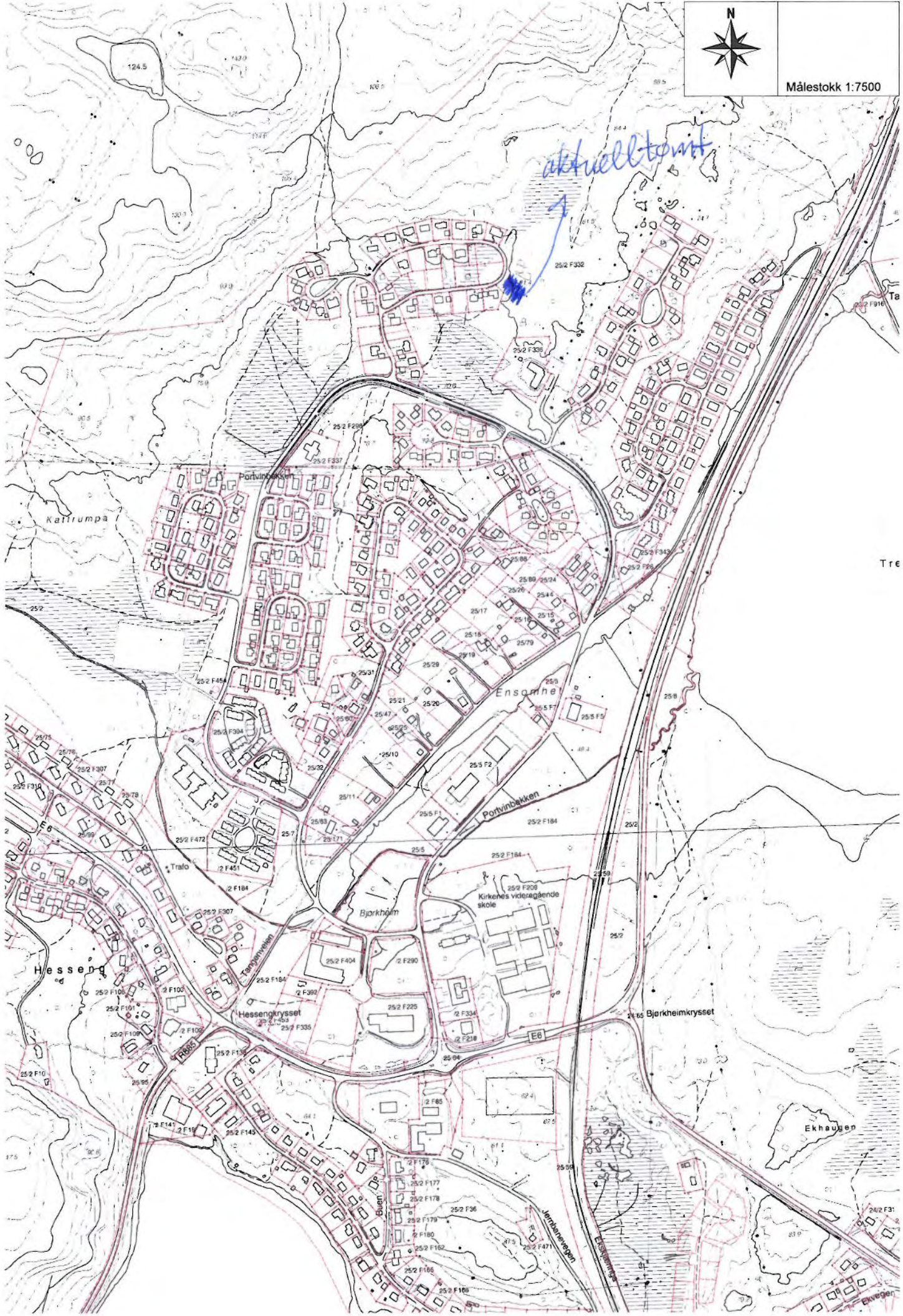
Målestokk 1:500  
Utskriftsdato 25.01.2010  
Karttype Grunnkart



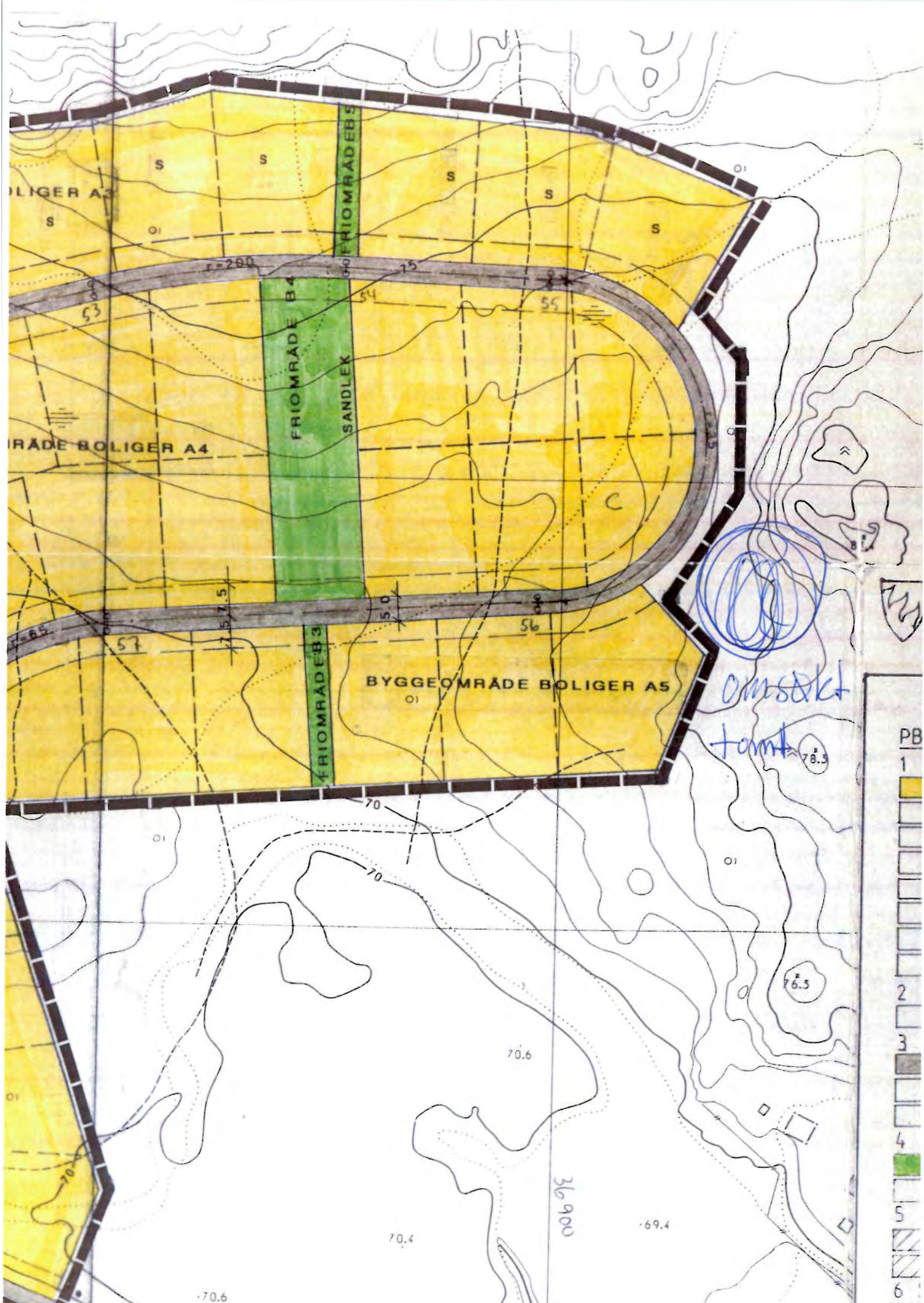


Målestokk 1:7500

*aktuelle tomter*







omskikt  
 tomt

- PB 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Mia De Coninck Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 28.05.2010
Arkivkode: K1-6, K2-, K1-	Arkivsaksnr.: 10/684
Saksordfører:	

#### SAKSGANG

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	17.06.2010	081/10

## TILDELING AV ENEBOLIGTOMTER - SKYTTERHUSFJELLET - INNFESTNINGSSUM ENEBOLIGTOMTER

#### Vedlagte dokumenter:

#### Dokumenter i saken:

#### Kort sammendrag:

Sør-Varanger kommune har startet utbygging av Skytterhusfjellet fase 1. Der vil det bli lagt til rette for samtidig utbygging av både utbyggingsfelt for eneboligtomter og småhusbebyggelse. Detaljplan for felt B2e ble vedtatt i Formannskapet /utvalg for strategi og utvikling den 28.april 2010.

Bevilgning av penger til opparbeiding av infrastruktur for 21 eneboligtomter og et tun for 6 eneboliger, 34 da stor, innenfor detaljreguleringsplan for B2e er under politisk behandling. De ulike tomtene vil bli lyst ut for tildeling i henhold til tildelingskriteriene som nylig ble vedtatt i formannskapet/utvalg for strategi og utvikling den 26.mai 2010.

I sakens anledning vil administrasjonen at formannskapet/utvalg for strategi og utvikling skal vedta prinsippene for beregning og den nedre og øvre grense for innfestningssummen for eneboligtomtene.

#### Faktiske opplysninger:

Grunnen i Skytterhusfjellet eies av Sør-Varanger kommune etter erverv av området fra FeFo.

Kommunen har i tidligere kommunale eneboligboligfelt fastsatt innfestningssummen etter selvkostprinsippet, nemlig at man får dekket inn de samlede kostnader for opparbeidelse av vei, vann og avløp for området. Alternativet hadde vært at søkere la inn bud på ønsket tomt,



noe som skjer oftere ved salg av private tomter. Men det ansees som uaktuelt i dette tilfellet der tildelingsprosessen baserer seg på loddtrekning og ikke høyeste bud.

For å beregne selvkost for tomtene så må man se på kostnadene for opparbeidelsen av disse 27 eneboligtomtene, denne er 3 delt.

\* Kostnadene for erverv av grunnen, for ca 442 da, var ca på 15 millioner kroner. Disse kostnadene blir dekt inn gjennom festeavgiften for hver enkel tomt og eventuelt salgsummen ved salg av bebygd boligtomt som har vært bebygd i 3 år.

\* Kostnadene for opparbeidelse av infrastruktur av 1. utbyggingsfase av Skytterhusfjellet for bygging av 250-300 boenheter beløper 69 millioner kroner.

\* Kostnadene for opparbeidelse av infrastruktur for eneboligfelt B2e er beregnet til 5,3 millioner kroner.

Administrasjonen foreslår at innfestningssummen da beregnes på de to sist nevnte kostnadene.

Kostnadene for opparbeidelse av infrastruktur av 1. utbyggingsfase av Skytterhusfjellet beløper 71 millioner kroner. Administrasjonen foreslår at bare 2/3 deler av disse kostnadene for 1. utbyggingsfasen bør belastes de 250-300 boligeneheter, nemlig **48 millioner kroner**. De resterende kostnadene, 23 millioner kroner, bør belastes videre i de neste utbyggingsfasene for Skytterhusfjellet.

De 46 millioner kroner bør da videre forholdsmessig fordeles over alle felt B2 a-f, felt FK og OSB, i forhold til feltstørrelsen og utnyttelsen. Dette gir et beløp på kr. 7 820 000,- som har vært de investeringskostnader for felt B2e. For de 27 tomtene gir det et grunnlag for innfestningssummen på **kr. 280.000,- per tomt**.

Kostnadene for opparbeidelse av infrastruktur for eneboligfelt B2e er beregnet til **5,3 millioner kroner**. For de 27 tomtene blir det da likt fordelt med ca. kr. 196 000,- per tomt.

