



## 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:** 15.12.2010  
**Møtested:** Møterom Viksjøen/Ellenvatn  
**Møtetid:** Kl. 11:00

Ved eventuelt forfall er representanten selv ansvarlig for å innkalle vara.  
Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

**Kirkenes, 09.12.2010**

Linda Beate Randal  
Ordfører

SMW

## SAKSLISTE:

<b>Saksnr.:</b>	<b>Sakstittel:</b>	<b>ArkivsakID:</b>
156/10	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PARKERINGSVEDTEKTENE OG SØKNAD OM Å OPPARBEIDE RULLESTOLRAMPE PÅ KOMMUNALT FORTAU - DR. WESSELSGATE 2 Saksordfører: Tove Alstadsæter	09/1392
157/10	SØKNAD OM BRUKSENDRING GNR 34 BNR 18 I GRENSE JAKOBSELV - SØKER: ARNT TRYGVE KÅSEREFF Saksordfører: Cecilie Hansen	10/2212
158/10	SØKNAD OM BRUKSENDRING GNR 2 BNR 35 I BUGØYFJORD - SØKER: ARNHILD OG OVE PERSEN Saksordfører: Terje Hansen	10/1966
159/10	SØKNAD OM Å OMSTØTE KRAV OM PLANFRI OVER-/UNDERGANG TIL JERNBANEN VED EKHAUGEN/AVL - SØKER: SYDVARANGER GRUVE AS Saksordfører: Even A. Pettersen	10/1088



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Vegar Nilsen Trasti Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 18.11.2010
Arkivkode: K2-L42	Arkivsaksnr.: 09/1392
Saksordfører: Tove Alstadsæter	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Rådet for funksjonshemmede		
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	15.12.2010	156/10

### SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PARKERINGSVEDTEKTENE OG SØKNAD OM Å OPPARBEIDE RULLESTOLRAMPE PÅ KOMMUNALT FORTAU - DR. WESSELSGATE 2

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	11.11.2009	SØKNAD
2	18.11.2010	PARKERINGSVEDTEKTER
3	18.11.2010	FORSLAG FASADEPLAN DR. WESSELSGT.

#### Dokumenter i saken:

Dok.dato	Type	Avsender/mottaker	Tittel
02.06.2009	I	RMK Eiendom	SØKNAD OM BRUKSENDRING AV EIENDOM DR.WESSELGT 2, KIRKENES
19.08.2009	I	Surf & Turf Restaurant AS	SØKNAD OM BRUKSENDRING - DR. WESSELSGT. 3
17.09.2009	U	Surf & Turf	RETUR, SØKNAD OM BRUKSENDRING
09.10.2009	I	Per Fjellvoll	BRUKSENDRING DR WESSELSGT 2.

16.10.2009	I	RMK Eiendom AS	SØKNAD OM FRITAK FOR PARKERINGSPLASSER
04.11.2009	I	Polarplan AS	NOTAT - UNIVERSELL UTFORMING
05.11.2009	I	Polarplan AS	NOTAT NR 2
10.11.2009	S		BYGGESAK DR. WESSELSG. 2 - SØKNAD OM DISPENSASJON
11.11.2009	I	Fiskebeck Prosjekt	PLANTEGNINGER
11.11.2009	I	Polarplan AS	SØKNAD OM Å BYGGE RULLESTOLRAMPE
17.11.2009	I	Polarplan AS	SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
20.11.2009	U	Polarplan AS	MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR RESTAURANT SURF&TURF
02.02.2010	U	Polarplan AS	VEDRØRENDE DERES SØKNAD OM Å BYGGE RULLESTOLRAMPE - RESTAURANT
26.05.2010	I	Lars Wivesoll	DOKUMENT TIL BYGGESAK
02.08.2010	I	Polarplan AS	RULLESTOLRAMPE SURF & TURF

#### **Kort sammendrag:**

Den 20.11.09 ble det gitt midlertidig brukstillatelse til å drive bevertning for Surf & Turf Restaurant AS i Dr. Wesselsgate 2, Kirkenes, Gnr. 27, Bnr. 8, Fnr. 23. Det ble i tillatelsen oppgitt at, søknad om fritak fra parkeringsvedtektene og søknad om tillatelse til å etablere rullestolrampe på kommunalt fortau, skulle behandles på et senere tidspunkt.

Parkeringsplassbehov beregnes etter Kommunens parkeringsvedtekter. For restaurant beregnes 0,3 p-plasser per sitteplass, for kontorlokaler beregner 1,5-2 p-plasser per 100<sup>2</sup> gulvareal. Nåværende satser er 60 000 NOK. Det søkes om fritak fra parkeringsvedtektene, med bakgrunn i økonomi.

Det stilles krav om universell utforming etter ny Plan- og bygningslov og teknisk forskrift. Det er søkt om å sette opp en rullestolrampe på kommunalt fortau for å imøtekomme disse krav.

#### **Søknad om dispensasjon (fritak) fra parkeringsvedtektene:**

##### **Faktiske opplysninger:**

Den 20.11.09 ble det gitt midlertidig brukstillatelse til å drive bevertning for Surf & Turf Restaurant AS i Dr. Wesselsgate 2, Kirkenes, Gnr. 27, Bnr. 8, Fnr. 23. Det ble i tillatelsen oppgitt at søknad om fritak fra parkeringsvedtektene og søknad om tillatelse til å etablere rullestolrampe på kommunalt fortau, skulle behandles på et senere tidspunkt.

Parkeringsplassbehov beregnes etter Kommunens parkeringsvedtekter. For restaurant beregnes 0,3 p-plasser per sitteplass, for kontorlokaler beregner 1,5-2 p-plasser per 100<sup>2</sup>

gulvareal. Nåværende satser er i følge gebyrregulativet 60 000 NOK. Det søkes om fritak fra parkeringsvedtektene, med bakgrunn i økonomi.

Surf & Turf Restaurant AS har 120 sitteplasser, fordelt over to etasjer, hvorav 65 i 1. etasje som er åpen på daglig basis mellom kl. 1100 – 2300. Kjelleretasjen har 55 sitteplasser og benyttes ved behov til julebord, private arrangementer, selskaper etc. I 2. etasje er det kontorlokaler med BRA på ca 200m<sup>2</sup> og 3. etasje har et BRA på ca 120m<sup>2</sup>.

Parkeringsvedtektene for Sør-Varanger Kommune ble vedtatt i 1991 med hjemmel i PBL 85 §§ 69-3 og 69-4, tilsvarende ny PBL § 28-7.

I hht parkeringsvedtektene er det krav til 0,3 p-plass pr. sitteplass. 120 sitteplasser i restauranten gir krav om 36 p-plasser, pluss 6 p-plasser ut i fra gulvareal på ca 300m<sup>2</sup> til tilhørende kontorlokaler 2. og 3. etasje. Det betyr at det må stilles til rådighet, eller frikjøpes 42 p-plasser. Dette kan ordnes på egen tomt, eller ved frikjøp, dvs. at det innbetales et beløp - per tiden kr. 60.000 - slik at kommunen kan opparbeide p-plasser (parkeringsfond). Søker har på egen tomt 10 parkeringsplasser til disposisjon.

Bygget var til i fjor sommer eid og drevet som forretning – Dagfinn Hansen Kontormaskiner. Parkeringskravet til forretning er i hht parkeringsvedtekten 1,5 -2,0 pr. 100m<sup>2</sup> gulvareal. Ved faktor 2,0 betyr dette at 9 parkeringsplasser var nødvendig. På egen tomt er det mulig med 10 p-plasser, og administrasjonen anser derfor at parkeringsbehovet da var løst på egen tomt.

#### **Vurderinger:**

Dagens parkeringsløsning for Dr. Wesselsgate 2 er i strid med parkeringsvedtektene. Det søkes om fritak fra krav etter parkeringsvedtektene med begrunnelse at søker ikke har tilgjengelig arealer for p-plass på egen tomt, og at søker ikke evner å betale kostnader ved frikjøp av p-plasser.

Ved søknad om dispensasjon fra parkeringsvedtektene er det naturlig at saken belyses som andre søknader om dispensasjon, jamfør PBL kapittel 19 hvor kommunen har anledning til å dispensere. Det skal ved dispensasjonssøknader vurderes fordeler og ulemper ved å dispensere. I hht § 19-2 nr. 2 skal fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering for at dispensasjon kan gis. Det kan også settes vilkår.

Fordelene ved å dispensere fra parkeringsvedtektene vil være av økonomisk art for søker. I slike saker er økonomi alene ikke et avgjørende argument. Imidlertid var innføringen av parkeringsvedtekten i 1991 hovedsakelig begrunnet i økonomi, samt å sikre oppdaterte parkeringsløsninger, således bør økonomi i denne sak også vurderes som et vektig argument.

Fordelene ved å dispensere bør ser i sammenheng med søkers argumenter. Søker hevder at gjester som skal benytte restauranten på dagtid i hovedsak vil være personer som allerede har parkeringsplass ved eget arbeidssted eller på offentlig parkeringsplass. På kveldstid mener søker at om lag 50 % av gjestene ønsker å nyte alkohol, noe som medfører at antallet kjørende gjester vil være begrenset, i alle fall i perioder. Søker mener derfor at offentlig parkering vil være tilstrekkelig på kveldstid. Det foreligger ingen analyse av dette som kan etterprøves, men det kan ved selvsyn ses at det er god plass på parkeringsplassene i sentrum på kveldstid. Det bør ut i fra dette også vurderes hvorvidt parkeringsplassbehovet i sentrum synes mindre enn kommunen for øvrig. For bevertningssteder lokalisert i sentrum vil færre gjester være avhengig av bil enn bevertningssteder utenfor gangavstand. Administrasjonen ser dermed et potensielt behov for en differensiering i beregningene av parkeringsplassbehov mellom sentrum og kommunen for øvrig.

Ulempene ved å dispensere vil være at det ikke etableres nye parkeringsplasser (via parkeringsfondet), og at besøkende som benytter bil må parkere ved andre p-plasser i sentrum. Dette er for øvrig p-plasser som andre gårdeiere/forretninger/bevertningssteder osv. har vært med på å finansiere. Å gi fritak fra parkeringsvedtektene vil således synes urettferdig på andre virksomheter i kommunen. Det må således vurderes å være viktig å sikre det videre økonomiske fundament for opparbeiding av offentlige parkeringsplasser i sentrum, jfr. formålet med innføringen av parkeringsvedtekten. Det må fortsatt anses å være riktig at den som skaper parkeringsbehov, også løser dette.

Slik administrasjonen ser det vil det være rom for skjønn ved beregningen av antall p-plasser som skal kreves. Ut i fra beregningene nevnt ovenfor er det fire alternativer for frikjøp av p-plasser:

1: Antall p-plasser i forhold til 120 sitteplasser, og krav om 6 p-plasser for kontorlokalene i 2. og 3. etasje, minus 10 på egen tomt, altså 32 p-plasser frikjøpes til en kostnad av 1 920 000 NOK.

