



## 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)

### Tilleggsliste

**Utvalg:** Utvalg for plan og samferdsel  
**Møtedato:** 10.01.2017  
**Møtested:** Møterom Garsjøen, Rådhuset  
**Møtetid:** 10:00

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

Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Kirkenes, 05.01.2017

Nesje, Robert  
Utvalgsleder

**SAKSLISTE:**

<b>Saksnr.:</b>	<b>Sakstittel:</b>	<b>Arkivsak:</b>	<b>U.off:</b>
008/17	BEHANDLING AV SØKNAD OM BRUKSENDRING FOR GBN 7/93 I NEIDEN RAGNAR WARTIANEN  Saksordfører: Frank Emil Trasti, <a href="mailto:frankemil@trasti.no">frankemil@trasti.no</a> , tlf 472 87 360	15/3158	



## 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: Stig Ulvang, tlf. 78 97 74 93	Dato: 04.01.2017
Arkivsak: <arkivsaksnr>	
Saksordfører: Trasti, Frank Emil	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	008/17	10.01.2017

## BEHANDLING AV SØKNAD OM BRUKSENDRING FOR GBN 7/93 I NEIDEN

### Vedlagte dokumenter:

UTTALELSE TIL SØKNAD OM OMDISPONERING FRA INSTITUSJON TIL FRITIDSFORMÅL - 7/93 NEIDEN  
BER OM Å FÅ GJENÅPNET SAK - BRUKSENDRING GBN 7/93  
NABOVARSEL

### Dokumenter i saken:

2016023443 BER OM Å FÅ GJENÅPNET SAK - BRUKSENDRING GBN 7/93  
2016000187 MELDING OM VIDERE SAKSBEHANDLING  
2015023979 UTTALELSE - SØKNAD OM BRUKSENDING GBN 7/93  
2015023295 UTTALELSE TIL SØKNAD OM OMDISPONERING FRA INSTITUSJON TIL FRITIDSFORMÅL - 7/93 NEIDEN  
2015023135 UTTALELSE - DISPENSASJONSSØKNAD BRUKSENDRING GBN 7/93 SØR-VARANGER  
2015022326 HØRING - DISPENSASJONSSØKNAD BRUKSENDRING GBN 7/93 SØR-VARANGER  
2015022291 FORELØPIG SVARBREV PÅ SØKNAD OM BRUKSENDRING - GBN 7/93  
2015021134 SØKNAD OM BRUKSENDRING - GBN 7/93

### Kort sammendrag:

Grunneier Ragnar Wartainen søker om omdisponering av gbn 7/93 i Neiden til fritidsformål.

**Faktiske opplysninger:**

Grunneier Ragnar Wartainen søker om omdisponering for gbn 7/93 i Neiden til fritidsformål.

Han skriver i søknaden at han har fått oppgitt at eiendommen er en landbrukseiendom, mens han har kjøpt den som en fritidseiendom, noe det i følge han også skal stå på skjøtet og på kart i GIS-line. Han skriver videre at eiendommen aldri har vært brukt, og aldri kommer til å bli brukt, i landbrukssammenheng, da den ligger mellom veien og dyrket mark i en naturlig stripe langs med verkstedet til nabogården. Det står ei bygning på eiendommen, som har vært arbeiderlagets hus, deretter bygdas dansehus og i senere tid bruktbuikk. Fritidsboligen søker ønsker å sette opp, skal være omtrent samme størrelse, men mindre enn 50 kvadrat.

I matrikkelen har eiendommen arealformål institusjon, og det er registret en fritidsbolig på eiendommen. Eiendommen ble opprettet i 2004 etter søknad fra Finnmark jordsalgskontor på vegne av Eline Wartainen da hun skulle innløse festetomta hun hadde. Det fremgår av sak 04/2095 at kommunen den gang vurderte fradelinga som kurant og ikke i strid med gjeldende planverk, og at fradelinga gjaldt eksisterende tomt uten bruksendring. Søknaden ble ikke sendt på høring til andre instanser.

Foreliggende søknad er sendt på høring til Finnmark fylkeskommune, Fylkesmannen i Finnmark, Sametinget, skogbrukssjefen og reinbeitedistrikt 4/5B. Det er ikke kommet uttalelser fra skogbrukssjefen og reinbeitedistriktet, mens Fylkeskommunen og Sametinget ikke har spesiell merknader til tiltaket. Fylkesmannen skriver i sin uttalelse:

*Gnr. 7 bnr. 93, ligger plassert med landbruksareal på alle kanter. Fradeling av fritt omsettelige enheter i landbruksområder eller tett inntil jordbruksareal er en kjent kilde til konflikter. Støv, støy og lukt fra landbruksvirksomheten vil kunne oppfattes som sjenerende for enkelte. I tillegg er beitende husdyr en annen kjent konfliktkilde i områder hvor hytter/ boliger tillates bygd i nærheten av landbruksvirksomhet. Generelt bør det derfor ikke gis tillatelse til en bruksendring fra landbruk til fritidsformål. Vi ber kommunen være oppmerksom på dette når saken avgjøres.*