Boligområdet har blitt plassert etter nøye vurderinger av synlighet, terreng, vegetasjon og løsmasseforhold. Det har vært viktig at bebyggelsen skal "føye" terrenget og ikke stikke seg unødig ut. Disse tomtene er de første som skal bebygges i Skytterhusfjellet og bebyggelsen vil skape presedens for området. Videre legger reguleringsplanen opp til en stram styring av dette der det blir stilt krav til en begrenset sprengning av tomtene.

Noen av tomtene er flat og kan ikke bebygges med sokkel, andre tomter må sprenges. På noen av tomtene kan man bygge veldig store hus andre tomter egner seg til hus som klynger seg til fjellet. Noen av husene vil være synlig fra E6, andre eneboliger vil ligge nært friluftsområde eller med kort vei til lysløype. Størrelsen på tomtene variere fra 760 m<sup>2</sup> til litt over 1300m<sup>2</sup>. Alle husene vil ha gode solforhold, men tomtene er forskjellige.

Derfor foreslår administrasjonen at man ikke legger seg på en flat pris for alle 27 tomtene men at man differensiere den interne tomteprisen i henhold til attraktiviteten på tomten. Ved fastsettelse av prisen på tomtene vektlegges da tomtestørrelsen, nærhet til friområde/lysløype, utsikt/solforhold, utnyttelsespotensialet, beskaffenheten på tomta. Administrasjonen foreslår at en slik differensiering holder seg innenfor en prisforskjell på maks kr. 100.000,-. Dette gir en intern innfestningssum på fra **kr. 150.000,- til kr. 250.000,- per tomt**.

Administrasjonen foreslår derfor at den totale innfestningssummen for tomtene fastsettes til mellom **kr. 430.000,- og kr. 530.000,- per tomt**.

For hver enkel tomt vil det videre bli laget et prospekt, ved utlysning av tomtene, som vil inneholde kvaliteter for tomta, krav til utforming av boligen og kostnadene.

#### **Kommuneplanens hovedmål:**

*Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000*

*innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.*

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

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

**Alternative løsninger:**

**Forslag til innstilling:**

Formannskapet vedtar at innfestningssummen for de 27 nye boligtomtene i Skytterhusfjellet felt B2e skal baseres på prinsippet av inndekning av infrastrukturkostnadene for 1.utbyggingsfase, 2/3 deler, og de interne kostnadene for felt B2e.

Innfestningssummen skal være på mellom kr. 430.000,- og kr. 530.000,- per tomt. Differensiering av tomtene skal basere seg på kvalitetene på hver enkel tomt.

Bente Larssen  
rådmann

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





## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Mia De Coninck Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 28.05.2010
Arkivkode: K1-6, K2-, K1-	Arkivsaksnr.: 10/684
Saksordfører:	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	17.06.2010	082/10

### TILDELING AV ENEBOLIGTOMTER - SKYTTERHUSFJELLET- TUNET B8 PÅ FELT B2E

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	28.05.2010	B2E 06042010 0,5 M KOTER.pdf

#### Dokumenter i saken:

#### Kort sammendrag:

Sør-Varanger kommune har startet utbygging av Skytterhusfjellet fase 1. Der vil det bli lagt til rette for samtidig utbygging av både utbyggingsfelt for eneboligtomter og småhusbebyggelse. Detaljplan for felt B2e ble vedtatt i Formannskapet /utvalg for strategi og utvikling den 28.april 2010.

Innenfor detaljplan for felt B2e i Skytterhusfjellet er det avsatt et området B8, for et boligtau av 6-8 kjedede eneboliger.

I sakens anledning vil administrasjonen at formannskapet/utvalg for strategi og utvikling skal vurdere tildeling for dette begrensede området.

#### Faktiske opplysninger:

I området B8 kan det oppføres inntil 6-8 boliger. Boligene kan oppføres som kjedede eneboliger, 2-mannsboliger eller lignende. Utbygging av området bør skje under et på grunn av sprengning.

I reguleringsplan stilles det krav om at det utarbeides en situasjonsplan for hele området, som leveres ved byggesøknaden, før ny bebyggelse kan oppføres. Dette for å sikre helhetlig utvikling av området, både når det gjelder innhold, bebyggelse og trafikk løsninger.

Dette området er små i forhold til de feltene som skal legges ut for tildeling til utbyggere. Arealet er på 4,6 da, de store feltene er fra 12da opp til 32da. Tildelingen bør være en helt annen en det man ser for seg for tildeling av de store feltene.

Dette utbyggingsfelt passer for mindre entreprenører som kan planlegge og selge hele området under ett, eller tildeles for eksempel "ideelle organisasjoner/foreninger" som har behov for bygging av eneboliger/større boliger. Dette vil gi mindre entreprenører mulighet til også å være med i utbyggingen av Skytterhusfjellet. De øvrige eneboligtomtene innenfor detaljplan for felt B2e i Skytterhusfjellet forutsettes utbygd av selvbyggere.

Det bør videre også her stilles krav om finansieringsbekreftelse på innfestingsbeløpet. Dersom dette mangler, vil søknaden ikke være med i vurderingen. I henhold til saken om innfestningssummen på eneboligtomtene i feltet B2e, som er under behandling, så vil dette området ha en innfestningssum på kr. 2 520 000,-.

Utover dette vil det ikke bli stilt ytterlige vurderingskriterier der dette ville blitt en for stor prosess i forhold til størrelsen og tiltaket på området.

Administrasjonen foreslår at tildelingen av tunet B8 avgjøres av Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling etter at søknadsfristen er gått ut. De peker også ut 1. og 2. reserve for tunet.

#### **Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

**Alternative løsninger:**

**Forslag til innstilling:**

Formannskapet vedtar at tunet B8, innenfor detaljplan for felt B2e i Skyterhusfjellet skal lyses ut for tildeling snarest til utbyggere som både kan være mindre entreprenører og ideelle organisasjoner/foreninger.

Tildelingen avgjøres av Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling etter at søknadsfristen er gått ut. De peker også ut 1. og 2. reserve.

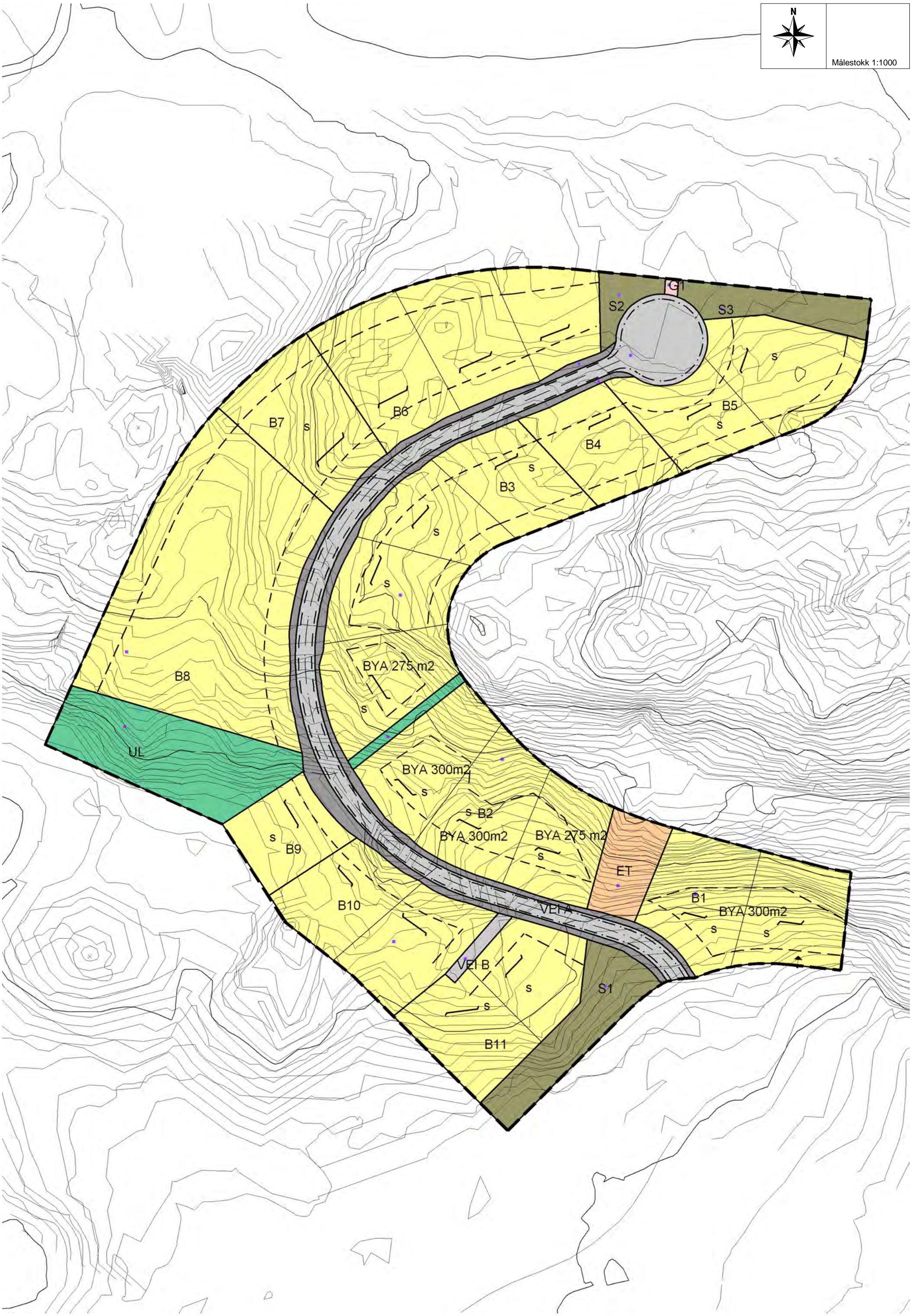
Søkere skal ha finansieringsbekreftelse på innfestingsbeløpet vedlagt søknaden. Dersom dette mangler, vil søknaden ikke være med i vurderingen.

De øvrige eneboligtomtene innenfor detaljplan for felt B2e i Skyterhusfjellet forutsettes utbygd av selvbyggere.

Bente Larssen  
rådmann

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









## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Bernt Kvamme Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 01.06.2010
Arkivkode: K1-	Arkivsaksnr.: 09/645
Saksordfører:	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	17.06.2010	083/10

### DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN - VAGGETEMVANNET HYTTEOMRÅDE. SØKER TORGRIM SNEVE MFL.

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	01.06.2010	Oversiktskart Myggbukta.pdf
2	01.06.2010	søknad med kart Myggbukta.pdf

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
21.02.2009	I	Myggbukta hytteforening	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN - VAGGETEMVANNET
05.03.2009	I	Finnmarkseiendomm en	SØKNAD OM TILLATELSE TIL FREMFØRING AV STRØM TIL 4 HYTTER VED

#### Kort sammendrag:

Flere hytteeiere - "Myggbukta Hytteforening" - innenfor planområdet i bebyggelsesplan for "Vaggetemvannet Hyttefelt" har søkt om strøm til hyttene sine. I hht bestemmelsene er det ikke tillatt med el.strøm til hyttene.

Det er derfor søkt om dispensasjon fra bestemmelsen etter Plan –og bygningsloven § 7 (PBL 85).

#### Faktiske opplysninger:

Søknaden omfatter pr. dags dato el.strøm til 4 av hyttene i området. Søkerne har avtalt med Statens Vegvesen å legge jordkabel langs riksveien, frem til et for 3 av hyttene felles avgrensningspunkt. All kabling er foreslått som jordkabel.

I hht Plan-og bygningslovens § 7, skal det angis "særlig grunner" i fbm søknad om dispensasjon.

I følge Plan –og bygningslovens § 7 kan det innvilges dispensasjon fra dersom det foreligger særlige grunner. Det er viktig å påpeke at kommunen ikke er forpliktet til å innvilge dispensasjon selv om det foreligger særlige grunner.