2: Antall p-plasser i forhold til 65 sitteplasser i 1. etasje, og krav om 6 p-plasser for kontorlokalene i 2. og 3. etasje, minus 10 på egen tomt, altså 16 p-plasser frikjøpes til en kostnad av 960 000 NOK.

3: Opparbeiding av 10 parkeringsplasser på egen tomt kan anses som tidstrekkelig, og frikjøp av parkeringsplasser kan anses som unødvendig. I dette vektlegges argumentene til søker om at det offentlige parkeringstilbudet er tilstrekkelig for restaurantens besøkende, og at frikjøp vil være en stor kostnad for søker. Dette vil være et vurderings spørsmål opp i mot rettferdighet overfor andre og formålet med parkeringsvedtektene.

4: Det bør vurderes hvorvidt satsene for parkeringsplasser er rimelige. En sammenlikning av parkeringsvedtektene for Alta og Hammerfest viser også at SVK's ligger på nivå med disse, både krav til dekningsgraden og til frikjøpsbeløpet. Hammerfest har sågar det dobbelte av SVK's frikjøpsbeløp. Bodø Kommune har derimot andre beregninger og satser for parkeringsplasser til restaurant i sine parkeringsvedtekter. Bodø har differensiert kravene til p-plasser i soner, der kravet til restauranter i bykjernen er 1 p-plass per 100m<sup>2</sup> BRA, og forøvrig sentrum 2-4 p-plasser per 100m<sup>2</sup>. Deres modell likner SVKs vedtekter for kontor (slik beregnet over) og en slik modell ville stilt krav om noe færre p-plasser. Dersom det regnes ca 200m<sup>2</sup> per kjeller-, første-, og andreetasje, pluss ca 120m<sup>2</sup> for tredjeetasje, altså ca 720m<sup>2</sup>, vil slike vedtekter med faktor 2 gitt et krav på 14 p-plasser. Søker hevder å kunne opparbeide ti p-plasser på egen tomt. Ut i fra slike vedtekter ville det vært krav om frikjøp av fire p-plasser til en kostnad av 240 000 NOK. Om dette synes å være et mer rimelig krav, bør det vurderes om parkeringsvedtektene, eventuelt satsene i gebyrregulativet behøves endret.

### **Søknad om tillatelse til å opparbeide rullestolrampe på kommunalt fortau:**

#### **Faktiske opplysninger:**

Den 20.11.09 ble det gitt midlertidig brukstillatelse til å drive bevertning for Surf & Turf Restaurant AS i Dr. Wesselsgate 2, Kirkenes, Gnr. 27, Bnr. 8, Fnr. 23. Det ble i tillatelsen oppgitt at søknad om fritak fra parkeringsvedtektene og søknad om tillatelse til å etablere rullestolrampe på kommunalt fortau, skulle behandles på et senere tidspunkt.

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven har som formål å hindre diskriminering i samfunnet, ved å hindre at funksjonshemmende barrierer skapes. Plan- og bygningsloven og Byggeteknisk forskrift opptrer i byggetiltak som særlov, og gir hjemmel for tillatelse til byggetiltak. Plan- og bygningsloven stadfester at universell utforming skal ivaretas og at estetisk utforming tas hensyn til i byggetiltak. Videre stiller Byggeteknisk forskrift krav om universell utforming av byggverk. Det er søkt om å sette opp en rullestolrampe på kommunalt fortau for å imøtekomme disse krav.

Den 11.11.09 søker Polarplan AS om å etablere rullestolrampe langs fortauet i Dr. Wesselsgate på kommunal tomt. Kommunen anmoder søker om å vurdere andre alternativer i brev 02.02.10. Den 12.05.10 leverer søker tre løsningsalternativer, men trekker andre alternativer i e-post av 26.05.10, og det søkes om å få etablere rullestolrampe langs fortauet i Dr. Wesselsgate ved dagens inngang.

Tomtegrensen for Gnr. 27, Bnr. 8, Fnr. 23. går langs byggets yttervegg, og omsøkte rullestolrampe vil dermed ligge på kommunal tomt.

Nåværende ferdselsareal på fortauet er 170cm, og med 15cm kantsteinsone og 90cm brostein fra bygg til fortau er totalbredden 275cm. Omsøkte rullestolrampe, forutsetter at fortauets bredde reduseres til ca. 150cm. Av Vegvesenets håndbok 017 **Veg- og gateutforming** oppgis det under **B.2.2 Fortau** at "Alle fortau skal ha en ferdselssone med minste bredde 2m". Det heter videre at "Fortausbredde på 2,5m dekker mistekrav til ferdselsareal og kantsteinsone, og muliggjør maskinell rydding av fortauet".

#### **Vurderinger:**

For å imøtekomme krav om universell utforming ønsker søker å opparbeide rullestolrampe langs fortauet i Dr. Wesselsgate ved restaurantens hovedinngang.

Omsøkte rullestolrampe vil redusere ferdselsarealet langs fortauet fra ca 170cm til ca 150cm, som er vesentlig smalere enn minstekravet til fortau etter Vegvesenets veileder på 2m. Et smalere fortau vil gjøre det vanskeligere for personer å passere, og da spesielt personer med funksjonsvansker. Å oppføre rullestolrampe på fortauet kan således skape en funksjonshemmende barriere, som vil være i konflikt med Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Fortausbredden vil være adskillig smalere enn det som kreves for maskinell rydding av fortauet på 2,5m. Dette er i hovedsak maskinell kosting om sommeren og snørydding/strøing med maskin om vinteren. Oppføring av rullestolrampe på fortauet vil således være til hinder for effektivt vedlikehold av fortauet og for brukerne av fortauet. Brukerne av fortauet vil bli ytterligere berørt dersom det ikke blir vedlikeholdt effektivt.

Administrasjonen påpeker også at omsøkte rullestolrampe ikke tar hensyn til estetisk utforming etter PBL. Rullestolrampe på fortauet vil bryte med utseende av sentrumsgaten og er motstridende med det bybildet som kommunen ønsker. Her vil administrasjonen spesielt trekke fram det arbeid som er gjort, og gjøres for å forbedre sentrumsutseende, med Fasadeplan for Dr. Wesselsgate som eksempel.

I tillegg stiller administrasjonen spørsmål ved tegningene vedlagt søknaden, der det framgår at ytterdørene vil slå inn i den inntegnede frisonen på trappen. Dette betyr i så fall at dørløsningen må endres, eller at trappen med rullestolrampe må lages bredere enn planlagt. Sistnevnte alternativ vil medføre at ferdselsarealet langs fortauet blir ytterligere redusert.

Ettersom tomtegrensen for Gnr. 27, Bnr. 8, Fnr. 23 går langs byggets yttervegg, er omsøkte rullestolrampe tenkt plassert på kommunal grunn. Om det kommunale fortauet tillates brukt for å løse private byggs krav til universell utforming kan dette skape presedens for lignende søknader i fremtiden. Administrasjonen ser for seg at å henvise søker til å løse krav til universell utforming innenfor eget bygg, vil gi føringer for slike saker i fremtiden.

#### **Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

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

Administrasjonen anser ikke at vurderinger etter disse satsingsområdene behøves utredet utover de vurderinger som allerede foreligger i sakene.

**Alternative løsninger:**

**Søknad om dispensasjon (fritak) fra parkeringsvedtektene:**

1: Med medhold i PBL 19-2 innvilger ikke Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling dispensasjon, og avslår søknad om fritak fra parkeringsvedtektene for Gnr. 27, Bnr. 8, Fnr. 23, parkeringsbehovet beregnes etter ett av følgende løsningsalternativer:

A) Med hjemmel i parkeringsvedtektene for Sør-Varanger Kommune og PBL § 28-7, krever Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling at det frikjøpes parkeringsplasser utover de plasser som opparbeides på egen tomt. Med 120 sitteplasser i restauranten og kontorlokaler i 2. og 3. etasje, skal det opparbeides 10 p-plasser på egen tomt og innbetales 1 920 000 NOK til kommunens parkeringsfond for opparbeidelse av 32 nye parkeringsplasser.

B) Med hjemmel i parkeringsvedtektene for Sør-Varanger Kommune og PBL § 28-7, krever Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling at det frikjøpes parkeringsplasser utover de plasser som opparbeides på egen tomt. Med 65 sitteplasser i 1. etasje, og kontorlokaler i 2. og 3. etasje, skal det opparbeides 10 p-plasser på egen tomt og innbetales 960 000 NOK til kommunens parkeringsfond for opparbeidelse av 16 nye p-plasser.

Begrunnelse for avslag: Etter en samlet vurdering synes ulempene ved å dispensere klart større enn fordelene. Formannskapet vektlegger at den som skaper parkeringsbehov også løser dette. Det vurderes viktig å sikre det økonomiske fundament for opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. Videre vil avslag synes rettferdig for andre som har måtte frikjøpe parkeringsplasser. Fordelene for søker, som er av økonomisk art, vektlegges i mindre grad.

**Forslag til vedtak:**



1: Med hjemmel i PBL § 19-2 gir Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling dispensasjon fra dagens parkeringsvedtekter. Dispensasjonen gis på følgende vilkår: Søker må utarbeide/ frikjøpe antall parkeringsplasser beregnet etter 2 p-plasser per 100m<sup>2</sup> BRA. Det skal altså utarbeides ti parkeringsplasser på egen tomt og frikjøpe fire parkeringsplasser ved å innbetale 240 000 NOK til kommunens parkeringsfond.

Formannskapet anmoder administrasjonen om å utarbeide nye parkeringsvedtekter, der beregningene for parkeringsplassbehov differensieres mellom Kirkenes sentrum og kommunen for øvrig. I parkeringsvedtektene tilføyes beregninger for restaurant/kafeteria i Kirkenes sentrum til 2 p-plasser per 100m<sup>2</sup> BRA.

Begrunnelse: Fordelene ved å dispensere synes klart større enn ulempene ved en samlet vurdering, da det legges vekt på viktigheten av å etablere nye restauranter/ bevertningssteder i sentrum. Dagens parkeringsvedtekter synes urimelige da parkeringsplassbehovet i sentrum er vesentlig mindre enn kommunen for øvrig ved nyetablering av bevertningssteder. Samtidig legges til grunn prinsippet om likerett, og at de som skaper parkeringsbehov også løser dette. Under disse vilkår synes ulempene ved å dispensere mildere.

2: Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling avslår søknaden og gir ikke tillatelse til å benytte kommunalt fortau for å opparbeide rullestolrampe. Søker henvises til å løse krav om universell utforming etter Plan- og bygningsloven med Byggeteknisk forskrift på egen grunn.

Begrunnelse: Rullestolrampen vil redusere fortausbredden, dette medfører at framkommeligheten på fortauet vil bli vesentlig redusert, samtidig som vedlikeholdet blir vanskeliggjort. Det legges også vekt på estetisk utforming langs fortauet jamfør utredningene ovenfor. Avslaget gir føringer for hvordan lignende saker skal behandles i framtiden.