Søknaden ble først mottatt i 2015, men ble i samråd med søker stilt i bero før den ble gjenopptatt i 2016. Søker ba i november 2016 om å få gjenopptatt saken. I tillegg til nødvendige nabovarsler, skrev han da:

*Jeg kan ikke se noen ulemper med at det skal stå en liten hytte i nærheten av dette jordbruket med en familie som er kjent med at det kan forekomme traktorbråk, husdyr og møkkspredning, kontra en institusjon med mange forskjellige brukere som det kan komme klager fra.*

## Saksutredning

Tiltaket er i område avsatt til LNFR-formål både i kommunens gjeldende arealplan, og er derfor i strid med arealdelen av gjeldende kommuneplan, og må behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 19. Også i forslaget til ny arealplan vil tiltaket være innafør område avsatt til LNFR.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er rettslig avgrenset, og forutsetter 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, og det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Lovgiver har i lovkommentaren til ny plandel i PBL utdypet hvilke hensyn og vurderinger som skal foretas:

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

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

Om konklusjonen etter vurdering av de foregående kriteriene er at det rettslig er anledning til å gi dispensasjon, så skal det også foretas en vurdering om det finnes grunn til å dispensere.

Kommunen må ha en saklig grunn både for å innvilge og avslå dispensasjon. Grunner for ikke å gi dispensasjon kan for eksempel være at kommunen ønsker å se saken i en større sammenheng, at det har vært mange nok dispensasjoner i området, og at det eventuelt bør utarbeides ny plan før det kan gis tillatelse til flere tiltak.

### Administrasjonens vurderinger etter første strekpunkt over:

Kommuneplanens arealdel skal vise hvilke hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealet. Omsøkte tiltak ligger i område avsatt til landbruk, naturbruk, friluftsliv og reindrift. Eiendommen er allerede bebygd og fradelt til annet enn LNFR-formål, og en omdisponering

fra dagens bruk til fritidsformål vil etter rådmannens vurdering ikke føre til at hensynet bak formålet blir vesentlig tilsidesatt.

#### Administrasjonens vurderinger etter andre strekpunkt over

Fordelene ved å gi dispensasjon tilligger i hovedsak søker, i tillegg til at kommunens befolkning over tid vil nyte godt av et økt tilbud av fritidseiendommer. Videre er det etter rådmannens vurdering hensiktsmessig å få oppdatert arealformålet etter tidligere feilføring. Ulempene ligger i unødvendig bruk av dispensasjonsinstuttet, og det er rådmannens vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene.

#### Administrasjonens vurderinger etter fjerde og femte strekpunkt over

Når det gjelder uttalelsen fra Fylkesmannen, er rådmannen enig i at det generelt ikke bør gis tillatelse til en bruksendring fra landbruk til fritidsformål. Det er imidlertid rådmannens forståelse at eiendommen i 2004 ble godkjent fradelt til annet enn landbruksformål, og at matrikkelføringa med arealformål institusjon kan ha vært et forsøk på å finne et formål som samsvarte med daværende bruk (forsamlingshus/festlokale). I forhold til tidligere bruk (forsamlingshus/festlokale), kan omsøkt bruk øke bruksfrekvens, samtidig som det vil bli betydelig færre brukere. I sum er det rådmannens vurdering at en endring til fritidsformål ikke vil medføre merulempe for landbruket i området.

Når det gjelder farlige forhold, så ligger området, i følge løsmassekart (ngu.no), oppå en breelavsetning, heller ikke på miljøstatus.no ligger området innenfor skredutsatte områder. Radonforekomstene i området er usikker, nærliggende områder har moderat til lave risiko.

Gjennom søk på miljøstatus.no finner rådmannen kunnskapsgrunnlaget for naturens mangfold for tilfredsstillende etter naturmangfoldslovens § 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 vil etter rådmannens vurdering ikke være til nevneverdig skade for naturmangfoldet og rådmannen vurderer det derfor at 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:

Tiltaket ligger i et landbruksområde, men er allerede fradelt til annet formål. Bruksendring som omsøkt vil etter rådmannens vurdering ikke føre til merulempere for landbruksnæringa.

#### Infrastruktur:

#### Barn og ungdom:

#### Folkehelse:

#### Kompetansebygging:

#### Økonomi:

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

### **Alternative løsninger:**

#### **Alternativ til innstilling:**

Utvalg for plan og samferdsel avslår dispensasjonssøknad datert 13.09.2015 om omdisponering av gbn 7/93 i Sør-Varanger til fritidsformål.

Utvalg for plan og samferdsel har lagt avgjørende vekt på Fylkesmannen i Finnmarks uttalelse om at det er uheldig å omdisponere til fritidsformål i landbruksområder med de interessekonflikter det kan medføre.

Vedtaket er gjort i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og kommunens delegasjonsreglement.

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

Utvalg for plan- og samferdsel gir dispensasjon for omdisponering av gbn 7/93 i Neiden til fritidsformål, jfr søknad datert 13.09.2015.