Sivilombudsmannen har uttalt om særlige grunner; " for at lovvilkårret om særlige grunner skal være oppfylt må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering er av en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn bestemmelsene i Plan - og bygningsloven er ment å ivareta."

Dette betyr at det må foreligge overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon kan gis, før denne eventuelt innvilges.

Som særlig grunn i denne saken er angitt at mange av de hyttene som var bygd før planen av 1996 ble vedtatt har strøm. Det forefinnes i arkivet ikke opplysninger om hvorfor strøm ikke er tillatt i planen av 1996. Videre er angitt at siden det skal legges jordkabler blir det lite terrenginngrep.

Det må vel bemerkes at dette grunnlaget kan synes noe tynt i forhold til det lovgiver har ansett for å være "særlige grunner", jfr. Utredningen ovenfor. Det bør vel i stede være gjenstand for en generell politisk diskusjon.

Planen har vært gjenstand for befaringer av kulturminnemyndighetene med mer under utarbeidelsen av denne i 1996, og ved en senere endring (naustområde) i 2001, uten at det har vært funnet kulturminner. Av samme årsak har en ved dette tilfelle vurdert det slik at det ikke har vært nødvendig å sende saken på høring. Nabovarsel til andre hyttenaboer er heller ikke nødvendig pga avstanden. (også bare 1 hytte)

#### **Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

Tiltaket kan ikke ses å ha innvirkning i fht noen av satsingsområdene. Derimot har det innvirkning i fht folks trivsel på hytta, og til naturmiljøet rundt.

Generelt er det i Norge i dag fokus på strøm og strømforbruk, og har vært det i lang tid, og nordmenn ligger på topp i Europa hva angår strømforbruk. I så måte er ikke søknaden særlig miljøvennlig. Imidlertid er det vel ikke slik at el.strømforsyning til noen få hytter ved Vaggetemvannet utgjør noen betydning i så måte. Det synes heller ikke riktig å nekte noen å delta i den velstandsutvikling som resten av Norge har med denne begrunnelse.

Det bør også vektlegges at de hyttene som var bygget før planen av 1996 ble vedtatt, allerede den gang hadde el.strøm forsyning.



Det bør imidlertid stilles krav om bruk av jordkabel, vurderes bruk av små maskiner som er skånsomme mot terrenget m.m.

FeFo har i styresak 65/08 overlatt til kommunen å avgjøre slike søknader etter Plan-og bygningsloven. Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling behandlet i saknr. 004/10 samme type søknad med positiv utfall for søkerne.

#### **Alternative løsninger:**

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

I medhold av Plan-og bygningslovens § 7, gir Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling dispensasjon fra bestemmelsene i "bebyggelsesplan for Vaggetem Hyttefelt" datert 16.10.96 for innlegging av strøm til hyttene i planområdet.

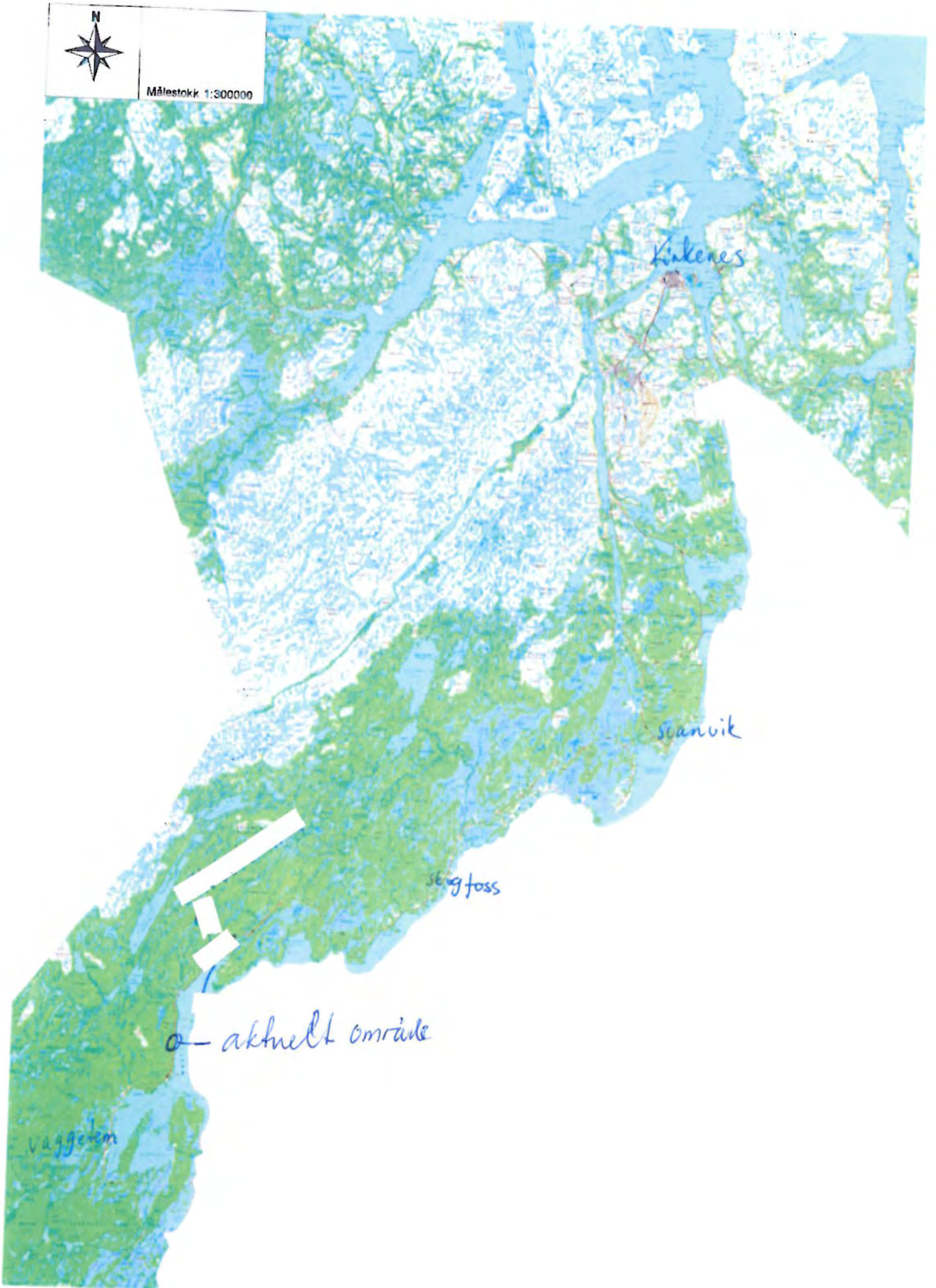
Vilkår ; Det må benyttes jordkabel til formålet. Tiltaket skal byggesaksbehandles på vanlig måte. Før dette skjer skal det foreligge situasjonsplan med beskrivelse som viser aktuelle trasevalg til de forskjellige hyttene.

Bente Larssen  
rådmann

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



Målestokk 1:300000



Kinkenæs

scanvik

stogfoss

vaggelom

aktnelt område

BJØRNEVATN 21.02.09

Til: Sør- varanger kommune  
Avd. for plan og byggesak  
Pb. 406  
9915 Kirkenes

05. 03. 09

09/045 1  
P/U

Fra: Myggbukta hytte forening  
v/Torgrim Sneve  
Gammelveien 5A  
9910 Bjørnevatn

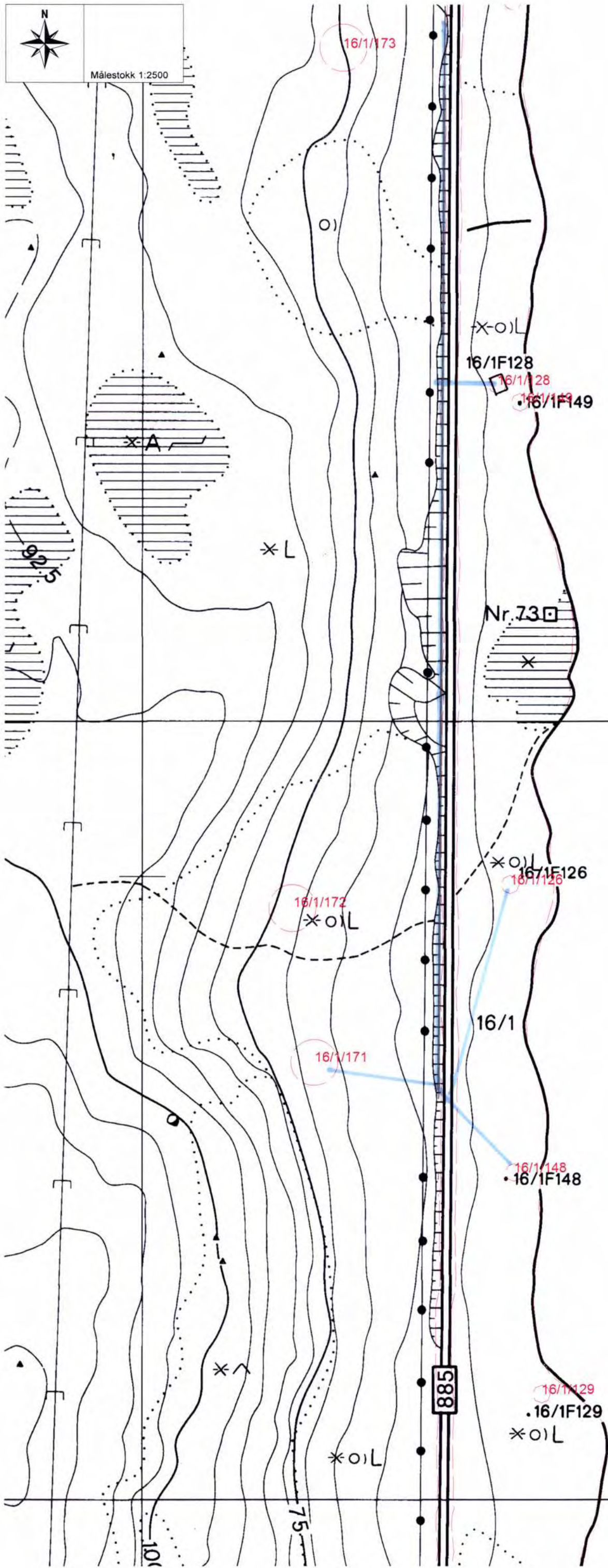
## **GRAVING AV JORDKABEL VEGGETEMVANNET HYTTEOMRÅDE**

Vi søker dispensasjon fra reguleringsplan for å grave jordkabel til 4 hytter, Jan Ruud, Fred Stenbakk, Hans Nordhus og min hytte.

Vi har fått lov å legge kabelen i grøfta hos Statens vegvesen og krysse veg. Dette vil ikke skade naturen på noe område. Jordkabelen vil gå fra øvre morud trafo. Når trafoen i dag har kapasitet til 4 hytter til og vi er stort sett de eneste som ikke har strøm kan vi ikke se at dette skulle være noe problem.

Mvh *Torgrim Sneve*  
Torgrim Sneve





N a g



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Grethe Lill Ryeng Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 02.06.2010
Arkivkode: K2-L42	Arkivsaksnr.: 09/2137
Saksordfører:	

#### SAKSGANG

<b>Behandling:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Saksnr.:</b>
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	17.06.2010	084/10

## BYGGESAK 19/69 STENBAKK

**Søker om byggetillatelse/dispensasjon:**  
**Arne Stenbakk**

**Vedlagte dokumenter:**

**Dokumenter i saken:**

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
27.08.2009	I	Arne Stenbakk	SØKNAD OM BYGGING AV HYTTE
09.04.2010	U	Arne Stenbakk	OPPLYSER OM MULIGHETENE TIL Å SØKE OM DISPENSASJON
10.04.2010	I	Arne Stenbakk	SØKNAD OM DISPENSASJON

#### **Søknad om byggetillatelse og søknad om dispensasjon:**

Det ble søkt om oppføring av hytte på eiendommen 19/69 den 27.07.2009. Den 09.04.2010 ble det fra kommunen opplyst om at tiltaket ikke kunne gjennomføres uten at det ble gitt dispensasjon. Det ble da gitt anledning til å søke om dette.