Bente Larssen  
rådmann

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

**Polarplan AS**  
Postboks 278  
9915 KIRKENES

Til:  
Sør – Varanger kommune  
Ved T.M

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 466, 9915 KIRKENES		11. 11.	
Saksnr.: 09/1392	Dok.nr.: 17	K1	<input type="checkbox"/> Besvares (V)
Saksnummer:		K2	
Vurderingsvurdering/avskjerming:		K3	<input type="checkbox"/> Besvares ikke (X)
<input type="checkbox"/> 1 Bure tilstøtning		Kopi til:	
<input type="checkbox"/> 2 Tekstboks og linje 2 i tittel			
<input type="checkbox"/> 3 Tekstboks linje 2 i tittel, og /notatboks			
<input type="checkbox"/> 4			

11. november 2009

**SØKNAD**

**Innledning:**

I fm åpningen av ny restaurant Surf & Turf, ønsker vi å søke om å opparbeide en rullestolrampe opp til hovedinngang til restauranten. Opparbeidelsen vil måtte utføres utenfor egen eiendom og plasseres på kommunens del.

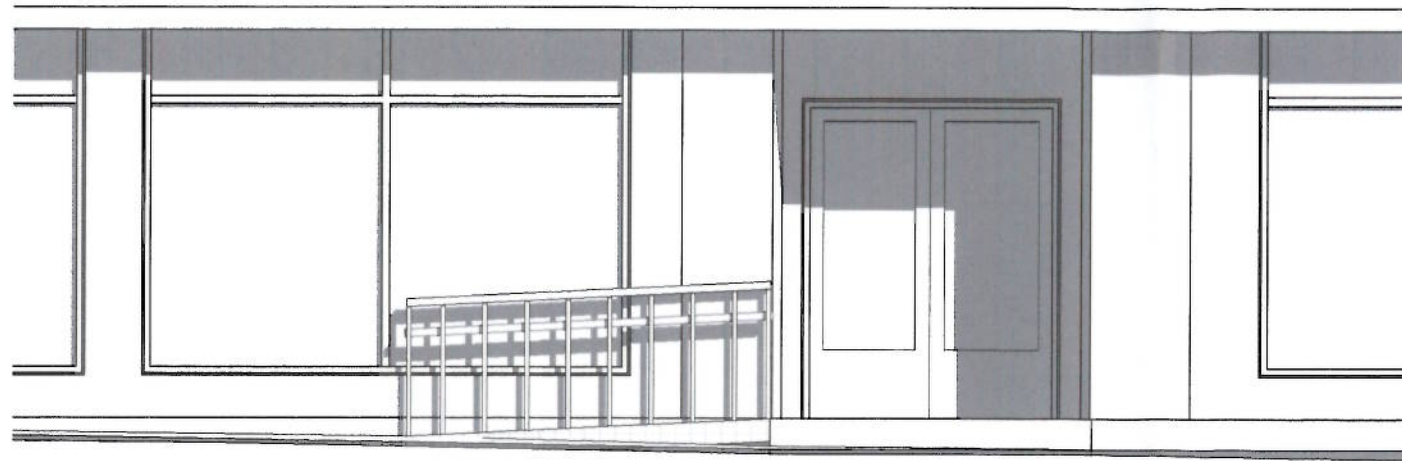
**Saksopplysninger:**

Rampen vil gå som vist på vedlagt tegning. Langs bygget og opp til hovedinngangen. Total høyde som skal utjevnes er 17 cm. Bredden på rampen settes til 110 cm og lengde langs vegg er 240 cm. Dette vil innvirke på gangarealet som er opparbeidet ved restauranten. Den totale bredden på gangarealet er pr i dag 273 cm, det vil dermed være igjen 163 cm som gangareal etter at rampen er ferdig opparbeidet.

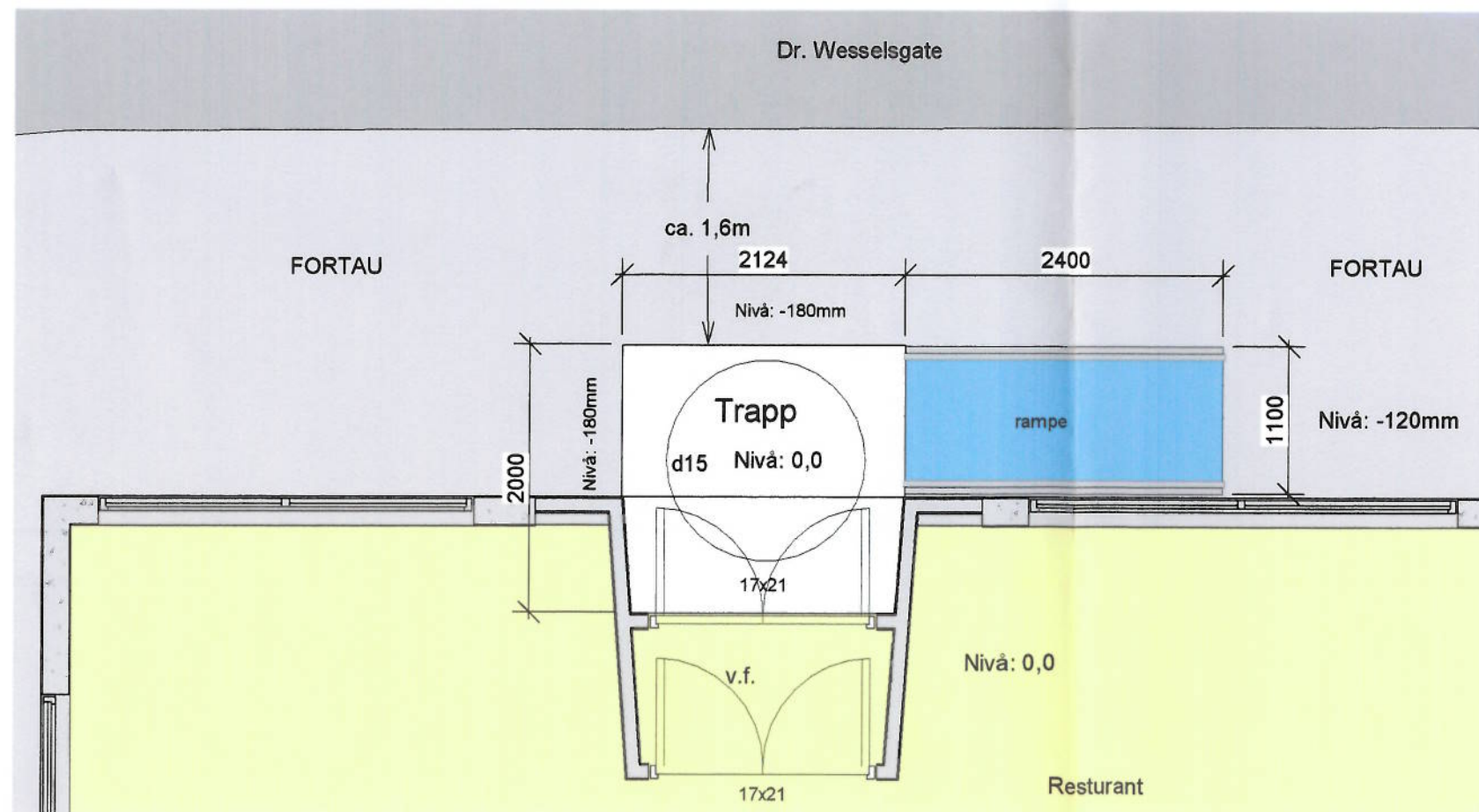
Med vennlig hilsen  
**Polarplan AS**



Lars Wivesoll  
Dagl.leder avd./Kirkenes



2 Nord  
Rampe  
1 : 50



Ny rampe for rullestoler.  
Stigning rampe; 1:20.  
Høydeforskjell rampe; 120mm.  
Høydeforskjell fortau-trapp; 180mm.

1 1.Etasje  
Inngang  
1 : 50

Nr.	Beskrivelse	Dato

Prosjektnummer	2187
Dato	12.11.2009
Tegner	J-ÅM
Godkjent	Checker

# PARKERINGS VEDTEKTER

VEDTEKT TIL PBL § 69.3.

RETNINGSLINJER FOR PRIVATE AVKJØRSLER, PARKERING PÅ BYGGETOMT ELLER FELLESAREAL OG BEREGNING AV PARKERINGSPLASSBEHOV.

1. Parkering
- 1.1 All bebyggelse skal fortrinnsvis ha parkeringsplasser på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter.
- 1.2 Større parkeringsanlegg bør legges opp slik at gjennomkjøring er mulig, og rygging må reduseres til et minimum.
- 1.3 Parkeringsplasser for funksjonshemmede bør ha en bredde på 3,5 m og ligge så nær heis eller gangareal som mulig. På offentlige parkeringsanlegg bør 5-10 % av plassene være tilrettelagt for funksjonshemmede.
- 1.4 Parkeringsplasser må legges i nær tilknytning til adkomstvei, men adskilt fra lekeplasser og gang/sykkelveier.
- 1.5 For ordnet parkeringsplass for lastebil, campingvogner, båter, små tilhengere etc. bør det avsettes 1 plass pr. 10 parkeringsplasser for personbil. Det er ikke tillatt å langtidsparkere slike kjøretøyer på offentlig vei uten skriftlig samtykke fra veimyndighetene.
- 1.6 Stopp og korttidsparkering i forbindelse med gatekjøkken, kiosker o.l., samt av- og pålessing som skjer reglemessig ved forretninger, lager, industri, institusjoner o.l. bør foregå utenfor offentlig vei. Virksomheten må legges opp slik at den ikke hindrer eller skaper fare for annen trafikk.
2. Behov for parkeringsplasser.

Minimum antall plasser for egenparkering og besøksparkering beregnes etter følgende tabell:

Bygningens eller lokalenes art	Enhet	Ant. bilpl. pr. enhet	Ant. sykkelpark. pr. enhet
Enebolig, småhus	Leilighet	3,0	1-2
Rekkehus, atriumhus	Leilighet	2,0	1-2
Blokker	Leilighet	1,50	1-2
Hvbel/hvbelbygg	Hvbel	1,0	1
Kirke/kino, teater, forsamlingshus	Sitteplasser	0,5	5 % av ant. sitteplasser
Forretningsbygg:			
Detaljhandel	100 m2 golvar.	1,5-2,0	3-4
Varehus	100 m2 golvar.	3,0-3,5	3-4
Kontor	100 m2 golvar.	1,5-2,0	2 eller for min. 10% av de ansatte

Skoler:			
Barneskole/barnehage	Ansatt	0,6	Min. 50% av lærere og elever som kan bruke sykkel
Videregående skole	Ansatt	0,6	"
"	Elever over 18 år	0,4	"
Industri:			
Verksteder	100 m2 golvar.	1,2	2
Lager		0,5	
Hotell, gjestgiveri og lignende	Gjesterom	1,0	
	Ansatt	0,5	
Restaurant/kafeteria	Sitteplass	0,3	
Gatekjøkken/kiosk	Sitteplass min. 8 pl.		
Idrettsanlegg	Tilskuer	0,5	Min. 10% av ant. tilskuere
	Ansatt	0,3	
Sykehus/sykehjem	Sengeplass	0,2	
	Ansatt	0,6	
Bensinstasjon	Service min.	12 pl.	
	Tanking min.	6 pl.	

