



SØR-VARANGER KOMMUNE

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

MØTEINNKALLING

Utvalg: Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling
Møtedato: 19.10.2011
Møtested: Møterom Ellenvatn og Viksjøen
Møtetid: Kl. 11:00

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

Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Kirkenes, 10.10.2011

Linda Beate Randal
Ordfører

SMW

SAKSLISTE:

Saksnr.:	Sakstittel:	Arkivsakl	
142/11	FORHÅNDSVURDERING AV REGULERINGSPLAN FOR BOLIGPROSJEKT SANDNESVANNET - SØKER: KIRKENES EIENDOM AS Saksordfører: Ole A. Gabrielsen	09/1405	
143/11	DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG PBL. § 1-8 FOR BYGGING AV ANNEKS PÅ GNR. 29, BNR. 63 INNENFOR 100-METERBELTET LANGS SJØ I JARFJORDBOTN - SØKER: STEVE A. NIELSEN Saksordfører: Cecilie Hansen	04/1231	
144/11	SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING AV TOMANNSBOLIG I KRISTEN NYGAARDSGATE 8 - SØKER: FISKEBECK PROSJEKT AS Saksordfører: Anita Brekken	11/1409	
145/11	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGPLAN FELT B6 SKYTTERHUSFJELLET TOMT U 26/182 - SØKER ANITA K. JØRGENSEN, HERBJØRN RANDA Saksordfører: Even A. Pettersen	11/1531	
146/11	SØKNAD OM NAUSTTOMT VED NEVERSKRUKKEBUKT I PASVIKDALEN. SØKER TIL FEFO ER BJØRN MARTIN LUND. Saksordfører: Tove Alstadsæter	11/27	
147/11	DELING AV EIENDOM 29/2 JAKOBSNES SØKER ER EVE M. BUVARP Saksordfører: Leif Astor Bakken	10/1531	
148/11	PÅLEGG OM FJERNING AV VEI TIL HYTTE 8/1/55 - STEINNES - NEIDEN -JOHNNY RANDA Saksordfører: Terje Hansen	11/1773	
149/11	PÅLEGG OM FJERNING AV VEI TIL HYTTE PÅ EIENDOM 8/1/52 Saksordfører: Terje Hansen	11/1790	
150/11	PÅLEGG OM FJERNING AV VEI TIL HYTTE PÅ EIENDOM 8/1/47 Saksordfører: Terje Hansen	11/1795	



SØR-VARANGER KOMMUNE

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

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Vegar Nilsen Trasti Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 06.09.2011
Arkivkode: K2-I12	Arkivsaksnr.: 09/1405
Saksordfører: Ole A. Gabrielsen	

SAKSGANG

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	19.10.2011	142/11

FORHÅNDSVURDERING AV REGULERINGSPLAN FOR BOLIGPROSJEKT SANDNESVANNET - SØKER: KIRKENES EIENDOM AS

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	22.08.2011	A 01-101 Situasjonsplan.PDF
2	22.08.2011	A 05-201 Perspektiver - situasjon.PDF
3	22.08.2011	15.03.2011 Søknad om forhåndsvurdering.docx

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>

03.06.2009	I	Puls Arkitekter	FORESPØRSEL OM UTTALELSE I FORBINDELSE MED PLANARBEID FOR
01.12.2009	S		REGULERINGSPLAN FOR SANDNESVATN BOLIGPROSJEKT
16.02.2010	U	Til saksbehandler Arnt Pedersen for	REGULERINGSPLAN FOR SANDNESVATN BOLIGPROSJEKT
16.03.2011	I	Kirkenes Eiendom AS	SANDNESVATN, SØKNAD OM FORHÅNDS GODKJENNING
01.04.2011	U	Kirkenes Eiendom AS	VEDRØRENDE SØKNAD OM FORHÅNDSVURDERING BOLIGPROSJEKT
07.04.2011	U	Finnmark Fylkeskommune	FORHÅNDSVURDERING AV REGULERINGSPLAN FOR BOLIGPROSJEKT
12.04.2011	U	Kirkenes Eiendom AS	VEDRØRENDE FORHÅNDSVURDERING AV BOLIGPROSJEKT SANDNESVANNET
04.05.2011	I	Statens Vegvesen	REGULERINGSPLAN FOR BOLIGPROSJEKT SANDNESVANNET
04.05.2011	I	Fylkesmannen i Finnmark	HØRINGSUTTALELSE - FORHÅNDSVURDERING AV
09.05.2011	I	Sametinget	VEDR. FORHÅNDSVURDERING AV REGULERINGSPLAN FOR BOLIGPROSJEKT
09.05.2011	I	Reindriftsforvaltningene i Øst-Finnmark	FORHÅNDSVURDERING AV REGULERINGSPLAN FOR BOLIGPROSJEKT
27.05.2011	I	Finnmark Fylkeskommune	UTTALELSE VEDR. FORHÅNDSVURDERING REGULERINGSPLAN FOR 23 OG 25
09.06.2011	I	Finnmarkseiendommen	OPSJON FOR BOLIGPROSJEKT VED SANDNESVANNET
06.07.2011	U	Kirkenes Eiendom AS	FORELØPIG SVAR: FORHÅNDSVURDERING AV BOLIGPROSJEKT SANDNESVANNET
01.09.2011	I	Hesseng flerbrukssenter	HØRINGSUTTALELSE BOLIGPROSJEKT
06.09.2011	I	F D V	UTTALELSE TIL SANDNESVANNET BOLIGPROSJEKT

