



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### Innkalling

**Utvalg:** Utvalg for plan og samferdsel  
**Møtedato:** 28.08.2014  
**Møtested:** Møterom Garsjøen, Rådhuset  
**Møtetid:** 10:00

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

Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Det vil i møtet bli gitt en orientering om status på kommunale veier/gater.

Kirkenes, 22.08.2014

Wikan, Kurt  
utvalgsleder

**SAKSLISTE:**

<b>Saksnr.:</b>	<b>Sakstittel:</b>	<b>Arkivsak ID:</b>	
070/2014	BEPLANTNING LANGS GANG-SYKKELVEI LANGS E6 OVER MOLOEN TIL PRESTØYA - KOSTNADER Saksordfører: Liv Mikkelborg, <a href="mailto:liv-mikk@hotmail.com">liv-mikk@hotmail.com</a> , tlf. 92037762	13/2801	
071/2014	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BOLIGTOMT I KRISTENSEDALEN GBNR 23/2 Saksordfører: Karine Emanuelsen, <a href="mailto:kem@svk.no">kem@svk.no</a> , tlf. 95174083	14/998	
072/2014	KJELL MARTIN HØYLI SØKER OM DISPENSASJON - BYGGEFORBUD I LNF OMRÅDER - 14/1/72. Saksordfører: Hans Hatle, <a href="mailto:hhatle@online.no">hhatle@online.no</a> , tlf. 90190594	14/1245	
073/2014	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR NÆRINGSTOMT I LANGFJORDVEIEN, G/BNR 23/77 Saksordfører: Karine Emanuelsen, <a href="mailto:kem@svk.no">kem@svk.no</a> , tlf. 95174083	14/1152	
074/2014	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR STRØMTILKNYTNING TIL VINTERVOLLEN HYTTEFELT 1 Saksordfører: Roger Bruer, <a href="mailto:roger.bruer@gmail.com">roger.bruer@gmail.com</a> , tlf. 95280631	10/2551	
075/2014	NORGESHUS AS SØKER OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANEN FOR Å OPPFØRE 2-MANNSBOLIG PÅ GBNR 23/24, KILDEJORDET - B3 Saksordfører: Hans Hatle, <a href="mailto:hhatle@online.no">hhatle@online.no</a> , tlf. 90190594	14/1688	
076/2014	FRADELING GBN 13/4 MUNKEFJORD Saksordfører: Liv Mikkelborg, <a href="mailto:liv-mikk@hotmail.com">liv-mikk@hotmail.com</a> , tlf. 92037762	13/2740	
077/2014	SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA BOLIGFORMÅL TIL FRITIDSFORMÅL GBN 2/108 BUGØYFJORD Saksordfører: Roger Bruer, <a href="mailto:roger.bruer@gmail.com">roger.bruer@gmail.com</a> , tlf. 95280631	14/819	



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Kaski, Ivar W. Enhetsleder: Kaski, Ivar W., tlf. 78 97 75 21	Dato: 06.08.2014 00:00
Arkivkode: K1 - D3	Arkivsaksnr.: 13/2801
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	070/2014	28.08.2014

## BEPLANTNING LANGS GANG-SYKKELVEI LANGS E6 OVER MOLOEN TIL PRESTØYA - KOSTNADER

### Dokumenter i saken:

- 2014016132 BEPLANTNING LANGS E6 OVER MOLOEN TIL PRESTØYA - NOTAT - KOSTNADER
- 2014011757 MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 06.06.14: BEPLANTNING LANGS GANG/SYKKELVEI LANGS E6 OVER MOLOEN TIL PRESTØYA
- 2013022746 BEPLANTNING LANGS GANG OG SYKKELVEI LANGS E6 OVER MOLOEN PÅ PRESTØYA

### Kort sammendrag:

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

### Faktiske opplysninger:

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

Som vegvesenet skriver, er det uenighet om hvem som skal bære kostnadene ved å holde vegetasjonen på et rimelig nivå.

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

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

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

Statens Vegvesen foreslår følgende:

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

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

Saken ble behandlet av utvalg for plan og samferdsel i møte 06.06.14, med følgende vedtak:

Behandling 06.06.2014 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Liv Mikkjelborg

*Nina Danielsen, H, fremmet følgende forslag:*

*Plan og samferdsel ber administrasjonen utrede arbeidsmengde og kostnader med å holde hekken vedlike.*

*Forslaget ble enstemmig vedtatt.*

*Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 043/14:*

*Plan og samferdsel ber administrasjonen utrede arbeidsmengde og kostnader med å holde hekken vedlike.*

**Kostnader:**

Vi har sammen med Barentshallene KF som er kommunens «parkavdeling», vurdert engangskostnaden med å sette hekken i presentabel form samt de årlige vedlikeholds- og driftskostnadene.

- Engangskostnad

Klipping, rydding, bortkjøring, deponering etc.

Anslått timeforbruk ca. 100 t. Utført av anleggsgartnerfirma  
60.000,-

kr

- Årlig drift

Vedlikeholdsklipping og søppelplukking, ukentlig i sommersesongen                      kr  
25.000,-

### **Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

**Alternative løsninger:**

### **Forslag til innstilling:**

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

Bente Larssen  
rådmann

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



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Trasti, Vegar Nilsen Enhetsleder: Trasti, Vegar Nilsen, tlf. 78 97 74 91	Dato: 05.08.2014 00:00
Arkivkode: K2 - L83, GBN - 23/2	Arkivsaksnr.: 14/998
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	071/2014	28.08.2014

## SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BOLIGTOMT I KRISTENSEDALEN GBNR 23/2

### Vedlagte dokumenter:

NY AVGRENSING

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNENPLANENS AREALDEL FOR FRADELING AV BOLIGTOMT I KRISTENSEDALEN

UTDRAG KOMMUNEPLANENS AREALDEL: BOLIGTOMT KRISTENSEDALEN

### Dokumenter i saken:

- 2014015055 UTTALELSE VEDRØRENDE NY TOMTEAVGRENSNING GBN 23/2 KRISTENSEDALEN
- 2014014456 UTTALELSE TIL SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN FOR BOLIGTOMT I KRISTENSEDALEN - NY AVGRENSNING
- 2014013747 HØRINGSUTTALELSE - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV FOR FRADELING AV BOLIGTOMT I KRISTENSEDALEN
- 2014013134 VEDRØERENDE SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANEN FOR BOLIGTOMT I KRISTENSEDALEN, NY AVGRENSNING TIL HØRING
- 2014012323 UTTALELSE FRA SYDVARANGER AS
- 2014011928 VEDRØRENDE TOMT KRISTENSEDALEN
- 2014009628 UTTALELSE VEDRØRENDE DISPENSASJONSSØKNAD FRADELING
- 2014010096 NY AVGRENSING
- 2014009621 UTTALELSE VEDRØRENDE DISPENSASJONSSØKNAD FRADELING
- 2014008694 UTTALELSE - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLANKRAV FOR FRADELING AV BOLIGTOMT I BJØRNEVATN
- 2014007649 VEDRØRENDE SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BOLIGTOMT I KRISTENSEDALEN, BEHANDLINGSGEBYR
- 2014007622 SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BOLIGTOMT PÅ GNR. 23, BNR. 2 I

KRISTENSEDALEN, BJØRNEVATN TIL HØRING  
2014006455 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNENPLANENS AREALDEL  
FOR FRADELING AV BOLIGTOMT I KRISTENSEDALEN

**Kort sammendrag:**

Kommunen har mottatt en tomtesøknad for boligtomt i Kristensedalen i Bjørnevattn på gnr. 23, bnr 2, området eies av kommunen og søknaden er fremmet av Eiendomskontoret. Søkere til kommunen er Maiken Johansen og Kimmo Kalliainen. Omsøkte tomt er i Kommuneplanens arealdel avsatt til Boligområde (B20) og Landbruks- Natur- og Friluftsområde, samt Reindrift (LNFR). I område B20 er det i Kommuneplanens bestemmelser stilt krav om reguleringsplan for boligtomter. I LNFR-området er det bygge- og deleforbud. Det søkes om dispensasjon fra disse bestemmelsene. Søknaden skal behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 19, *Dispensasjon*.

**Faktiske opplysninger:**

Sør-Varanger Kommune har mottatt en tomtesøknad for boligtomt i Kristensedalen i Bjørnevattn, på gnr. 23, bnr. 2. Søkere til kommunen er Maiken Johansen og Kimmo Kalliainen.

Gnr. 23, bnr. 2 eies av kommunen og søknad om dispensasjon er fremmet av Eiendomskontoret.

Omsøkte tomt er i Kommuneplanens arealdel avsatt til Boligområde (B20) og Landbruks Natur og Friluftsområde (LNFR). I område B20 er det i Kommuneplanens bestemmelser stilt krav om reguleringsplan for boligtomter, med følgende retningslinjer: *«B20. Plan vedtatt 29.05.95 men er ikke utbygd grunnet høye kostnader. Området reduseres grunnet salg av Sydvaranger med sikte på ny drift. Det stilles krav om ny plan som legger opp til noe fortetting ved eksisterende vei.»*

I LNFR-området er det bygge- og deleforbud. Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel. Søknaden er datert 26.03.14 med kart med ny avgrensning datert (stemplet) 14.05.14.

Søknaden er sendt på høring iht. plan- og bygningslovens § 19-1, følgende har avgitt uttalelse til saken:

Fylkesmannen i Finnmark (23.04.14 og 23.06.14):



Fylkesmannen ser det som viktig at det utarbeides en reguleringsplan for alle nye boligområder. Gjennom en reguleringsplan vil kommunen ha mulighet til å sikre de beste løsningene med tanke på

plassering av boliger, lekeplasser, veger og annen infrastruktur, estetikk, landskapstilpassing med videre. En reguleringsplan sikrer også medvirkning fra alle berørte parter, herunder Fylkesmannen.

Fylkesmannen anbefaler ut fra dette at søknaden avslås.

#### Finnmark Fylkeskommune (06.05.14 og 01.07.14):

Finnmark fylkeskommune kjenner ikke til automatisk freda kulturminner innafor det aktuelle området og har derfor ingen merknader til tiltaket.

Fylkeskommunen minner imidlertid om aktsomhetsplikten. Skulle det under arbeidet likevel komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes

Finnmark fylkeskommune, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven), § 8.

Denne meldeplikt må formidles videre til de som skal utføre tiltaket.

#### Sametinget (02.05.14 og 10.07.14):

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

#### Sydvaranger Gruve AS (13.06.14):

Sydvaranger Gruve AS har ingen merknader til søknaden.

#### Sør-Varanger Kommune, Vann Avløp og Renovasjon (24.02.14):

Minsteavstand til offentlige vann- og/eller avløpsanlegg skal være minst 4 meter.

Utdrag fra plan- og bygningslovens kapittel 19 med lovkommentar:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon og det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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

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

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

**Vurderinger:**

Rådmannens vurderinger etter lovkommentarens første strekpunkt:

Rådmannen legger til grunn at hensynet bak bestemmelsen om krav til reguleringsplan var å få til en hensiktsmessig utnyttelse av området gjennom fortetting langs eksisterende vei, jf. tilhørende retningslinjer. Rådmannen vurderer at tomteavgrensningen muliggjør en bedre framtidig utnyttelse av området, ettersom den er trukket lengre sørover og inn i LNFR-området. Området skiller seg ikke vesentlig fra det øvrige og hensikten med LNFR-området synes ikke komme til sin rett. Det går en avløpsledning i området og en høyspentlinje, tomta vil avgrenses mot disse, men det synes nødvendig å sette vilkår om minste byggeavstand til disse. Rådmannen vurderer det derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

#### Rådmannens vurderinger etter lovkommentarens andre strekpunkt:

Fordelene ved å dispensere vil være å fortette et eksisterende boligområde, hvor eksisterende infrastruktur kan utnyttes. Videre er det for tiden ikke ledige boligtomter i Bjørnevattn for selvbyggere. Av ulemper kan nevnes at utbygging i boligområder generelt ikke bør tillates gjennom dispensasjoner, men at det utarbeides reguleringsplan. Det vil imidlertid ikke synes hensiktsmessig å kreve at det utarbeides reguleringsplan for en enkelt bolig, all den tid det fra kommunens side ikke er aktuelt å gjennomføre reguleringsplanarbeid i området. Nærheten til Sydvaranger gruves sitt gruveområde kan i utgangspunktet synes som en ulempe. Rådmannen legger til at det allerede er etablert boliger i området og at en gråbergsfylling sørøst for boligområdet tilsynelatende virker støydempende. Sydvaranger gruve AS har heller ingen merknader til søknaden.

#### Rådmannens vurderinger etter lovkommentarens femte strekpunkt:

Fylkesmannen i Finnmark har stilt seg negativ til dispensasjonssøknaden og ønsker ikke utbygging i området uten reguleringsplan. Rådmannen mener det vil være oversaksbehandling å kreve at det utarbeides detaljregulering for en enkelt bolig i dette området. Videre viser rådmannen til egne vurderinger etter lovkommentarens første og andre strekpunkt over. Dette taler for at Fylkesmannens uttalelse i denne saken ikke tillegges særlig vekt.

#### Naturmangfoldloven:

Gjennom søk i naturbase og artskart finner rådmannen kunnskapsgrunnlaget for naturens mangfold for tilfredsstillende etter naturmangfoldlovens § 8. I fra kjent kunnskap er det i området ikke registrert vernede eller fredede arter eller naturtyper. Med bakgrunn i dette finner ikke rådmannen at føre-var-prinsippet, jf. lovens § 9 kommer til anvendelse. Rådmannen kan ut i fra det overnevnte heller ikke se at den samlede belastningen på økosystemet vil bli påvirket av tiltaket og at lovens § 10 derfor ikke kommer til anvendelse. Omsøkte tiltak vurderes til ikke å være til nevneverdig skade for naturmangfoldet og lovens §§ 11 og 12 ikke kommer til anvendelse.

#### **Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

#### Næringsutvikling:

ikke relevant

#### Infrastruktur:

eksisterende infrastruktur kan utnyttes

#### Barn og ungdom:

ikke relevant

Kompetansebygging:

ikke relevant

Økonomi:

ikke relevant

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

Ivaretas gjennom byggesaksbehandling.

**Alternative løsninger:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Utvalg for Plan og Samferdsel søknaden og gir ikke dispensasjon for fradeling av boligtomt i Kristensedalen (gnr. 23, bnr. 2).

Begrunnelse:

Utvalg for Plan og Samferdsel ønsker ikke at det etableres boligtomter i området uten at det er utarbeidet reguleringsplan. Utvalget støtter seg til uttalelsen fra Fylkesmannen i Finnmark.

**Forslag til innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger Utvalg for Plan og Samferdsel søknaden og gir dispensasjon for fradeling av boligtomt i Kristensedalen (gnr. 23, bnr. 2), det settes følgende vilkår:

Bente Larssen  
rådmann

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

L: 14/10096

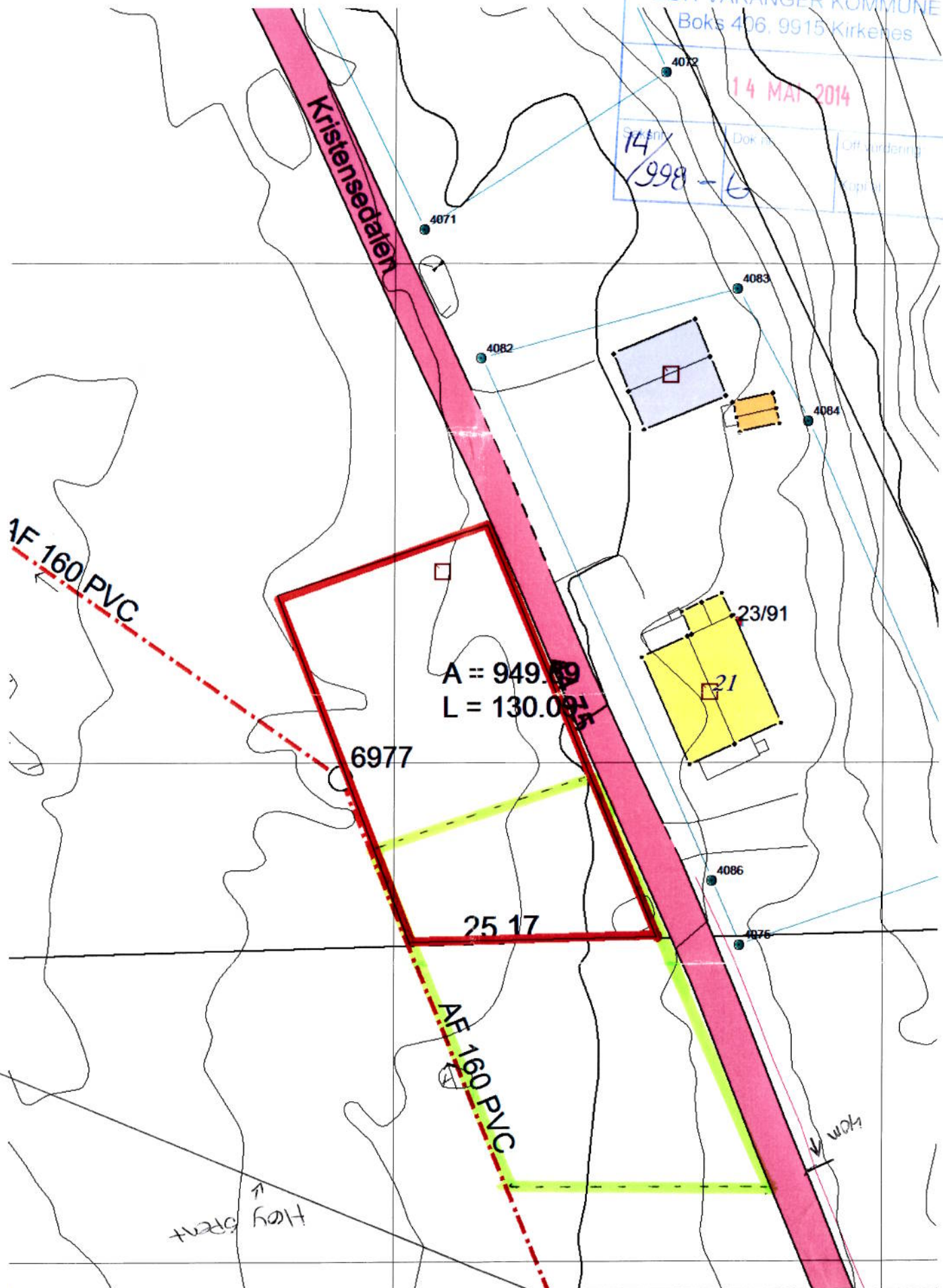
SØR-VARANGER KOMMUNE  
Boks 406, 9915 Kirkeles

14 MAI 2014

74/998 - 6

Dok. nr. Off. vurdering

Kopier



N

23/2 - boligtomt Kristensedalen ca 950 kvm  
12-03-2014  
Målestokk 1:500

Ny avgrensing



SØR-VARANGER KOMMUNE  
«Sse\_Navn»

Sør-Varanger kommune v/planavdelingen

Vår ref.: Saksnr.: 14/322/7	Deres ref.:	Dato: 26.03.2014
Saksbehandler: Ellen Mari Lindkvist	Telefonnr.:	Epostadresse: <a href="mailto:postmottak@svk.no">postmottak@svk.no</a>

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNENPLANENS AREALDEL FOR  
FRADELING AV BOLIGTOMT I KRISTENSEDALEN  
SØKERE TIL KOMMUNEN: MAIKEN JOHANSEN OG KIMMO KALLIAINEN**

Sør-Varanger kommune ved Eiendomskontoret søker herved om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for området B20, og dets krav om reguleringsplan for fradeling av boligtomt i området.