### 3. Private avkjørsler.

- 3.1 Private avkjørsler fra kommunale veier skal godkjennes av teknisk sjef. Teknisk hovedutvalg er klageinstans.

For at avkjørselstillatelse kan gis bør følgende krav være innfridd:

- 3.1.1. Søknaden skal inneholde opplysninger om hvilke eiendommer avkjørselen skal gjelde for, og om det på noen av dem vil bli drevet ervervsvirksomhet av en slik art at det vil føre med seg stor biltrafikk eller regelmessig transport med lastebiler. Sammen med søknaden sendes også tegning/kart som viser avkjørselens beliggenhet samt markering av siktsoner.

- 3.1.2 Avkjørselen bør ha følgende utforming:

Den må ikke ligge høyere enn veikanten (kanten av den offentlige veien).

På de første 2 m fra veikanten skal avkjørselen ha et jevnt fall på 6 cm (3%). På spesielt vanskelige steder kan det dispenseres, slik at lengden fra veikanten blir 1 m med jevnt fall på 3 cm (3%).

Den private veien bør ikke ha større stigning/fall enn 125% (1:8). Avkjørselen må utformes på en slik måte at overvann, søle, grus etc. ikke blir ledet inn på den offentlige veien.

3.1.3. Avkjørselen skal legges vinkelrett på den offentlige veien, og den må bygges slik at det blir god oversikt i krysset, samtidig som avkjørselen også skal føre til minst mulig ulempe for trafikken på den offentlige vei.

Sammenkobling mellom avkjørselens sidekanter og den offentlige veis nærmeste kjørebane kant avrundes med en sirkel. Størrelsen på sirkelen bør vurderes ut fra bruken og de stedlige forhold, men radien må ikke være mindre enn 4 m.

3.1.4. Der avkjørselen går over veigrøft, må det legges ned kjøresterkt rør med minimum diameter 200 mm. Rørene må legges på et godt komprimert fundament og på en slik måte at veigrøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.

3.1.5. Dersom avkjørselen er adkomsst til garasje, må det foran garasjen være oppstillingsplass for bilen, og det bør lages snuplass, slik at rygging ut på offentlig vei unngås.

3.1.6. Avkjørsel til større butikk, bensinstasjon, kafe m.v. bør utformes som veikryss.

3.1.7. I siktsonen må det ikke settes opp innretninger/plantes noe, som er/blir høyere enn 50 cm. Eierne/brukerne av de eiendommene som får avkjørsel, må forplikte seg til selv å holde denne vedlike.

3.1.8. Dersom det ved avkjørselen, med tilhørende rør/stikkrenner, oppstår feil eller mangler som etter påtale ikke blir rettet, kan kommunen stenge avkjørselen eller la manglene rettes for eierne/brukernes regning. Det samme gjelder for innretninger og vekster som er nevnt i 3.1.7. samt dersom avkjørselen blir bygd eller nyttet i strid med den tillatelse som er gitt.

3.1.9. Er tillatelsen til avkjørsel gitt på det vilkår at eier/bruker er forpliktet til å foreta de endringer av avkjørselen som teknisk sjef bestemmer, eller om nødvendig å flytte avkjørselen, plikter eieren/brukeren å gjøre dette uten utgift for kommunen.

Reglene ovenfor gjelder både for nye avkjørsler, og for søknad om utvidet bruk av eksisterende.

Der det anlegges felt for gang- og sykkelvei, må det brukes nedsenket kantstein. Ved legging av nedsenket kantstein skal fortauslegemet tilpasses de stedlige forhold.

#### 4. Gyldighetsområde.

Disse vedtekter gjelder hele kommunen og erstatter tilsvarende vedtekter til bygningsloven, stadfestet av Kommunaldep. den 19.10.1968.

## VEDTEKTER TIL PBL § 69.4

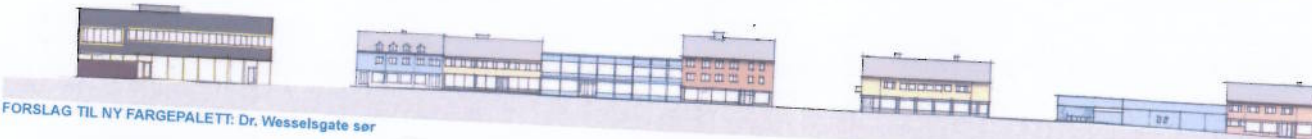
Frikjøp av parkeringsplasser.

Bygningsrådet kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn, eller på fellesareal, blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til en hver tid skal gjelde i slik tilfeller.

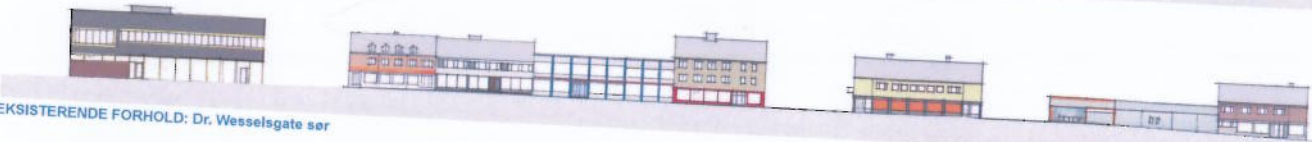
Til grunn for beregning av manglende parkeringsplasser, legges kommunens vedtekter til PBL § 69.3.



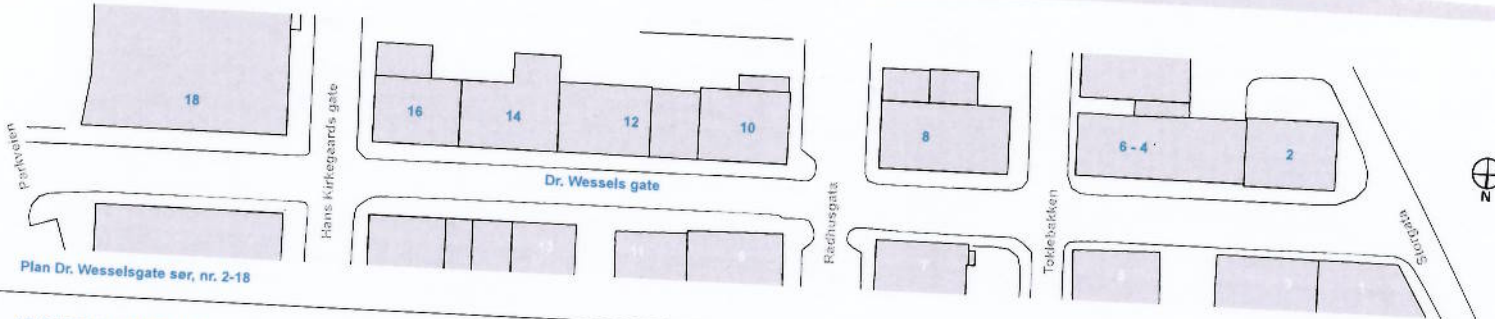
FORSLAG TIL NY FARGEPALETT + FRAMTIDSBILDE + MULIGE FRAMTIDIGE UTVIDELSER: Dr. Wesselsgate sør



FORSLAG TIL NY FARGEPALETT: Dr. Wesselsgate sør



EKSISTERENDE FORHOLD: Dr. Wesselsgate sør



Plan Dr. Wesselsgate sør, nr. 2-18

### VINDUER OG ARKITEKTUR

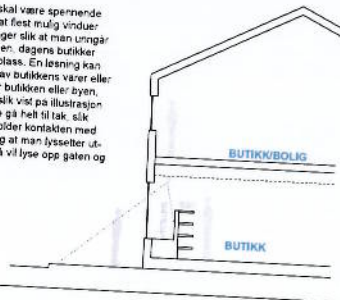
Vinduer i gjennomsningshusene kjennetegnes ved at de fremstår som hull i en vegg, og ikke som et sammenhengende vindusbånd. Ved endring bør dette videreføres, og i den grad det er mulig bør midtpostvinduer benyttes i 2. og 3. etasje.

I Dr. Wesselsgate finnes mange ulike varianter som følge av ombygginger. Eksempler på dette er skissene til høyre. Huset øverst er gjennomsningshus med originale midtpostvinduer i 2. og 3. etasje og med moderne vinduer i 1. etasje. Huset nederst har originale vinduer i 2. og 3. etasje (husnummer fra 70-tallet), men har mer original vindusform (hull i vegg) og ikke vindusbånd i 1. etasje. Begge vindusypene fungerer fint, men ideelt sett skulle begge hus hatt midtpostvinduer og original vindusform i 1. etasje.



### VINDUER, LYS OG UTSTILLING

For at Dr. Wesselsgate skal være spennende og levende er det viktig å få mest mulig vinduer og åpne eller med utstillinger slik at man unngår en lang lukket fasade. Men, dagens butikker trenger mest mulig hyllplass. En løsning kan være å lage en utstilling av butikkens varer eller annet som er relevant for butikken eller byen, med hyllplass innenfor slik vist på illustrasjonen til høyre. Hyllene bør ikke gå helt til tak slik at får en daglig- og beholder kontakten med gaten utenfor. Det er viktig at man lyssetter utstillingen slik at lyset også vil lyse opp gaten og fortullet utenfor.



### SOLAVSKJERMING

Markiser og solavskjerming er en viktig del av hoveduttrykket i en gate. På samme måte som med fargestillingen, bør fargen på markisene være i samsvar med en helhetlig fargeplan for Dr. Wesselsgate. I de butikker hvor vinduene er dekket av utstilling/teol vil det ofte ikke være behov for markiser. Dessuten er husrekken mot nord mer utsatt for direkte sol. Denne husrekken bør gå sammen om en type markise/markisefarge som gjennomføres i hele gaten. Innvendige persienser er ikke en god løsning da dette vil ha samme effekt som å tette vinduet, og gaterommet utenfor får en kedelig, tom fasade. Et unntak som midlertidig løsning er spesielle litteler hvor man ikke ønsker innsyn i et lokale, eller ved serveringssteder hvor man ønsker sol på utsiden for gæsterving, men ikke direkte sol på gater/innenfor.



### FARGEPALETT

Fasadeplanen tar utgangspunkt i at Dr. Wesselsgate har et særpreget som skal bevares og videreføres, som beskrevet på plan nr. 1 under "Særpreget Dr. W. gt."