Kort sammendrag:

Kirkenes Eiendom AS søker om forhåndsvurdering av reguleringsplan for boligprosjekt ved Sandnesvannet. Området på sørøstsiden av Sandnesvannet ønskes regulert til et større boligområde med utbygging i tun.

Området ligger på Gnr. 23 Bnr. 293 og eies av Finnmarkseiendommen. Området er avsatt til LNF-formål i Kommuneplanens arealdel og en regulering av boligfelt i dette området er i strid med overordnet plan.

En liknende søknad ble i 2009 (sak 155/09) behandlet i Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling, søknaden ble da avslått.

Faktiske opplysninger:

Kirkenes Eiendom AS søker om forhåndsvurdering av reguleringsplan for boligprosjekt ved Sandnesvannet. Området på sørøstsiden av Sandnesvannet ønskes regulert til et større boligområde med utbygging i tun.

Området ligger i en slak nordvestvendt helning bestående av bjørkeskog med åpen fastmark over tregrensen i området bakkant. Østsiden av området består i stor grad av myr. Området benyttes i dag til friluftsliv og det går turstier langs strandsonen av Sandnesvannet.

Søker presenterer prosjektet som følger:

”Trafikale forhold

Utbygger vil legge til rette for at trafikk skal kunne gå via rundkjøringen på Hesseng. Veien fra Barentshallen ned mot adkomsten til området skal asfalteres. Videre anbefaler man at Tunnelveien stenges for gjennomgangstrafikk.

Utbyggingsområdet

Utbyggingsområdet er definert i henhold vedlagte situasjonsplan.

Adkomstveier, gangveier etc.

Adkomsten til området blir via starten på ”Gammelveien” til Bjørnevatn. Veien fordeler seg innover i området og dekker adkomsten til alle botunene.

Det etableres en gang og sykkelvei fra Tunnelveien som går langs vannet og ender ut på gangveien mot Sandnes.

Hovedadkomst vil bli dimensjonert for evt. busstrafikk.

Rekreasjonsarealer, lekearealer etc.

Det vil bli etablert friareal i områdene mot vannet. Herunder bålplasser, grøntarealer samt mulighet for brygge og båt plass.

Videre er det lagt opp til et eget område for skilek, beachbane, ballbinge og lekeområder for øvrig.

Bebyggelsen

Tun1 vil være avsatt til fremtidig barnehage.

Tun2 vil være avsatt til eldreboliger.

Tun3-7 ned mot vannet vil være avsatt til boliger i rekke, firemannsboliger etc.

Tun3-4 på oversiden vil være avsatt til mindre leiligheter hvor målgruppen er ungdom og førstegangsetablerere. Leilighetene kan f.eks være på 40m² og med prisantydning på maks. kr. 990.000,-

Generelt

All bygningsmasse skal selvfølgelig etableres i henhold til gjeldende byggeforskrifter og hensynta universell utforming.

I hovedsak vil utbygger legge vekt på levering av lavenergihus. Videre vil man også vurdere å etablere noen passivhus for å imøtekomme statlige satsningsområder.

Videre har man også undersøkt muligheten for skoletilbud på Hesseng Flerbrukssenter som pr dato har kapasitet til en økt elevmasse.”

Kommuneplanens samfunnsdel (2004-2016) fastsetter kommunens prioriteringer i perioden, med sikte på en befolkningsøkning mot 12000 innbyggere i løpet av perioden. Under satsningsområde *Infrastruktur* er det satt et mål om utbygging av 600 nye boenheter, hvorav det store flertall ønskes lagt i sentrumsnære områder. I satsningsområdets (infrastruktur) kulepunkt nr. 9 heter det følgende:

- "I prioritert rekkefølge regulere følgende sentrumsnære områder for boligbygging og gjøre områdene byggeklare i takt med etterspørselen:
 - Førstevannslia
 - Andrevannslia
 - Prestevannslia
 - Langøra"

Området ved Sandnesvannet er i Kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål (Landbruks-, Natur- og Friluftsområde) og er ikke prioritert for utbygging i samfunnsdelen. Således vil en regulering av boligfelt i dette området være i strid med overordnet plan.