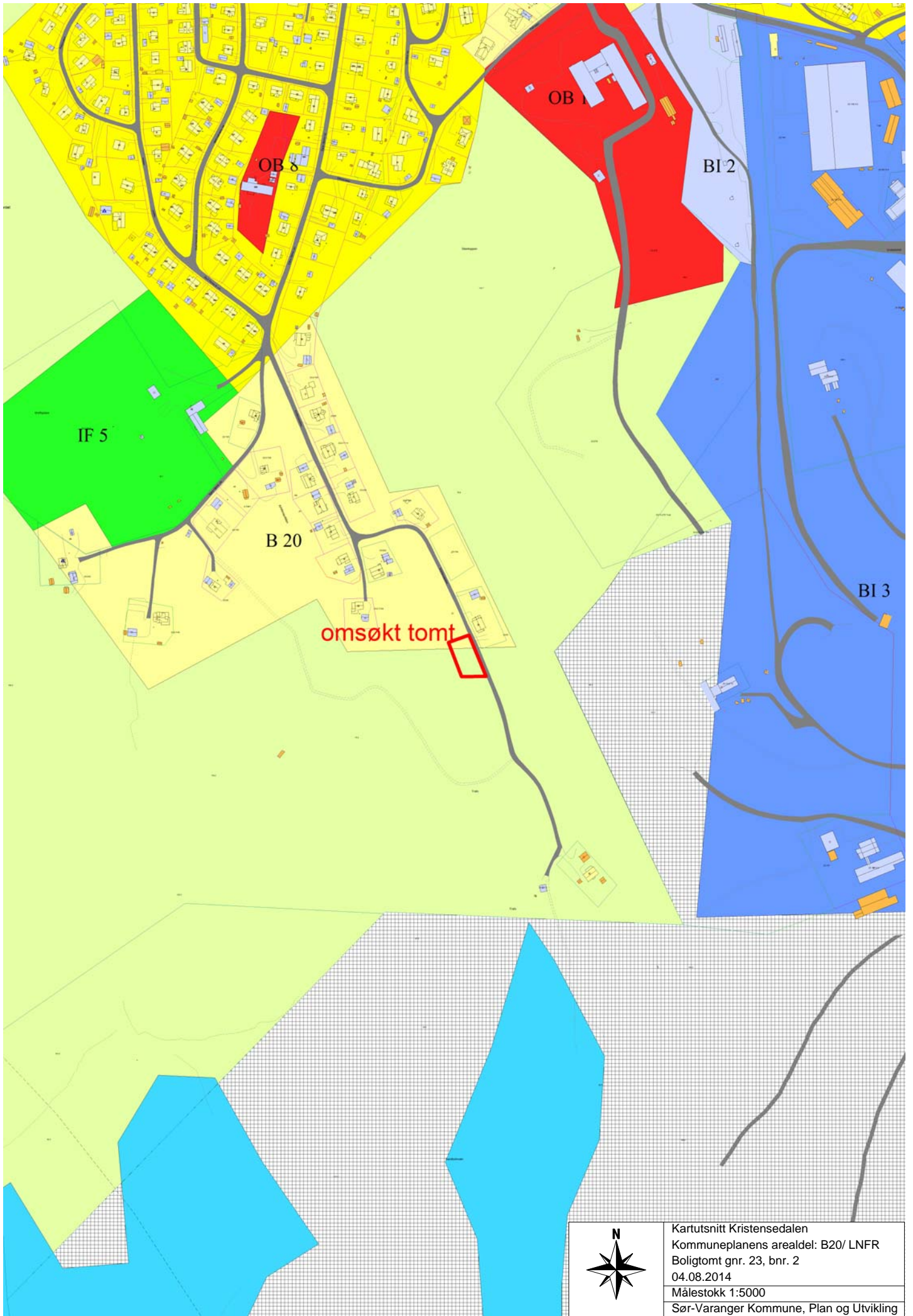
Kommunen søker om dispensasjon på vegne av Maiken Johansen og Kimmo Kalliainen som ønsker å bygge bolig i dette området, og har søkt om tomt som vist på vedlagt situasjonsplan datert 12.03.2014 på ca 950 kvm.

Omsøkt område er avsatt til boligformål, og tomten berører ikke tidligere planlagt reguleringsplan for området. Tomten er også satt helt i formåls grensen for og ikke komme i konflikt med eventuell senere reguleringsplaner for området. Med plasseringen har man også tatt hensyn til avløpsledningen som går gjennom området, slik at tomtegrensen vil følge denne og eventuelle bygg naturlig vil være minst 4 meter fra ledningen, jfr vedlagt uttalelse fra FDV. Kommunen har samtidig ingen ledige boligtomter i Bjørnevattn, og dette taler til sammen for at fordelene med å gi dispensasjon, og dermed fradele en boligtomt i dette området, er større enn ulempene.

Faktura for dispensasjonsbehandlingen sendes Maiken Johansen og Kimmo Kalliainen.

Med vennlig hilsen

Ellen Mari Lindkvist  
Eiendomskonsulent



Kartutsnitt Kristensedalen  
Kommuneplanens arealdel: B20/ LNFR  
Boligtomt gnr. 23, bnr. 2  
04.08.2014  
Målestokk 1:5000  
Sør-Varanger Kommune, Plan og Utvikling



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Marthinussen, Trond Enhetsleder: Marthinussen, Trond, tlf. 78 97 74 89	Dato: 28.07.2014 00:00
Arkivkode: K2 - L42, GBN - 14/1/72, K2 - L42	Arkivsaksnr.: 14/1245
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	072/2014	28.08.2014

### **KJELL MARTIN HØYLI SØKER OM DISPENSASJON - BYGGEFORBUD I LNF OMRÅDER - 14/1/72.**

#### **Vedlagte dokumenter:**

SØKNAD OM OPPSETTING AV NY HYTTE/FRITIDSBOLIG GBN 14/1/72  
Scan-to-Me from kns-03.forsvarsbygg.local 2014-05-08 122235.pdf  
UTTALELSE - GJENOPPBYGGING AV HYTTE GBN 14/1/72  
rbd 4 og 5b høring disp KM Høili 010614.pdf  
UTTALELSE VEDRØRENDE SØKNAD OM BYGGETILLATELSE PÅ GBN 14/1/72  
SVAR PÅ HØRING - BYGGESAK GBN 14/1/72

#### **Dokumenter i saken:**

2014013693 SVAR PÅ HØRING - BYGGESAK GBN 14/1/72  
2014013043 UTTALELSE VEDRØRENDE SØKNAD OM BYGGETILLATELSE PÅ GBN  
14/1/72  
2014011126 UTTALELSE FRA REINBEITEDISTRIKT 4 OG 5B  
2014010948 UTTALELSE - GJENOPPBYGGING AV HYTTE GBN 14/1/72  
2014010583 BYGGESAK/SØKNAD OM DISPENSASJON TIL HØRING -  
GJENOPPBYGGING AV BRENT HYTTE PÅ 14/1/72  
2014009461 DISPENSASJONSSØKNAD  
2014009153 SØKNAD OM OPPSETTING AV NY HYTTE/FRITIDSBOLIG GBN 14/1/72

#### **Saksopplysninger:**

Kjell Martin og Thor Johan Høyli søker om dispensasjon fra reglene om byggeforbud i LNF



områder.

Grunnen til denne søknad er at deres felles fjellhytte ble totalskadet i brann 10.april 2014. Hytten var oppført i 1987 og hadde et areal på 15m<sup>2</sup>. I tillegg til denne så er det oppført en badstue på 10m<sup>2</sup> og en utedo. De søker om dispensasjon til å oppføre en ny hytte med et bruksareal (BRA) 30m<sup>2</sup>. Sekundært så søker de om å få gjenoppbygget hytta slik den var før brannen.

### **Saksutredning:**

Aktuelle punktfecte er lokalisert i LNF og ligger helt i grensen til NF-sonen/ødemarksområdet (ca 150m, målt i kart). Innenfor NF-sonen tillates det maksimalt et totalt bebygd areal (BYA) på 40m<sup>2</sup>.

Omsøkte utvidelse – til å oppføre en hytte med et bruksareal (BRA) på 30m<sup>2</sup> vil være lite hensiktsmessig å innvilge da denne arealbetegnelsen angir areal innenfor yttervegg og vil derfor ikke være «regulerende» for hvor stor bygning som kan oppføres.

På bakgrunn av punktfectets lokalisering, så mener vi at det vil være mest hensiktsmessig å beskrive / tallfeste arealet til **bebygd areal (BYA)** – og at det eventuelt gis dispensasjon til totalt å oppføre en bygningsmasse med BYA på inntil 40m<sup>2</sup>. Utedo på inntil 2m<sup>2</sup> unntas fra dette arealet.

Vår vurdering er at aktuelle tomt allerede er «privatisert», og at en utvidelse av bebyggelsen opp til et bebygd areal på 40m<sup>2</sup> ikke vil medføre en betydelig endring i bruken av området, eller ha negativ betydning for allmennhetens interesser.

Omsøkte dispensasjon har vært sendt på høring til andre berørte fagmyndigheter/grunneier. Ingen av de som har svart innen frist for høring har innvendinger til tiltaket.

### **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.

#### Infrastruktur:

Ingen.

#### Barn og ungdom:

Ingen.

#### Kompetansebygging:

Ingen.

Økonomi:

Ingen.

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

**Alternative løsninger:**

Med hjemmel i PBL § 19-2, gir ikke utvalg for plan- og samferdsel dispensasjon til å oppføre ny hytte med større areal en den som ble totalskadet i brann, og gir dispensasjon til å oppføre en ny hytte med BYA på 15m<sup>2</sup>

Begrunnelse:

Utvalget begrunner selv sitt vedtak.

**Forslag til innstilling:**

Med hjemmel i PBL § 19-2, gir utvalg for plan- og samferdsel dispensasjon til en utvidelse av arealene ved gjenoppbygging av ny hytte. Maksimalt bebygd areal (BYA) for samtlige bygninger på aktuelle punktfeste, settes til 40m<sup>2</sup>.

Bente Larssen  
rådmann

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

Sør-Varanger kommune  
Pb 406  
9915 KIRKENES

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
02 MAI 2014		
Bjørnevåtn 27.04.2014		
Saksnr: 14/ 1245	Dok.nr:	Off. vurdering:  Kopi til:

SØKNAD OM Å FÅ SETTE OPP NY HYTTE GNR 14 BNR 1 FNR 72 I SØR-  
VARANGER KOMMUNE

Vår hytte med utebod brann ned den 10.04.14. Min bror Kjell Martin Høyli eier ½ andel og jeg eier ½ andel. Det som står igjen etter brannen er ei badstu på ca 10 m2 og et utedo på ca 1 m2. Familien har brukt hytta i 27 år.

Etter det vi forstår et største totalt tillatt bebygd areal i området 40 m2.

Vi søker om herved å sette opp ny hytte med eventuelt utebod innen innfor tillatt bebygd areal.

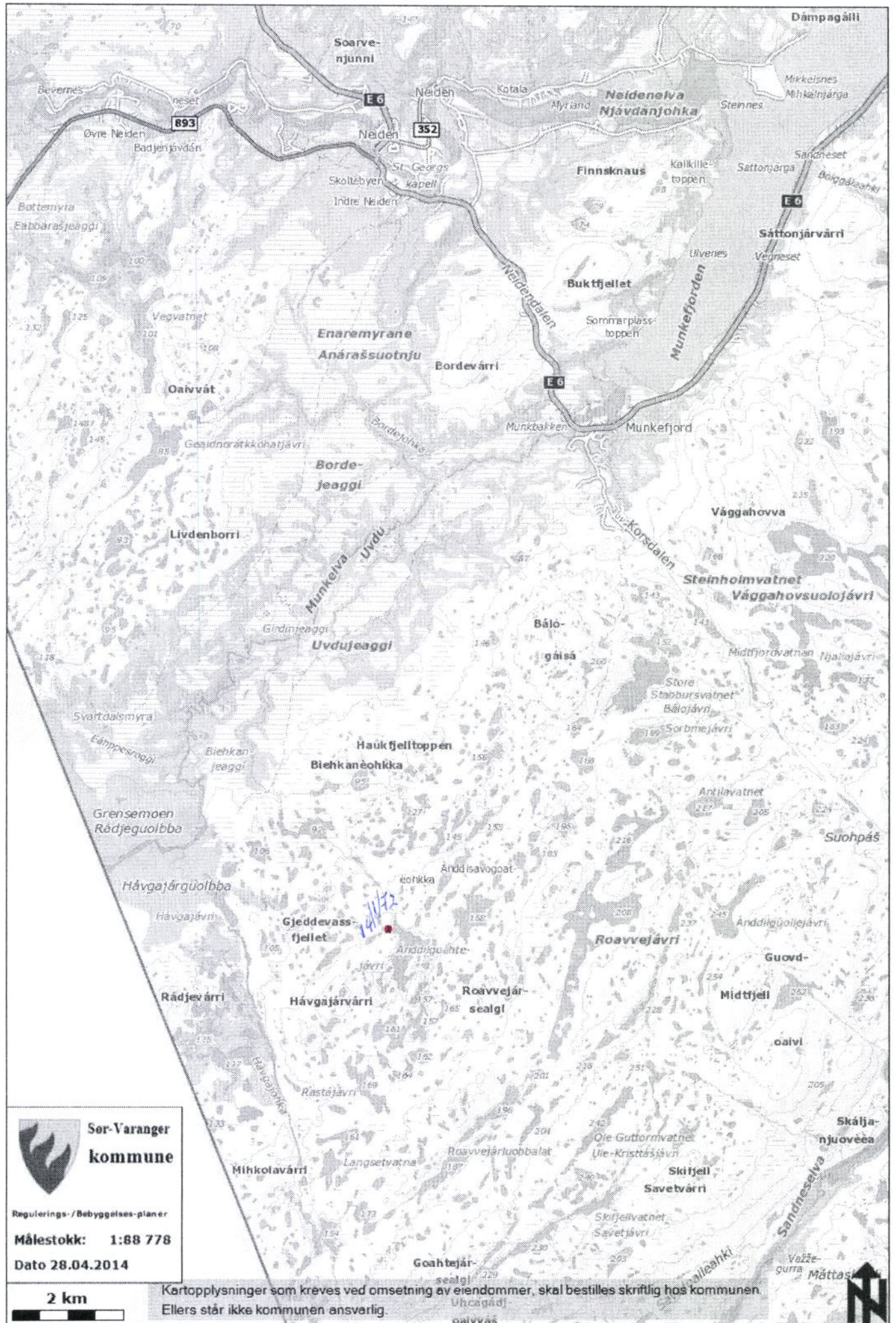
Vi vedlegger kart.

Med hilsen

  
Thor Johan Høyli

Busveien 10, 9910 BJØRNEVATN Tlf 91775015

vedlagt kart



Kjell-Martin Høyli  
Myrullsvingen 42  
9912 HESSENG

Hesseng, 8. mai 2014

Sør-Varanger kommune  
Ref saksnr 14/1245

### **Søknad om dispensasjon fra LNF bestemmelsene i arealplanen for Neiden/Munkefjord.**

Min bror og jeg viser til tidligere tilsendt brev og samtaler ifm vår fjellhytte på feste 14/1/72 i Munkefjord, ca 10 km syd for Munkelv bru. Vi eier hver vår halvpart av bygningene og begge står som festere.

Hytta og nærliggende sjå brant ned til grunnen torsdag 10. april 2014. Hytta ble oppført i 1987 og var på 15 kvm. Vi ønsker primært å gjenoppbygge den samt utvide bruksarealet med noen få kvm, til totalt mellom 25-30 kvm. For øvrig står det igjen på tomta ei badstu på 10 kvm og ett utedo på 1 kvm.

Byggene er fullverdiforsikret i If. Forsikringsselskapet har tilskrevet oss og sagt at de dekker et nytt hyttebygg inntil 30 kvm. If dekker også helikoptertransport av alt materiell samt rydding av branntomta.

**Vi søker derfor om dispensasjon for primært å føre opp et nytt hyttebygg med bruksareal inntil 30 kvm.**

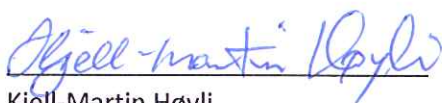
Sekundært søker vi om å gjenoppbygge hytta som den var før brann. Dog synes vi at en hytte på 15 kvm er noe lite i 2014.

Bruken av området vil ikke bli endret, da vi begge to har egne familiehytter ved Munkelv bru. Fjellhytta har vært og skal for all fremtid være ei fjellhytte med avvikende størrelse og komfort fra våre familiehytter.

Vi ber om en positiv og rask saksbehandling, da det er viktig for oss å kunne få engasjert et snekkerlag som både kan avsette tid og er villig til å påta seg en slik oppgave til høsten. Vi ønsker å inngå en avtale ila juni mnd før ferieavviklingen, da det er svært vanskelig å finne ledige snekkere senhøstes.

Kontakt meg gjerne direkte på mobil 481 33 180 ved spørsmål og behov.

Med vennlig hilsen



Kjell-Martin Høyli

---

**Fra:** Trond Marthinussen  
**Sendt:** 27.05.2014  
**Til:** Postmottak  
**Kopi:**  
**Emne:** dokument til byggesak 14/1245

---

Hei.

Ber om at denne email blir journalført på saksnr 14/1245

Mvh  
Trond Marthinussen  
Byggesaksbehandler SVK  
Tlf 78977489

**Fra:** Roska Jim Einar [mailto:jim.einar.roska@fefo.no]  
**Sendt:** 27. mai 2014 11:41  
**Til:** Trond Marthinussen  
**Emne:** Deres ref: 14/1245 - Høring - Gjennoppbygging av hytte på gnr 14/1/72

FeFo har ingen merknader.

Med vennlig hilsen / Dearvvuođaguin  
**Jim-Einar Roska**  
Grunnforvalter / Eananhálddašeaddji  
Grunn og rettigheter / Eanan ja vuoigatvuodaid ossodat  
Mobiltlf. 414 78 070

Servicetlf. / Bálvallustlf. 09975 / [www.fefo.no](http://www.fefo.no) <<http://www.fefo.no/>>

Reinbeitedistrikt 4/5 B Sállan- Cižašnjarga / Skogerøya - Spurvneset  
v/ distriktsformann Knut E. Magga  
Bugøyfjord  
9930 NEIDEN

1. juni 2014

**Sør-Varanger kommune**

**Plan og utvikling**

**Postboks 406**

**9915 KIRKENES**

BYGGESØKNAD OM DISPENSASJON TIL HØRING – GJENOPPBYGGING AV BRENT HYTTE PÅ 14/1/72

Saknr: 14/1245/3

Styret i reinbeitedistrikt 4 og 5b har behandlet saken og har ingen merknader til søknaden.