På tross av innslag av bygninger fra nyere tid og at den originale bebyggelsen er ombygd og endret, så er det etterkrigsarkitekturen som er mest fremtredende og som kjennetegner gata. Bebyggelsens særpreget og slalus på dagens materialbruk legges til grunn for fargeplanen. Fasader som i ettertid er platefasett anbefales tilbakeløst til opprinnelig materialbruk for å styrke gatas særpreget. Metallplater forsettes å kunne overmåles.

Samfundshuset og Sørnesbygget er forskjellig fra øvrig bebyggelse i gata eventuelt endringer i fargestilling her bør være i tråd med bygningens egen skala, utforming og tidstypisk materialbruk. Bygningene bør stå som produkter fra sin tid med sin særpregede fargestilling og materialbruk, men kan også tilpasses Dr. Wesselsgate i forhold til en varmere og lysere fargestilling.

### KONSEPT FOR FARGESETTING

Etterkrigs husene holdes i en lys fargepalett: Lyse, varme farger i ulike nyanser og som harmonerer godt i lag. Hver hus gis en klar og entydig farge, forskjellig fra nabohuset.

Vinduer, spesielt i 2. etasje er hull i vegg som fargesettes med en mørkere farge som klar husfargen eller med en nøytral, mørk grå farge. Der 1. etasje er skilt fra etasjene over foreslås plan 1 fargesatt med en relativt lys, grå farge kombinert med skifer, metall o.l. Der 1. etasje fortsatt har vinduer som 'hull i vegg' bør veggfargen bringes helt ned til gateplanet eller underkant brytning.

Tilbygg og takoppsett bør i material og fargestilling være skilt fra hovedhuset. Her kan f.eks. benyttes glass, metall o.l.

I 60-tallsbebyggelsen/betongbygningene foreslås de konstruktive elementene i fasadene fremhevet med farger som er tilpasset husets øvrige fargestilling.

Samfundshuset: En alternativ fargestilling av samfundshuset kan være en mer "dempet" farge på platefasettning og vinduene i forhold til omgivelsene, f.eks. en grå farge som står til den røde teglsteinen/tegler. Avklaringer i forhold til lokalvalg i utforming av nytt kulturbygg og planer for torgets utvikling vil sannsynligvis

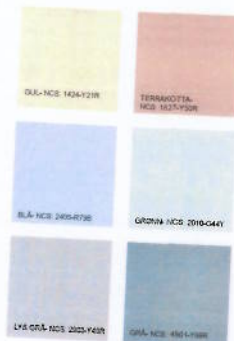
ha større påvirkning av fremtidig bearbeiding av samfundshusets fasader enn en eventuell tilpassing til fasadeplan for Dr. Wesselsgate.

Sørnesbygget har et klart horisontalt uttrykk og er tilnærmet en tilbakeløst 4. etasje i moderne materialbruk. For ytterligere å understreke horisontaltiteten i bygget kan monteres en baldakin over dagens fortau/vingangene enten hengt i vire på fasaden eller som freistaende element på gata. Alternativt - dersom bygget skal tilpasses bedre til småskallebebyggelsen - kan en bryte horisontaltiteten med f.eks. et volum som fører til utpa fasaden og som i skala forholder seg bedre til øvrig bebyggelse, jf tomteetterselsene - parsellteinger ol. Se alt. 2 på fasadeplan nord.

### FARGEFORSLAG

I HNL Jotun Malt:  
Jotun 1173 NCS 1424-Y21R: lys gul  
Jotun 2157 NCS 1827-Y50R: terrakotta  
Jotun 4067 NCS 2405-R79B: blågrå  
Jotun 7038 NCS 2010-G44Y: lysgrønn  
Jotun 1143 NCS 2903-Y48R: lysgrå  
Jotun 2173 NCS 4801-Y68R: grå

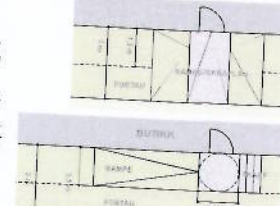
Gråfarger:  
NCS: S 5000 - N: grå  
NCS: S 5000 - N: lysegrå



### UNIVERSELL UTFORMING = tilgjengelighet for alle.

Der følgende er foreslått skal det være tilgjengelig på tross av forhindringer. Ved høydeforskjeller i inngangssattier anbefales ramper. Dersom det er så store høydeforskjeller at ramper er for plasskrevende, kan heis, løfteplattformer eller frøppeheis være en løsning (NB maks slingring inne er 1:12).

I et etablert sentrumstilnærhet som her, kan f.eks 2. og 3. etasje gjøres tilgjengelig ved at f.eks. gardeiere i ei husrekke går sammen om felles heis. Busstasjon må da åpnes opp på hers av tomtegrenser/hus. For slik endring må "sammenheng" areal vurderes opp mot framskning av involverte bebyggelse (Se Teknisk forskrift (TEK) og Plan og Byggingeloven). Evt. tilbygg for heisplass og heis bør lases innenfor eksisterende bygningsskisse eller inn mot bakgård.



## KIRKENES: FASADEPLAN FOR DR. WESSELSGATE

FORSLAG TIL NY FARGEPALETT - SØR  
DATO: 30.10.2009

Mål 1:500



Borealis Arkitekter as  
Drammensveien 145 A  
Boks 675 Skøyen, N-0214 Oslo  
Telefon 24 11 49 90  
Telefax 24 11 49 91  
oslo@borealisark.no

Borealis Arkitekter as  
Storgata 124  
Boks 1131, N-9261 Tromsø  
Telefon 77 66 34 00  
Telefax 77 66 34 01  
tromsoe@borealisark.no







## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Vegar Nilsen Trasti Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 23.11.2010
Arkivkode: K1-	Arkivsaksnr.: 10/2212
Saksordfører: Cecilie Hansen	

#### SAKSGANG

<b>Behandling:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Saksnr.:</b>
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	15.12.2010	157/10

### SØKNAD OM BRUKSENDRING GNR 34 BNR 18 I GRENSE JAKOBSELV - SØKER: ARNT TRYGVE KÅSEREFF

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	23.11.2010	KARTUTSNITT GRENSE JAKOBSELV

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
07.10.2010	I	Arnt Trygve Kåsereff	BRUKSENDRING
22.10.2010	U	Arnt Trygve Kåsereff	VEDRØRENDE SØKNAD OM BRUKSENDRING GNR 34 BNR 18 - GRENSE
28.10.2010	I	Sonja Haug	BRUKSENDRING 34/18 GRENSE- JAKOBSELV
29.10.2010	I	Trond Kåsereff	BRUKSENDRING 34/18 GRENSE- JAKOBSELV
01.11.2010	I	Tove Winther	BRUKSENDRING 34/18 GRENSE- JAKOBSELV
11.11.2010	I	Unni Kåsereff	BRUKSENDRING 34/18 GRENSE- JAKOBSELV

**Kort sammendrag:**

Arnt Trygve Kåsereff søker bruksendring av bolig på eiendom med Gnr. 34, Bnr. 18 til fritidsbolig. Det foreligger fullmakt fra andre tinglyste eiere. Omsøkte tiltak ligger innenfor områder som i Kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område. Tiltaket er dermed i strid med Kommuneplanens bestemmelser. Administrasjonen anser derfor tiltaket som en søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel, som krever behandling etter PBL kapittel 19. Fordelene for dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering for at dispensasjonen kan gis.

**Faktiske opplysninger:**

Arnt Trygve Kåsereff søker om bruksendring av bolig på eiendom med Gnr. 34, Bnr. 18 i Grense Jakobselv til fritidsbolig. Andre tinglyste eiere er: Sonja Lillian M Haug, Trond Dimitri Kåsereff, Unni Irene Kåsereff, Tove Elisabet Winther, det foreligger fullmakt fra alle. Ingen av eierne har bostedsadresse i kommunen.

Det er i matrikkelen oppført fire bygg på eiendommen: Enebolig med bruksenhet bolig, telekommunikasjonsbygning og to garasjer/ uthus/ annekstil bolig. Eiendommen er oppført som fritidseiendom i matrikkelen, og har et areal på 146564,2m<sup>2</sup>.

Eiendommen ligger innenfor LNF-område i Kommuneplanens arealdel.

**Vurderinger:**

Eiendom med Gnr. 34, Bnr. 18 ligger innenfor arealer som i Kommuneplanen er avsatt til LNF-område. En bruksendring av boligen på eiendommen til fritidsbolig vil således være i strid med bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel. Administrasjonen anser dermed saken som en søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel. Søknaden behandles i henhold til Plan- og bygningslovens kapittel 19 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 avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. 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 gjeldende med styrke. Lovgiver har i lovkommentaren til ny plandel i PBL utdypet hvilke hensyn og vurderinger som skal foretas;

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

- om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt.
- om det dispenseres fra saksbehandlingsregler

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

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.

Det er fra søker ikke sannsynliggjort fordeler og ulemper ved tiltaket.

Fordelene ved å dispensere er i hovedsak av økonomisk art for grunneierne, men slik administrasjonen ser det må tiltaket ses i sammenheng med nåværende bruk og beliggenheten av Gnr. 34, Bnr. 18. Eiendom med omsøkte tiltak ligger ved Grense Jakobselv, hvor veien er vinterstengt og avstanden til offentlige tilbud er over 30km. Ut i fra disse forhold synes det urimelig å kreve at huset skal brukes som bolig.

Ulempene ved tiltaket retter seg mot at dispensasjoner undergraver det arbeid og de avgjørelser som er fattet i forbindelse med utarbeidelsen av Kommuneplanen. Samtidig bør det nevnes at dette området ikke har vært særlig prioritert i denne prosessen.

Det er ikke bedt om høringsuttalelser fra andre statlige fagmyndigheter, da administrasjonen ikke anser dette som nødvendig i denne sak.

#### **Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

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

Etter det administrasjonen forstår berører ikke denne sak noen av de overnevnte satsningsområder.

**Alternative løsninger:**

**Forslag til vedtak**

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling dispensasjon og tillater bruksendring fra bolig til fritidsbolig på eiendom med Gnr. 34, Bnr. 18.