Søknad om dispensasjon innkom 10.04.2010.

Det gis i søknaden informasjon om at det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-området og fra byggeforbudet langs Pasvikelva av følgende grunner:

Eiendommen ble utskilt fra en landbrukseiendom mens det ennå sto en liten bolig på denne tomte. Etter som tida gikk og nyere tids krav om innlagt vann og strøm meldte seg, flyttet familien fra huset, og tomte/bygningen ble av dem tatt i bruk som fritidseiendom/fritidsbolig. Bygningen ble etter hvert så dårlig at den måtte rives. Familien ønsker derfor nå å oppføre en fritidsbolig på tomte.

Det anføres at den hytta som søkes oppført er mindre enn tidligere hus og er også tenkt plassert lengre fra elva. De opplyser at området er bebygd med hus og hytter helt ned mot elva og at det er ny hytte under oppføring et stykke nedover elva. Søker påpeker derfor at oppføring av en hytte på tomte ikke endrer bruken av området. De mener at de heller ikke hindrer annen bruk av området, da det ikke er turstier, badeplass, fiskeplass, eller annen kjent allmenn bruk eller ferdsel der. Søker har avklart atkomst fra veien inn til tomte med grunneier. De mener at bruken av tomte er etablert og ikke vil virke forstyrrende på bruk av landbrukseiendommen. Videre påberoper søker seg en rett til å benytte tomte, på grunn av familiær tilknytning til stedet.

### **Reguleringsstatus og tomtas historikk:**

Området er uregulert, slik at kommuneplanens arealdel med bestemmelser er gjeldende for området.

Tomte ligger nede ved Pasvikelva i et område betegnet som Landbruk-, Natur-, Friluftsområder(LNF). Langs elva er det også byggeforbud i en avstand av 100 meter. I LNF områdene er det et generelt byggeforbud, bortsett fra bygninger knyttet til stedbunden næring.

Tomte er skilt ut av en større landbrukseiendom i 1955. Landbrukseiendommen gnr 19, bnr 29 er bebygd med bolig og tilhørende driftsbygninger. Det er ca 500 meter mellom bebyggelsen på bruket og den utskilte tomte. Den ligger igjen ca 100 meter fra kjørbær vei. Tomte er i markslagskartet betegnet som dyrket mark, inntil et myrområde. Ved utskillelse av tomte er det ikke opplyst noe om at den er bebygd. Det finnes heller ingen opplysning om bygninger i det offisielle GAB-registeret.

### **Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

#### Næringsutvikling:

#### Infrastruktur:

#### Barn og ungdom:

#### Kompetansebygging:

#### Økonomi:

Vurdering av søknaden er foretatt i forhold til kommunens satsingsområder, men så lenge søknaden er direkte i strid med kommuneplanens arealdel er det ikke tatt stilling til hvert enkelt område.

### **Vurdering av søknaden:**



Selv om tomte skulle være etablert på bakgrunn av et tidligere boligbygg, er dette så langt tilbake i tid at det må betraktes som historie. Det er ingen opplysning i utmålsforretningen i 1955 som sier noe om at dette er en bebygd tomt. At det opplyses at et boligbygg på denne tomte ikke har vært i bruk fra lang tid tilbake og senere er revet, underbygger dette faktum. Grunnlaget for den tids utskillelse av tomt kan derfor ikke benyttes som argument for å tillate etablering av en hytte der i dag. Da det ikke ligger noe bygg på tomte er det vanskelig å ta stilling til utsagnet om at de nå tenker å flytte bygget lengre fra elva. Slik det er vist på kartutsnittet (som ikke er i målestokk), anslås avstanden til elva å være 10-15 meter. Dette er svært nært elva i et relativt flatt område.

De oppgir også at bygningen blir mindre enn tidligere. Boligen ble opplyst å være 8 x 8 meter. Den hytta som nå søkes oppført har en grunnflate på 70,5 m<sup>2</sup>. Hytta er derfor større i grunnflate enn den bygningen som de sier har stått der tidligere.

Størrelsene på en eventuell tidligere bygning og en ny vil likevel ikke bety noe, all den grunn det må tas stilling til om det skal tillates oppført en ny fritidsbolig på denne tomte.

Med dagens standard for boliger/fritidsboliger vil det stilles krav både etter teknisk forskrift og de private krav folk har til moderne komfort. En fritidsbolig vil derfor legge beslag på et større areal enn en tidligere bolig gjorde. Dette både når det gjelder framføring av vann- og avløp, strøm, kommunikasjonslinjer, atkomst og eventuelt parkeringsplass. Det er nevnt i søknaden at man har avtale om atkomst over avgivereiendom. Så lenge tomte ikke har vært bebygd antas dette å være en uproblematisk avtale. Ved en eventuell benyttelse av tomte som krever opparbeiding av atkomstveier det vanlig å tinglyse en slik avtale som legges som en heftelse på avgivereiendommen.

Når det gjøres en dispensasjonsvurdering er det intensjonen i kommuneplanens arealdel som settes opp mot private ønsker om å bygge eller eventuelt utvikle et område. I dette tilfelle ligger tomten innenfor et dyrkbart område der tilstøtende eiendom er et stort landbruksareal der det er gårdsdrift. Det anses derfor som uheldig at det blir oppført fritidsbolig på en slik tomt.

Hvor mye tilknytning en eller flere personer i en familie skulle ha til et sted/en eiendom kan ikke tilleggs vekt etter plan- og bygningslovens bestemmelser, da en bebygd eiendom vil være et omsettelig objekt.

Kommuneplanens arealdel setter klare restriksjoner for bygging langs Pasvikelva og byggeforbud i LNF-områder. Ut fra de framlagte argumenter for søknad om dispensasjon finner kommunen ingen av disse så tungtveiende at de kan oppveie byggeforbudet.

### **Alternative løsninger:**

Det legges ikke frem alternative løsninger.

### **Forslag til innstilling:**

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel bestemmelsen om byggeforbud i LNF-området og byggeforbud i 100 meters beltet langs Pasvikelva, avslås.

Søknad om oppføring av en fritidsbolig med 70,5 m<sup>2</sup> grunnflate, ca 10-15 meter fra elva, avslås.

### **Begrunnelse:**

Bruk av tomte og bebyggelse på tomte ligger en del tilbake i tid. Det vil derfor ikke være grunnlag for å kunne gi dispensasjon på bakgrunn av kontinuerlig bruk og riving/gjenoppbygging av et etablert forhold. Søknad om bygging av hytte på tomte betraktes som et helt nytt forhold, da boligen er revet for lang tid tilbake og tomte derfor har vært ubenyttet over en lang tidsepoke.

Bente Larssen  
rådmann

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



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Grethe Lill Ryeng Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 07.06.2010
Arkivkode: K2-L42	Arkivsaksnr.: 07/925
Saksordfører:	

#### SAKSGANG

<b>Behandling:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Saksnr.:</b>
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	17.06.2010	085/10

### BYGGESAK 27/8/44 - PARKV. 11, 9900 KIRKENES

Klage fra Hegg Advokatfirma på vegne av Rolf Terje Jakola, over kommunens delegerte vedtak av 01.02.2010.

#### Vedlagte dokumenter:

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
04.06.2007	I	Rolf Terje Jakola	SØKNAD OM RIVING AV GARASJE OG BISLAG OG OPPFØRING AV NYTT
12.02.2008	U	Rolf Terje Jakola	27/8/44 VEDRØRENDE SØKNAD OM BYGGING AV GARASJE I PARKVEIEN 11
27.05.2008	I	Petra Ramberg	KLAGE PÅ TILBYGG PÅ MIN NABOEIENDOM
10.06.2008	I	Rolf Terje Jakola	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - PÅBYGG AV ARK OG VERANDA
23.02.2009	U	Rolf Teje Jakola	FORELØPIG SVARBREV - NYBYGG ARK OG VERANDA 27/8/44
26.05.2009	I	Rolf Terje Jakola	PLANTEGNING
01.02.2010	U	Rolf Terje Jakola	GNR 27, BNR 8, FNR 44, PARKVEIEN 11 - OVERSENDELSE AV VEDTAK
15.03.2010	I	Hegg & Co. Advokatfirma	VEDR. KLAGESAK - ROLF TERJE JAKOLA
23.03.2010	U	Hegg & Co. Advokatfirma	KLAGE ER MOTTATT OG DET GIS ANLEDNING TIL Å UTDYPE KLAGEN

20.04.2010	I	Hegg & Co Adv. firma	VEDRØRENDE BYGGESAK 27/8/44
20.04.2010	I	Hegg & Co. Advokatfirma	VEDR. BYGGESAK 27/8/44 - PARKVN. 11, 9900 KIRKENES

### Kort sammendrag:

Rolf Terje Jakola har etter søknad 12.02.2008 om tilbygg til bolig iverksatt bygging med en annen slags utseende garasje enn naboer er blitt informert om. Ved klage fra nabo Petra Ramberg, ble Jakola gjort oppmerksom på klagen og at det var nødvendig å søke om den endringen han var i ferd med å utføre. Det ble også beordret stopp i arbeidet til søknaden var behandlet. Tiltakshaver søkte da om denne endringen 10.06.2008, men uten at Petra Ramberg ble gjort oppmerksom på hva han søkte til kommunen om. De andre naboene ble informert og kvittering for nabovarsel ble mottatt i kommunen.

Kommunen behandlet deretter den innsendte endringen og avsto søknaden. Det er også gitt pålegg om riving av det tiltaket som går ut over det som kan tillates, uten at det må behandles som en dispensasjon fra plankravet.

Det er sendt inn klage på kommunens vedtak. Denne klagen fra Hegg Advokatfirma på vegne av Rolf Terje Jakola, er kommet inn rettidig. Kommunen har gitt mulighet til å innsende utdyping av klagen, noe som også er mottatt.

### Klagens innhold

Det klages på vedtakets hjemmel om byggeforbud i BB1 Kirkenes. Man påberoper seg rett til å bli likebehandlet fordi man mener andre i samme område har ark på huset med samme møneretning som den arken Rolf Terje Jakola har latt oppføre. Det påstås at disse påbyggene i naboområdet er av nyere dato. Klager har ikke vist til hvilke eiendommer som er tillatt bebygd på denne måten, eller hvilke nyere byggesaker det dreier seg om.

Det klages videre med bakgrunn i at nabo Petra Ramberg har akseptert at bolig/garasje kan stå nærmere enn fire meter fra felles eiendomsgrense. Man ber derfor om at kommunen godkjenner plasseringen pga denne erklæringen.

I tillegg til det reelle innholdet i klagen, klages det på kommunens behandling av saken og saksbehandlingstiden. Man mener at kommunen skulle ha reagert tidligere og antyder at kommunen allerede hadde en mistanke i februar 2008 om at det ikke ble bygd etter de først innsendte tegningene. Det ble da fra sendt brev fra kommunen og bedt om redegjørelse for tiltaket. De mener videre at kommunen brukte for lang tid fra endringssøknaden kom inn 10.08.2008 til vedtaket ble gjort i januar 2010. Klagen sier at tiltakshaver har hatt grunn til å tro at byggingen var akseptert all den tid han ikke hørte noe mer fra kommunen før 13.10.2008, da det ble gitt varsel om å stoppe arbeidet.

Det vises videre til at rivingsvedtaket blir urimelig og at det tas for stort hensyn til nabo i denne saken. Man mener at så lenge brannforskriftene er overholdt, at arken ikke har vindu mot naboen, finner ikke klager at byggetiltaket medfører en vesentlig ulempe for naboen. Det anmodes om at kommunen behandler søknaden på nytt og endrer vedtak til tillatelse fordi riving vil føre til en uforholdsmessig stor kostnad for tiltakshaver.