En liknende søknad ble den 16.12.09, sak 155/09 behandlet i Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling, søknaden ble da avslått med følgende begrunnelse:

"Med bakgrunn i kommuneplanens prioriteringer i forhold til tilrettelegging av boligområder, og de satsinger kommunen pr. i dag har gjennomført, finner ikke Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling det riktig å støtte det forelagte boligprosjektet ved Sandnesvannet, og anbefaler søker om å vurdere allerede igangsatte og tilrettelagte prosjekter for boligutbygging."

I forbindelse med forhåndsvurderingen er det innhentet høringsuttalelse fra:

Fylkesmannen i Finnmark, miljøvernavdelinga; minner om saksbehandling etter forskrift om konsekvensutredning for planer som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og for planer som avviker vesentlig fra overordnet plan, jf. pbl. §§ 12-2 og 12-3. Fylkesmannen viser til Nasjonale miljømål for arealforvaltning gitt i St. meld. nr. 26 (2006-2007). Videre listes opp følgende tema som særlig viktige i et eventuelt planarbeid: Universell utforming, grøntområder og folkehelse, friluftsliv, kantsoner til vassdrag. Fylkesmannen minner om krav til risiko og sårbarhetsanalyse ifm. samfunnssikkerhet i plansaker, jf. pbl. § 4-3. Videre understrekes det at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal bygges på vitenskapelig kunnskap, jf. naturmangfoldslovens §§ 8 til 12. Til slutt minner fylkesmannen om at plantype skal framgå ved en evt. oppstart av planarbeid og at kommunen må vurdere om denne kommer innunder oppfangskriteriene i KU-forskriftens oppfangskriterier i § 4, jf. forskriftens §§ 2 og 3. For planer som omfattes av forskriften skal det utarbeides planprogram.

Finnmark Fylkeskommune, areal- og kulturvernavdelinga; kjenner ikke til automatisk freda kulturminner innafor det aktuelle området og har derfor ingen merknader til tiltaket. Det minnes om aktsomhetsplikten. Fylkeskommunen minner om pbl. § 12-3 tredje ledd; "Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Ved vesentlige avvik gjelder kravene i § 4-2 andre ledd", konsekvensutredning.

Sametinget; kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det aktuelle området og har ingen merknader til tiltaket. Det minnes om aktsomhetsplikten.

Reindriftsforvaltningen; påpeker at tiltaksområdet er lokalisert innenfor reinbeitedistrikt 5A/5C sitt sommerarbeiteområde. Det gjøres oppmerksom på at det i området beiter okserein tilhørende distriktet fra mai til september. Etter en totalvurdering vil ikke tiltaket være tilskade eller ulempe for reindriften i området, da området ligger inntil nåværende tettbebyggelse.

Statens vegvesen; har vurdert utbyggers forslag om at trafikk ut og inn fra området skal gå via rundkjøringen på Hesseng. Rundkjøringens søndre arm har i dag liten trafikk, og vegvesenet vurderer en slik løsning som uproblematisk ut fra en kapasitetsvurdering, også trafikksikkerhetsmessig vil løsningen være den som gir best effekt.

Finnmarkseiendommen; har ingen innvendinger til at Kirkenes Eiendom AS gjenopptar arbeidet med regulering av området. Det opplyses om at dersom kommunen fatter positivt vedtak i saken er FeFo villig til å inngå ny opsjonsavtale for arealet.

Forvaltning, drift og vedlikehold (FDV), her; Kommunal vei, Jernbaneveien, fra rundkjøringen (eller fra Varanger Kraft) må oppgraderes. Dersom kommunen skal overta interne anlegg i feltet må det inngås en egen utbygningsavtale der vilkår og standard på kommunaltekniske er beskrevet.

Vann/avløp og renovasjon (VAR), her; Gjennom området går kommunens hovedvannledning (500mm), denne er ikke innmålt og traseen for denne er derfor noe usikker. Minimumsavstand til offentlige vann- og avløpsanlegg er 4 meter, og tiltak kan ikke sette i verk innenfor dette.

Hesseng flerbrukssenter, her; For tiden har Hesseng flerbrukssenter ca 235 elever fordelt på 27 – 39 elever pr. trinn. Skolen er bygd for til sammen 392 elever. Ledig kapasitet pr. trinn varierer da med fra 17 – 29 elever pr trinn, totalt 157 elever.