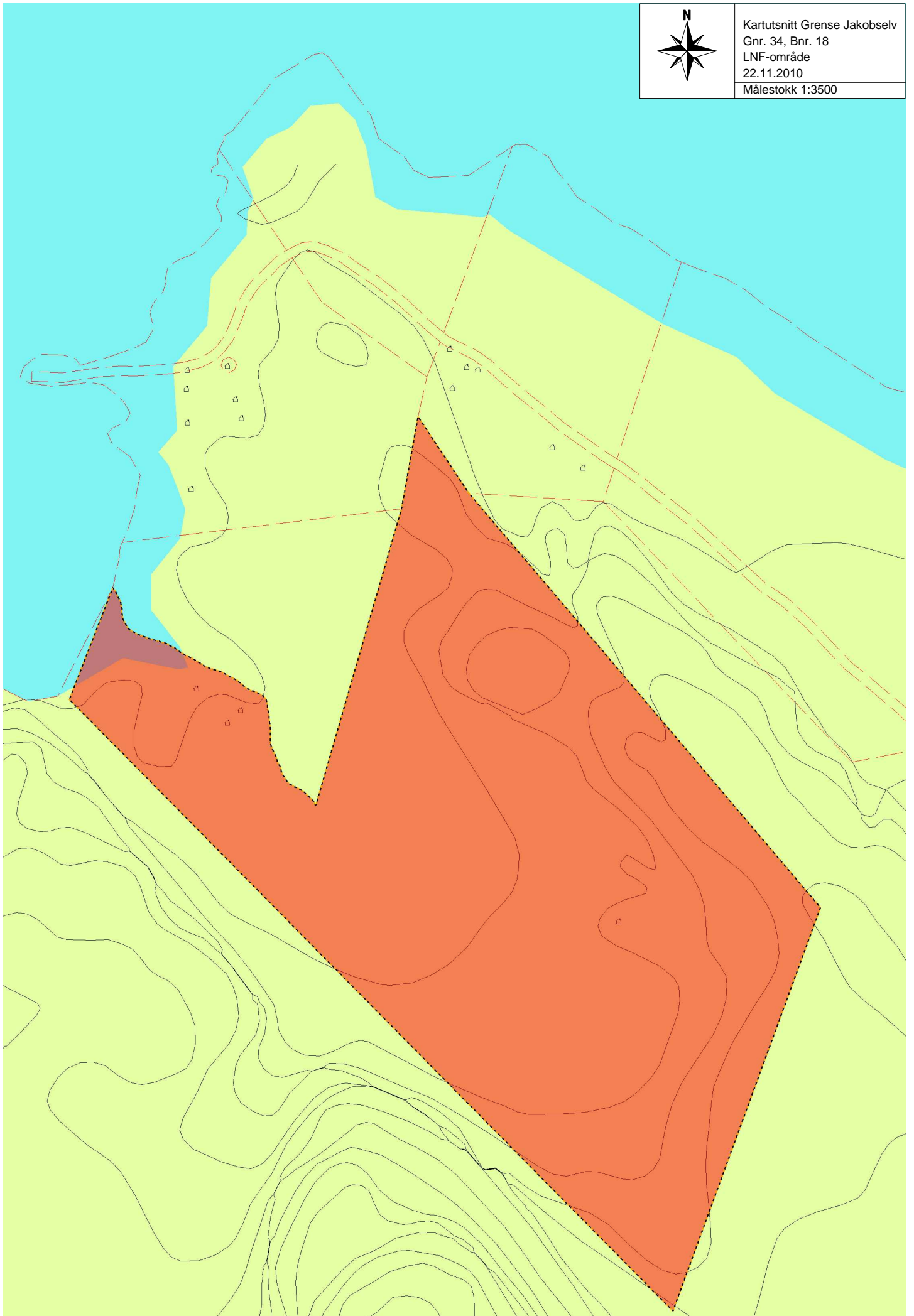
Begrunnelse: Fordelene ved å dispensere synes klart større enn ulempene når eiendommens beliggenhet tas med i vurderingen.

Bente Larssen  
rådmann

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



Kartutsnitt Grense Jakobselv  
Gnr. 34, Bnr. 18  
LNF-område  
22.11.2010  
Målestokk 1:3500





## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Vegar Nilsen Trasti Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 08.12.2010
Arkivkode: K2-L42	Arkivsaksnr.: 10/1966
Saksordfører: Terje Hansen	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	15.12.2010	158/10

### SØKNAD OM BRUKSENDRING GNR 2 BNR 35 I BUGØYFJORD - SØKER: ARNHILD OG OVE PERSEN

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	23.11.2010	KARTUTSNITT BUGØYFJORD

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
06.09.2010	I	Ove Persen	SØKNAD OM BRUKSENDRING
21.10.2010	U	Ove Persen	VEDRØRENDE SØKNAD OM BRUKSENDRING GNR 2 BNR 3 -
26.10.2010	I	Arnhild og Ove Persen	SØKNAD OM BRUKSENDRING 2/35 BUGØYFJORD

#### Kort sammendrag:

Ove og Arnhild Persen søker bruksendring av bolig på eiendom med Gnr. 2, Bnr. 35 i Bugøyfjord til fritidsbolig. Omsøkte tiltak ligger innenfor områder som i Kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område med tillatelse til spredt framtidig boligbygging. Tiltaket er

dermed i strid med Kommuneplanens bestemmelser. Administrasjonen anser derfor tiltaket som en søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel, som krever behandling etter PBL kapittel 19. Fordelene for dispensere må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering for at dispensasjonen kan gis.

### **Faktiske opplysninger:**

Ove Gunnar Persen og Arnhild Synnøve Persen søker om å bruksendre bolig på eiendom med Gnr. 2, Bnr. 35 i Bugøyfjord til fritidsbolig. Eierne har ikke bostedsadresse i kommunen.

Det er i matrikkelen oppført to bygg på eiendommen: Våningshus med bruksenhet bolig og et hus for dyr/landbruks lager/silo. Eiendommen er oppført som fritidseiendom i matrikkelen, og har et areal på 75359,8m<sup>2</sup>.

Fra eiendommen ble det i 1999 fradelt en boligeiendom, som i dag har ett matrikkelført bygg; Garasje/uthus/anneks til fritidsbolig.

Eiendommen ligger innenfor LNF-område med tillatelse til spredt framtidig boligbygging i Kommuneplanens arealdel.

### **Vurderinger:**

Eiendom med Gnr. 2, Bnr. 35 ligger innenfor arealer som i Kommuneplanen er avsatt til LNF-område med tillatelse til spredt framtidig boligbygging. En bruksendring av boligen på eiendommen til fritidsbolig vil således være i strid med bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel. Administrasjonen anser dermed saken som en søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel. Søknaden behandles i henhold til Plan- og bygningslovens kapittel 19 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 avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. 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 gjeldende med styrke. Lovgiver har i lovkommentaren til ny plandel i PBL utdypet hvilke hensyn og vurderinger som skal foretas;

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

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

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.

Det er fra søker ikke sannsynliggjort fordeler og ulemper ved tiltaket.

Fordelene ved å dispensere er i hovedsak av økonomisk karakter for grunneierne. Slik administrasjonen ser det må fordelene ved tiltaket ses i sammenheng med tidligere saker fra Bugøyfjord: I saksnummer 104/07 og 107/07 ga Det faste utvalg for plansaker dispensasjon fra LNF-område med tillatelse til spredt boligbygging, sammen med tillatelse til å bruke areal fra bolig til fritidsbolig. I disse sakene ble det gitt høringsuttalelser fra Bugøyfjord Vel og Bugøyfjord bygde og hyttelag. Begge foreningene ønsket at kommunen skulle dispensere fra kommuneplanens arealdel og gi tillatelse til å bruke areal fra bolig til fritidsformål på arealer som i kommuneplanen er avsatt til spredt boligbygging. Oppfatningen syntes da å være at det ville være positivt og samtidig føre til mer aktivitet i bygda hvis bruksendring til fritidsbolig tillates. Disse argumentene ble også lagt til grunn i nylige saker fra Bugøyfjord, sak 138/10 og 140/10 hvor det ble gitt tillatelse til bruksendring til fritidsbolig. Grunneierne er ikke bosatt i kommunen, og tillatelse til bruksendring til fritidsbolig vil således formalisere den nåværende bruken av boligen.

Ulempene ved tiltaket er at tiltaket er i strid med bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel. Dispensasjoner undergraver utarbeidelsen av planer og den omfattende beslutningsprosessen som er gjennomgått og vedtak gjort av kommunens øverste organ – Kommunestyret. Om det gis dispensasjon til å bruke areal fra bolig til fritidsformål vil dette legge bånd på arealer som tidligere har vært tiltenkt som framtidig boligbebyggelse.

Det er ikke innhentet høringsuttalelse fra andre statlige fagmyndigheter da administrasjonen ikke anser dette som nødvendig i denne sak.

#### **Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

#### Næringsutvikling:

#### Infrastruktur:

#### Barn og ungdom:

#### Kompetansebygging:

#### Økonomi:



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

Etter det administrasjonen forstår blir ingen av de overnevnte satsningsområder berørt i denne sak.

**Alternative løsninger:**

**Forslag til vedtak:**

Med hjemmel i PBL § 19-2 innvilger Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel og tillater bruksendring av bolig til fritidsbolig på eiendom med Gnr. 2, Bnr. 35.

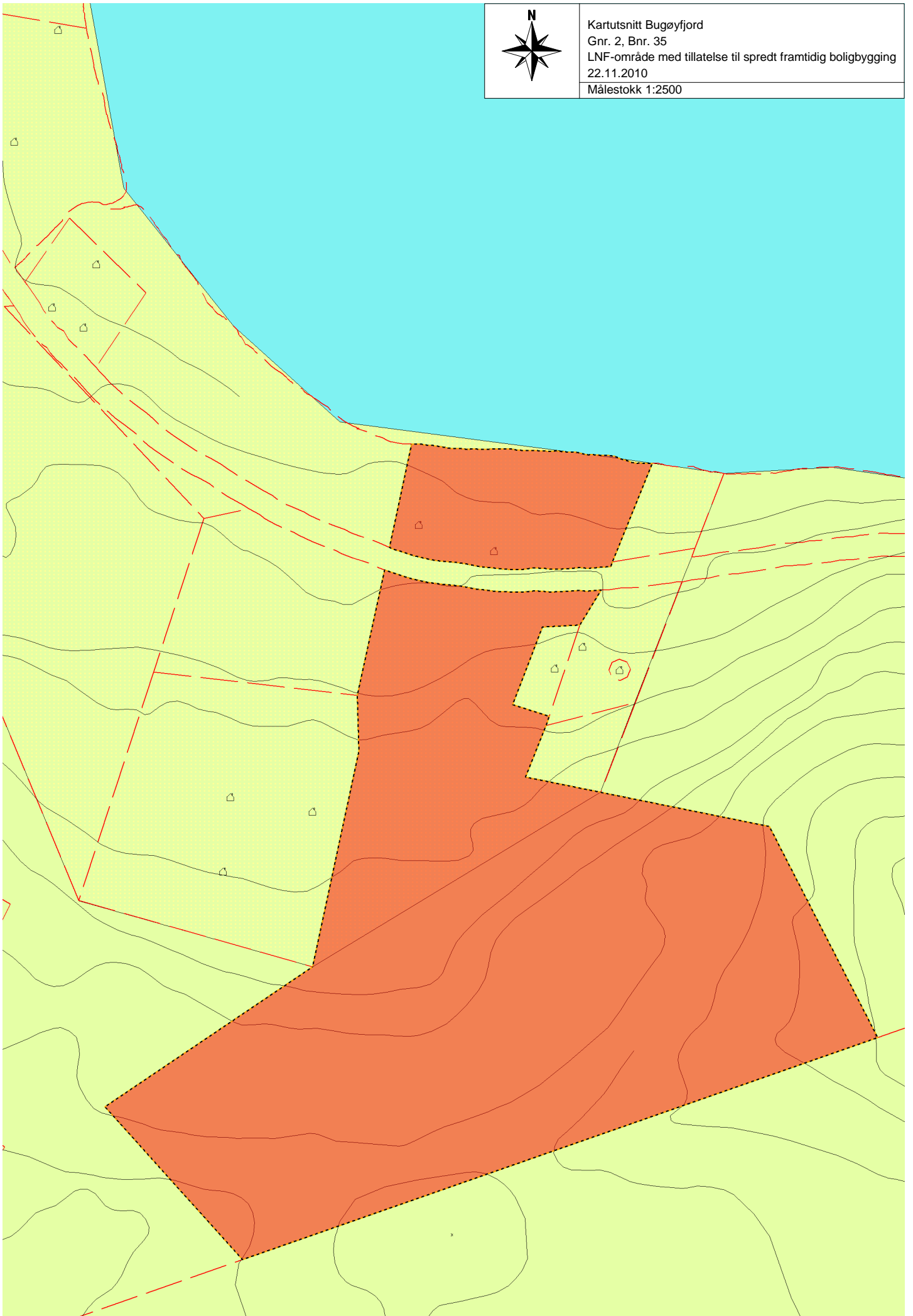
Begrunnelse: Fordelene ved tiltaket synes større enn ulempene, da man anser at tidligere bruksendringssaker fra Bugøyfjord: 104/07 og 107/07 gir føringer i gjeldende sak. Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling vektlegger tidligere uttalelser fra Bugøyfjord Vel og Bugøyfjord bygde og hyttelag og oppfatter det som positivt og at det samtidig fører til mer aktivitet i bygda hvis bruksendring til fritidsbolig tillates. Ulemper i forbindelse med at tiltaket undergraver Kommuneplanen vektlegges i mindre grad.