### Vurdering av klagen:

Det er i kommuneplanens arealdel satt klare begrensinger for hva som kan tillates i området uten at det må utarbeides ny reguleringsplan. Denne begrensingen er at tiltak som har en størrelse som kan gå inn i kategorien meldinger - kan gjennomføres. Unntaket er garasjer større enn 50 m<sup>2</sup> og som er høyere enn 4 meter. Inneholder et tiltak en større bygning enn 50 m<sup>2</sup> grunnflate/bruksareal skal det søkes om dispensasjon fra plankravet, eller utarbeides



en plan for området. Søknaden var i utgangspunktet riving av gammel garasje med oppføring av en ny i en etasje. Denne skulle bygges fast i boligen. Vurderingen av det først innsendte materialet var at dette kunne aksepteres som et tiltak uten at plankravet slo inn, og at det derfor ikke skulle kreves søknad om dispensasjon.

Forutsetningen for at denne søknaden/meldingen kunne godkjennes var nettopp at dette var en garasje i en etasje og ikke et tilbygg til bolig med rom for varig opphold. Avslaget på bygningen som nå er under oppføring/er oppført er derfor hjemlet i begrensingen av hvilke type byggetiltak som kan tillates og hvilken utstrekning de kan ha.

Naboen Petra Ramberg har gitt tillatelse til plassering av bolig/garasje nærmere enn fire meter fra eiendomsgrensen fordi boligen og den nye garasjen hang sammen.

Kommunen skal selv om det foreligger en erklæring fra nabo, foreta en egen vurdering av bygningers plassering og godkjenne eller avslå plassering.

I dette tilfellet har kommunen godkjent en garasje i en etasje, slik det ble innsendt søknad/melding om. Kommunen har ikke godkjent det påbygget med ark som Rolf Terje Jakola har iverksatt, og har derfor avslått denne plasseringen.

Det er plan- og bygningslovens § 70, pkt 2 som er hjemmelen for å avslå plassering av garasje med etasjen over.

Det blir i klagen antydnet at siden nabo har godkjent plasseringen, og at arken må betraktes som en mindre bygning, kan kommunen gi tillatelse til plasseringen.

Plan- og bygningslovens forskrifter og veiledninger er entydig når det gjelder definisjonen av "en liten bygning" som kan stå nærmere eiendomsgrensen enn 4 meter. Dette er uthus, garasjer, boder. De kan ikke ha oppholdsrom, men skal benyttes til oppbevaring av sykler, kjøretøyer, redskaper og andre ting som vanligvis oppbevares i en utebod.

Grunnlaget for bestemmelsen om fire meters avstand mellom bygning og eiendomsgrense er at det er satt som en hovedregel en sikkerhetsavstand på 8 meter mellom bygninger for å unngå spredning ved en eventuell brann. Mindre bygninger kan stå nærmere eiendomsgrensen både fordi de har mindre brannbelastning enn en bolig, og fordi de er lavere og utgjør mindre fare for brannsmitte enn en høyere bygning.

Et annet aspekt med fire meters avstand til eiendomsgrense er hensynet til at eiendommene skal ha lys og luft rundt seg, og ikke bli nedbygde. Av samme grunn er bestemmelsen i kommuneplanens arealdel satt om hvilke tiltak som kan tillates i BB1, uten at området må omreguleres. Større utbygginger som fører til fortetting skal som hovedregel være regulert før tiltak kan iverksettes.

### **Konklusjon:**

Kommunen har i dette tilfellet vurdert en innkommet søknad og funnet ut at dette kan betegnes som et mindre tiltak som kan gjennomføres uten at det måtte dispenseres, eller omreguleres.

Det er gitt aksept for dette tiltaket etter de tegningene som først ble innsendt.

Tiltakshaver iversetter deretter en utvidelse av byggetiltaket som ikke er i henhold til disse tegningene. Kommunen ber om en redegjørelse for dette, noe tiltakshaver ikke etterkommer. Naboen klager når det blir iverksatt ark på toppen av garasjen med en veranda på forsiden, og melder fra til kommunen at hun ikke har akseptert dette ved å tillate oppføring av bygning nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrensen. Kommunen beordrer stopp av arbeidet og ber om at søknad for utvidelsen blir innsendt.

Tiltakshaver søker om det tiltaket han har iverksatt uten tillatelse, og får avslag på dette. Det er gått noe tid fra søknaden ble sendt inn til den ble behandlet. I samme tidsrom er det beordret stopp i arbeidet. Plan- og bygningsloven med forskrifter har klare bestemmelser om at et tiltak ikke kan iverksettes før det er gitt tillatelse til det. I dette tilfellet skulle det være åpenbart at tiltaket ikke var akseptert fra kommunens side og at det følgelig ikke var gitt tillatelse. Det var også bedt om ytterligere dokumentasjon da det ikke gikk fram av plantegninger hva den øvre etasjen skulle benyttes til.

### **Forslag til innstilling:**

Klagen tas ikke til følge. Kommunen har hjemmel for sitt vedtak, ved kommuneplanens arealdels bestemmelser og ved plan- og bygningslovens § 70, pkt 2. Det er også dette som

ligger til grunn for behandlingen, ikke primært hensynet til naboen. Kommunen ønsker ikke at det skal gjennomføres enkeltstående byggetiltak som fortetter gatebildet uten at det er gjennomført en reguleringsplan som gir grunnlag og retningslinjer for en slik bygging.

Bente Larssen  
rådmann

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



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Arnt Pedersen Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 27.05.2010
Arkivkode: K2-L42	Arkivsaksnr.: 09/1992
Saksordfører:	

#### SAKSGANG

<b>Behandling:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Saksnr.:</b>
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	17.06.2010	086/10

### KLAGE PÅ AVSLAG VEDRØRENDE SØKNAD OM DELING AV EIENDOM

Søker: Jon Arne Bersås og Lena R. Pedersen

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	27.04.2010	KLAGE PÅ AVSLAG PÅ DELING AV TOMT/DISPENSASJON FRA KRAV OM NY REGULERINGSPLAN FOR TANGENVEIEN 19, GNR. 25/70
2	06.05.2010	Klage på avslag - tillegg
3	22.02.2010	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KRAV OM NY REGULERINGSPLAN FOR EIENDOM I TANGENVEIEN
4	22.02.2010	SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM 25/79

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
07.08.2009	I	Jon-Arne Bersås	MELDING OM BYGGING AV GARASJE
08.09.2009	U	Jon-Arne Bersås	GODKJENT MELDING OM BYGGING AV GARASJE, 25/79
15.02.2010	I	Jon-Arne Bersås	SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM 25/79

15.02.2010	I	Jon-Arne Bersås	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KRAV OM NY REGULERINGSPLAN FOR EIENDOM
20.04.2010	U	Jon Arne Bersås	SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM GNR 25 BNR 70 - TANGENVEIEN 19,
26.04.2010	I	Lena R. Pedersen og Jon Arne Bersås	KLAGE PÅ AVSLAG PÅ DELING AV TOMT/DISPENSASJON FRA KRAV OM NY
04.05.2010	I	Jon-Arne Bersås	KLAGE PÅ AVSLAG - TILLEGG
11.05.2010	U	Lena R. Pedersen og Jon Arne Bersås	KLAGE PÅ AVSLAG PÅ DELING AV TOMT/DISPENSASJON FRA KRAV OM NY

### Kort sammendrag:

Søker har fremmet klage på et administrativt avslag på søknad datert 15.02.10 om deling av deres eiendom, Tangenveien 19, Hesseng.

Det administrative avslaget baserte seg på et politisk avslag i forbindelse med behandling av tilsvarende sak i 2006.

### Faktiske opplysninger:

Grunneiendommen det søkes om fradeling fra, gnr. 25 bnr. 79, omfattes av reguleringsplan for "Bjørkheim" utarbeidet i 1979. Eiendommens størrelse er på 3,28 da, og det søkes om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan, og fradeling av 2,0 da for bygging av ny bolig.

Søknad om tilsvarende dispensasjon og deling til boligformål fra samme eiendom ble behandlet av Det faste utvalg for plansaker 16.06.2006. Søknaden ble den gang avslått. Begrunnelsen for avslaget var at Tangenveien, som har gang-/sykkelveistatus, var svært belastet, og ny boligtomt ville belaste veien ytterligere. En dispensasjon om fradeling ville dessuten skape presedens i forbindelse med søknader om deling av andre eiendommer langs Tangenveien

17 eiendommer har avkjørsel til Tangenveien. I oktober 2005 ble alle grunneierne langs Tangenveien invitert til et orienteringsmøte i regi av Sør-Varanger kommune, vedrørende krav om reguleringsplan ved ytterligere fradelinger. Grunneierne ble anbefalt å utarbeide en felles reguleringsplan for området med ny adkomstvei tilknyttet Myrullsvingen.

Søker fremhever at en eventuell ny adkomstvei som gir eiendommene på oversiden av Tangenveien forbindelse med Myrullsvingen, ikke gir en fradeling av deres eiendom mulighet til å benytte denne veien. Dessuten mener søker at kommunens argumenter om at man ikke ønsker økt biltrafikk på Tangenveien ikke er forenlig med kommunens egne tiltak langs Tangenveien, i forbindelse med bygging av Tangenlia Bofellesskap. Der har kommunen tilrettelagt for avkjørsel til Tangenveien, og i tillegg tilrettelagt for parkering for opptil 10 biler langs Tangenveien, vis à vis denne avkjørselen.

Søker presiserer at avstanden fra deres eiendom til Hessengveien i øst er ca 60 meter, og ber om forståelse for at de ikke oppnår noen planmessige fordeler eller tåler de kostnader en eventuell ny vei mellom Tangenveien og Myrullsvingen vil medføre. For å unngå gjennomgangstrafikk på Tangenveien foreslår søker at det settes en bom midt på Tangenveien.

I et ettersendt tillegg stiller søker spørsmål om tillatelsen som ble gitt i forbindelse med oppføring av 6 – 8 leiligheter i 2007, i den andre enden av veien, Tangenveien 1, der disse leilighetene har avkjørsel til Tangenveien. I tillegg viser søker også til at trafiksikkerhetsutvalget har bevilget penger til bygging av ny gang-/sykkelvei langs Hessengveien, fra krysset til Tangenveien i øst og opptil rundkjøringa/E6, og mener at denne vil avlaste Tangenveien som gang-/sykkelvei.

### **Vurderinger:**

Det er en kjensgjerning at Tangenveien i dag ikke er av en slik standard, hverken med hensyn til bredde eller teknisk oppbygging (bredde, bæreevne, slitasje. osv.), at den tilfredsstiller kravene til en normal boliggate. Dersom alle eiendommene langs Tangenveien utnyttes maksimalt til boligbebyggelse ved deling, vil Tangenveien, ved en slik situasjon, fungere som en over normalt belastet atkomstvei i boligområder, omtrent som en samlevei. Da vil de tekniske kravene til veien bli betydelig større. I tillegg vil det være naturlig å etablere en egen gang-/sykkelvei eller fortau parallelt med Tangenveien, siden denne i dag har gang-/sykkelveistatus, og er korteste forbindelse videre mot Sandnes.

Dersom foreliggende søknad om dispensasjon innvilges, vil dette uten tvil skape presedens. Det vil si at man kommer i den situasjonen at eventuelle søknader om dispensasjon fra naboer langs veien også må innvilges, alle må behandles likt. Konsekvensene blir en overbelastning av Tangenveien.

Det er forståelse for at søker ønsker fradeling av sin eiendom, særlig når beliggenheten er relativt nær krysset mellom Tangenveien og Hessengveien. Et alternativ som kan vurderes er at dispensasjon kan innvilges på betingelse av at søker selv bekoster nødvendig oppgradering av Tangenveien på strekningen mellom sin eiendom og omtalte veikryss.