Med hilsen fra

\_\_\_\_\_ sing \_\_\_\_\_ --

Knut Magga

Distriktsformann

SØR-VARANGER KOMMUNE  
Boks 406, 9915 Kirkenes

19 JUNI 2014

Saksnr: 14/1245-	Dok.nr	Ott.vurdering Kopi til
---------------------	--------	---------------------------

Sør-Varanger kommune  
Boks 406  
9915 KIRKENES

Sámediggi  
Áyiváigaidnu 50  
9730 Kárásjohka

ÁŠŠEMEANNUDEADDJI/SAKSBEHANDLER  
Thor-Andreas Basso, +47 78 47 40 16  
thor-andreas.basso@samediggi.no

DIN ČUJ./DERES REF.  
14/1245/3

MIN ČUJ./VÅR REF.  
14/3706 - 2  
Almmut go válddát oktavuoda/  
Oppgis ved henvendelse

BEAIVI/DATO  
17.06.2014

telelufdnar: +47 78 47 40 00  
www.samediggi.no  
samediggi@samediggi.no

## Uttalelse vedrørende søknad om byggetillatelse på GBNR 14/1/72, Sør-Varanger kommune

Vi viser til deres brev av 23.05.14 vedlagt søknad fra Kjell Martin og Thor Johan Høyli.


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


Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnevernet ved Sametinget og Finnmark fylkeskommune omgående, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge kulturminneloven § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan for eksempel være hustufter, gammetufter, teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kulturminneloven §§ 3 og 6.

Vi gjør oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Finnmark fylkeskommune.

Dearvvuodaiguin/Med hilsen

for   
Andreas Stångberg  
Fágajodiheaddji /Fagleder

  
Thor-Andreas Basso  
ráddeaddi/rådgiver

Kopiiija / Kopi til:  
Finnmárkku fylkkagiella - Finnmark fylkeskommune Fylkeshuset 9815 VADSØ

Apningstider:  
Mandag - Fredag  
08.00 - 15.30



Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik  
V/ Egil Kalliainen  
Rødsand  
9910 Bjørnevatn

Sør-Varanger Kommune  
PB 403  
9915 Kirkenes

Rødsand 260614

**BYGGESAK/SØKNAD OM DISPENSASJON TIL HØRING – GJENOPPBYGGING  
AV BRENT HYTTE PÅ 14/72**

Deres ref: 14/1245/3

Distriktet har vurdert søknad om gjenoppbygging av eksisterende hytte. En utvidelse som det er søkt om er ikke vesentlig etter vår vurdering.

Distriktet har ingen innvending til søknaden.

Med hilsen



Egil Kalliainen  
Leder, Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Trasti, Vegar Nilsen Enhetsleder: Trasti, Vegar Nilsen, tlf. 78 97 74 91	Dato: 14.08.2014 00:00
Arkivkode: K2 - L83, GBN - 23/28, 23/77	Arkivsaksnr.: 14/1152
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	073/2014	28.08.2014

### SØKNAD OM DISPENSASJON FOR NÆRINGSTOMT I LANGFJORDVEIEN, G/BNR 23/77

#### Vedlagte dokumenter:

KART - LANGFJORDVEIEN NÆRINGSTOMT  
KART - KOMPLAN LANGFJORDVEIEN  
VEDRØRENDE UTTALELSE TIL DISPENSASJON FOR NÆRINGSTOMT GNR 23, BNR 77

#### Dokumenter i saken:

2014015482 UTTALELSE VEDRØRENDE FRADELING GBN 23/77  
2014014789 UTTALELSE TIL HØRING: SØKNAD OM DISPENSASJON FOR  
NÆRINGSTOMT VED LANGFJORDVEIE N I SØR-VARANGER, GNR. 23,  
BNR. 77  
2014014108 ANG. NÆRINGSTOMT LANGFJORDVEGEN - DISPENSASJON  
2014013381 TIL HØRING: SØKNAD OM DISPENSASJON FOR NÆRINGSTOMT VED  
LANGFJORDVEIEN I SØR-VARANGER, GNR. 23, BNR. 77  
2014010916 NOTAT FRA MØTE OM TOMT VED LANGFJORDVEIEN 50 - VIDERE  
SAKSGANG  
2014010153 VEDRØRENDE SØKNAD OM DISPENSASJON FOR LANGFJORDVEIEN 50  
- INNKALLING TIL MØTE  
2014008270 VEDRØRENDE SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN  
FOR TILLEGGSAREAL TIL BOLIGTOMT VED LANGFJORDVEIEN 50, 23/28  
2014007639 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN. KJØP AV  
TILLEGGSAREAL TIL BOLIGTOMT VED LANGFJORDVEIEN 50, 23/28

#### Kort sammendrag:

Sør-Varanger kommune har mottatt en søknad om næringstomt ved Langfjordveien på Sandnes, gnr. 23, bnr. 77. Søker til kommunen er Rune Helander. I Kommuneplanens arealdel ligger området i grensesnittet mellom tre formål: Bolig, Industri og Friområde. Området er i reguleringsplan for Sandnes friområde regulert til Friområde. Tomta ligger i sin helhet innenfor området avsatt til Industri i Kommuneplanens arealdel.

Saken må behandles etter plan- og bygningslovens (pbl.) kapittel 19, *Dispensasjon*.

#### **Faktiske opplysninger:**

Sør-Varanger kommune har mottatt en søknad om næringstomt ved Langfjordveien på Sandnes, gnr. 23, bnr. 77.

Søker til kommunen er Rune Helander. Søker er innehaver av gnr. 23, bnr. 28 (Langfjordveien 50) som er en boligtomt. I tilknytning til denne boligtomten har søker etablert anleggsvirksomhet med oppstilling av maskiner og annet anleggsutstyr. Det ble opprinnelig søkt kommunen (26.03.14) om tilleggsareal til bolig, ønsket benyttet til anleggsvirksomhet.

Med bakgrunn i innkomne søknad ble søker innkalt av kommunen til et møte 27.05.14, og søknaden ble da endret til å gjelde næringstomt på ca. 760m<sup>2</sup>.

I Kommuneplanens arealdel ligger området i grensesnittet mellom tre formål: Bolig, Industri og Friområde. Området er i reguleringsplan for Sandnes friområde (06.03.1978) regulert til Friområde. Den omsøkte tomte ligger i sin helhet innenfor området avsatt til Industri (*BI 1*) i Kommuneplanens arealdel, med følgende bestemmelse:

«4.5.2 Bestemmelser til industriområdene

I områdene BI 1-7 skal det lages bebyggelsesplan ved omdisponering av området til en trafikkskapende virksomhet, eller en virksomhet som medfører støy eller er sjenerende for omgivelsene.»

Søknaden er sendt på høring iht. plan- og bygningslovens § 19-1. Innkomne uttalelser er her kort gjengitt, med Rådmannens tilrådning:

#### 1. Statens vegvesen, 02.07.14:

Næringseiendommen har avkjørsel til fv. 357. Vegvesenet forstår det slik at saken i hovedsak dreier seg om formalisering av eksisterende bruk, og at driften neppe vil påvirke trafikkforholdene på fylkesvegen ut fra dagens kunnskap. Statens vegvesen har derfor ingen merknader til søknaden.

*Rådmannens tilrådning:*

*Merknaden tas til orientering.*

#### 2. Finnmark Fylkeskommune, 09.07.14:

Finnmark fylkeskommune kjenner ikke til automatisk freda kulturminner innafor det aktuelle

området og har derfor ingen merknader til tiltaket. Vi minner imidlertid om aktsomhetsplikten. Skulle det under arbeidet likevel komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven), § 8. Denne meldeplikt må formidles videre til de som skal utføre tiltaket.

*Rådmannens tilråding:*

*Merknaden tas til orientering.*

### 3. Sametinget, 18.07.14:

Sametinget forstår søknaden slik at det søkes om fradeling av tomt med eksisterende bygning og at det ikke skal gjøres inngrep i marka i området. Dersom dette er riktig har vi ingen merknader til fradelingen. Hvis det på et senere tidspunkt skulle bli aktuelt med markinngrep som opparbeidelse av jord, byggevirksomhet eller lignende, ber vi om å bli varslet slik at vi kan vurdere en eventuell befaring i området.

*Rådmannens tilråding:*

*Merknaden tas til orientering.*

### Utdrag fra plan- og bygningslovens kapittel 19 med lovkommentar:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon og det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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

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

- Om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt
- Om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet

vurdering

- Om det legges (tilstrekkelig) vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet
- Om det legges forutsatt vekt på foreliggende nasjonale eller regionale rammer og mål
- Om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt
- Om det dispenseres fra saksbehandlingsregler

## **Vurderinger:**

### Rådmannens vurdering etter lovkommentarens første strekpunkt:

Rådmannen vurderer det slik at fradeling av næringstomt innenfor område BI 1 vil være i tråd med formålet i Kommuneplanens arealdel. Rådmannen anser at den aktuelle virksomhet ikke vil være særlig støyende eller på annen måte sjenerende for omgivelsene, slik at bestemmelsens krav om detaljregulering (kalt bebyggelsesplan i pbl. 1985) ikke kommer til anvendelse. Likevel mener Rådmannen det er viktig å sette vilkår ved en evt. dispensasjonsbehandling for å unngå at slik aktivitet etableres.

I reguleringsplanen for Sandnes friområde er eiendommen regulert til friområde, selv om denne reguleringsplanen er fra 1978 er arealbruken fortsatt gjeldende. Likevel ble arealet i Kommuneplanens arealdel for 2004-2016 satt av til industriformål, slik at arealbruken som friområde ikke lengre synes aktuell. Det vurderes derfor at bestemmelsene i reguleringsplanen ikke bør komme til anvendelse og at intensjonene bak denne bestemmelsen er falt bort gjennom vedtak av Kommuneplanen.

### Rådmannens vurdering etter lovkommentarens andre strekpunkt:

Rådmannen vil innledningsvis påpeke at det i denne sak i hovedsak dreier seg om en formalisering av eksisterende bruk. Det synes alvorlig at næringsdrivende tar seg til rette utenfor egen tomt til denne type virksomhet. Ulempene ved å dispensere ligger i å «premiere» ulovlige tiltak. Samtidig må det understrekes at aktiviteten til dels er i tråd med Kommuneplanen i området, og Rådmannen antar at det ville blitt gitt tillatelse dersom det hadde vært søkt om i første omgang. Fordelene med å gi dispensasjon vil i hovedsak være tillagt søker, samtidig vil en dispensasjon bidra til at næringsaktiviteten formaliseres og dermed kan etableres i ordnede former. Rådmannen anser ut i fra det overnevnte at fordelene ved å dispensere vil være klart større enn ulempene.

### Rådmannens vurdering etter naturmangfoldloven:

Gjennom søk i naturbase og artskart finner Rådmannen kunnskapsgrunnlaget for naturens mangfold for tilfredsstillende etter naturmangfoldlovens § 8. I fra kjent kunnskap er det i området ikke registrert vernede eller fredede arter eller naturtyper. Med bakgrunn i dette synes ikke føre-var-prinsippet å komme til anvendelse, jf. lovens § 9. Det kan ut i fra det overnevnte heller ikke ses at den samlede belastningen på økosystemet vil bli påvirket av tiltaket og at lovens § 10 derfor ikke kommer til anvendelse. Omsøkte tiltak vurderes til ikke å være til nevneverdig skade for naturmangfoldet og lovens §§ 11 og 12 ikke kommer til

anvendelse.

### **Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

#### Næringsutvikling:

En dispensasjon vil bidra til å styrke eksisterende næringsvirksomhet i tråd med Kommuneplanens satsingsområde, kulepunkt nummer tre.

#### Infrastruktur:

synes ikke relevant.

#### Barn og ungdom:

synes ikke relevant.

#### Kompetansebygging:

synes ikke relevant.

#### Økonomi:

Ettersom kommunen er grunneier i området vil næringsvirksomheten måtte feste næringstomt av kommunen, noe som igjen bidrar til kommunens økonomi.

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

synes ikke relevant.

### **Alternative løsninger:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Utvalg for Plan og Samferdsel søknaden og gir ikke dispensasjon for næringstomt på gnr. 23, bnr. 77.

Utvalg for Plan og Samferdsel ber Rådmannen følge opp saken etter plan- og bygningslovens kapittel 32 *Ulovlighetsoppfølging*.

### **Begrunnelse:**

Utvalg for Plan og Samferdsel stiller seg uenig i Rådmannens vurdering i saken. Utvalget ønsker ikke å dispensere fra reguleringsplan for Sandnes friområde og ønsker at denne planen fortsatt skal gjelde for dette området.

**Forslag til innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger Utvalg for Plan og Samferdsel søknaden og gir dispensasjon for fradeling av næringstomt på gnr. 23, bnr. 77 iht. situasjonskart av 04.06.14. Det stilles følgende vilkår:

- Det tillates oppført bygninger for anleggsvirksomhet og lettere industri.
- Maksimalt tillatt BYA er 60 % av tomtestørrelsen.
- Maksimalt tillatt høyde er 8 meter fra ferdig planert terreng.
- Det tillates oppstilling av anleggsmaskiner og anleggsutstyr.
- Det skal etableres egen vei/komst til tomta, adskilt fra gnr. 23, bnr 28.
- Før det igangsettes tiltak på tomta må det gjennomføres grunnundersøkelser og eventuelle sikringstiltak skal følges opp.
- Det tillates ikke spesielt sjenerende eller støyende næringsvirksomhet på tomta.
- Det skal settes opp visuell skjerming i form av beplantning langs tomtas østlige grense mot boligområdene i sør og øst.

Bente Larssen  
rådmann

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

# SITUASJONSKART

Gnr/Bnr/Fnr.:

Målestokk: 1:1000

Adresse: Langfjordveien

Areal: 760

Dato: 04.06.2014

Saksbehandler: vetr

Planid:

Plannavn:



**SØR-VARANGER  
KOMMUNE**

Pb. 406, 9915 Kirkenes

Originalformat: A4

Koordinatsystem: Euref89 UTM sone35



Eiendomskart, kvalitet

— God — Middels — Dårlig

Vann & Avløp



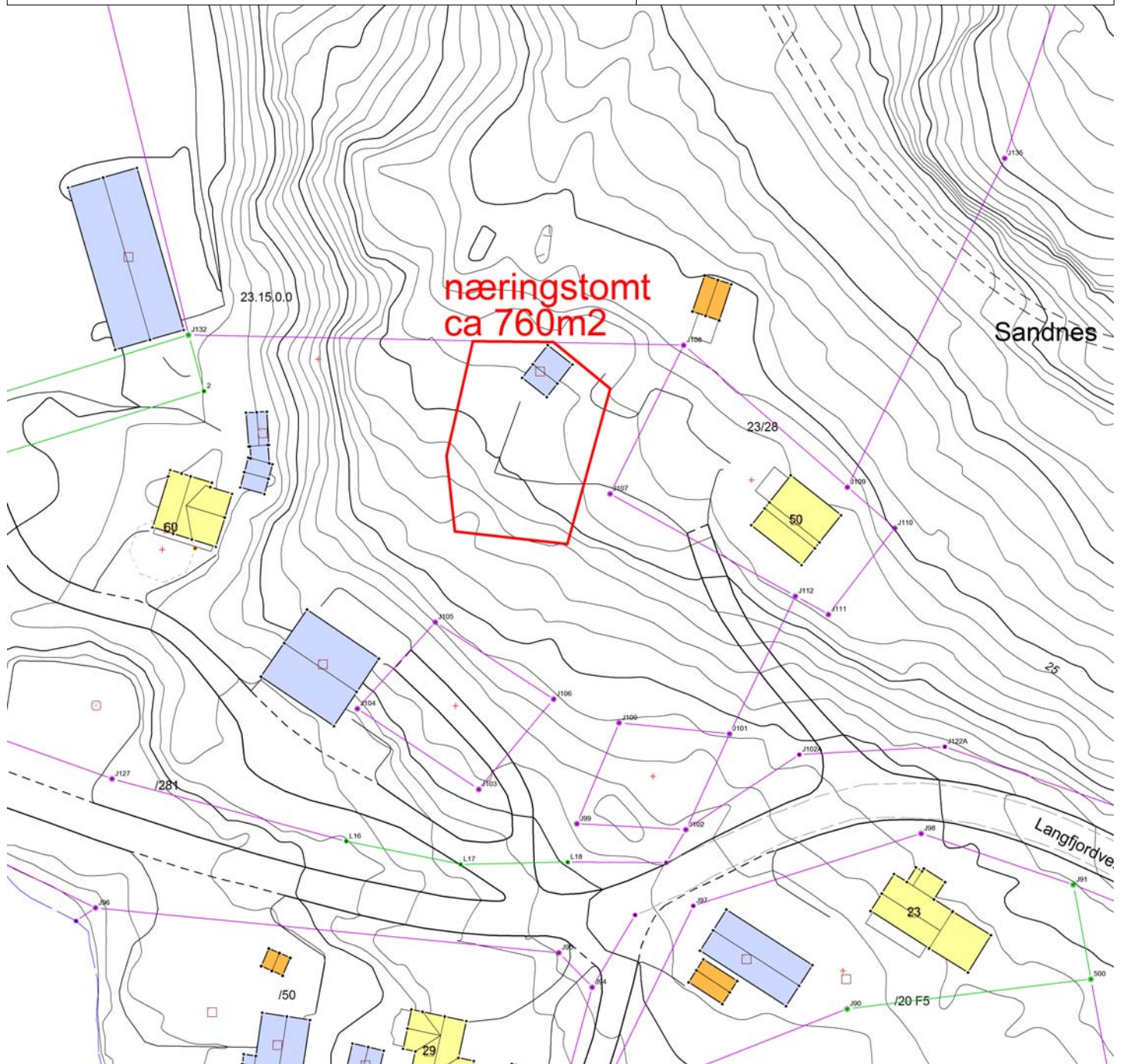
Kran

— AF —

— OV —

— SP —

— VL —



Fylles ut av ansvarlig søker:

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

Flom:

Flystøy:

Radon:

Ras & skred:

Vegstøy:

Vedlegg:

Søknad om tiltak

Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Murkronhøyde \_\_\_\_\_ m.o.h