Bente Larssen  
rådmann

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



Kartutsnitt Bugøyfjord  
Gnr. 2, Bnr. 35  
LNF-område med tillatelse til spredt framtidig boligbygging  
22.11.2010  
Målestokk 1:2500





## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Vegar Nilsen Trasti Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 30.11.2010
Arkivkode: K1-	Arkivsaksnr.: 10/1088
Saksordfører: Even Pettersen	

#### SAKSGANG

<b>Behandling:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Saksnr.:</b>
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	15.12.2010	159/10

## SØKNAD OM Å OMSTØTE KRAV OM PLANFRI OVER-/UNDERGANG TIL JERNBANEN VED EKHAUGEN/AVL - SØKER: SYDVARANGER GRUVE AS

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	30.11.2010	OVERSIKTSKART HESSENG
2	30.11.2010	KARTUTSNITT KRYSSNINGSPUNKT

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
22.03.2010	I	Norconsult	SYDVARANGER GRUVE - KRYSSING AV JERNBANEN FOR FOTGJENGERE MELLOM
23.03.2010	I	Norconsult	SYDVARANGER GRUVE - KRYSSNING AV JERNBANE FOR GÅENDE PÅ HESSENG
07.05.2010	U	Norconsult	PLANFRI KRYSSNING AV JERNBANE VED EKHAUGEN/AVL
10.05.2010	I	Norconsult	KOPI AV BREV FRA SYDVARANGER GRUVER AS AV 6/8-09 ØNSKES
10.05.2010	U	Norconsult	KOPI AV BREV FRA SYDVARANGER GRUVER AS AV 6/8-09
28.07.2010	I	Sissel Tobiassen Bye	ANGGÅENDE OVER- ELLER UNDERGANG (PLANFRI KRYSSING) AV JERNBANE

11.08.2010	I	Norconsult	FRAMDRIFT PEDESTRAIL TIL AVL- PLANOVERGANGEN
12.08.2010	U	Sydvaranger Gruve AS	PLANFRI OVER-/UNDERGANG VED EKVEIEN/AVL - OVERSITTELSE AV
23.08.2010	I	Sydvaranger Gruve AS	PLANFRI OVER-/UNDERGANG VED EKVEGEN

### Kort sammendrag:

Sydvaranger Gruve AS ble gitt midlertidig tillatelse til oppsetting av sperregjerde langs jernbanen ved AVL, for å hindre usikret kryssing av jernbanen over opparbeidede sti mellom Ekveien og Jernbaneveien. Det ble i vedtaket stilt vilkår om at en planfri over-/undergang måtte opparbeides på gitte sted innen 01.07.10. Fristen ble ikke overholdt, og Sydvaranger Gruve AS ønsker av økonomiske grunner ikke å opparbeide et slikt kryssningspunkt. Sydvaranger Gruve AS søker om å omstøte kravet om en planfri over-/undergang som vilkår for å beholde det oppsatte gjerdet, ved å gjøre det om til en permanent løsning. Sperregjerdet hindrer usikker kryssing av jernbanen, og brukerne av stien er foreløpig henvist til å benytte opparbeidede gangsti langs E105 og E6. Dette medfører endringer i gangavstand til/fra gitte mål, men skaper langt tryggere ferdsel enn ved usikret jernbanekryssing.

### Faktiske opplysninger:

Jernbanen som benyttes av Sydvaranger Gruve AS går fra Bjørnevatn til Kirkenes, ved AVL/Hesseng passerer den mellom to boligområder (B24 og B25 i Kommuneplanens arealdel). Mellom boligområdene er det opparbeidet en sti som krysser jernbanen. Ved Bjørkheim, noen hundre meter nordover krysser jernbanen under E6.

Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling ga i sak 108/09 Sydvaranger Gruve AS tillatelse til å oppføre sperregjerde langs jernbanen ved Ekveien/AVL. Det ble i vedtaket stilt vilkår om å opparbeide planfri kryssing på nevnte sted innen 01.07.10. Det er oppsatt et sperregjerde som hinder usikret adkomst/kryssing av jernbanen på stedet.

Beboer i Ekveien 14 klager i brev av 28.07.10 på at opparbeidelse av slik over- eller undergang ikke er påbegynt.

I brev til Sydvaranger Gruve AS av 12.08.10 gjør kommunen oppmerksom på at tidsfristen ikke er overholdt.

I brev datert 23.08.10 søker Sydvaranger Gruve AS om å omstøte kravet om en planfri over-/undergang som vilkår for å beholde det oppsatte gjerdet. Det er ønske om å gjøre sperregjerdet til en permanent løsning.

For en eventuell planfri kryssing tilkommer krav om universell utforming, jamfør diskriminerings- og tilgjengelighetsloven og plan- og bygningsloven med byggteknisk forskrift.

I bestemmelsene til Kommuneplanens arealdel punkt **3.10** står det "Ved Planlegging og tiltak skal det påses at etablerte snarveier og tråkk ikke forsvinner, med mindre det skaffes erstatning. (Pbl. § 20-4, 2.ledd pkt. b)."

I bestemmelsene til reguleringsplanen for Ekhaugen, under punkt **5.4 Snødepot/ Kommunal Teknisk Anlegg (S)** står det "e) Eksisterende stier i området skal i utgangspunktet ikke

nedbygges. Dersom dette likevel skjer skal det anlegges nye." Stien er tegnet inn på plankartet her og i reguleringsplanen for Sandnesvannets nordside, men jernbaneløpningen er utenfor reguleringsgrensene.

Det er ikke opparbeidet brukshevd på stien.

I telefonsamtale med Statens jernbanetilsyn den 14.09.10 ble kommunen opplyst om at jernbanen som driftes av Sydvaranger Gruve AS per nå ikke faller inn under jernbaneloven. Derimot er ny forskrift som vil innlemme denne jernbanen i lovverket nå på høring. Her stilles da krav til driver av jernbanen om å tilrettelegge planoverganger. Det opplyses videre at lovgivende myndighet ikke ønsker at det opparbeides nye planoverganger. Planoverganger må godkjennes av Statens jernbanetilsyn. Statens jernbanetilsyn vil ikke godkjenne usikret overgang, dvs. om gjerdet fjernes.

### **Vurderinger:**

Etter det administrasjonen er opplyst er det fra lovgivende myndighet ikke ønskelig at det opparbeides nye planoverganger. Det må derfor vurderes om kommunen har grunnlag for å kreve at Sydvaranger Gruve AS opparbeider en planfri over eller undergang der overnevnte sti krysser jernbanen.

Sydvaranger Gruve AS argumenterer mot å opparbeide et planfritt krysningspunkt med følgende: Krav om universell utforming tilkommer ved opparbeidelse av planfri kryssing. I tillegg gjør terrengprofilen i området at en planfri overgang vil bli veldig lang og ruvende i terrenget. En planfri undergang vil havne under grunnvannsnivået. Konstruksjonsmessige utfordringer samtidig som driften ved anlegget må opprettholdes under bygging fører til at en planfri over-/undergang blir meget kostbar.

Kommuneplanens arealdel fastslår at det skal skaffes erstatning dersom snarveier forsvinner, men vilkår for slike snarveier utdypes ikke. Kryssingen av jernbanen faller utenfor reguleringsgrensen til reguleringsplanene i området. Samtidig synes formålet med punkt 5.4 i reguleringsplanen for Ekhaugen å bevare stier i området, også utenfor det regulerte området. Hvorvidt kommunen kan kreve at det opparbeides en planfri over-/undergang på gitte sted ut i fra dette vil være et vurderingsspørsmål.

Stiens nytte for beboerne i området og kommunens oppgave for å tilrettelegge for allmennheten bør tas i betraktning i denne sak. Overnevnte sti er ikke med på å vesentlig forbedre beboerne ved Ekhaugens adkomst til offentlige bygg, skoler, butikker med mer. Det er i dag sikker kryssing på gangstien langs E6 ved Bjørkheim, her er også undergang for videre adkomst mot Hesseng og de tilbud som finnes her.

Målt i luftlinje er avstandene til forskjellige tilbud fra Ekveien over jernbanen til; Barentshallen ca 550m, Kirkenes VGS ca 800m, Butikker ca 1km og til Jernbaneveien ca 120m. Til sammenligning er avstandene langs gang og sykkelsti langs E105 og E6 følgende, til; Barentshallen ca 890m, Kirkenes VGS ca 810m, Butikker ca 1km og til Jernbaneveien ca 1,3km. Slik administrasjonen ser det øker ikke avstandene til offentlige tilbud og butikker nevneverdig, men avstanden til Jernbaneveien øker med ca 1,2 km. Etter administrasjonenes vurdering er disse avstandene å betrakte som gangavstand. I tillegg vil ferdsel langs opparbeidet gang og sykkelsti være vesentlig tryggere enn ferdsel langs Jernbaneveien. Videre holdes også gang og sykkelsti fri for snø om vinteren i motsetning til snarveien over jernbanen. Ut i fra disse forhold vil det ikke synes rimelig å kreve at det opparbeides en planfri over- eller undergang der overnevnte sti krysser jernbanen.