Administrasjonens vurderinger:

Området ved Sandnesvannets østside er ikke avsatt til framtidig boligbebyggelse og ikke blant de prioriterte lokalitetene for utbygging i Kommuneplanen for 2004-2016.

Administrasjonen vil understreke at en liknende søknad i det aktuelle området ble avslått den 16.12.09, i formannskapetets sak 155/09. Etter administrasjonens vurdering er dette i seg selv grunnlag for avslag på søknaden, men administrasjonen vil herunder utrede følgende:

Utbygging i denne størrelsesorden er i henhold til kommuneplanen forbeholdt sentrumsnære områder, jf. satsningsområde *infrastrukturs* kulepunkt nr. 9. Bakgrunnen for denne prioriteringen ligger i ønsket om å styrke Kirkenes som kommune- og bysentrum. Det aktuelle området ved Sandnesvannet kan ikke sies å være sentrumsnært, da det ligger ca. 7km fra Kirkenes sentrum. Større utbygging utenfor sentrumsnære områder kan undergrave ønsket om en styrking av Kirkenes som by- og kommunesentrum, som etter administrasjonens vurdering kan være uheldig for bl.a. byutviklingen i kommunen.

Kommuneplanen tar sikte på en befolkningsøkning mot 12000 innbyggere i inneværende periode (2004-2016). I følge statistisk sentralbyrå er befolkningstallet i Sør-Varanger i dag 9826 og forventet befolkningstall i år 2016 ca. 10400. Ut i fra disse beregningene og mål satt i gjeldende kommuneplan, anser administrasjonen det som unødvendig å legge ut nye boligområder i denne størrelsen, som ikke er i tråd med kommuneplanen. Administrasjonen anser de områder avsatt i kommuneplanen å være tilstrekkelig for å imøtekomme forventede vekst.

For å kunne tilrettelegge Kirkenes som et attraktivt bysentrum må det legges til rette for boliger i nærhet til byen. Gjennom utbygging av boliger i gangavstand til sentrum gjør man byen tilgjengelig for en større del av befolkningen. Det er en nasjonal målsetting å tenke miljø i planleggingen og å legge til rette for gående og syklende (St.meld. nr. 23 (2001-2002)). Utbygging utenfor bysentrum er med på å gjøre folk avhengige av biltransport/kollektivtransport, noe som ekskluderer den del av befolkningen som ikke har bil fra bysentrum, bl.a. barn og unge og eldre.

Administrasjonen vil i denne sammenheng trekke fram Skytterhusfjellet, et sentrumsnært boligområde som nylig er regulert til boligområde for opptil ca. 800 boenheter. Denne reguleringen er i tråd med overordnede plans satsningsområder og prioriteringer for å imøtekomme den forventede befolkningsøkningen i kommunen (befolkningsøkning mot 12000 i år 2016). For øvrig vises til de prioriterte, sentrumsnære områdene listet under kulepunkt nr. 9 i kommuneplanens satsningsområde *infrastruktur*.

Administrasjonen vil påpeke at området i dag er avsatt til LNF, området er forholdsvis uberørt og benyttes til friluftsmål. Utbygging i området, som omsøkt, vil innebære større inngrep i et naturområde samt våtmarksområder som har en miljøverdi og er til rekreasjonsverdi for folk i området. Administrasjonen slutter seg til fylkesmannens uttalelse angående naturmangfoldet og understrekes at dette må vurderes særskilt i et eventuelt reguleringsplanarbeid.

Videre vil administrasjonen påpeke at grunnforholdene i det aktuelle området ikke er undersøkt, men at undersøkelser i nærliggende områder har vist ustabil grunn med behov for tiltak før utbygging. Administrasjonen finner det derfor sannsynlig at grunnforholdene i det aktuelle området kan være ustabile og at det må gjøres tiltak. Dette vil måtte utredes i et eventuelt reguleringsplanarbeid.

Slik administrasjonen ser det, kan det i framtiden være aktuelt med en utbygging av området ved Sandnesvannet, dersom befolkningstallet i kommunen øker utover de 12000 som gjeldende kommuneplan legger opp til. Utbygging i denne størrelsesorden er iht. pbl. § 12-2 forbeholdt områderegulering, som normalt utarbeides av kommunen. Områderegulering er iht. lovkommentaren til pbl. ment for å styrke den kommunale planleggingen. Etter administrasjonens vurdering kan tilrettelegging for utbygging ved Sandnesvannets østside være et tema som bør utredes ved rullering av kommuneplanen, evt. ved utarbeidelse av ny kommuneplan etter inneværende periode.