Den framtidige gang-/sykkelveien fra krysset mellom Tangenveien/Hessengveien i øst, forbi videregående skole til rundkjøringa ved E6 vil neppe være en effektiv avlastning på Tangenveien, all den tid den ikke berører biltrafikk.

Den anlagte parkeringsplassen ved Tangenveien, på nedsiden av Tangenlia Bofellesskap skaper unødvendig bilkjøring, og er helt klart uheldig med tanke på belastningen av veien. Denne p-plassen er ikke nedfelt i noen reguleringsplaner, og det er heller ikke gitt noen byggetillatelse for den. I reguleringsplanen for Tangenlia Bofellesskap (reg.plan for "Hesseng Bokollektiv og omsorgsboliger") er det kun tillatt for utrykningskjøretøyer (ambulansse, brannbil, etc.), samt søppelbil og snøbrøyting som kan benytte Tangenveien med gang-/sykkelveiadkomsten til bofellesskapet. Parkeringsplassen bør derfor fjernes.

Den nye bebyggelsen med 6 – 8 leiligheter i Tangenveien 1, som ble ferdigstilt i 2007, har riktignok avkjørsel til Tangenveien, men denne tillatelsen ble gitt ved fradeling i 2004, dvs. før kommunen stilte krav om reguleringsplan ved søknad om fradeling langs Tangenveien.

### **Kommuneplanens hovedmål:**

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

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



Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

**Alternative løsninger:**

**Forslag til innstilling:**

I medhold av PBL § 1 – 9, samt vedtak i Det faste utvalg for plansaker datert 16.06.2006, avviser Formannskapet/Utvalg for strategi og utvikling klage datert 26.04.10, vedrørende avslag på søknad om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan for Tangenveien 19, gnr 25 bnr 70, i sak 09/1992/5

Bente Larssen  
rådmann

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

Lena R Pedersen og Jon Arne Bersås

Tangenveien 19

9912 Hesseng

09/1992 6

Hesseng 26.04.10

Sør Varanger Kommune

Plan og Byggesaksavdeling

Boks 406

9915 Kirkenes

## **Klage på avslag på deling av tomt/dispensasjon fra krav om ny reguleringsplan for Tangenveien 19 gnr 25, bnr 70.**

Ønsker med dette å fremme en klagesak på ovennevnte sak, med saksnr 09/1992/5.

Ønsker i tillegg å presiserer at vi stiller spørsmål ved hvorfor vår sak i første omgang ikke ble behandlet som en reell sak og sendt til politisk behandling. Vi har kun fått et brev hvor det er skrevet at saken vår er administrativt behandlet med resultatet avslag. Vi kan ikke se av brevet hvilken begrunnelse en har for avslaget, det er kun vist til sakens historikk. Det blir dermed noe vanskelig for oss å vite hvilken begrunnelse vi skal klage på. Imidlertid har vi valgt å legge til grunn av en har tatt utgangspunkt i avslaget vi fikk i juni 2006 med saksnr 030/06 og argumenterer vår klage opp mot denne sak.

Som vi allerede har skrevet i vår søknad datert 15.02.10 er vårt hovedargument for å kunne se bort fra kravet om at grunneierne i området må stå for en ny reguleringsplan, at vår eiendom ligger noe i utkanten for kjerneområdet dette gjelder. Plan og byggesaksavdelingen har kommet med krav som omhandler at grunneierne i området må lage ny reguleringsplan som ser på alternative løsninger for trafikkøkningen på gang og sykkelstien ved full utbygging av området med 10 – 20 nye tomter. De løsninger som er skissert er at en evt kan foreslå ny vei mellom Tangenveien og Myrullsvingen eller å søke om å få omgjort gang og sykkelstien til ordinær gatevei for så å bygge ny gang og sykkelsti ved siden av, det er foreslått at grunneierne kan stå for disse kostnadene da man ved salg av tomter/ hus kan finansiere et slikt veiprojekt. Begrunnelse for at grunneierne må stå for disse utgiftene er at Sør Varanger

kommune har mange stor økonomiske utgifter grunnet bla utbygging av skytterhusfjellet og ny barne og ungdomsskole og dermed neppe har økonomi til å ta disse utgiftene selv. Denne begrunnelse er gitt muntlig pr tlf.

For det første så vil disse to "løsningene" medføre så store utgifter for en familie at vi ikke har muligheter til å ta slike kostnader. Situasjonen hadde vært en helt annen dersom vi, slik de andre grunneierne har mulighet til selge 3-6 tomter hver, i tillegg til eksisterende boliger, for å finansiere dette.

For det andre så er det slik at dersom en ny reguleringsplan foreslår ny vei mellom Tangenveien og Myrullsvingen vil ikke dette påvirke vår atkomst mulighet uansett og fradeling av tomt vil ikke hjelpe oss allikevel. Dette da vår tomt ligger slik til at vi ikke har mulighet til å benytte en eventuell ny vei mellom Tangenveien og Myrullsvingen. Den eneste løsningen som da gjenstår er å søke om å få omgjort gang og sykkelstien til gate for så å bygge ny gang og sykkelsti. Slike utgifter vil ligge på millionnivå og er helt uaktuelt for oss. Vel og merke vil vi antakelig sitte med noe overskudd ved salg av bolig, men det er nettopp dette som gjør det mulig for oss og evt få realisert byggeplanene våre.

Vi har også lyst å tilføye i vår klage momenter som gjelder trafikken ved gang og sykkelstien. Vi har forstått at hovedårsaken for avslaget er at man ikke ønsker mer trafikk på gang og sykkelstien og at en er redd at det ved bygging av EN ny bolig vil medføre så stor slitasje på gang og sykkelstien at det vil kreve oppgradering av gaten. Nå er det slik at det i de senere år bla er bygd et bofellesskap for eldre ; Tangenlia bofellesskap i denne gaten (noe som i utgangspunktet er en berikelse for oss som bor her). Det ser for oss ut til at Sør Varanger kommune har lagt opp til at all atkomst til bofellesskapet går via gang og sykkelstien. Det er tilrettelagt en stor parkeringsplass med jevnlig brøyting vinterstid som gir plass til opptil 10 biler, hvorfor kan man legge opp til dette når man i utg pkt ikke ønsker trafikkøkning i området? Videre er gang og sykkelstien i utgangspunktet i en så dårlig forfatning at Sør Varanger kommune uansett om kort tid er nødt til å vedlikeholde veien, hvorfor skal grunneierne gå inn å ta slike utgifter?

Vi foreslo at en ved å lage en veibom midt i Tangenveien vil kunne bøte for den økte trafikken det vil medføre å bygge en enebolig til og samtidig stoppe gjennomgangstrafikk, og mener fortsatt at dette er en godt forslag og håper dere kan se på denne muligheten når det gjelder vår sak.

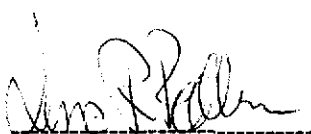
Vår eiendom ligger helt i enden av gang og sykkelstien og som vedlagte kart viser vil det kun være snakk om å benytte 60 meter av gang og sykkelstien som adkomstvei. Vi ber også om forståelse for at de løsninger som er skissert ved at grunneierne tar kostnader for ny reguleringsplan og eventuelle utgifter til nye vei prosjekter ikke vil være økonomisk mulig for oss. Vi ber dere derfor innstendig om at vår sak kan sees på i en særstilling utenom de andre

tomtene i området og at en dermed kan gjøre et unntak fra krav om ny reguleringsplan og innvilge dispensasjon i vår sak.

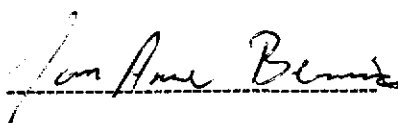
Vi håper at dere kan sende vår sak direkte til politisk behandling og bruke saksfremlegget dere laget i 2006 da det allerede er tatt utgangspunkt i denne saken når vi fikk det siste avslaget. Det har allerede tatt to måneder å få svar på nåværende søknad og ved å evt sende saken direkte til politisk behandling håper vi på en raskere avklaring, slik at vi ved en eventuell omgjøring av sak kan komme i gang med bygging dette året.

Med vennlig hilsen

Lena R Pedersen

Handwritten signature of Lena R Pedersen in black ink, written over a horizontal dashed line.

Jon Arne Bersås

Handwritten signature of Jon Arne Bersås in black ink, written over a horizontal dashed line.

---

**Fra:** Jon-Arne Bersås  
**Sendt:** 04.05.2010  
**Til:** Arnt Pedersen  
**Kopi:**  
**Emne:**

---

Tilleggsopplysninger til klagesak med saksnr: .... Vedr avslag på søknad om deling av tomt/dispensasjon fra krav om ny reguleringsplan.

Viser til ovennevnte sak og ønsker med dette å komme med tilleggsopplysninger. Vi mener det må tas med i saksopplysningene til vår klagesak at det i 2007 ble bygd 6/8 leiligheter i Tangenveien 1, gnr 25, bnr 171. Disse leilighetene ligger like langt/kort avstand (ca 60 m) fra ordinær vei som vår avkjørsel til den evt fradelte tomten vil ligge. Hvorfor har man gitt tillatelse til å bygge et så stort leilighetskompleks for få år siden med avkjørsel i Tangenveien for så å gi oss, som kun er en husstand avslag, både før og etter at disse ble bygd. Dette stiller vi oss noe undrende til og ønsker svar på dette i vår klagesak.

I tillegg har vi forstått det slik at biloppstillingsplassen ved Tangenlia bofellesskap er ulovlig oppført og er derfor også i bruk ulovlig og skaper derved også ulovlig trafikk i Tangenveien. Godtar Sør Varanger kommune dette?

Videre henvises det til den generelle boligmangelen vi har her i Sør Varanger. Ved å vise litt fleksibilitet i saker som vår kan boligpresset lette noe. Vi har også forstått at det er bevilget penger fra Trafikksikkerhetsutvalget for å bygge en gang og sykkelsti fra enden av Tangenveien opp til gang og sykkelstien som går langs E6 forbi Videregående skole. Dette vil avlaste gang og sykkelstien i Tangenveien betraktelig da mange av de som benytter tangenveien ( som er i veldig dårlig stand, bla for syklistene) vil velge å komme opp på gang og sykkelstien som går langs E6. Dette momentet ønsker vi skal tas med i vurderingen av vår sak.

Med hilsen

Lena R Pedersen og

Jon Arne Bersås



19 12 10  
09/1992 4

## Søknad om dispensasjon fra krav om ny reguleringsplan for eiendom i Tangenveien

Ønsker med dette å søke om dispensasjon fra krav om ny reguleringsplan for eiendom i Tangenveien 19, samt deling av grunneiendom på samme adresse. Bakgrunnen for søknaden er at vi ønsker å bygge en ny enebolig på den fradelte tomten. Vi har pr dags dato en tomt på 3.28 da og parsellen vi ønsker å fradele er på om lag 2 da jmf vedlagte kart.

Vi søkte i April 2006 om dispensasjon fra dette kravet og fikk avslag etter at saken da var oppe i det Faste utvalg for plansaker. Avslaget ble den gang ikke påklaget. Vi har nå i ettertid gått gjennom avslaget på nytt og mener det er grunnlag for å søke på nytt.

Vår begrunnelse for dette er at vi mener at vår sak og vår tomt må sees i en særstilling utenom de andre tomtene i området.