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

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

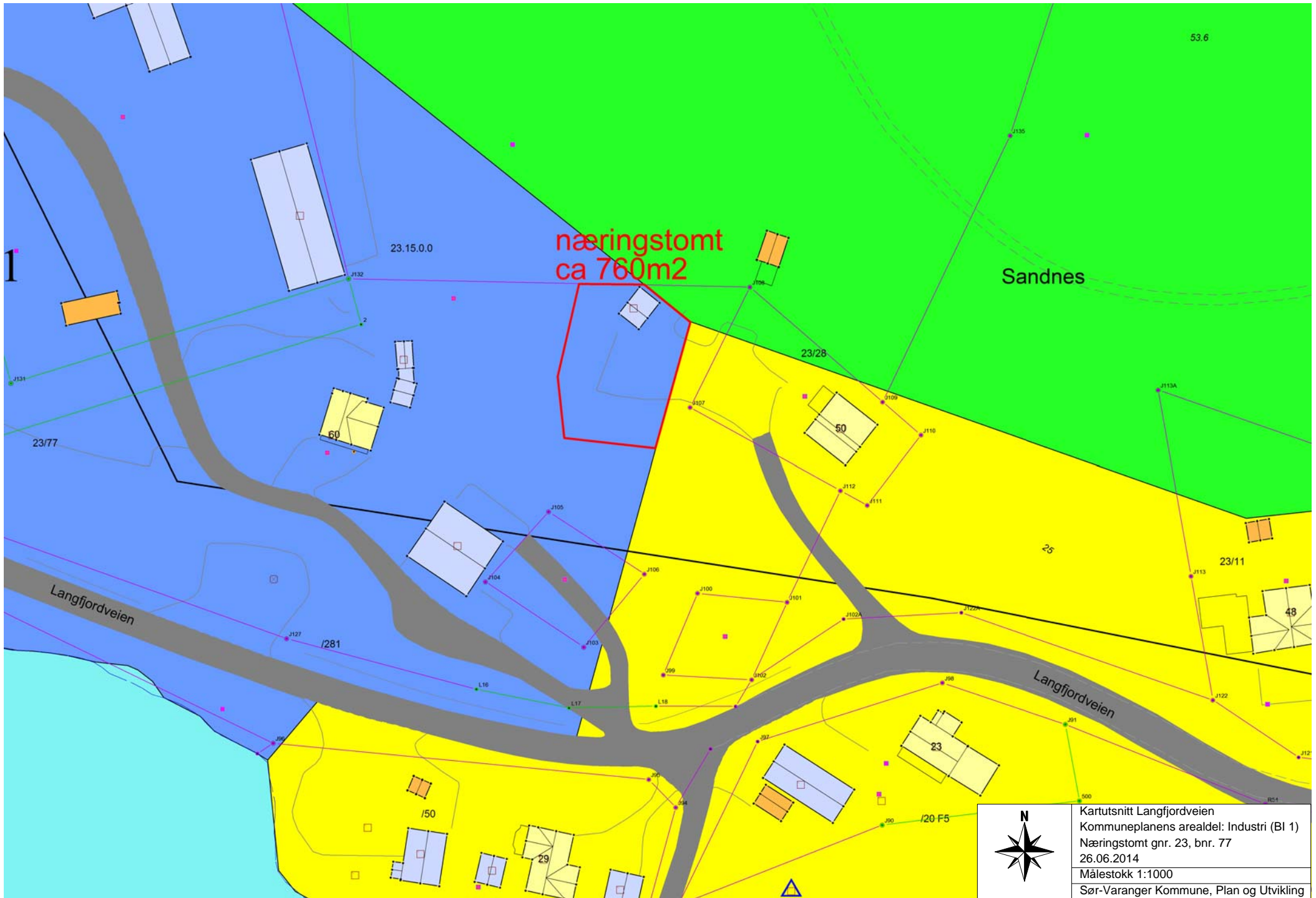
Dato: \_\_\_\_\_

Eiendomsgrensene på kartet er ikke juridisk bindende

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget

Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget





næringstomt  
ca 760m<sup>2</sup>

Sandnes

Langfjordveien

Langfjordveien



Kartutsnitt Langfjordveien  
Kommuneplanens arealdel: Industri (BI 1)  
Næringstomt gnr. 23, bnr. 77  
26.06.2014  
Målestokk 1:1000  
Sør-Varanger Kommune, Plan og Utvikling



## SØR-VARANGER KOMMUNE

PLAN- OG UTVIKLING

Til:  
Utvalg for Plan og Samferdsel

Vår ref.: Saksnr.: 14/1152/11	Dato: 14.08.2014	
Saksbehandler: Trasti, Vegar Nilsen	Telefonnr.: 78 97 74 91	Epostadresse saksbehandler: vegar.trasti@svk.no

### **NOTAT: VEDRØRENDE UTTALELSE TIL DISPENSAJON FOR NÆRINGSTOMT GNR 23, BNR 77**

Det vises til dispensasjonssak for næringstomt i Langfjordveien, gnr. 23, bnr. 77.

Det er etter høringsfristen (31.07.14) innkommet en uttalelse til saken fra Fylkesmannen i Finnmark, mottatt her 13.08.14. Rådmannen vil her kort gjengi innholdet i uttalelsen og *kommentere* denne:

#### Fylkesmannen i Finnmark, brev av 06.08.14:

En dispensasjon endrer ikke en plan, men gir tillatelse til å fravike planen for det aktuelle tilfellet søknaden gjelder. Blir derimot en søknad om tiltak som er i strid med plan imøtekommet i form av en reguleringsendring, er planen blitt endret med varig virkning. Tiltaket anses da for å være i tråd med plan.

Fylkesmannen anbefaler ut fra dette at søknaden behandles som en reguleringsendring.

Fylkesmannen minner om Naturmangfoldlovens § 7.

#### *Rådmannens kommentar:*

*Det er i plan- og bygningsloven åpnet for flere behandlingsmåter av gitte tiltak, her nevnes i reguleringsendring, ny reguleringsplan eller dispensasjon. Rådmannen vurderer det i dette tilfellet ikke hensiktsmessig å igangsette en reguleringsplanprosess, ettersom tiltaket i hovedsak er en formalisering av eksisterende bruk og tiltakets størrelse er såpass begrenset. Rådmannen finner at en dispensasjonsbehandling etter pbl. kapittel 19 gir de nødvendige rammer for behandlingen av denne sak.*

#### *Rådmannens tilrådning:*

*Fylkesmannens anbefaling angående reguleringsendring tas ikke til følge.*

*Det er gjennomført en vurdering etter naturmangfoldlovens bestemmelser i saksframstillingen, merknaden tas til orientering.*

Rådmannen viser for øvrig til saksframstillingen i saken.

Bente Larssen  
Rådmann





## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Trasti, Vegar Nilsen Enhetsleder: Trasti, Vegar Nilsen, tlf. 78 97 74 91	Dato: 12.08.2014 00:00
Arkivkode: K2 - L12	Arkivsaksnr.: 10/2551
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	074/2014	28.08.2014

## SØKNAD OM DISPENSASJON FOR STRØMTILKNYTNING TIL VINTERVOLLEN HYTTEFELT 1

### Vedlagte dokumenter:

Kart Vintevollen - hyttefelt 1.pdf  
Sør Varanger Kommune dispensasjon.docx

### Dokumenter i saken:

- 2014016301 HØRINGSUTTALELSE - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA  
REGULERINGSPLAN FOR STRØMTILKNYTNING TIL HYTTER VED  
VINTERVOLLEN
- 2014016129 UTTALELSE TIL SØKNAD OM DISPENSASJON FOR  
STRØMTILKNYTNING TIL HYTTER VED VINTERV OLLEN - HYTTEFELT 1  
, ARKIVSAK 10/2551
- 2014015900 UTTALELSE VEDRØRENDE TILKNYTNING AV STRØM TIL HYTTER -  
VINTERVOLLEN
- 2014015818 FYLKESMANNEN BER OM Å FÅ UTSATT HØRINGSFRIST
- 2014014666 UTTALELSE - SØKNAD OM OM DISPENSASJON FOR  
STRØMTILKNYTNING TIL HYTTER VED VINTERVOLLEN HYTTEFELT 1
- 2014014530 SVAR PÅ HØRING FOR SØKNAD OM DISPENSASJON FOR  
STRØMTILFØRING VED VINTERVOLLEN - HYTTEFELT 1
- 2014014034 SØKNAD OM DISPENSASJON FOR STRØMTILKNYTNING TIL HYTTER  
VED VINTERVOLLEN - HYTTEFELT 1
- 2014013729 VEDRØRENDE SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILKNYTNING AV  
STRØM TIL HYTTEFELT 1 VED VINTERVOLLEN - VIDERE SAKSGANG
- 2014012357 KART VINTERVOLLEN
- 2014012261 VEDRØRENDE SØKNAD OM DISPENSASJON FOR STRØMTILKNYTNING  
VED VINTERVOLLEN, ARKIVSAK 10/2551

2014012238 VEDRØRENDE SØKNAD OM DISPENSASJON VINTERVOLLEN  
 2014011914 VEDRØRNEDE SØKNAD OM DISPENSASJON  
 2013009471 FORELEGGING AV TILTAK - NETTSTASJON VED JAMMERDALSVANNET,  
 JARFJORD  
 2013001382 MELDING OM VEDTAK: SØKNAD OM DISPENSASJON FRA  
 REGULERINGSPLANER FOR TILKNYTNING AV STRØM TIL HYTTER  
 2013001362 MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL  
 24.01.13: SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANER  
 FOR TILKNYTNING AV STRØM TIL HYTTER  
 2012020099 ENDELIGE KART - STRØM TIL VINTERVOLLEN  
 2012019533 KART DATERT 16.11.2012  
 2012018749 VEDRØRENDE DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANER FOR  
 TILKNYTNING AV STRØM TIL HYTTER - FORSLAG TIL ENDRINGER I  
 TRASÉVALG  
 2012018641 KART  
 2012017905 NYE KART: VINTERVOLLEN - STORE KOBHOLMVANN  
 2012015682 UTTALELSE VEDR. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA  
 REGULERINGSPLAN FOR TILKNYTNING AV STRØM TIL HYTTER PÅ  
 STREKNINGEN VINTERVOLLEN - KOBHOLMVATNET  
 2012015150 HØRINGSUTTALELSE - SØKNAD OM TILKNYTTING AV STRØM TIL  
 HYTTER PÅ STREKNINGEN VINTERVOLLEN-KOBHOLMVANNET  
 2012014756 VEDR. HØRING - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA  
 REGULERINGSPLAN FOR TILKNYTNING AV STRØM TIL HYTTER PÅ  
 STREKNINGEN VINTERVOLLEN - KOBHOLMVANNET  
 2012014569 UTTALELSE - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN  
 FOR TILKNYTNING AV STRØM TIL HYTTER PÅ STREKNINGEN  
 VINTERVOLLEN - KOBHOLMVANNET  
 2012014410 HØRINGSUTTALELSE - DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN -  
 TILKNYTNING AV STRØM TIL HYTTER PÅ STREKNINGEN  
 VINTERVOLLEN - KOBHOLMVANNET  
 2012014409 UTTALELSE TIL SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN  
 FOR STRØM TIL HYTTER VED VINTERVOLLEN  
 2012013166 HØRING, FREMFØRING AV STRØM TIL HYTTER VINTERVOLLEN -  
 KOBHOLMVANNET  
 2012013100 UTTALELSE - STRØM TIL HYTTER VINTERVOLLEN, KOBHOLMEN  
 2012013023 HØRING - FREMFØRING AV STRØM TIL HYTTER PÅ STREKNINGEN  
 VINTERVOLLEN - KOBHOLMVANNET  
 2012012837 TIL HØRING: SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN  
 FOR TILKNYTNING AV STRØM TIL HYTTER PÅ STREKNINGEN  
 VINTERVOLLEN - KOBHOLMVANNET  
 2012007497 KART  
 2012003743 VEDRØRENDE SØKNAD OM DISPENSASJON FOR TILKNYTNING AV  
 STRØM, VINTERVOLLEN - MØTEINNKALLING  
 2012002134 SØKNAD OM DISPENSASJON FRA GJELDENE REGULERINGSPLAN  
 2010020168 VEDRØRERNEDE SØKNAD OM OMREGULERING AV HYTTEFELT  
 VINTERVOLLEN - STORE KOBHOLMVANN  
 2010020043 VINTERVOLLEN HYTTEFORENING - SØKNAD OM STRØM

#### **Kort sammendrag:**

Vintervollen Hyttefelt 1 søker om dispensasjon for strømtilknytning til hytter ved  
 Vintervollvannet. Hytteeierne fikk av Utvalg for Plan og Samferdsel har i møte 24.01.13, i sak  
 006/13 innvilget søknad om dispensasjon for strømtilknytning ved bruk av luftlinje, jordkabler  
 og trafo. Hytteforeningen ønsker nå å endre denne tillatelsen og har skissert en løsning med

bruk av kun jordkabel, tilknyttet trafo ved eksisterende høyspentlinje.

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

**Faktiske opplysninger:**

Vintervollen Hyttefelt 1 søker om dispensasjon for strømtilknytning til hytter ved Vintervollvannet. Hytteeierne fikk av Utvalg for Plan og Samferdsel i møte 24.01.13, i sak 006/13 innvilget søknad om dispensasjon for strømtilknytning ved bruk av luftlinje, jordkabler og trafo.

Hytteforeningen ønsker nå å endre overnevnte tillatelse og har skissert en løsning med bruk av kun jordkabel, tilknyttet trafo ved eksisterende høyspentlinje.

Vedlagt følger søknad (10.06.14) og kart (13.06.14).

Utvalg for plan og samferdsels vedtak i møte 24.01.13, sak 006/13:

«I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger utvalg for plan og samferdsel

søknaden, og gir dispensasjon fra gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel

for tilknytting av strøm til hyttene som inntegnet i kart; *Vintervollen 1-6*. Det settes følgende

vilkår:

- Strøm skal tilknyttes hyttene i henhold til situasjonskart; *Vintervollen 1-4* datostemplet

07.11.12 og *Vintervollen 5-6* datostemplet 19.11.12.

- All transport av materiell og graving må foregå hensynsfullt for å unngå skade og

ulempe for naturmiljø og mennesker

- Eventuell terrengskade skal utbedres og revegeteres

- Dersom det oppdages automatisk freda kulturminner i området skal arbeidet stanses

og kulturvernmyndigheten varsles

- Tiltakshaver har ansvaret for at disse vilkår følges opp

Begrunnelse:

Hensynene bak reguleringsplanen det dispenseres fra anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt,

jf. rådmannens vurderinger etter første strekpunkt over. Etter en samlet vurdering synes

fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene og dispensasjon kan dermed gis,

jf. rådmannens vurderinger etter andre strekpunkt over.»

Søknaden er sendt til høring iht. plan- og bygningslovens § 19-1, det er innkommet følgende uttalelser i saken:

Høringsuttalelser er her gjengitt i korte trekk med *Rådmannens tilråding*.

1. Statens vegvesen, 07.07.14:

Statens vegvesen har gitt tillatelse til å gå gjennom veien med strømkabel. For øvrig har vegvesenet ingen merknader til saken.

*Rådmannens tilråding:*

*Merknaden tas til orientering.*

2. Finnmarkseiendommen (FeFo), 04.07.14:

FeFo legger til grunn at kommunen vurderer tiltaket i forhold til Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark, jf. finnmarkslovens § 4.

Det forutsettes at tiltakshaver søker om grunneiers tillatelse til tiltaket.

*Rådmannens tilråding:*

*Merknaden tas til følge, se egen vurdering etter finnmarksloven nedenfor.*

3. Sametinget, 24.07.14:

Sametinget og Finnmark fylkeskommune befarte det aktuelle området i 2003 uten at det ble funnet kulturminner. Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har ingen merknader til søknaden.

Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnevernet ved Sametinget og Finnmark fylkeskommune omgående, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8 annet ledd. Det forutsettes at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

*Rådmannens tilråding:*

*Merknaden tas til orientering.*

#### 4. Finnmark Fylkeskommune, 09.07.14:

Finnmark Fylkeskommune kjenner ikke til automatisk freda kulturminner innafør det aktuelle området og har derfor ingen merknader til tiltaket.

*Rådmannens tilråding:*

*Merknaden tas til orientering.*

#### 5. Fylkesmannen i Finnmark, 04.08.14:

Naturmangfoldlovens § 7 pålegger offentlig myndighet å synliggjøre sine vurderinger i henhold til lovens §§ 8-12 i sine besluttede vedtak. Konkret gjelder det også for kommunens vedtak i denne saken. Utover dette har Fylkesmannen ingen merknader til søknaden.

*Rådmannens tilråding:*

*Merknaden tas til følge, se egen vurdering etter naturmangfoldloven nedenfor.*

#### **Vurderinger:**

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplaner samt kommuneplanens arealdel, dispensasjonssøknader behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 19, hvor § 19-2 gir kommunen anledning til å gi dispensasjon.

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

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



gjelder:

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

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

#### Rådmannens vurderinger etter første strekpunkt:

Gjeldende reguleringsplan i området er fra 1982, uten bestemmelser for strømtilknytning. Kommuneplanens arealdel har heller ikke bestemmelser for strømtilknytning til dette området. Selv om reguleringsplan kan synes utdatert er ikke dette en begrunnelse i seg selv for å dispensere. Derimot må man erkjenne at både bruk og behov over tiden har forandret seg, og standardheving av hytter i form av innlagt strøm er blitt mer og mer vanlig. Slik rådmannen ser det, vil derfor ikke hensynet bak gjeldende reguleringsplan bli vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon for strømtilknytning gis.

#### Rådmannens vurderinger etter andre strekpunkt:

Fordelene ved tiltaket vil i hovedsak være standardheving for hytteeierne. Det kan også være fordelaktig for miljøet å tilknytte hyttene strøm, da en konsekvens av dette vil medføre redusert aggregatbruk. Dette vil igjen kunne bidra til redusert klimagassutslipp, som er en viktig målsetning for kommunen. Redusert aggregatbruk vil også medføre redusert støy, som er en annen fordel med tiltaket. Ulempene ved tiltaket vil være at det gjøres inngrep i naturen og at avstanden til hyttene er noe lang. Andre ulemper vil være at framføring av strøm vil

være med på å øke energiforbruket i en tid det fokuseres på redusert energiforbruk. Men ettersom de fleste hytter i dag har tilgang til strøm gjennom aggregat, anser rådmannen det omsøkte tiltaket som positivt da det er mer miljøvennlig enn alternativet. I forhold til inngrep i naturen, forutsetter rådmannen at nedgraving av strømkabler gjennomføres på en forsvarlig måte slik at naturen skånes for unødig skade. Ut i fra dette kan ikke rådmannen se noen tungtveiende ulemper ved tiltaket. Etter en samlet vurdering synes derfor fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene og dispensasjon kan gis.

#### Rådmannens vurdering etter Sametingets retningslinjer, jf. finnmarkslovens § 4:

Det omsøkte tiltaket ligger i et eksisterende hyttefelt. Ved bruk av jordkabel fylles kabelgrøfta igjen og tildekkes med jord/torv slik at området etter kort tid revegeteres og framstår som urørt igjen. Rådmannen kan ut i fra disse forutsetninger ikke se at samiske interesser berøres.

#### Rådmannens vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-12, jf. § 7:

Ut i fra søk i Naturbasen og Artskart samt høringsuttalelser, er det ikke grunn til å tro at det finnes verdifulle naturtyper eller truede arter i det aktuelle området. Kravet til kunnskapsgrunnlag er dermed oppfylt, jf. naturmangfoldlovens § 8. Med bakgrunn i dette finner ikke rådmannen at føre-var-prinsippet, jf. lovens § 9 kommer til anvendelse. Tiltaket kan ikke sees å medføre vesentlig ekstra belastning for naturmiljøet, jf. § 10 i naturmangfoldloven. Forsvarlige driftsmetoder skal benyttes, og kostnader ved eventuelle skader på naturmangfoldet skal dekkes av tiltakshaver, jf. lovens §§ 11 og 12.