Iht. pbl. § 12-3 tredje ledd skal private forslag i utgangspunktet følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel, hvor det ved vesentlige avvik kan stilles krav om konsekvensutredning. Etter administrasjonens vurdering vil en eventuell områderegulering av Sandnesvannets østside omfattes av forskrift om konsekvensutrednings § 2, bokstav d, subsidiært bokstav e, jf. vedlegg I punkt 2 og ved en regulering her vil det således være krav om konsekvensutredning iht. forskriften. Administrasjonen legger til grunn at det må lages en avtale mellom kommunen og forslagsstiller dersom forslagsstiller skal utarbeide områderegulering for Sandnesvannets østside. Denne vil så legge føringer for detaljregulering innenfor 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:

Søkers vurdering: Tiltaket vil i både byggefase og driftsfase kunne bidra til økt aktivitet i entreprenørbransjen.

Administrasjonens vurdering: Tiltaket kan bidra til økt aktivitet i entreprenørbransjen i byggefasen, kommunen kan ikke stille krav om at det benyttes lokale entreprenører.

Infrastruktur:

Søkers vurdering: Tiltaket vil i stor grad være tilknyttet og kunne benytte eksisterende hovedinfrastruktur. Det vil i første omgang være vann og avløpssystem, adkomstvei samt gang og sykkelvei.

Administrasjonens vurdering: Kommunens hovedvannledning må hensyntas med sikringssoner i et eventuelt planarbeid. Innfartsvei, gang-/sykkelvei og vann og avløp må oppfylle kommunale krav dersom kommunen eventuelt skal overta ansvaret for disse. Det må inngås en egen utbygningssavtale der vilkår og standard på kommunaltekniske er beskrevet. Det forutsettes at forslagsstiller bærer kostnadene ved utbygging av infrastruktur, inkludert samlevei fra rundkjøringa ved Barentshallen til området.

Barn og ungdom:

Søkers vurdering: Det tilrettelegges for aktivitetsområder knyttet opp mot de forskjellige aldersgrupper men skilek, ballbinge, beachbane, bålplasser etc.

Videre kan det nevnes en positiv effekt i forhold til nærheten til Barentshallen og Videregående skole.

Administrasjonens vurdering: Hesseng flerbrukssenter har ledig kapasitet for 157 elver fordelt på 1. til 7. trinn. Ungdom (8. til 10. trinn) vil måtte fraktes med buss til nye Kirkenes skole.

Kompetansebygging:

Søkers vurdering: Tiltaket gir privat næringsliv kompetanse på husbygging, også erfaringer med lavenergiboliger og evt. passivhus.

Administrasjonens vurdering: Det understrekes at det fra kommunens side ikke kan stilles krav om at det benyttes lokale entreprenører.

Økonomi:

Søkers vurdering: Det vil bli lagt til rette for et område hvor det skal etableres mindre leiligheter tilpasset unge etablerere, som nevnt leiligheter på ca. 40m² med en pris på maks 990.000,-

Administrasjonens vurdering: Administrasjonen anser søkers vurdering her som irrelevant. Etter administrasjonens vurdering vil et boligområde her kunne gi kommunen kostnader ifm. vedlikehold av infrastruktur. Det forutsettes at forslagsstiller/utbygger påtar seg kostnader med infrastruktur som vei, vann og avløp, samt strøm med mer, ved evt. utbygging.

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

Administrasjonens vurdering: Utearealer skal være universelt utformet og hensyntas i et eventuelt reguleringsplanarbeid.

Alternativ løsning:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-2, jf § 12-3 anbefaler Formannskapet/ utvalg for strategi og utvikling at det igangsettes et kommunalt/privat samarbeid om områdereguleringsplanarbeid for boligområde ved Sandnesvannets østside. Det skal utarbeides en særskilt avtale, hvor forslagsstiller bærer kostnadene ifm. plan- og utbyggingsarbeidet. Planarbeidet omfattes av forskrift om konsekvensutrednings § 2, bokstav d og skal utarbeides og behandles iht. forskriften.

De kommende elevene tilhører Hesseng skolekrets.

Begrunnelse: Området ved Sandnesvannets østside er ikke avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Formannskapet finner at det er behov for å utarbeide områderegulering for det aktuelle området for å tilrettelegge og legge rammer for videre planlegging og utbygging av området, jf. administrasjonens vurderinger over og iht. pbl § 12-2 og forskrift om konsekvensutrednings § 2, bokstav d.

Forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-3, jf. § 12-2 anbefaler ikke Formannskapet/ utvalg for strategi og utvikling at det igangsettes reguleringsplanarbeid for boligprosjekt ved Sandnesvannets østside.

Begrunnelse: Området ved Sandnesvannets østside er ikke avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel og er ikke blant de prioriterte lokalitetene for utbygging i kommuneplanens samfunnsdel. Tiltaket er således i strid med overordnet plan og Formannskapet støtter seg til administrasjonens vurderinger over.

Bente Larssen
rådmann

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

Fra: Thore Amundsen
Sendt: 16.03.2011
Til: Postmottak
Kopi: Håvard Lund;Bernt Kvamme
Emne: Sandnesvatn, søknad om forhånds godkjenning

Til plan og utvikling.

Se vedlagt søknad om forhåndsgodkjenning av forslag til regulering av Sandnesvatn samt illustrasjoner på samme.

Viser også til tidligere kommunikasjon i saken og tidligere forslag, nytt forslag er diskutert og i tråd med politiske ønsker og behov i kommunen, og vi håper på et raskt og positivt svar.

Ser også svært gjerne at vi får presentere prosjektet i forkant av et vedtak.

Mvh,

Thore Amundsen

Kirkenes Eiendom AS

Mob 95923367

E-mail ta@kedas.no

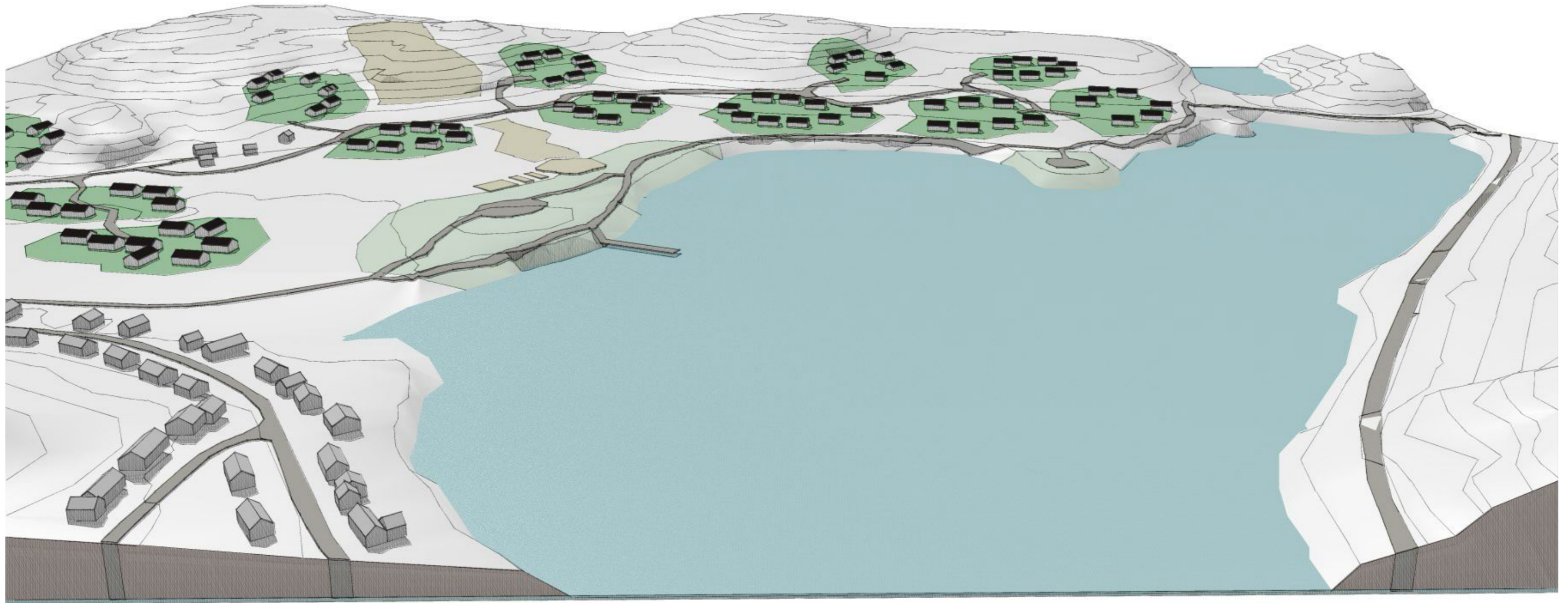
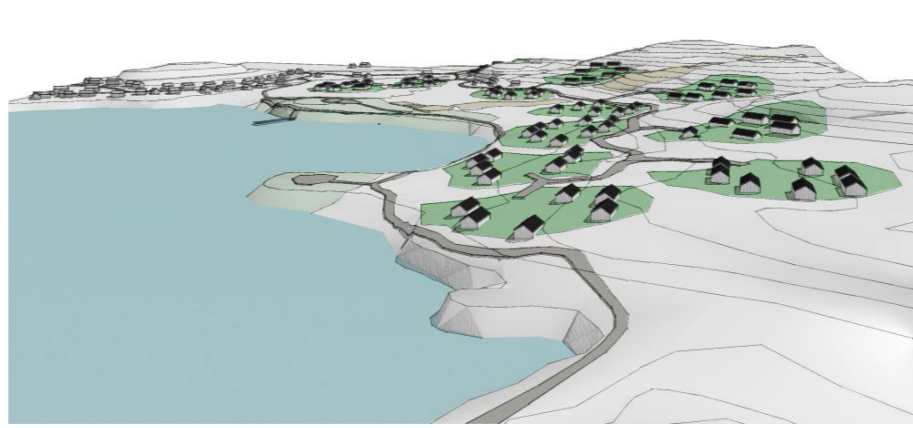
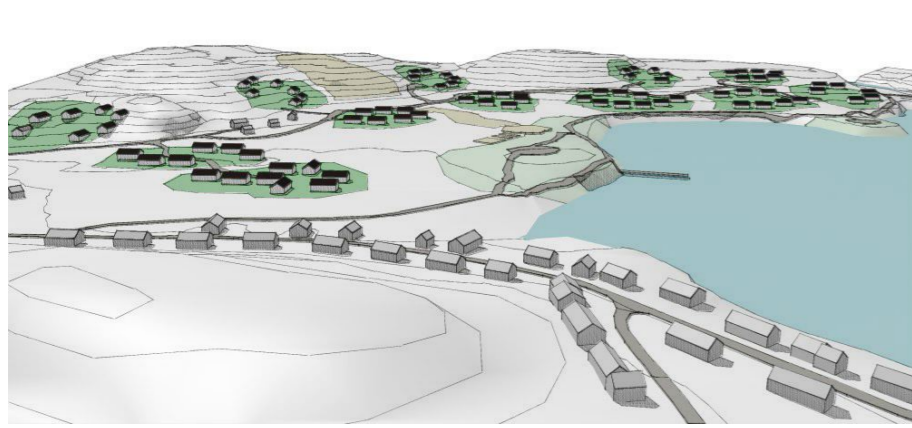
www.kirkeneseiendom.no