### **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:

Infrastruktur: Overnevnte sti er ikke ansett som en viktig del av kommunens infrastruktur, stien er en snarvei mellom Ekveien og Jernbaneveien og har vært benyttet som sådan til/fra boligområdet ved Ekhaugen. En permanent stenging av stien vil ikke skape særlige ulemper for allmennheten, og en slik løsning vil ha klart trafiksikkerhetsmessige fordeler.

Barn og ungdom: I forbindelse med kryssing av jernbanen anser administrasjonen det som spesielt viktig å ivareta barn og unges sikkerhet. Det er av sikkerhetsmessige hensyn viktig å få opparbeidet en permanent løsning på nevnte sted. Et permanent sperregjerde er således nødvendig uavhengig om det opparbeides en planfri kryssing.

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov: Et planfritt krysningspunkt vil utløse krav om universell utforming. En eventuell planfri kryssing må således opparbeides i tråd med plan- og bygningsloven med byggeteknisk forskrift.

Slik administrasjonen ser det vil ikke resterende punkter bli berørt utover de vurderinger som er nevnt over.

Næringsutvikling:

Kompetansebygging:

Økonomi:

#### **Alternative løsninger:**

Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling opprettholder vedtak i sak 108/09 med gjeldende vilkår. Det legges til at krav om universell utforming må følges i opparbeidelsen av et planfritt krysningspunkt. Det settes en ny tidsfrist for oppstart av dette arbeidet, ny frist er satt til 01.07.11.

Dimensjonering og prosjektering av tiltaket må løses i ordinær byggesøknad.

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

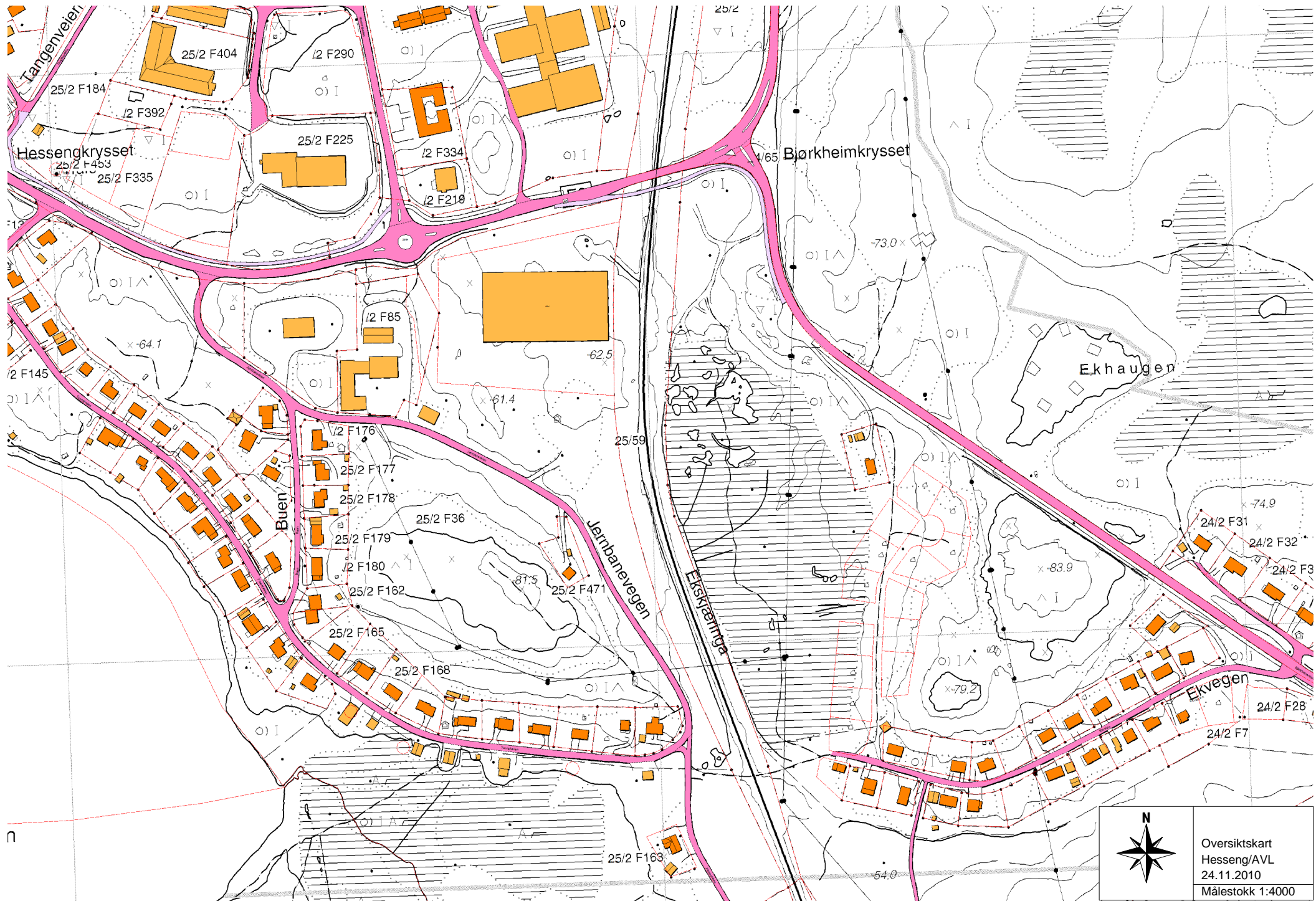
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling opphever vilkårene stilt til vedtak i sak 108/09 og ber Sydvaranger Gruve AS om å opparbeide et permanent gjerde på strekningen for å hindre adkomst/kryssing av jernbanen. Dimensjonering og prosjektering av tiltaket må løses i ordinær byggesøknad.

Brukere av stien henvises til å benytte opparbeidede gangsti langs E105 og E6 for gangadkomst til Hessengområdet.

Begrunnelse: Ettersom avstandene til offentlige tilbud, butikker med mer ikke økes vesentlig og ferdsel langs opparbeidede gangsti synes klart sikrere, synes det urimelig å kreve at det opparbeides en planfri kryssing av jernbanen på gitte sted. De trafiksikkerhetsmessige forhold vektlegges ved en permanent stengning og løsningen synes ikke å gi særlige ulemper for allmennheten. Gang og sykkelstien anses som tilfredsstillende erstatning for overnevnte sti jamfør Kommuneplanens arealdel punkt 3.10 og reguleringsplan for Ekhaugens punkt 5.4.

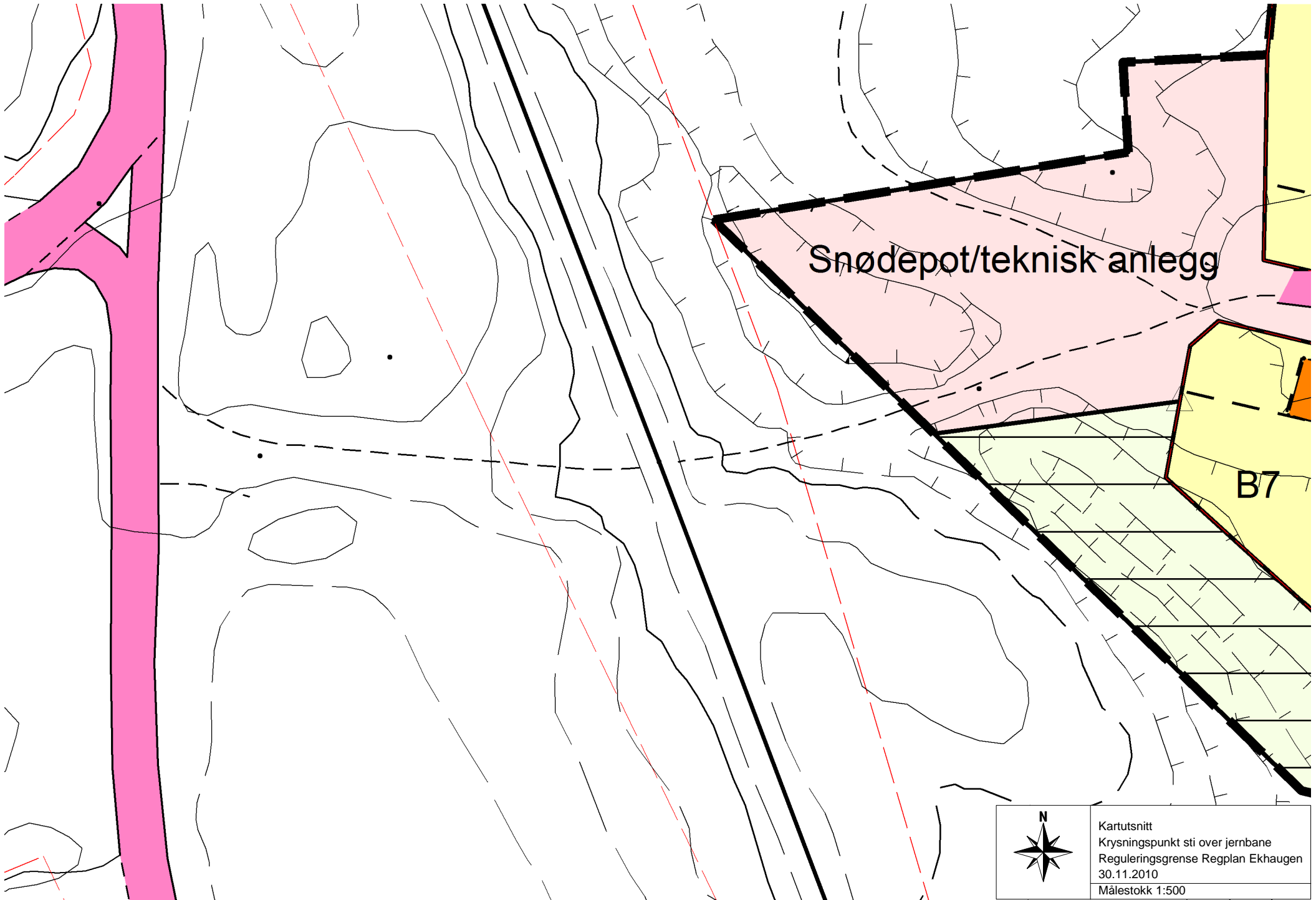
Bente Larssen  
rådmann

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



	Oversiktskart
	Hesseng/AVL
	24.11.2010
Målestokk 1:4000	





Snødepot/teknisk anlegg

B7



Kartutsnitt  
Krysningspunkt sti over jernbane  
Reguleringsgrense Regplan Ekhaugen  
30.11.2010  
Målestokk 1:500