Rådmannen legger til grunn at det tidligere er gitt dispensasjon til strømtilknytning i området og at dette tiltaket nå er omsøkt med bedre tekniske løsninger som gir mindre inngrep i naturen. Ut i fra dette vurderer rådmannen at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt og anbefaler at søknaden innvilges.

#### **Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

#### Næringsutvikling:

ikke særlig relevant.

#### Infrastruktur:

ikke særlig relevant.

Barn og ungdom:

ikke særlig relevant.

Kompetansebygging:

ikke særlig relevant.

Økonomi:

ikke særlig relevant.

Universell utforming, jf. bestemmelser i plan og bygningslov:

ikke særlig relevant.

**Alternative løsninger:**

**Forslag til innstilling:**

1. I medhold av forvaltningslovens § 35, jf. plan- og bygningslovens § 1-9 trekker Utvalg for Plan og Samferdsel tilbake den del av vedtak i sak 006/13 (24.01.13) som gjelder kart *Vintervollen 1* datostemplet 07.11.12 og omfatter hyttene i ny søknad med situasjonskart datert 13.06.14.

2. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger Utvalg for Plan og Samferdsel søknaden, og gir dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for tilknytting av strøm til hyttene som inntegnet i kart over Vintervollen hyttefelt 1, datert 13.06.14. Det settes følgende vilkår:

- Strøm skal tilknyttes hyttene i henhold til situasjonskart datert 13.06.14.
- All transport av materiell og graving må foregå hensynsfullt for å unngå skade og ulempe for naturmiljø og mennesker.
- Eventuell terrengskade skal utbedres og revegeteres.
- Dersom det oppdages automatisk freda kulturminner i området skal arbeidet stanses og kulturvernmyndigheten varsles.
- Tiltakshaver har ansvaret for at disse vilkår følges opp.

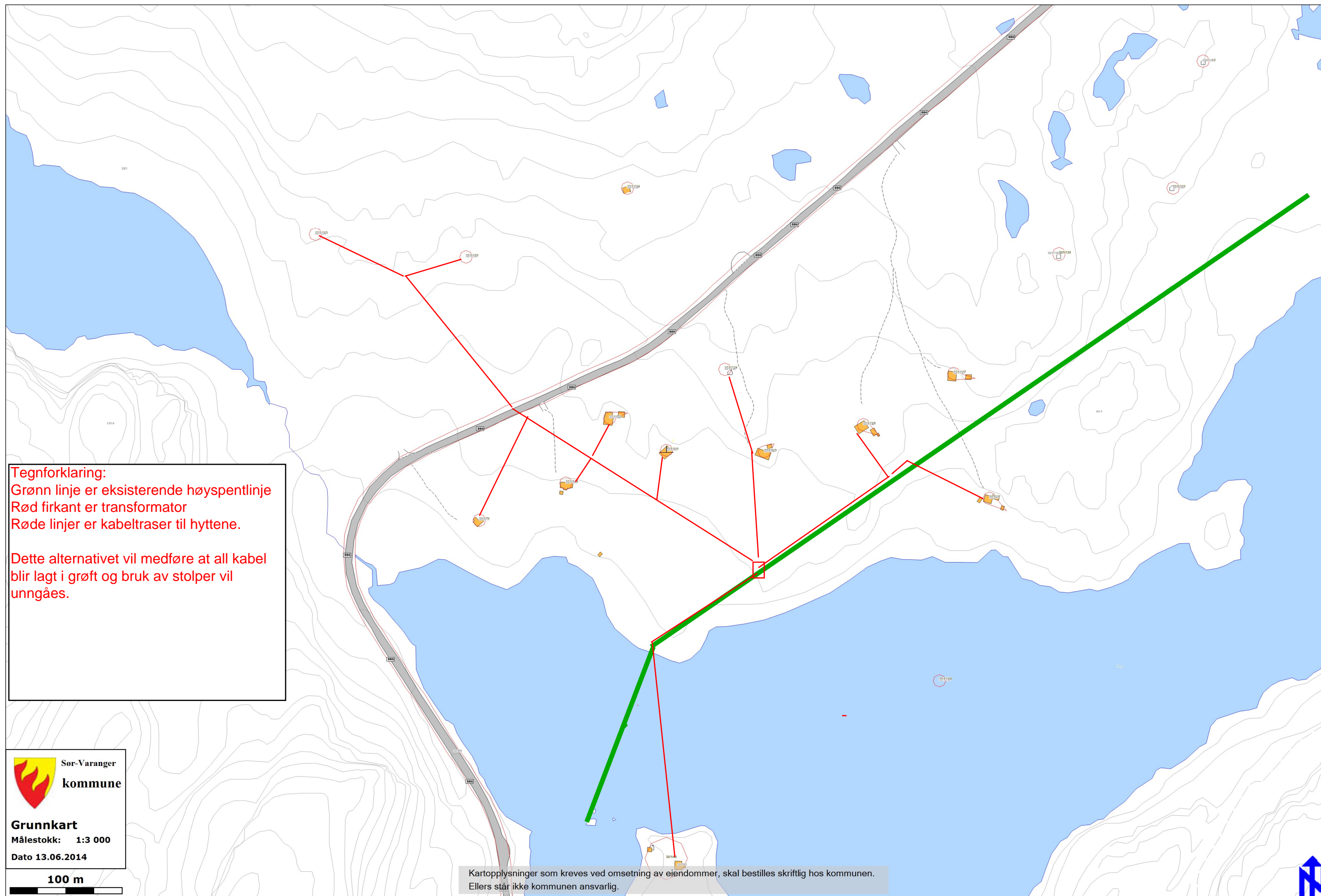
**Begrunnelse:**

Hensynene bak reguleringsplanen det dispenseres fra anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt,

jf. rådmannens vurderinger etter første strekpunkt over. Etter en samlet vurdering synes fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene og dispensasjon kan dermed gis, jf. rådmannens vurderinger etter andre strekpunkt over.

Bente Larssen  
rådmann

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



**Sør Varanger Kommune**

**Plan og Utvikling**

**Kirkenes 10 juni 2014.**

**9900 Kirkenes**

**Søknad om dispensasjon fra regulering.**

Vintervollen hyttefelt 1 har fått regulert og godkjent av Sør-Varanger Kommune (SVK) strøm til hyttene sine.

SVK har godkjent trase og beliggenhet av nettstasjon (trafo).

I Pinsehelga (7.juni 2014) hadde hytteeierne en befaring og da ble det konstatert at beliggenheten og trasevalget var meget ugunstig. Dette alternativ vil medføre store naturinngrep og vil medføre bruk av flere stolper. Dette alternativet er lagt over fjellområder hvor det må brukes bardunerte stolper og/eller sprengning. En slik løsning er verken hytte eierne eller reguleringsmyndighetene interessert i!

Ved å flytte nettstasjonen til neste doble stolpe 200 m sør mot Vintervollvannet vil vi kunne unngå disse store naturinngrepene. En vil da kunne legge mesteparten av kablene i myr og langs eksisterende høyspent trase. En vil også unngå bruk av stolper. I tillegg vil kabelgrøfta bli flere hundre meter kortere.

Vi har søkt Statens Vegvesen om å få legge spyd for kabel under veien for å unngå stolpe bruken ved veien også.

Dette alternativet er i dag presentert for Plan avdelinga hos SVK. De er enige i at vårt alternativ er bedre, men de sier at de må regulere dette på nytt og at det kan tidligst skje den 14.august.

Dette vil med føre at vi mister hele denne sesongen og i praksis vil strømmen bli utsatt et helt år da veien 885 er Vinterstengt. I tillegg har vi innhentet tilbud på graving og på elektrisk arbeid.

Undertegnede har i dag tatt kontakt med Fylkesmannen i Finnmark. Margareth Wegner Sundfør som anbefalte oss å søke SVK om dispensasjon fra gjeldende regulering.

Vi søker derfor Sør-Varanger Kommune om dispensasjon for traseen som beskrevet ovenfor.

Vi håper på rask behandling og snarlig svar.

**Med vennlig hilsen**

**For Vintervollen hyttefelt 1**

**Solbjørg Mudenia**

Vedlegg: Se ny situasjon kart over hytteområdet.



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Glenn Arne Grahn Enhetsleder: Glenn Arne Grahn, tlf. 78977492	Dato: 08.07.2014 00:00
Arkivkode: K2 - L42, GBN - 23/24, K2 - L42	Arkivsaksnr.: 14/1688
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	075/2014	28.08.2014

## NORGESHUS AS SØKER OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANEN FOR Å OPPFØRE 2-MANNSBOLIG PÅ GBNR 23/24, KILDEJORDET - B3

### Vedlagte dokumenter:

53543721\_Situasjonsplan  
53543721\_Annet  
53543721\_Tegning\_ny\_snitt  
53543721\_Tegning\_ny\_snitt2  
53543721\_Tegning\_ny\_plan

### Dokumenter i saken:

2014014618 FORLØPIG SVARBREV PÅ INNSENDT SØKNAD PÅ GBNR 23/24 -  
KILDEJORDET PÅ SANDNES  
2014013127 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - GBN 23/24

### 1.0 Saksopplysninger:

Norgeshus AS søker på vegne av Mesterbygg AS om å oppføre en tomannsbolig på gbnr 23/459 – Kildejordet på Sandes. Tiltaket (tomannsboligen) er i strid med reguleringsplanens bestemmelser, punkt 1.2 bokstav a)

Det søkes derfor om dispensasjon ifra reguleringsplanen. Det foreligger ingen merknader i søknaden fra naboer/gjenbeboere. Gjeldene plan for området er reguleringsplanen for Langfjordveien Østre (Andres Mathisen).

## **2.Utredning:**

### **2.1 Fakta opplysninger**

Det søkes om dispensasjon til å oppføre en tomannsbolig på gbnr 23/459 – Kildejordet på Sandnes.

Gjeldene plan er Reguleringsplanen for Langfjordveien Østre (Andreas Mathisen). Ihht reguleringsbestemmelsene i overnevnte reguleringsplan er omsøkt tiltak i strid med følgende bestemmelser:

#### I punkt 1.2, bokstav a)

I områdene B2, **B3**, B4, B6 og B7 kan det innenfor byggegrensen vist i plankartet oppføres enebolig i 1½ etasje».

Det ønskes å oppføre en tomannsbolig på gbnr 23/459. Denne eiendommen er avsatt innenfor område «B3» som vist i plankartet for området.

Det er fra tidligere innvilget dispensasjon til å oppføre tomannsboliger litt lenger ned i boligfeltet, nærmere bestemt i feltet B6 (som vist i plankartet). «Den 16.01.2014, søkte Fiskebeck Prosjekt AS om dispensasjon i fra bestemmelsen 1.2 boliger, dette med hensikt til å bygge 2.stk tomannsboliger på gbnr 23/456 og gbnr 23/457. Disse eiendommene er avsatt til «B6» i plankartet. Begrunnelsen for å innvilge dispensasjonen var at husene (tomannsboligene) var tilpasset tomtene, og ellers i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Avvikene var ikke av en slik karakter at resten av planen ikke kan realiseres, og de medførte heller ingen ulemper. De samlende fordeler fremstod som større enn ulempene».

### **2.2 Vurderinger**

Norgeshus AS har tilpasset tomannsboligen på eiendommen gbnr 23/457. Det er kun «boligtypen» som strider imot reguleringsbestemmelsene som er angitt i reguleringsplanen for området. Ved en eventuell tillatelse til å oppføre en tomannsbolig, vil hovedforskjellen kontra enebolig være antall boenheter/husstander. Ihht kommunal og moderniseringsdepartementets veileder «grad av utnytting», definerer de at en tomannsbolig er en bygning som er beregnet for to husstander, mens en enebolig er beregnet for en husstand. Det bør derfor tas stilling til selve «dimensjoneringen» av reguleringsplanen. Det må vurderes om infrastruktur, lekeplass, uteareal, renovasjon er tilfredsstillt på en slik måte at det ikke vil bli problemer med bruken av boligfeltet i ettertid.

#### Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjonssøknaden:

*«Det søkes om dispensasjon ifra reguleringsbestemmelsen 1.2 enebolig.*

*Tiltakshaver ønsker å søke om oppføring av vertikaldelt tomannsbolig.*

*Begrunnelse for dispensasjon er å kunne utnytte tomten maksimalt og tilby tilgjengelige familieboliger i området. Det vil bli 2 stk avkjøring fra tomt en i nord og en i sør, da veien er blindvei med lite trafikk vil ikke dette endre trafikksikkerheten i området. Det er avsatt*



*snuareal for bil på egen tomt. Utnyttelsen av tomten vil ikke overstige maks BYA».*

#### Administrasjonens vurdering:

Det er tidligere innvilget dispensasjon til å oppføre 2.stk tomannsboliger i feltet B6. Det vil si at økningen i antall husstander i boligområdet på Kildejordet er på totalt 2.stk husstander. Den totale økningen i antall husstander må ses i lys av en mindre reguleringsendring som ble vedtatt den 08.04.2014, da antall tomter ble økt fra 16 til 20 tomter noe som vil bety flere boenheter/husstander.

Nå søkes det om dispensasjon til å oppføre en ny tomannsbolig på gbnr 23/459 (B3), dette vil utgjøre slik at antall husstander øker ytterligere. Denne foreløpige økningen av husstander vil ikke i vesentlig grad belaste boligfeltet på en slik måte at det vil være til hinder for andre beboere i boligfeltet, men kan skape presedens for flere søknader om dispensasjon for økning av antall boenheter på eiendommer som inngår i samme reguleringsplan. Vi ønsker derfor at det må vurderes å kreve en reguleringsendring av bestemmelsen som omfatter boligtype, hvis det skal gis flere tillatelse til oppføring tomannsboliger, enebolig med utleie osv. Dette med hensikt med at formålet med reguleringsplanen ivaretas (dimensjoneringen/kvaliteten).

#### **3.0 Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

#### Næringsutvikling:

Nei.

#### Infrastruktur:

Det vil bli en mindre vesentlig økt belastning på infrastrukturen ved å øke med 1stk husstand.

#### Barn og ungdom:

Lekeplassen ivaretas (se plankart).

#### Kompetansebygging:

Nei.

#### Økonomi:

Nei.

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

Nei.

**Alternative løsninger:**

I medhold av § 19-2 gir utvalg for plan og samferdsel ikke dispensasjon til å oppføre en tomannsbolig på gbnr 23/459 – Kildejordet.

Begrunnelse:

Utvalget for plan og samferdsel begrunner selv sitt vedtak

**Forslag til innstilling:**

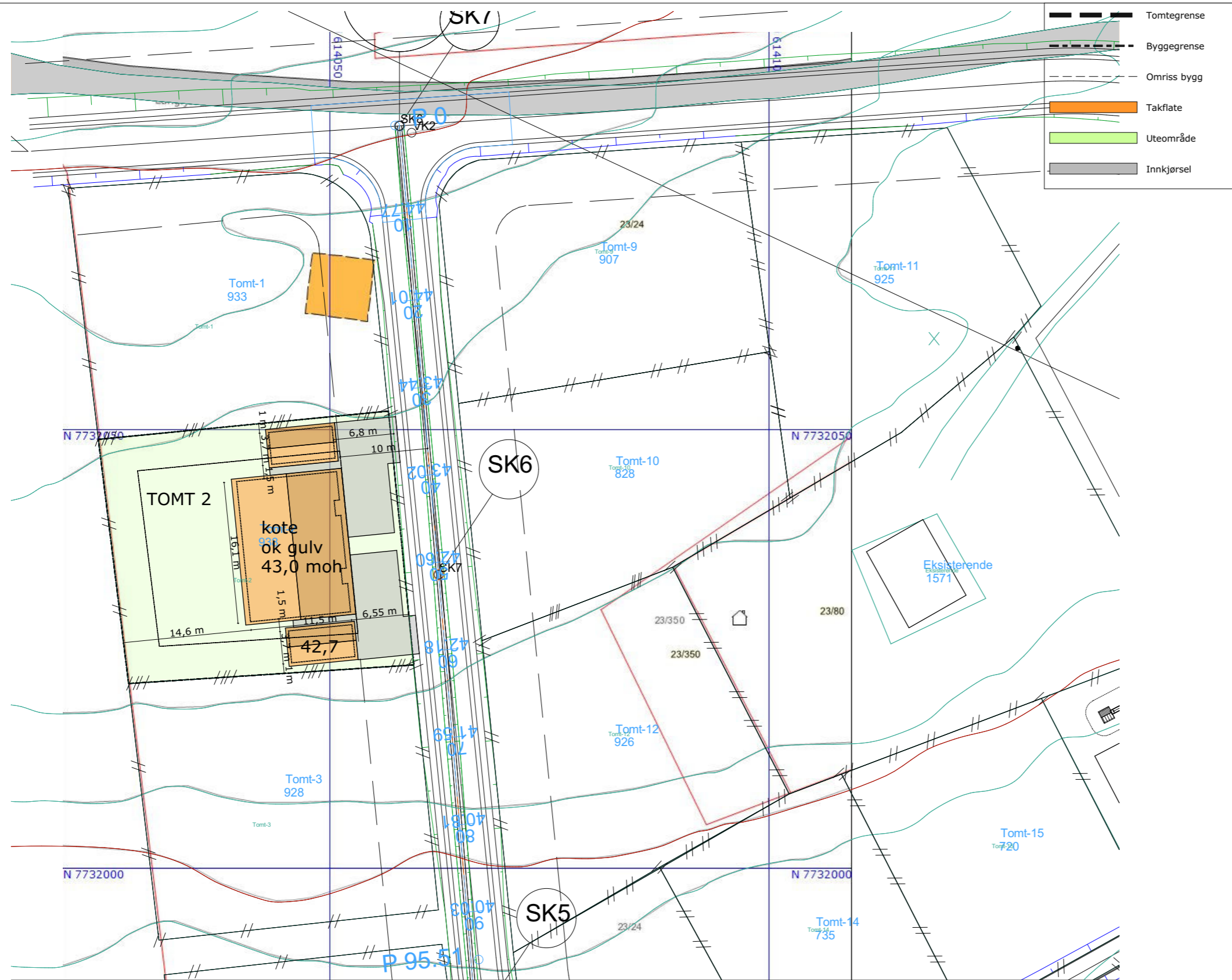
I medhold av plan og bygningslovens § 19-2 samt § 20-1 gir utvalg for Plan og samferdsel dispensasjon til å oppføre en tomannsbolig på gbnr 23/459 – Kildejordet. Det vil ikke innvilges flere dispensasjoner i fra bestemmelsen punkt 1.2 boliger i reguleringsplanen for Langfjordveien Østre (Plan ID: 2005103 ).

Begrunnelse:

Omsøkt tomannsbolig vil ikke belaste boligfeltet i en vesentlig grad samt at formålet med reguleringsplanen ivaretas. Ulempene vil ikke være større enn fordelene, men ved å gi ytterligere dispensasjoner vil det kunne endre reguleringsplanens intensjoner.