KORR	DATO	KONTR

Illustrasjonsskisser av situasjon

TILTAKSHAVER Kirkenes Eiendom AS	MÅL 1:4000	SIGN MPS	ADRESSE Adresse
	DATO 04.03.2011	TEGN. NR. A 01-101	TEGNING Situasjonsplan



KORR	DATO	KONTR

Illustrasjonsskisser av situasjon

TILTAKSHAVER Kirkenes Eiendom AS	MÅL SIGN MPS	ADRESSE Adresse
DATO 04.03.2011	TEGN. NR. A 05-201	TEGNING Perspektiver - situasjon



SØR-VARANGER KOMMUNE

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

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Vegar Nilsen Trasti Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 21.09.2011
Arkivkode: GBN-29/63, K2-L42	Arkivsaksnr.: 04/1231
Saksordfører: Cecilie Hansen	

SAKSGANG

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	19.10.2011	143/11

DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL OG PBL. § 1-8 FOR BYGGING AV ANNEKS PÅ GNR. 29, BNR. 63 INNENFOR 100-METERBELTET LANGS SJØ I JARFJORDBOTN - SØKER: STEVE A. NIELSEN

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	21.09.2011	SITUASJONSSKISSE
2	21.09.2011	KARTUTSNITT
3	21.09.2011	OVERSIKTSKART

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
05.06.2009	I	Steve A. Nielsen	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLAN OG BYGNINGSLOVENS§17-2