Vi fikk i avslaget fra 2006 råd og veiledning om å ta et privat initiativ sammen med de andre grunneierne i området om å få laget en ny reguleringsplan, hvor alle forhold rundt trafikkøkning og adkomst blir vurdert for hele området. I tillegg ble det under møte i regi av kommunen i oktober 2006 også gitt råd og veiledning til alle grunneiere om at en slik reguleringsplan kunne utrede muligheten for å bygge en ny adkomst vei til de aktuelle tomtene. Det ble foreslått å lage en ny internvei mellom Tangenveien og Myrull svingen og at grunneierne selv kunne stå for disse kostnadene. Dette med utgangspunkt i å unngå trafikkøkning og slitasje på gang og sykkelstien som pr i dag er atkomstvei til alle eiendommene. Det er pr i dag mange store eiendommer i dette området og flere grunneiere har ønske om å fradele tomter med formål om å selge tomter.

I vårt tilfelle er det ikke med hensikt å oppnå profitt at vi ønsker å fradele tomten, men med ønske om å bygge et nytt og mer hensiktsmessig hus for en småbarnsfamilie på snart 5 personer. For de andre grunneierne vil salg av tomter kunne gi en økonomisk gevinst som kan finansiere en privat reguleringsplan og kostnader med anlegging av ny atkomstvei, dette vil ikke gjelde ikke for oss, og dersom vi skal være med på en slik prosess så vil dette medføre så store kostnader at det vil gå med et gedigent underskudd for vår del.

Vi mener at i en saksutredning må en ta hensyn til at vår tomt og atkomst til tomt ikke vil berøres av en evt ny reguleringsplan og atkomstvei til de andre tomtene. Av vedlagte kart ser man at en evt vei mellom Tangenveien og Myrullsvingen ikke vil gi vår eiendom en ny atkomstvei, da vi uansett må benytte gang og sykkelstien / Tangenveien som atkomstvei. Videre har vi under planlegging av oppsett av nytt hus på den evt fradelte tomten tatt

hensyn til en evt trafikk økning ved å plassere hus og vei så nært avkjørsel til ordinær vei som mulig. Det er kun snakk om 60-70 meter med kjøring på gang og sykkelstien for å komme frem til den aktuelle parsellen. Vårt forslag for avbøtende tiltak på trafikkøkningen denne fradelingen vil innebære, er å sette opp en "bom" omtrent midt på Tangenveien slik at en på denne måten kan stoppe gjennomgangstrafikk, samt at grunneierne da "tvinges" til å kjøre ut på den ene siden og ikke lengre har mulighet til å kjøre helt fra den ene enden til den andre for å komme ut på ordinær vei.

I avslaget fra 2006 har Varanger Kraft uttalt at også de ønsker en ny plan/utredning for strømforsyningen til hele området ved en evt utbygging på flere tomter. Vi har et mål om å bygge vår bolig så nært opp mot "passiv hus" standard som mulig. Dette innebærer lavere energibehov enn hva andre ordinære eneboliger har. Vårt hus vil på denne måten ikke kreve at strømforsyningen må forsterkes kun for denne ene boligen. Dette vil vel bli mer aktuelt dersom de andre grunneierne går sammen og følger kommunens råd om ny reguleringsplan.

Vi mener av ovennevnte grunner at en dispensasjon i denne saken **ikke** vil være med på å skape presedens for evt andre fradelingssaker i Tangenveien, og at vår sak må sees på i en særstilling da en ny reguleringsplan ikke vil påvirke atkomsten til vår tomt. Vi mener derved at vi oppfyller kravet om *særlige grunner* jmf Plan og bygningslovens § 7 og at det da kan være grunnlag for å innvilge dispensasjon for akkurat denne tomten.

Til slutt ønsker vi å nevne at vi har vurdert å kjøpe tomt andre steder i kommunen også, men da vi og våre barn har opparbeidet vårt nettverk med andre barnefamilier her i Tangenveien og trives veldig godt med å bo her, har vi et strekt ønske om å få lov til å bygge på vår egen tomt.

Vi håper inderlig at det kan tas hensyn til vår begrunnelse for å gi dispensasjon og håper på raskt og positivt svar, da vi ønsker å igangsette bygging dette året pga kommende familieførøkelse og derav kommende plassmangel i boligen vi nå bor i.

Dersom ytterligere opplysninger behøves for å behandle saken kan vi kontaktes på følgende måte:

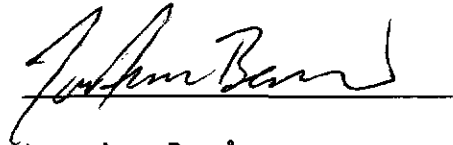
Jon Arne Bersås: mob 90935578 evt pr mail [j-arne@online.no](mailto:j-arne@online.no)

Lena R Pedersen: mob 91153620 evt mail [lrp@svk.no](mailto:lrp@svk.no) / [lana.ragnhild.pedersen@nav.no](mailto:lana.ragnhild.pedersen@nav.no)

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lena R Pedersen', written over a horizontal line.

Lena R Pedersen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jon - Arne Bersås', written over a horizontal line.

Jon - Arne Bersås

Rekvisisjon av kartforretning

Søknad om deling av grunneiendom

jf. kap. 2 og 3 i delingsloven av 23. juni 1978 med tilhørende forskrifter og § 93 1. ledd h) jf. §§ 63 og 66 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985.

Til oppmålingsmyndigheten i

SØR-VARANGER

J.nr.

SØR-VARANGER KOMMUNE  
Boks 106, 9915 KIRKENES

18. 02. 10.

Søknad: 09/1992  
Dokument: 3

K1  Besvares (N)  
K2  Besvares ikke (X)  
K3  Besvares ikke (X)

Kopiertil:

1 Boks arkiv  
1 Tatt ut og lagt inn  
1 Tatt ut og lagt inn

Rekvisisjonen/søknaden gjelder

Skriv ikke her

Eiendom før deling	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	25	79		
	Bruksnavn/adresse TANGEN VN 19 9912 HESSENG			
Det rekvireres/ søkes om	Kartforretning over:			
	<input type="checkbox"/> A – hele grunneiendommen uten deling	<input type="checkbox"/> D Grensepåvisning etter målebrev		
	<input type="checkbox"/> B – festegrunn	<input checked="" type="checkbox"/> E Deling av grunneiendom med kartforretning over parsell		
	<input type="checkbox"/> C – enkelte grenselinjer, grensejusteringer			
	Annet:			
Deling iht. pbl § 63	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/> Godkjent tomtedelingsplan	<input type="checkbox"/> Privat forslag
	Søknad om dispensasj. – jf. pbl § 7, fra bestemmelser i:			
	<input checked="" type="checkbox"/> plan- og bygn.loven	<input type="checkbox"/> forskrift	<input type="checkbox"/> vedtekt	<input checked="" type="checkbox"/> reguleringsplan
			<input type="checkbox"/> kommuneplan	<input type="checkbox"/> bebyggelsesplan

Arealoppgave i daa (for landbruksmyndigheten og Statistisk Sentralbyrå)

Eiendommen FØR deling/bortfesting	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Fulldyrka areal	Overflate-dyrka areal	Produktiv barskog	Produktiv lauvskog	Annet skogareal	Myr	Annet ubebygd areal	Bebygd areal	Sum areal	Dyrkbart (2-7)
Gnr., bnr., festenr. 25/79									3,28 da	
Areal som ønskes fradel/bortfestet (i alt)									ca 2,00 da	

\* jf. 7 – beskriv arealet

2 da

Andre opplysninger og underskrift

Andre opplysninger (f.eks. andre rettighets- havere av betydning)	Se vedlegg.			
	Navn		Adresse/telefon	
Hjemmels- haver(e)	JONARNE BERSÅS		TANGEN VN 19, 9912 HESSENG	
			MOB: 909 35578	
Underskrift	Sted	Dato	Underskrift	
	HESSENG	15.02.10	Jon Arne Bersås	







## DENNE SIDE ER RESERVERT OFFENTLEGE MYNDIGHETER FOR BEHANDLING AV SØKNADEN

<b>Planstatus</b>	<input type="checkbox"/> Fylkesplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan		
	<input type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	<input type="checkbox"/> Ingen plan	
<b>Uttalelser</b>	Uttalelser fra/vedtak av –	Saken sendt	Uttalelse/vedtak datert	Merknader
	<input type="checkbox"/> jordlovsmyndighet			
	<input type="checkbox"/> vegmyndighet			
	<input type="checkbox"/> helsemyndighet			
	<input type="checkbox"/> friluftmyndighet			
	<input type="checkbox"/> forurensningsmyndighet			
	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>			
	<input type="checkbox"/>			
<b>Behandling</b>	<input type="checkbox"/> Adm. etter delegasjon	<input type="checkbox"/> Av planutvalget/det faste utvalget	Dato	Sak nr
	<b>Notater</b>			
<b>Vedtak</b>				
<b>Oversendes til videre behandling</b>	Sted	Dato	Underskrift	

# REKVISISJON AV KARTFORRETNING/SØKNAD OM DELING AV GRUNNEIENDOM – Veiledning

## Rekvisisjon av kartforretning

Denne blanketten brukes ved 5 forskjellige oppmålingsarbeider. Noen krever godkjenning av kommunen. Andre krever ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

Blanketten nevner følgende formål:

### A. Kartforretning over hel grunneiendom

Eksisterende eiendomsgrenser måles og kartlegges for hele eiendommen. Det utarbeides målebrev med bl a målsatt kart og nøyaktig areal over eiendommen.

Slik forretning krever ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

### B. Kartforretning over festegrunn

Areal som skal festes bort (leies bort) merkes og måles. Det utarbeides målebrev med nøyaktig areal og målsatt kart. Arealet får et festenummer under eiendommens bruksnummer.

Dersom arealet skal festes bort for mer enn 10 år, må kommunen gi delingstillatelse før forretningen gjennomføres (jf punkt E).

### C. Kartforretning over enkelte grenselinjer/ grensejustering

Grense (eller del av grense) måles og kartlegges. Det utarbeides målebrev med nøyaktig kart over grensene.

Ulagelige grenser kan justeres ved forretningen.

Slik forretning krever (som hovedregel) ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

### D. Grensepåvisning etter målebrev

Grensepunkt blir påvist og om nødvendig avmerket i overensstemmelse med eksisterende målebrev.

Dersom det tidligere bare er holdt skylddelingsforretning på eiendommen, må det som regel holdes kartforretning (jfr. punkt A og C).

Forretningen krever ingen spesiell tillatelse av offentlig myndighet.

## Søknad om deling

### E. Deling av grunneiendom med kartforretning

En delings- og kartforretning er en nøyaktig beskrivelse og registrering av ny eiendom.

En del av eiendommen (parsell) skilles ut og blir en egen grunneiendom (får eget bruksnummer). Grensene for den nye eiendommen avmerkes og måles. Det utstedes målebrev på den nye eiendommen med bl.a. målsatt kart og nøyaktig areal.

Før det foretas deling av eiendom, må kommunen ha gitt tillatelse.

## Krav til søknad om deling

Denne blanketten bør benyttes ved søknad om deling.

For areal som skal bebygges, vil kommunens delingstillatelse også være forhåndstilsagn om at arealet tillates bebygd. (Fullstendig søknad om byggetillatelse må likevel sendes inn på vanlig måte.)

For nærmere beskrivelse av de krav til dokumentasjon som stilles til søknad om deling, vises til plan- og bygningsloven §§ 63 og 66.

Her nevnes kort:

- kart eller skisse som viser hvordan delingen ønskes utført
- for byggetomt, hvordan atkomst og bortledning av avløpsvann kan sikres. Ved private enkeltanlegg og private fellesanlegg for avløpsvann, krever kommunen vanligvis at søknad om utslippstillatelse fremmes samtidig med søknad om fradeling av byggetomt (jf forurensningsloven og forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg).

Dersom saken krever uttalelse eller godkjenning av annen myndighet enn de kommunale bygningsmyndigheter, skal bygningsmyndighetene sørge for innhentning av disse. Dersom søker likevel har innhentet slik tillatelse (f eks avkjørsel), skal kopi av tillatelsen vedlegges søknaden.