Bente Larssen  
rådmann

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



MERKNADER:

**Forbehold:** Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

	BRA
1.etg	82,5m <sup>2</sup>
2.etg	56,5m <sup>2</sup>
Totalt pr.enhet	139,0 m <sup>2</sup>
Garasje	23,5 m <sup>2</sup>

REV.:	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Oppvarmet BRA	BYA: hus+garasje	VOLUM:	ENERGIMERKE
278 m <sup>2</sup>	185 m <sup>2</sup> +54 m <sup>2</sup>	707 m <sup>3</sup>	
BRA H01 + H02 + Garasje: 165+113m <sup>2</sup> + 47m <sup>2</sup>		BRA TOTALT: 325 m <sup>2</sup>	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Sør-Varanger	23/24 (del av)	9910	Bjørnevatn
ADRESSE: Kildejordet 4 (tomt 2)			MOH: 43

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
ek	csb	12.06.14	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Ås revidert	14-0241
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Situasjonsplan	A-24
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:500

TILTAKSHAVER:  
Mesterbygg Kirkenes AS



ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.



**Grunnkart**  
Målestokk: 1:500  
Dato 05.05.2014



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



**Sør Varanger kommune**  
Att.: Byggesak

Deres referanse:

Vår referanse:

Vår dato:  
12.06.14

## Søknad om dispensasjon

Det søkes dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen 1.2 oppføring av enebolig. Tiltakshaver ønsker å søke om oppføring av vertikaldelt tomannsbolig. Begrunnelse for dispensasjon er å kunne utnytte tomten maksimalt og tilby tilgjengelige familieboliger i området. Det vil bli 2 stk avkjøring fra tomt en i nord og en i sør, da veien er blindvei med lite trafikk vil ikke dette endre trafikksikkerheten i området. Det er avsatt snuareal for bil på egen tomt. Utnyttelsen av tomten vil ikke overstige maks BYA. Se vedlegg fra Sundquist AS

Håper på positiv behandling av søknaden.

Vennlig hilsen for

**NORGESHUS**

Norgeshus

*Elisabeth Kildal*

Elisabeth Kildal

Ingeniør

mob.tlf: 917 85 237

e-post: [elisabeth@norgeshus.no](mailto:elisabeth@norgeshus.no)

Mesterbygg Kirkenes AS  
Myrullsvingen 2b

9912 Hesseng

19.05.2014

### **Tomter Kildejordet Sandnes, Langfjordenveien Østre.**

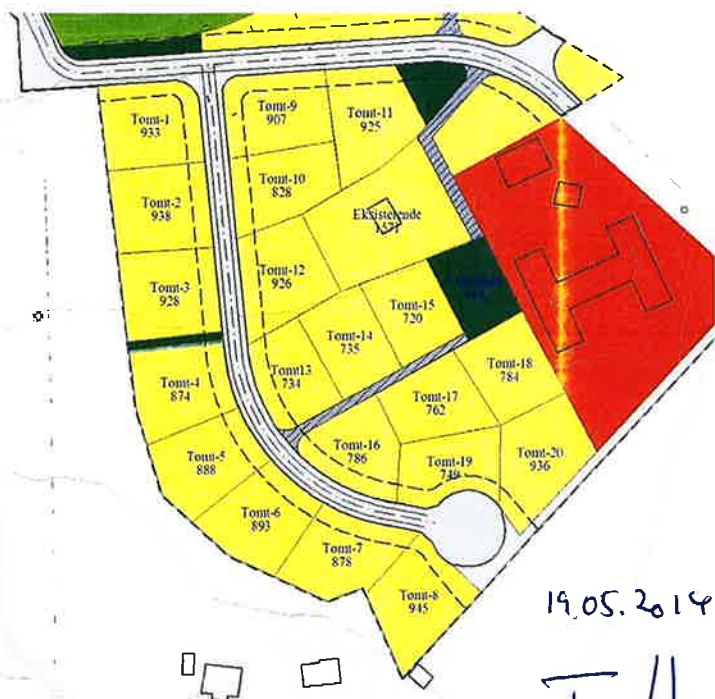
Vi vil med dette bekrefte at Mesterbygg Kirkenes AS disponerer en tomt på vårt nye boligfelt på Sandnes henholdsvis tomt nr 2 (se vedlagt kartutsnitt datert 11.03.13), på denne tomten ønsker de å føre opp 1 stk vertikaldelt tomannsbolig. Dette fraviker fra reguleringsbestemmelser da det i utgangspunktet er regulert til eneboliger. Boligene som er tenkt oppfør skal ikke bryte andre reguleringsbestemmelser som 40% BYA eller mønehøyde. Det er også planlagt garasje til tomannsboliger uten at det overskrider 40% BYA.

Med vennlig hilsen  
Sundquist Eiendom as

  
Tom Witsø

11.03.2013

**Eneboligtomter Kildejordet, Sandnes – Priser**



Tomt	Areal	Pris
1	933	815 000
2	938	852 000
3	928	843 000
4	874	797 000
5	888	809 000
6	893	813 000
7	878	800 000
8	945	858 000
9	907	707 000
10	828	676 000

Tomt	Areal	Pris
11	925	689 000
12	926	751 000
13	734	580 000
14	735	509 000
15	720	523 000
16	786	644 000
17	762	526 000
18	784	540 000
19	749	542 000
20	936	728 000

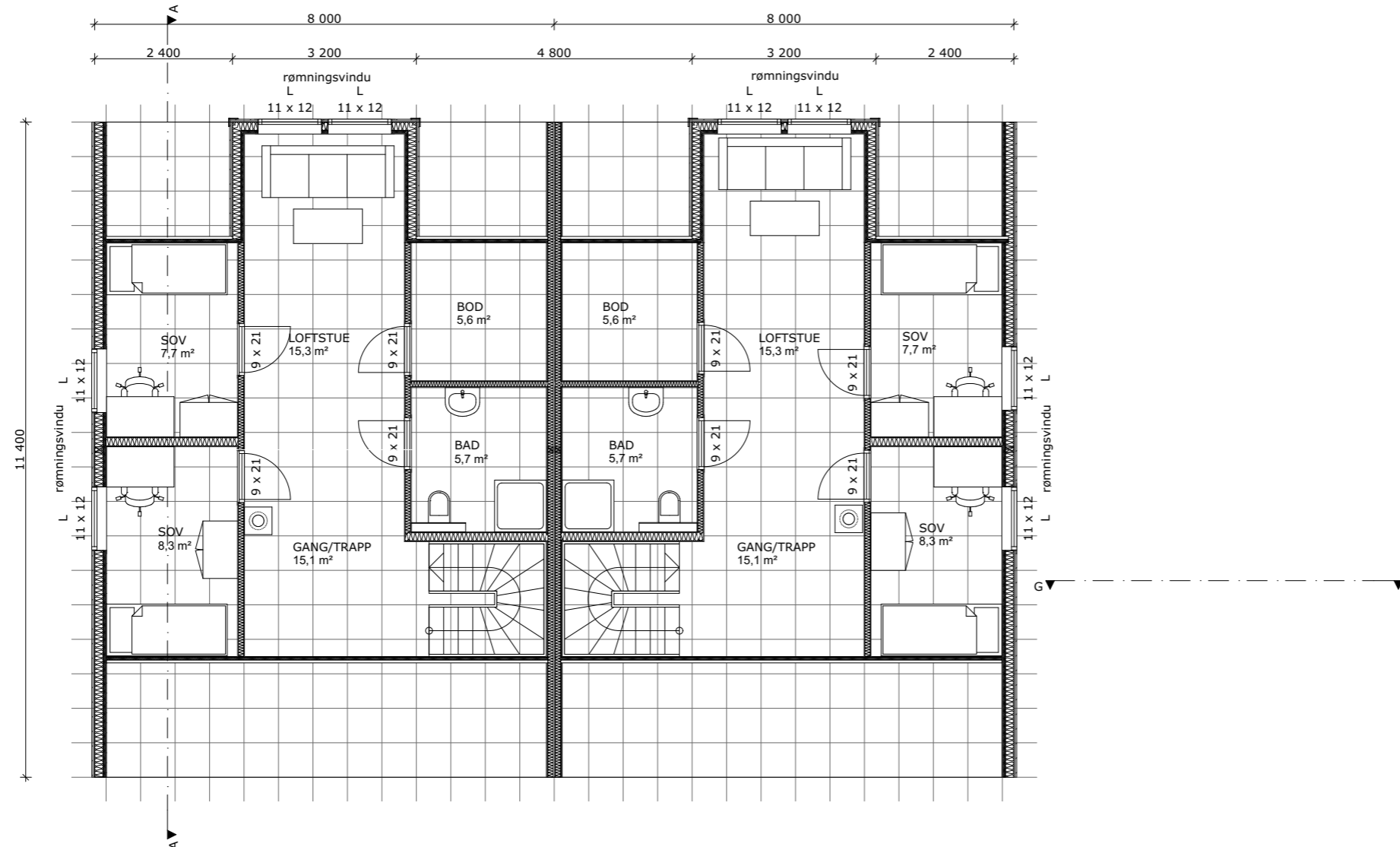
I tillegg til nevnte priser  
tilkommer offentlige  
gebyrer/avgifter, pr tiden:  
tilknytning vann/avløp kr  
2500/2500, matrikkel-  
oppretting kr 14700,  
tinglysning kr 1060.

MERKNADER:

**Forbehold:** Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

**NB!** For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres ihht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.



	BRA	
1. etg	82,5 m <sup>2</sup>	
2. etg	56,5 m <sup>2</sup>	
<b>Totalt pr.enhet</b>	<b>139,0 m<sup>2</sup></b>	
Garasje	23,5 m <sup>2</sup>	

REV.:	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Oppvarmet BRA	BYA: hus+garasje	VOLUM:	ENERGIMERKE
278 m <sup>2</sup>	185 m <sup>2</sup> +54 m <sup>2</sup>	707 m <sup>3</sup>	
BRA H01 + H02 + Garasje:		BRA TOTALT:	
165+113m <sup>2</sup> + 47m <sup>2</sup>		325 m <sup>2</sup>	

BYGGEKommUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Sør-Varanger	23/24 (del av)	9910	Bjørnevatn
ADRESSE:			MOH:
Kildejordet 4 (tomt 2)			43

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
ek	csb	12.06.14	A3

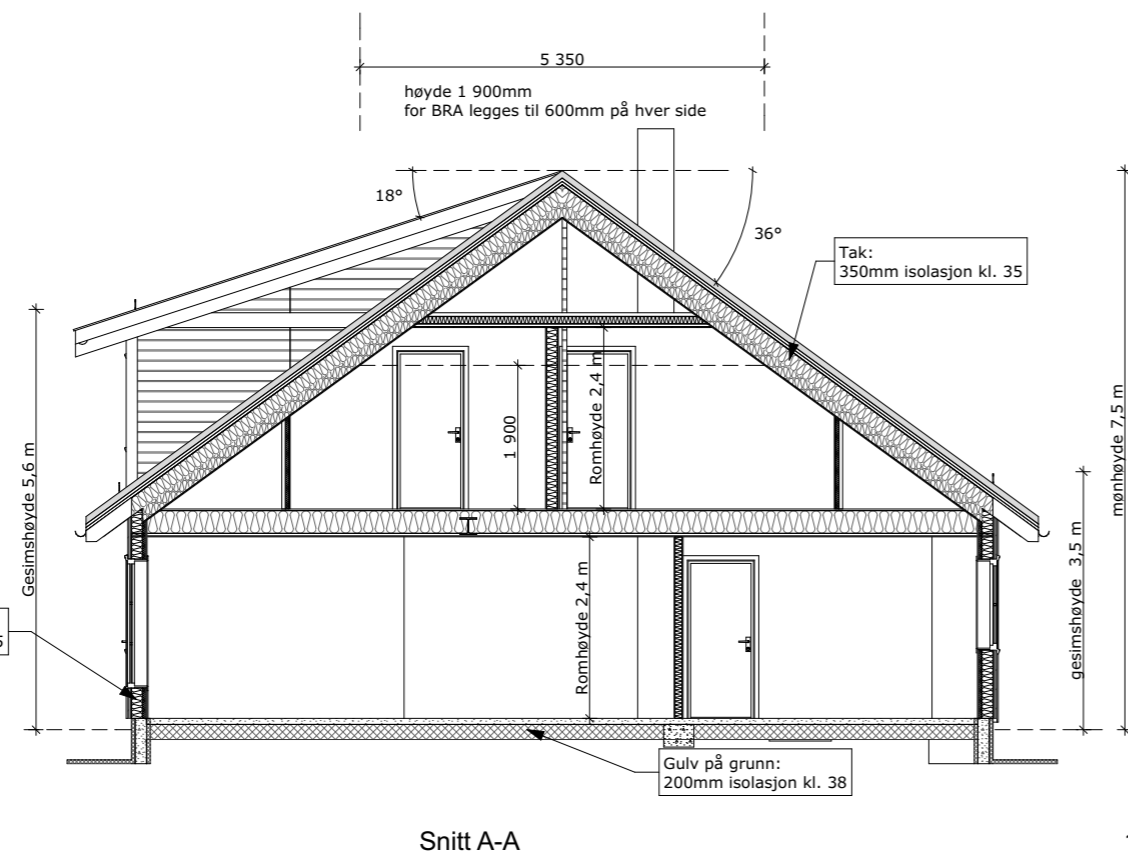
PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Ås revidert	14-0241
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
2. etasje og snitt A og G	A-21
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:  
**Mesterbygg Kirkenes AS**

BYGGEFIRMA:

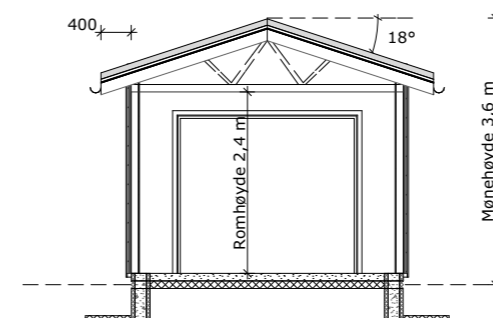
ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	REV.



Snitt A-A

1:100

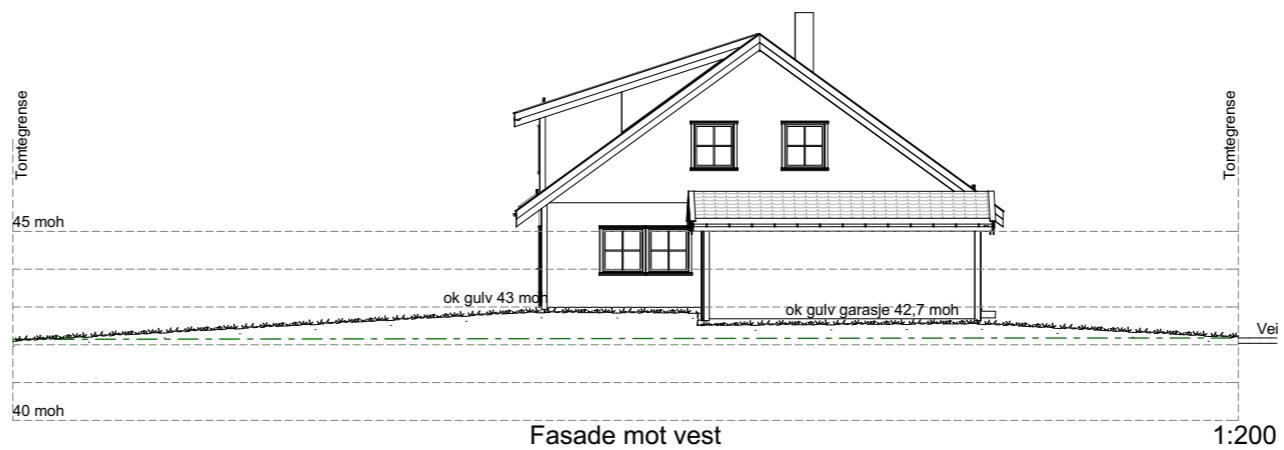


Snitt G-G

1:100

MERKNADER:

**Forbehold:** Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



	BRA	
1.etg	82,5m <sup>2</sup>	
2.etg	56,5m <sup>2</sup>	
<b>Totalt pr.enhet</b>	<b>139,0 m<sup>2</sup></b>	
Garasje	23,5 m <sup>2</sup>	

REV.:	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Oppvarmet BRA <b>278 m<sup>2</sup></b>	BYA: hus+garasje <b>185 m<sup>2</sup>+54 m<sup>2</sup></b>	VOLUM: <b>707 m<sup>3</sup></b>	ENERGIMERKE 
BRA H01 + H02 + Garasje: <b>165+113m<sup>2</sup> + 47m<sup>2</sup></b>		BRA TOTALT: <b>325 m<sup>2</sup></b>	

BYGGEKOMMUNE: Sør-Varanger	GNR/BNR: 23/24 (del av)	POSTNR: 9910	POSTSTED: Bjørnevatn
ADRESSE: Kildejordet 4 (tomt 2)			MOH: 43

TEGNET AV: ek	KONTROLLERT AV: csb	DATO: 12.06.14	FORMAT: A3
------------------	------------------------	-------------------	---------------

PROSJEKT: <b>Ås revidert</b>	PROSJEKTNR.: <b>14-0241</b>
TEGNINGEN VISER: <b>Terrengsnitt</b>	TEGNING NR.: <b>A-25</b>
STATUS: <b>Byggemelding</b>	MÅLESTOKK: <b>1:200</b>

TILTAKSHAVER:  
**Mesterbygg Kirkenes AS**

BYGGEFIRMA:

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	REV. •
---	-----------

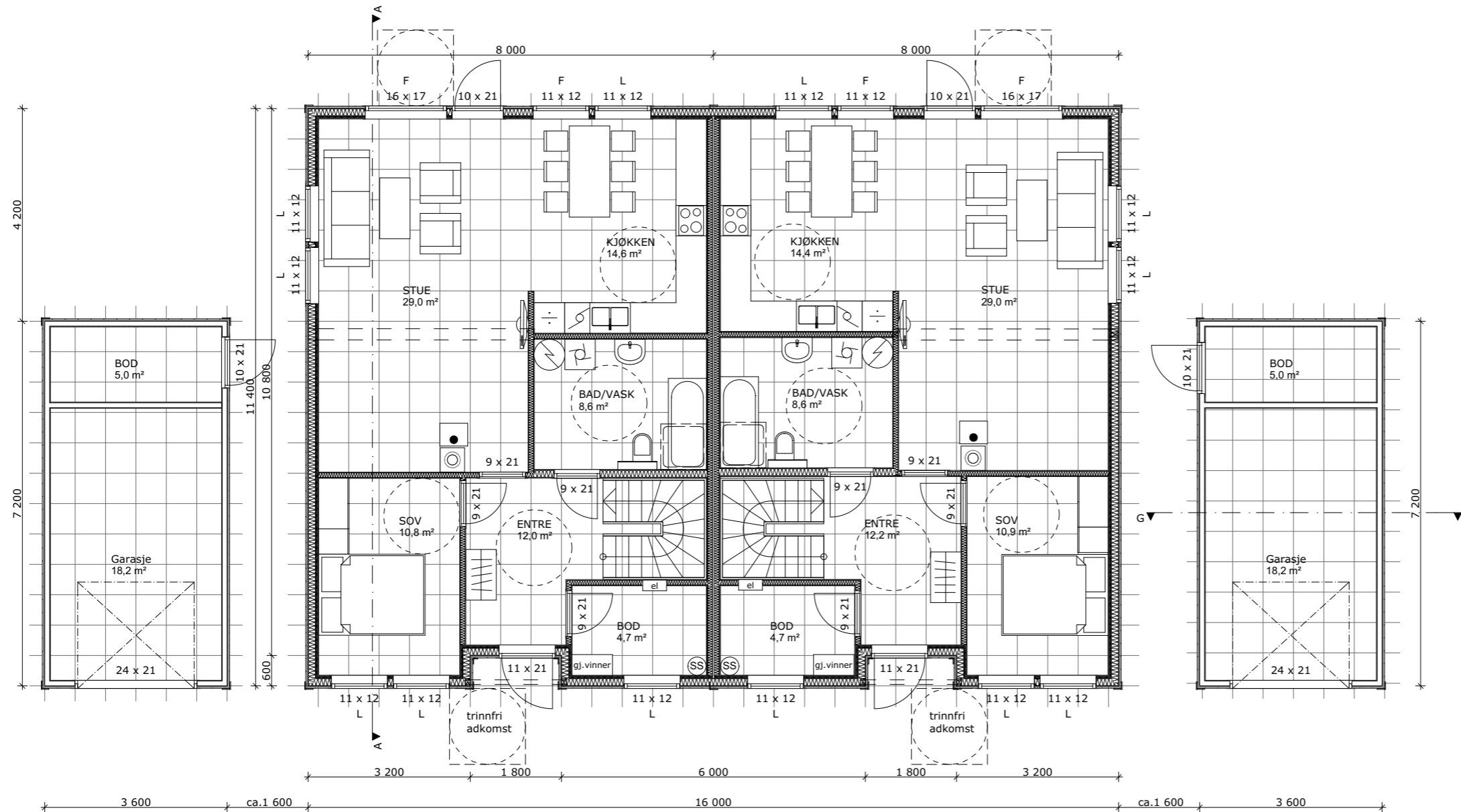


MERKNADER:

**Forbehold:** Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

**NB!** For boliger med forbruk >15000kWh/år må varmebehovet dekkes i tillegg av alternative fornybare energikilder (for eksempel ekstra pipe/ovn, solfanger, varmepumpe eller lignende).