Utvalget anser fordelene ved en dispensasjon som større enn ulempene, jf. rådmannens vurderinger i saksframstillingen over.

Vedtaket er gjort i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og kommunens

delegasjonsreglement.

Nina Bordi Øvergaard  
rådmann

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





FYLKESMANNEN I FINNMARK  
Miljøvernavdelingen

FINNMÁRKKU FYLKKAMÁNNI  
Birasaáhttenossodat

Sør-Varanger kommune

Postboks 406  
9915 Kirkenes

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
15 OKT. 2015		
Saksnr: 15/3158	Dok.nr:	Off.vurdering: Kopi til:

Deres ref  
15/3158/3

Deres dato

Vår ref  
Sak 2015/3920  
Ark 421.3

Vår dato  
14.10.2015

Saksbehandler/direkte telefon: Harriet Reiestad - 78 95 03 68

## Uttalelse til søknad om omdisponering fra institusjon til fritidsformål i Neiden - 2030/7/93

Fylkesmannen viser til brev datert 1. november 2015.

Det søkes om tillatelse til å omdisponere en bygning fra institusjon til fritidsformål.

I kommuneplanens arealdel er omsøkt areal avsatt til LNFR. Søknaden skal derfor behandles som en dispensasjonssøknad etter plan- og bygningslovens kapittel 19.

Gnr. 7 bnr. 93, ligger plassert med landbruksareal på alle kanter. Fradeling av fritt omsettelige enheter i landbruksområder eller tett inntil jordbruksareal er en kjent kilde til konflikter. Støv, støy og lukt fra landbruksvirksomheten vil kunne oppfattes som sjenerende for enkelte. I tillegg er beitende husdyr en annen kjent konfliktkilde i områder hvor hytter/ boliger tillates bygget i nærheten av landbruksvirksomhet.

Generelt bør det derfor ikke gis tillatelse til en bruksendring fra landbruk til fritidsformål. Vi ber kommunen være oppmerksom på dette når saken avgjøres.

Vi ber om å bli orientert om kommunens vedtak i saken.

Med hilsen

Margareth W. Sundfør  
seksjonsleder

Harriet Reiestad  
rådgiver

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift.*

---

Kopi til:

Finnmark fylkeskommune    Henry Karlsens plass 1    9815    Vadsø

POS 100 2 1

09 NOV. 2016

Saksnr:

Dok.nr:

Off.vurdering:

15/3158-

Kopi til:

Ber om å få gjenåpnet sak 15/3158

Dere har tidligere i denne saken fått de opplysninger som trengs, bortsett fra nabovarsel fra naboeiendom. Nabovarsel ligger ved dette brevet og nabo har ingen innvendinger mot at det kommer en hytte til mellom jordene hans, da det aldri har vært noen problemer med de hyttene som er der i dag.

Jeg kan ikke se noen ulemper med at det skal stå en liten hytte i nærheten av dette jordbruket med en familie som er kjent med at det kan forekomme traktorbråk, husdyr og møkkspredning, kontra en institusjon med mange forskjellige brukere som det kan komme klager fra.

Håper på positivt svar

Mvh. Ragnar Wartainen  
Tlf 97603678

# Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, pbl § 21-3



Til (nabo/gjenboer)

Daniel Warttainen

**Som eier/fester av:**

Gnr. 7 | Bnr. 19 | Festenr. | Seksjonsnr.

Eiendommens adresse 9930 Neiden

**Tiltak på eiendommen:**

Gnr. 7 | Bnr. 93 | Festenr. | Seksjonsnr.

Eiendommens adresse 9930 Neiden

Postnr. 9930 | Poststed Neiden

Kommune Ser-Varanger

Eier/fester Ragnar Warttainen

**Det varsles herved om**

Nybygg  Anlegg  Endring av fasade  Riving

Påbygg/tilbygg  Skilt/reklame  Innhegning mot veg  Bruksendring

Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg  Antennesystem  Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste  Annet

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

Plan- og bygningsloven med forskrifter  Kommunale vedtekter  Arealplaner  Vegloven

Vedlegg nr. B -

**Arealdisponering**

Sett kryss for gjeldende plan

Arealdel av kommuneplan  Reguleringsplan  Bebyggelsesplan

Navn på plan

**Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder**

Det ~~er~~ søkes om bruksendring på tomte som idag er regulert til institusjonsformål.

Det søkes om endring til fritidsformål.

Vedlegg nr. Q -

**Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til**

Foretak/tiltakshaver Ragnar Warttainen

Kontaktperson, navn Ragnar Warttainen | E-post Ragnar.Warttainen@econoras.no | Telefon | Mobil 97603678

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 Ragnar Warttainen | Postadresse Furuveien 14

Postnr. 9057 | Poststed VILKRAV | E-post Ragnar.Warttainen@econoras.no

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D		<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E		<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q		<input type="checkbox"/>

**Underskrift**

Sted Neiden | Dato 26/10-16 | Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver Ragnar Warttainen

Daniel Warttainen, 26/10-16 | Gjentas med blokkbokstaver RAGNAR WARTTAINEN