## Nabovarsling

Ved søknad om deling skal naboer og gjenboere varsles om søknaden. Det er tilstrekkelig at nabo/gjenboer skriftlig blir varslet om hvilket tiltak som tenkes satt i verk og at saken kan sees på ansvarlig søkers adresse innen 14 dager etter at kvittering for nabovarsel foreligger. Det benyttes egen blankett for nabovarsel.

## Arealoppgave

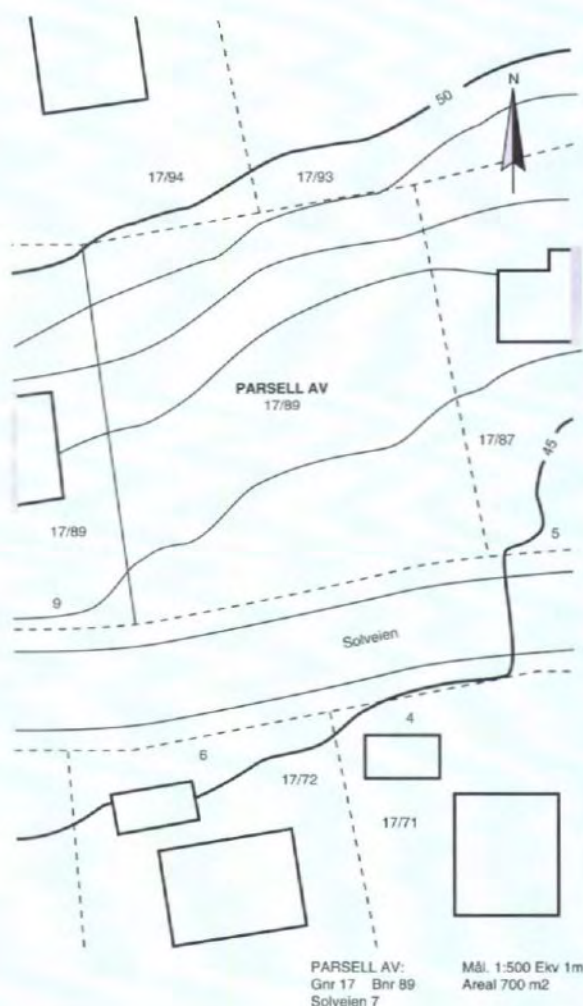
For arealoppgaven på forsiden av søknaden er det følgende arealdefinisjoner:

1. Areal som er brutt opp til vanlig plogdybde og som fortsatt kan pløyes.
2. Areal som er rydda og brutt opp tilstrekkelig til at det er egnet for maskinell slått eller beite. Kulturbeite tas med dersom det er inngjerdet og blir gjødslet.
3. Skog med produksjonsevne over ca. 0,1 m<sup>3</sup>/da pr år, hvor bartrær dominerer skogbildet før avvirkning.
5. Skog med lavere produksjonsevne enn 0,1 m<sup>3</sup>/da pr år.
6. Myr som ikke er oppdyrket eller grøftet for skogreisning.
7. Impediment, fastmark over skoggrensen o l.
10. Areal som søkeren vurderer som teknisk mulig og økonomisk forsvarlig å dyrke opp.

## Underskrift

Som hovedregel skal rekvisisjon på kartforretning eller søknad om deling underskrives av den som har grunnbokshjemmel til eiendommen, dvs. står som eier i grunnboka hos tinglysingsdommeren. Det finnes en del spesielle tilfeller hvor også andre kan være rekvirent, etter delingslovens §§ 2-1 og 3-1.

Eksempel på kart som vedlegges søknaden:



**BYGGBLANKETT 5155**

**Gjenpart av nabovarsel**  
for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Vedlegg nr.

Kommunens saksnr.

C-

**Til kommune**

**Tiltak på eiendommen:**

JØR VARANGER

Gnr Bnr Festenr Seksjonsnr

25 79

Eiendommens adresse

TANGEN 19

Postnr Poststed

9912 Hleseng

Eier/fester

JON ARNE BERSÅS

Kopi av dette dokumentet med vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

**Det varsles herved om**

Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

Nybygg

Anlegg

Endring av fasade

Riving

Skilt

Eiendomsdeling eller bortfeste

Innhengning mot veg

Bruksendring

Dispensasjoner

Annet beskriv

Søknaden er lagt ut på besøksadresse:

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varslet er sendt. (Kopi kan sendes kommunen.)

Ansvarlig søkers adresse

TANGEN 19

E-post adresse

J-arne@online.no

**Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder**

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

Driftsbygning i landbruket pbl § 81

Mindre byggarbeid

Skilt

Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varslet er sendt.

Kommunens adresse

Rådhuset

9900 Kirkenes

**Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder**

Gjelder varsel om deling av grunnarealen, dersom det innvilges dispensasjon fra krav om ny reguleringsplan for Tangenveien

**Vedlegg**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	-	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og snitt	E	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

**Underskrift**

Sted

Hleseng

Telefon

909 35578

Dato

14.03.10

\* I meldingssaker skriver tiltakshaver under

Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)

*Jon Arne Bersås*

Gjøres med blokkbokstaver

JON ARNE BERSÅS

**Kvittering**
**Kvittering for  
nabovarsel**

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

**Eiendom/byggested**

Gnr: 25 Bnr: 79 Feste nr: Seksjonsnr: Adresse:

TANGENVN 19, 9912 HESSENG

**Nabo-/gjenboer eiendom**

Gnr: 25 Bnr: 18 Feste nr: Seksjonsnr: Eiers/festers navn:

**Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester**

Eiers/festers navn:

TOMMY KARLSEN og SISSEL SANNE

 Adresse: TANGENVN 17  
 Postnr: 9912 Poststed: HESSENG

 Adresse: TANGENVN  
 Postnr: 9912 Poststed: HESSENG

Poststedet reg. nr

Personlig kvittering for mottatt varsel

 Varsel er mottatt  Samtykker i tiltaket

Dato: 15/2-10 Sign.: SISSEL SANNE

**Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester**
**Nabo-/gjenboer eiendom**

Gnr: 25 Bnr: 16 Feste nr: Seksjonsnr: Eiers/festers navn:

Eiers/festers navn:

Egil Ås

 Adresse: TANGENVN 21  
 Postnr: 9912 Poststed: HESSENG

 Adresse: Tangenvn  
 Postnr: 9912 Poststed: HESSENG

Poststedet reg. nr

Personlig kvittering for mottatt varsel

 Varsel er mottatt  Samtykker i tiltaket

Dato: 15/2 Sign.: Egil Ås.

**Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester**

Gnr: Bnr: Feste nr: Seksjonsnr: Eiers/festers navn:

Eiers/festers navn:

Adresse:

Adresse:

Postnr: Poststed:

Postnr: Poststed:

Poststedet reg. nr

Personlig kvittering for mottatt varsel

 Varsel er mottatt  Samtykker i tiltaket

Dato: Sign.:

**Nabo-/gjenboer eiendom**

Gnr: Bnr: Feste nr: Seksjonsnr: Eiers/festers navn:

**Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester**

Eiers/festers navn:

Adresse:

Adresse:

Postnr: Poststed:

Postnr: Poststed:

Poststedet reg. nr

Personlig kvittering for mottatt varsel

 Varsel er mottatt  Samtykker i tiltaket

Dato: Sign.:

**Nabo-/gjenboer eiendom**

Gnr: Bnr: Feste nr: Seksjonsnr: Eiers/festers navn:

**Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester**

Eiers/festers navn:

Adresse:

Adresse:

Postnr: Poststed:

Postnr: Poststed:

Poststedet reg. nr

Personlig kvittering for mottatt varsel

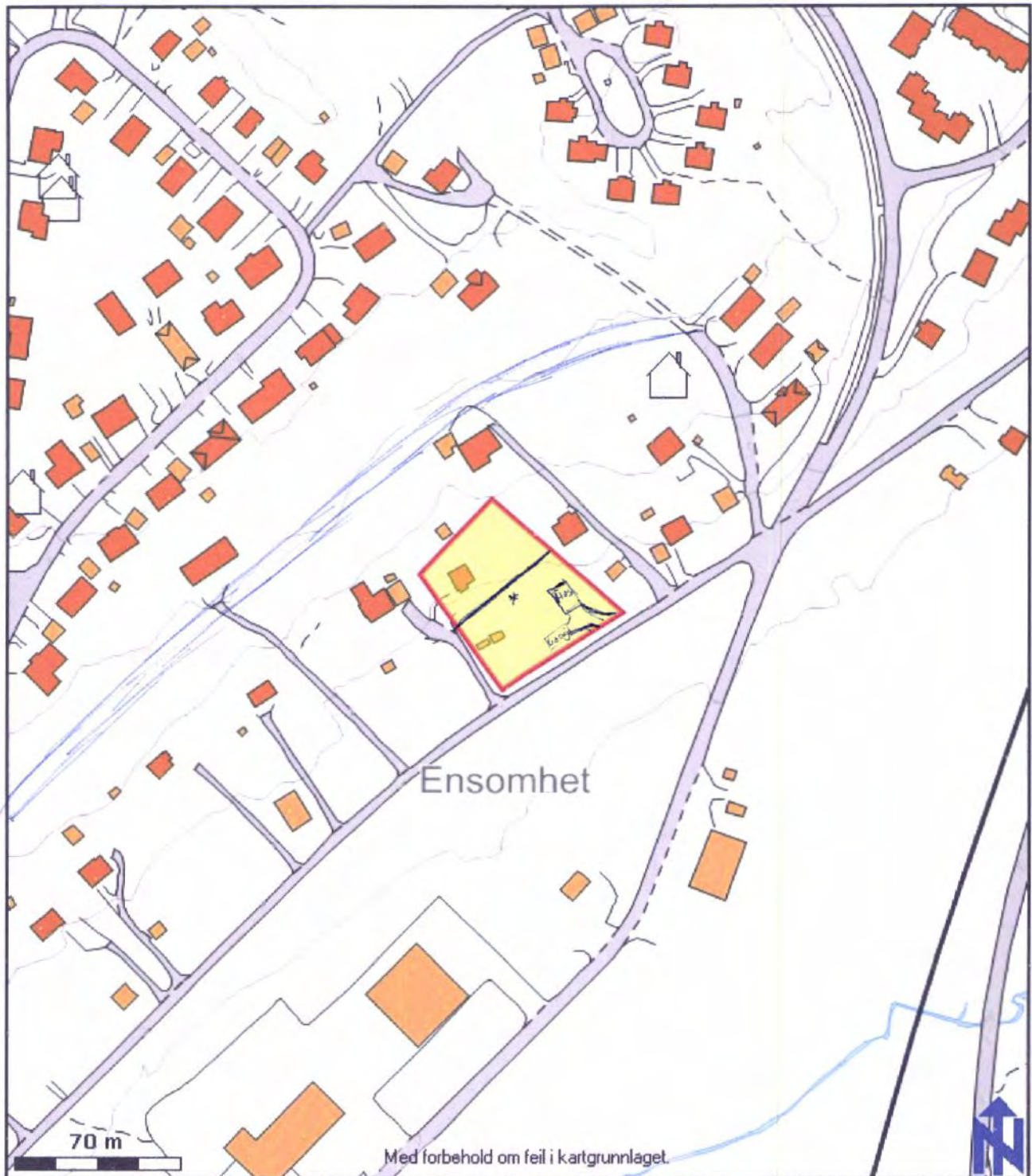
 Varsel er mottatt  Samtykker i tiltaket

Dato: Sign.:

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

Samlet antall sendinger: \_\_\_\_\_ Sign. \_\_\_\_\_





Sør-Varanger  
kommune

\* Parsell av Gnr 25 Bnr 79.

Målestokk 1:2 500

Utskriftsdato 13.02.2010

Karttype Grunnkart