Sikkerhetsglass leveres ihht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.



	BRA	
1.etg	82,5m <sup>2</sup>	
2.etg	56,5m <sup>2</sup>	
Totalt pr.enhet	139,0 m <sup>2</sup>	
Garasje	23,5 m <sup>2</sup>	

REV.:	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

Oppvarmet BRA	BYA: hus+garasje	VOLUM:	ENERGIMERKE
278 m <sup>2</sup>	185 m <sup>2</sup> +54 m <sup>2</sup>	707 m <sup>3</sup>	
BRA H01 + H02 + Garasje: 165+113m <sup>2</sup> + 47m <sup>2</sup>		BRA TOTALT: 325 m <sup>2</sup>	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Sør-Varanger	23/24 (del av)	9910	Bjørnevatn
ADRESSE: Kildejordet 4 (tomt 2)			MOH: 43

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
ek	csb	12.06.14	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Ås revidert	14-0241
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
1. etasje	A-20
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSNAVER:
Mesterbygg Kirkenes AS
BYGGEFIRMA:
Mesterbygg Kirkenes

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	REV.
	.



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Stig Ulvang Enhetsleder: Ramberg, Egil, tlf.	Dato: 12.08.2014 00:00
Arkivkode: K2 - V61, GBN - 13/4	Arkivsaksnr.: 13/2740
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	076/2014	28.08.2014

### FRADELING GBN 13/4 MUNKEFJORD

#### Vedlagte dokumenter:

SØKNAD OM DELING 13/4

JORDLOVSBEHANDLING AV SØKNAD OM FRADELING GBN 13/4 MUNKEFJORD

#### Dokumenter i saken:

2014014125 FORLENGET KLAGEFRIST  
2014014109 SØKNAD OM UTSATT KLAGEFRIST  
2014012648 MELDING OM DELEGERT VEDTAK ETTER JORDLOVEN PÅ SØKNAD OM  
DELING AV GBN 13/4  
2014010264 MELDING OM KRAV OM SAK FOR JORDSKIFTERETTEN - GBN 13/4  
2014009625 UTTAELSE VEDRØRENDE DISPENSASJONSSØKNAD DELING  
2014009020 UTTAELSE  
2014008695 UTTAELSE - SØKNAD OM DELING AV EIENDOMMEN GBN 13/4  
MUNKEFJORD  
2014008373 UTTAELSE VEDR. SØKNAD OM FRADELING GBN 13/4  
2014007514 FYLKESMANNEN BER OM Å FÅ UTSATT HØRINGSFRISTEN FOR  
FRADELING GBN 13/4  
2014007408 SVAR - DELINGSSAK TIL HØRING GBN 13/4  
2014006102 DELINGSSAK TIL HØRING 2030-13/4  
2013022217 SØKNAD OM DELING AV EIENDOM 13/4  
2013022171 SØKNAD OM DELING 13/4

#### Kort sammendrag:

I forbindelse med at det kreves jordskifte på gbn 13/4, har Odd Josefsen og Marianne Gai

søkt om å få dele eiendommen i to like verdifulle deler. Det innstilles på tillatelse til fradeling til uendra bruk.

**Faktiske opplysninger:**

Med bakgrunn i at det er krevd jordskifte på gbn 13/4 i Munkefjord, har Odd Josefsen og Marianne Gai søkt kommunen om deling av gbn 13/4 i to verdimesig like deler, begge til fritidsformål.

Eiendommen ligger i LNF-område, og grenser i sør til regulert hytteområde. Den nordlige delen av eiendommen er benyttet av Marianne Gai, mens den sydlige delen brukes av Odd Josefsen.

Eiendommen er vurdert som landbrukseiendom. Delingssøknaden er derfor behandlet etter jordlovens §§ 9 og 12, der deling ble tillatt, mens omdisponering til fritidsformål ble avslått. Søkerne meldte i møte hos jordbrukssjefen 11.08.13 at de ikke vil anke jordlovsvedtaket, men ta vedtaket til følge og endrer søknaden til å gjelde deling uten endring av arealformål (LNF).

Parallelt med jordlovsbehandlingen har søknaden vært på høring hos Finnmark fylkeskommune (areal- og kulturvernavdeling), Fylkesmannen i Finnmark, Sametinget og Reinbeitedistrikt 4/5B.

Styret i reinbeitedistrikt 4 og 5b har ingen innvendinger til saken.

Sametinget og Finnmark fylkeskommune har ingen merknader til saken utover den generelle aktsomhetsplikten.

Skogbrukssjefen i Finnmark foreslår i sin uttalelse at arealstatus (LNFR) opprettholdes, og at eventuell formålsendring gjøres i forbindelse med revidering av kommunens arealdel for å sikre en helhetlig vurdering av Munkefjordområdet.

Fylkesmannen skriver i sin uttalelse:

En mindre del av eiendommen er båndlagt til naturvern (Neiden- og Munkefjord naturreservat). Videre ligger en del av eiendommen innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

Verneforskriften for Neiden- og Munkefjord naturreservat regulerer ikke deling av eiendom i reservatet, men setter begrensninger på hva som kan gjøres av fysiske tiltak på de eiendommene som er berørt av vernet. Deling av en eiendom trenger derfor ingen behandling etter verneforskriften da dette i praksis ikke vil endre arealbruken.

Søker bør imidlertid gjøres oppmerksom på at eventuelle tiltak, som for eksempel oppføring

av naust, fritidshytte eller lignende innenfor verneområdet vil måtte behandles etter verneforskriften.

Fylkesmannen gjør også oppmerksom på at deling av eiendom krever dispensasjon fra forbudet mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag i plan- og bygningslovens § 1-8.

Fylkesmannen har ingen merknader til at eiendommen deles til uendret bruk som, men skriver at den som får tillatelse til deling, vil kunne ha forventning om senere å få dispensasjon fra plan og bygningsloven etter kapittel 19 for oppføring av bolig/fritidsbolig.

### **Vurdering:**

Grunneier har søkt om fradeling til fritidsformål, men omdisponering er avslått med hjemmel i jordlovens § 9. Om ikke jordlovsbehandlingen hadde konkludert med avslag, er administrasjonens vurdering uansett at det ikke vil være i tråd med kommunens arealplan å etablere så store fritidseiendommer.

Jordlovsbehandlingen konkluderte med at en deling av eiendommen til uendra bruk kan tillates. Ingen av høringsinstansene har konkrete innvendinger til fradeling så lenge det dreier seg om fradeling til uendra bruk.

Hovedhensikten med søknaden synes å være å få etablert to grunneiendommer med hvert sitt gårds- og bruksnummer, noe som også kan ivaretas gjennom en deling til uendret bruk. Så lenge formålet fortsatt er LNF, vil en deling ikke være i strid med plan. Samtidig har delingsforbudet som utgangspunkt at det ikke er ønskelig med en sterk oppdeling av arealressursene. For omsøkte eiendom vurderes fordelingen med å få to enheter med en eier på hver, likevel som større enn å holde arealressursene samla. Denne vurderingen bygger på at arealformål forblir uendra, og at eiendommens jordressurser i hovedsak vil forbli samla på den ene halvdel.

Fradeling til uendret bruk forutsetter ikke dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 20-1, og kan i utgangspunktet behandles administrativt som delegert sak. Omsøkte deling forutsetter imidlertid dispensasjon fra forbudet mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag i plan- og bygningslovens § 1-8.

Ei fradeling til uendra bruk, begrensa til opprettelsen av ei ny eiendomsgrense gjennom 100-metersbeltet, har ikke direkte konsekvenser i 100-metersbeltet, og fradelingen vil ikke være i strid med formålet med § 8-1. Eventuelt nye tiltak må fortsatt behandles etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

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

### **Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

### **Alternative løsninger:**

### **Forslag til innstilling:**

Med hjemmel i kommunelovens § 23 nr. 4, jfr. Delegasjonsvedtak av 16.10.95, og i medhold av plan- og bygningsloven § 1-8 og 20-1 og kommuneplanens arealdel – bestemmelsene for LNFR-sonen, gir utval for plan og samferdsel dispensasjon for fradeling til uendra bruk på gbnr. 13/4 i Munkefjord. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Kartutsnitt datert 08.08.2012 legges til grunn for kartforretningen.
- Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Samisk kultur-minneråd og fylkeskulturetaten omgående, jfr. Lov om kulturminner av 1978 § 8.

Det er lagt vekt på at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke blir vesentlig

tilsidesatt. Tiltaket gir heller ikke vesentlige miljøulemper, jfr. Naturmangfoldsloven. Etter en samlet vurdering synes fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene.

Bente Larssen  
rådmann

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

21.11.

L: 13/

7 vedlegg

**Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning**

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

Matrikelmyndighet			Kommunens sak-/journalnr		
Kommunens navn			Kirkenes		
Sør-Varanger			22 NOV. 2013 13/2740-1		
Adresse		Postnr	Poststed		
Pb 406		9915	KIRKENES		
			Dok.nr.	Off vurdering:	

**1. Eiendom**

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
13	4			

**2. Det søkes om /rekvirering av oppmålingsforretning**

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

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

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

Begrunnelse:

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

- Oppmålingsforretning der oppmålingsforretning har vært utsatt. Gjelder saksnr

**3. Fradelt parsell skal benyttes til**

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

**4. Areal og utnyttelsesgrad etter tiltak**

Ny parsell: Anslått nettoareal	Gjenværende parsell etter tiltak: Anslått nettoareal	Sjekk gjeldende reguleringsplanbestemmelse om hva som er tillatt grad av utnyttning.
Anslått grad av utnyttning dersom parsell er bebygd	Anslått grad av utnyttning dersom parsell er bebygd	

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

	Fulldyrka areal	Overflatedyrka areal	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Sum areal
Areal som ønskes fradelt						

Side 1 av 2

### 6. Dispensasjonssøknad

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

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

Husk å merke av for disp. på nabovarselet.

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

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

### 8. Vannforsyning - pbl. § 65

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

### 9. Avløp - pbl. § 66.2

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

### 10. Vedlegg (Kryss av)

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

### 11. Opplysninger / beskrivelse av tiltaket

Da vi i dag er 2 sameiere av 13-4, søker vi om delingstillatelse, slik at vi får hver vår eiendom med eget matrikelnummer.

Det er ikke drevet jordbruk på eiendommen siden ca. 1980.

Flere opplysninger på eget ark.

### 12. Underskrift

Navn (blokkbokstaver)	Adresse/Telefon	Dato	Underskrift
ODD JOSEFSEN	91676221	19/11-2013	Odd Josefson
NIELS HØEGHUSVEI 21 2010 STRØMMEN			
MARIANNE GAI	92249161	19/11-2013	Marianne Gai
MALMGRENV. 18 9910 BJØRNEVATN			



13-4

Sør-Varanger

"Jordskifte kan gå ut på å:

§ 2 g) dele ein eigedom med tilhøyrande rettar etter eit bestemt verdiforhold."

Denne lovregelen gir oss mulighet til å bruke jordskifteretten til å verdivurdere eiendommen, og jordskifteretten kan avgjøre hvordan eiendommen skal deles slik at verdiforholdet står i forhold til at partene eier 50% hver. Med andre ord har partene krav på å få delt eiendommen etter verdiforholdet, og det trenger ikke nødvendigvis å innebære at man deler eiendommen i to arealmessig like store deler. En del av eiendommen er regulert til naturreservat, og bruken av dette arealet, og dermed også verdien, vil være kraftig redusert i forhold til verdien på arealet på oversiden av vegen. Denne saken egner seg også for jordskifteretten fordi det er rettigheter som også skal ivaretas og tinglyses.

Vi gjør oppmerksom på at dette er en delingssøknad, og at det ikke er en søknad om oppmålingsforretning. Det er krevd sak for jordskifteretten, og de vil også stå for innmåling av ny grense, tinglysing m.v.

# SITUASJONSKART

Gnr/Bnr/Fnr.: 13/4

Målestokk: 1:5000

Adresse:

Areal:

Dato: 08.08.2012

Saksbehandler:

Planid:

Plannavn:



**SØR-VARANGER  
KOMMUNE**

Pb. 406, 9915 Kirkenes

Originalformat: A4

Koordinatsystem: Euref89 UTM sone35

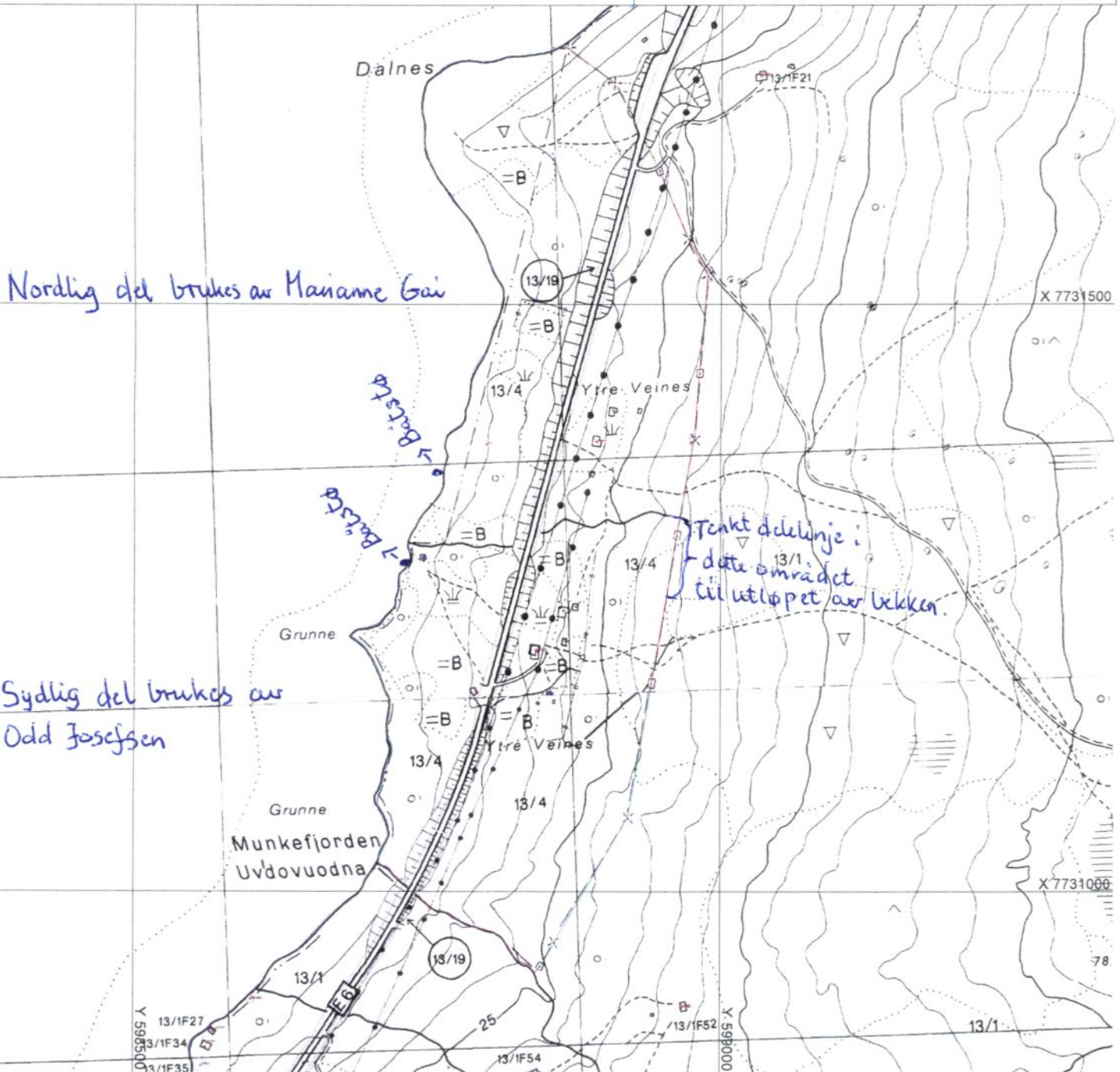


0 50 100 200 m

Eiendomskart, kvalitet

God      Middels      Dårlig

Vann & Avløp      Kum      Sluk      Kran  
AF      OV      SP      VL



Fylles ut av ansvarlig søker:

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

Flom:      Flystøy:      Radon:      Ras & skred:      Vegstøy:

Vedlegg:       Søknad om tiltak       Søknad om tiltak uten ansvarsrett      Murkronenhøyde \_\_\_\_\_ m.o.h

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

Eiendoms grensene på kartet er ikke juridisk bindende

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget

Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget

Vedlegg nr.  
C -



## Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

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

Tiltak på eiendommen:						
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
13	4			Munketjord		
Eier/fester				Kommune		
Marianne Gai / Odd Josefsen				Sør-Varanger		

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

Arealdisponering			
Sett kryss for gjeldende plan			
<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	
Navn på plan			

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder	
Pr. i dag er vi 2 eiere med hver vår ideelle 1/2 part. Ønsker å dele eiendommen med verdiforhold 50/50, slik at vi får hver vår eiendom.	
Vedlegg nr. Q -	

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til			
Foretak/tiltakshaver			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
Marianne Gai			92249161
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)			

Merknader sendes til			
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.			
Navn	Postadresse		
Marianne Gai	Malmgrenv. 18, 9910 BJØRNEVATN		
Postnr.	Poststed	E-post	
9910	BJØRNEVATN		

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

Underskrift		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Bjørnevåtn	5/9-2013	Marianne Gai
		Gjentas med blokkbokstaver MARIANNE GAI

**Gjenpart av nabovarsel**

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

<b>Tiltak på eiendommen:</b>			
Gnr. 13	Bnr. 4	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse Munkefjord			
Postnr.		Poststed	
Kommune Sør-Varanger			
Eier/fester Marianne Gai / Odd Josefsen			

1/2 part hver.

<b>Det varsles herved om</b>				
<b>Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1</b>				
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Annet
<input type="checkbox"/> Skilt	<input checked="" type="checkbox"/> Eiendomsdeling eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring	
<b>Søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2</b>				
<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 kvm SAK10 § 3-2		<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg		
Mindre tiltak til bebygd eiendom				
<input type="checkbox"/> Tilbygg < 50 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Annet pbl § 20-2 bokstav d	
<input type="checkbox"/> Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt			
<b>Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19</b>				
<input type="checkbox"/> Dispensasjon				

<b>Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder</b>
Pk. i dag er vi 2 eiere med hver vår ideelle 1/2 part. Ønsker å dele eiendommen med verdiforhold 50/50, slik at vi får hver vår eiendom.

<b>Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel</b>			
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker/tiltakshaver innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.			
<b>Ansvarlig søker/tiltakshaver</b>		<b>Kontaktperson</b>	
Navn		Navn Marianne Gai	
Besøksadresse		E-post	
Postadresse		Telefon	Mobil 922 49 161
Postnr.   Poststed			
Søknaden kan ses på hjemmeside: <a href="http://www.">www.</a>			
<b>Merknader sendes:</b>	Navn Marianne Gai		Postadresse Malngrenv-18
	Postnr. 9910	Poststed BJØRNEVATN	E-post

<b>Vedlegg</b>			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kopi av søknad om tillatelse til tiltak			<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B		<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D		<input type="checkbox"/>
Tegninger (snitt og fasade)	E		<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg - kart med påtegninger	Q		<input type="checkbox"/>

<b>Underskrift</b>		
Sted Bjernevatn	Dato 02.09.2013	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver Marianne Gai
		Gjentas med blokkbokstaver MARIANNE GAI

# 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 varslet er mottatt.

Eiendom/byggested				Adresse	
Gnr. 13	Bnr. 4	Festenr.	Seksjonsnr.	Munkefjord, Sørv-Varanger Kommune	
Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr. 13	Bnr. 1	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Finmarkseiendommen Finmarkseieropmodat	
Adresse				Adresse	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt		<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		5/9-13	Kjell H. Johnsen

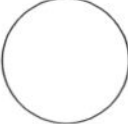
Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr. 13	Bnr. 1	Festenr. 54	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Svein Stenhang	
Adresse Munkefjord				Adresse Lingenstigen 14	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt		<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		17/9-13	Svein Stenhang

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr. 13	Bnr. 1	Festenr. 108	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn BJØRN OLAF AÆN	
Adresse				Adresse TUNNELVEIEN 24	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt		<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		29-13	Bjørn Olaf Aæn

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr. 13	Bnr. 1	Festenr. 23	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn EIFRED MARCUSSEN	
Adresse Munkefjord				Adresse ØSTBYVEIEN 4B	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt		<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		9/11-13	EIFRED MARCUSSEN

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr. 13	Bnr. 1	Festenr. 21	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Geir Aben	
Adresse Munkefjord				Adresse Klavnesgt 2 B	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input checked="" type="checkbox"/> Varsel er mottatt		<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		21/11-13	Geir Aben

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

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



## Statens vegvesen

Marianne Gai  
Malmgrenveien 18  
9910 BJØRNEVATN

Behandlende enhet:  
Region nord

Saksbehandler/innvalgsnr:  
Jørn Stefan Opdahl - 78941767

Vår referanse:  
2013/128303-002

Deres referanse:

Vår dato:  
05.11.2013

### Uttalelse til fradeling - gnr.13 bnr.4 i Sør-Varanger kommune

Viser til nabovarsel angående deling av eiendom gnr. 13 bnr. 4 i Sør-Varanger kommune.

Da delingen verken gjelder nybygg eller adkomst fra E6 har ikke Statens vegvesen noen innvendinger til omsøkt fradeling.

Plan og forvaltning Finnmark  
Med hilsen

Jørn Stefan Opdahl  
rådgiver

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region nord  
Postboks 1403  
8002 Bodø

Telefon: 02030  
Telefaks: 75 55 29 51  
firmapost-nord@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Båtsfjordveien 18  
9815 VADSØ

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

**Gjenpart av nabovarsel**

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

<b>Tiltak på eiendommen:</b>			
Gnr. 13	Bnr. 4	Festnr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse Munkefjord			
Postnr.	Poststed		
Kommune Sør-Varanger			
Eier/fester Odd Josefsen / Marianne Gai			

<b>Det varsles fjerved om</b>				
Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1				
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Annet
<input type="checkbox"/> Skilt	<input checked="" type="checkbox"/> Eiendomsdeling eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring	
Søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2				
<input type="checkbox"/> Driftbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 kvm SAK10 § 3-2		<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg		
Mindre tiltak til bebygd eiendom				
<input type="checkbox"/> Tilbygg < 50 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Annet pbl § 20-2 bokstav d	
<input type="checkbox"/> Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt)			
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19				
<input type="checkbox"/> Dispensasjon				

<b>Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder</b>
Pr i dag er vi 2 eiere med hver vår idelle 1/2 part. Ønsker å dele eiendommen med verdiforhold 50/50, slik at vi får hver vår eiendom.

<b>Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel</b>			
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker/tiltakshaver innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.			
Ansvrlig søker/tiltakshaver		Kontaktperson	
Navn		Navn Marianne Gai	
Besøksadresse		E-post	
Postadresse		Telefon	Mobil 922 49 161
Postnr.   Poststed			
Søknaden kan ses på hjemmeside: www.			
Merknader sendes:	Navn Marianne Gai	Postadresse Malmgrenv. 18	
	Postnr. 9910   Poststed BJØRNEVATN	E-post	

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kopi av søknad om tillatelse til tiltak			<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B		<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D		<input type="checkbox"/>
Tegninger (snitt og fasade)	E		<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg - kart med påtegning	Q		<input type="checkbox"/>

<b>Underskrift</b>		
Sted Bjørnevath	Dato 25.10.2013	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver Marianne Gai
		Gjentas med blokkbokstaver MARIANNE GAI

# 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.

<b>Eiendom/byggested</b>						
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse		
13	4			Munkefjord i Sør-Varanger kommune		
<b>Nabo-/gjenboerelendom</b>				<b>Nabo-/gjenboerelendom eier/fester</b>		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
				Varanger Kraft Nett AS		
Adresse				Adresse		
Nybergveien 70						
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
				9815	Vadsø	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		
				15/11-13	Sven-Ola Johnsen	

<b>Nabo-/gjenboerelendom</b>				<b>Nabo-/gjenboerelendom eier/fester</b>		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		

<b>Nabo-/gjenboerelendom</b>				<b>Nabo-/gjenboerelendom eier/fester</b>		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		

<b>Nabo-/gjenboerelendom</b>				<b>Nabo-/gjenboerelendom eier/fester</b>		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		

<b>Nabo-/gjenboerelendom</b>				<b>Nabo-/gjenboerelendom eier/fester</b>		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		

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

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







## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Delingssak etter Jordlov - delegert

Saksbehandler: Stig Ulvang	Dato: 11.06.2014
Arkivkode: K2-V61, GBN-13/4	Arkivsaksnr.: 13/2740

#### SAKSGANG

<b>Behandling:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Saksnr.:</b>
Bygge- og delingssaker, delegert	11.06.2014	130/14

#### JORDLOVSBEHANDLING AV SØKNAD OM FRADELING GBN 13/4 MUNKEFJORD

##### Saksopplysninger:

##### EIENDOM

Kommune:	Gnr.:	Bnr.:	Fnr.:	Snr.:	Ideell andel	Eiendomsnavn	Planstatus
Sør-Varanger	13	4				Veines	

##### PARTER

Eiers navn:	Adresse:	Postnr.:	Poststed:
Marianne Josefsen Gai	Malmgrenvn 18	9910	Bjørnevatn
Odd Josefsen	Niels Høegsv 21	2010	Strømmen

##### SAMMENDRAG

Omsøkt parsell		Total bruket	
Fulldyrka jord		Fulldyrka jord	9,7
Overflatedyrka/beite		Overflatedyrka/beite	8
Skog S og H		Skog S og H	
Skog M		Skog M	
Skog L		Skog L	
Annet areal	Ca 70	Annet areal	122,8
Areal i alt		Areal i alt	140,5
Derav dyrkbart		Derav dyrkbart	Ca 3

Eierne ønsker å dele eiendommen i to verdimesig like deler, og endelig avgrensning er derfor usikker. Hovedtyngda av dyrka mark vil etter eventuell bli liggende på den sørlige delen, mens om lag 2 dekar tidligere dyrka mark og 4 dekar beite vil bli liggende på den nordlige halvdelen.

Når det gjelder skogen, skriver skogmesteren i Finnmark i sin uttalelse:

*Hvis dette hadde vært landbruksarealer med skog i god produksjon, dyrkbart areal og dyrket mark ville det vært meget uheldig å gjennomført en lik deling, men siden arealressursene er skog med lav produksjon/veksterlighet samt at det er lite dyrkbart areal og ikke dyrket mark i drift så er vurderingen i en positiv retning for søkerne.*

*Når det gjelder endring av arealstatus så foreslås det fra min side til kommunens planmyndighet at dagens status opprettholdes og at kommunen tar dette som et innspill til rulleringen av kommuneplanens arealdel som for tiden er under arbeid. På denne måten vil man se hele Munkefjordområde under ett og som en helhet.*

## **EIENDOMMENS BYGNINGSMASSE**

Det er registret to våningshus, to landbruksbygg, 5 garasjer/uthus/anneks og et båthus på eiendommen.

## **FAKTISKE OPPLYSNINGER**

Eiendomstype ihht matrikkelen:	Bolig
Eneeie/sameie/AS osv.:	Sameie
Drift på eiendommen:	Nei
Drift i området:	Nei
Skogbruksvilkår:	Dårlig
Jordbruksvilkår:	Dårlig

### **Vurdering:**

Omsøkt eiendom ligger i område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål. I sør grenser eiendommen mot Angelfjell hytteområde (Planid 2004105). En mindre del av eiendommen er båndlagt til naturvern (Neiden- og Munkefjord naturreservat), og deler av eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø.

Det er relativt dårlige betingelser for jordbruksdrift i området. Det er ikke drift på eiendommen, og det er ikke drift i området.

Eiendommen har 9,7 dekar tidligere fulldyrka mark og 4 dekar tidligere overflatedyrka mark og 4 dekar tidligere innmarksbeite. I tillegg har eiendommen om lag 3 dekar dyrkbart areal, og fradelinga behandles etter jordlovens § 12. Ei fradeling til fritidsformål vil innebære omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, og krever derfor omdisponering etter jordlovens § 9.

### Omdisponering

Fradeling til fritidsformål forutsetter omdisponering av om lag 21 dekar dyrka eller dyrkbar jord. Det fremgår av jordlovens § 9 at dyrka eller dyrkbare arealer ikke må disponeres slik at areala ikke vil være egna til jordbruksproduksjon i fremtida, med mindre man etter en samlet vurdering av forholdene finner at jordbruksinteressene bør vike. Det skal i vurderinga tas hensyn til gjeldende planer etter plan- og bygningsloven, driftsforholdene for landbruket, kulturlandskapet og den samfunnsnyttene ei omdisponering kan gi.

Begge eiere bruker i dag hus på eiendommen som fritidsbolig, og dagens bruk kan fortsette uavhengig av om planformålet er landbruk eller fritid, da eiendommen ikke utløser boplikt. Ei eventuell omdisponering av eiendommen vil gi to fritidseiendommer på om lag 70 dekar hver, mens anbefalt tomtestørrelse for fritidsbolig er 1 dekar i gjeldende arealplan.

Samfunnsnyttene av ei omdisponering av over 20 dekar dyrka/dyrkbar jord til fritidsformål for to grunneiere uten ytterligere reguleringsbestemmelser, vurderes som liten og svært uheldig ut fra jordverninteressene.

### Deling

Etter endringa av jordloven i 2013, er utgangspunktet at deling kan tillates dersom det ikke går ut over de interessene delingsvilkårene skal verne. Disse interessene er å sikre en tjenlig

variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området og med hovedvekt på bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger. Omsøkte eiendom har begrensede muligheter for selvstendig drift, og om dyrkbare arealer skal benyttes til landbruksformål, vil det mest sannsynlig skje som leieareal for større bruksenheter. Ei deling av eiendommen i to vil bare i liten grad ha konsekvenser for ei slik løsning, spesielt siden det meste av det dyrka og dyrkbare arealet vil bli liggende på den sørlige halvdel av eiendommen.

**Konklusjon:**

Fradeling tillates, men ikke omdisponering til fritidsformål.

**Vedtak:**

Med hjemmel i kommunelovens § 23 nr. 4, jfr. kommunestyrets delegasjonsvedtak av 16.03.04, og Jordlovens § 12, gir plan- og utviklingssjefen tillatelse til en todeling av gbn 13/4 i forbindelse med jordskiftesak 2000-2014-0008 Y Veines..

Det er lagt vekt på at det etter fradeling fortsatt vil være en tjenlig og variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området.

Med hjemmel i kommunelovens § 23 nr. 4, jfr. kommunestyrets delegasjonsvedtak av 16.03.04, og Jordlovens § 9, avslår plan- og utviklingssjefen søknad om omdisponering av om lag 21 dekar dyrka og dyrkbar mark til fritidsformål på gbn 13/4..

Det er etter en samlet vurdering ikke funnet samfunnsinteresser eller andre interesser av en slik vekt at jordverninteressene bør vike.

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

Søker gjøres oppmerksom på at før deling kan gjennomføres, må deling også behandles som en dispensasjonssøknad etter plan og bygningsloven (§§1-8 og kapitel 19).

Håvard Lund  
plan- og utviklingssjef

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



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Hansen, Anja Enhetsleder: Hansen, Anja, tlf. 78 97 74 85	Dato: 12.08.2014 00:00
Arkivkode: K2 - L44, GBN - 2/108	Arkivsaksnr.: 14/819
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	077/2014	28.08.2014

## SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA BOLIGFORMÅL TIL FRITIDSFORMÅL GBN 2/108 BUGØYFJORD

### Dokumenter i saken:

- 2014015046 MANGELBREV - SØKNAD OM BRUKSENDRING GBN 2/108  
BUGØYFJORD
- 2014005865 HØRINGSUTTALELSE - BRUKSENDRING GBN 2/108 BUGØYFJORD
- 2014004937 MANGELBREV- SØKNAD OM BRUKSENDRING GBN 2/108 BUGØYFJORD
- 2014004890 INNKOMMET SØKNAD TIL HØRING - BRUKSENDRING GBNR 2/108  
BUGØYFJORD
- 2014004679 SØKNAD OM BRUKSENDRING GBN 2/108 BUGØYFJORD

### Kort sammendrag:

Finnmarkseiendommen søker om bruksendring fra bolig til fritidsformål på gbnr. 2/108. Geir Leinan er fester av eiendommen. Eiendommen er ubebygd og området er regulert til LNF med spredt boligbebyggelse. Bruksendringen krever derfor dispensasjon etter plan og bygningenslovens § 19.

### Faktiske opplysninger:

Finnmarkseiendommen søker om bruksendring fra bolig til fritidsformål på gbnr. 2/108. Søker til Finnmarkseiendommen er Geir Leinan som er fester av eiendommen. Eiendommen er

ubebygde og området er regulert til LNF med spredt boligbebyggelse. I området er det flere eiendommer som er registrert til fritidsformål.

I forbindelse med behandling er det innhentet uttalelse fra Fylkesmannen i Finnmark. Fylkesmannen har ingen merknader til søknaden.

## Vurdering

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

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

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

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

Hvis vurderinger etter første, andre eller siste strekpunkt konkluderer med at lovens vilkår ikke er oppfylt vil dispensasjon ikke kunne gis. Tredje og fjerde strekpunkt vil først og fremst

være aktuelle skjønnsmomenter i vurderinger etter første og andre strekpunkt. Det gjelder for så vidt også femte strekpunkt, men dette punktet vil være en ramme og påminnelse overfor kommunene, og et grunnlag for vedkommende myndighet og klageorganet i forbindelse med en eventuell klagesituasjon dersom kommunen likevel fatter vedtak i strid med uttalelse fra fagorgan.

#### Søkers begrunnelse:

FeFo har vurdert søknaden til ikke å være endret bruk av utmark på grunn av eksisterende nærliggende bebyggelse. Festers boligsituasjon har endret seg og har ikke behov for å sette opp enebolig i Bugøyfjord.

#### Administrasjonens vurderinger etter første strekpunkt over:

Eiendommen ligger i ett område som er regulert til LNF med tillatt spredt boligbebyggelse. I området er det flere eiendommer som er registrert til fritidsformål. Administrasjonens vurdering er at fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene.

#### Administrasjonens vurderinger etter andre strekpunkt over

Festers boligsituasjon har endret seg, tiltakshaver har ikke lenger behov for å sette opp enebolig i Bugøyfjord. I området er det flere eiendommer som er registrert og brukes som fritidseiendom. Administrasjonens vurdering er at fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene.

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

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

Tiltaket skal vurderes etter naturmangfoldlovens §§ 8-12. I dette tilfellet vurderes

kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet som tilstrekkelig, og det er ikke registrert forekomst av truede arter eller naturtyper, som vurderes til å ta særlig skade av et eventuelt tiltak i området.

**Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

**Alternative løsninger:**

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19, avslår utvalget for plan- og samferdsel dispensasjon for bruksendring fra bolig til fritidshytte på gnr. 2, bnr. 108 Bugøyfjord i Sør-Varanger.

Begrunnelse

**Forslag til innstilling:**

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19, gir utvalg for plan og samferdsel dispensasjon for bruksendring fra bolig til fritidshytte på gnr. 2, bnr. 108 Bugøyfjord i Sør-Varanger.

Begrunnelse:

Området er regulert til LNF med tillat spredt boligbebyggelse men i dette området er det flere eiendommer som er registrert og brukes som fritidseiendom. Etter en samlet vurdering anses fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er ut i fra dette oppfylt.

Bente Larssen  
rådmann

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