23.06.2009	U	Steve A. Nielsen	VEDRØRENDE SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLAN OG
14.07.2009	I	Steve A. Nielsen	VEDRØRENDE SØKNAD OM DISPENSASJON FRA PLAN OG
18.07.2009	I	Per Bye	MERKNADER TIL NABOVARSEL 29/97 JARFJORDBOTN
12.04.2010	U	Per Bye	VEDRØRENDE DERES MERKNADER TIL NABOVARSEL 29/97 JARFJORDBOTN
12.04.2010	U	Sametingets miljø og kulturvern avdeling;	TIL HØRING - SØKNAD OM DISPENSASJON §1-8 OG §19-1 - OPPFØRING AV HYTTE
21.04.2010	I	Per Bye	ANGÅENDE PLANLAGT OPPFØRT HYTTE PÅ 29/97 JARFJORDBOTN
29.04.2010	I	Finnmark Fylkeskommune	VEDRØRENDE SØKNAD OM DISP ETTER PBL § 1-8 OG § 19-1, OPPFØRING AV
03.05.2010	I	Sametinget	UTTALELSE VEDRØRENDE OPPFØRING AV HYTTE PÅ GNR 29763, JARFJORD, SØR-
04.05.2010	I	Per Bye	29/97 JARFJORDBOTN - MERKNADER TIL OPPFØRING AV HYTTE.
10.09.2010	I	Steve A. Nielsen	NABOVARSEL
19.10.2010	I	Fylkesmannen i Finnmark	HØRINGSUTTALELSE - SØKNAD OM TILLATELSE TIL Å OPPFØRE FRITIDSHYTTE
19.10.2010	I	Fylkesmannen i Finnmark	HØRINGSUTTALELSE
21.10.2010	U	Sweco	FØLGESKRIV: BYGGESAK 29/63 - JARFJORD, 9900 KIRKENES
07.03.2011	I	Saksbehandler Vegar N. Trasti	KART
08.04.2011	I	Steve A. Nielsen	ANNEKS
18.04.2011	U	Per Bye; Hans Martin Aune	VEDRØRENDE NABOVARSEL GNR 29, BNR 63, JARFJORDBOTN - ENDRET SØKNAD
18.04.2011	U	Sametingets Kultur- og miljøvern avdeling;	VEDRØRENDE DISPENSASJONSSAK GNR 29, BNR 63, JARFJORDBOTN - MERKNADER
16.05.2011	I	Sametinget	UTTALELSE VEDRØRENDE ENDRET SØKNAD, OPPFØRING AV ANNEKS PÅ 29/63
27.05.2011	I	Finnmark Fylkeskommune	UTTALELSE VEDR. ENDRET SØKNAD 29/63
06.07.2011	U	Steve A. Nielsen	FORELØPIG SVAR: ENDRET SØKNAD DISPENSASJON FOR GNR. 29, BNR. 63

Kort sammendrag:

Steve A. Nielsen søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens § 1-8 for oppføring av anneks på eiendom med gnr. 29, bnr. 63 i Jarfjordbotn. Det er registrert fem bygg på eiendommen, en bolig og fire mindre bygg. Eiendommen ligger i et område som er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel og ligger innenfor 100-meters belte langs sjøen. Søknaden må derfor behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 19, dispensasjon.

Faktiske opplysninger:

Steve A. Nielsen søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, samt plan- og bygningslovens § 1-8 for oppføring av anneks på eiendom med gnr. 29, bnr. 63 i Jarfjordbotn. Det ble opprinnelig, den 05.06.09 søkt om dispensasjon for oppføring av hytte, søknaden ble sendt til høring. Etter høringsrunden valgte søker å endre søknaden til å gjelde for anneks, dette i brev av 08.04.11, søknaden ble derfor sendt til ny høring.

Steve A. Nielsen er eier av eiendom med gnr. 29, bnr. 63 i Jarfjordbotn. På eiendommen er det i matrikkelen registrert fem bygg, én bolig og fire mindre bygg (garasje/uthus). Eiendommen er på 3376,5m² med grense til sjøen og er delt opp i to teiger, på hver side av Kjerrisnesveien. Bolig og garasje er oppført ovenfor veien og nedfor (mot sjøen) er det oppført to uthus (naust).

Søker ønsker nå å sette opp et anneks på ca 50m² ved siden av båtnaustet, ca 20 meter fra vannkanten. Annekset er tenkt benyttet av familien som badstue med oppholdsrom og anneks.

Søker begrunner søknaden om tiltak med at tilsvarende nabohytter i område ligger vesentlig nærmere enn 100 meter fra sjøen. Nærmeste hytte ligger kun 20 meter fra sjøen. Byggeplassen er også høvelig for bygg i og med at det er det flateste partiet på tomten. Det trenges ikke ny avkjøring fra hovedvei, på grunn av eksisterende vei til båthus.

Langs strandsonen av Jarfjordens nordvestside er det oppført en rekke naust og hytter, bl.a. på naboeiendommen hvor det er oppført en hytte, ca 20 meter unna planlagt anneks.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til Landbruks-, Natur- og Friluftsområde (LNF), med bygge- og deleforbud. Tiltaket omfattes også av plan- og bygningslovens § 1-8 *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*. Tiltaket er således i strid med kommuneplanens bestemmelser og pbl. § 1-8 og må behandles etter pbl. kapittel 19, dispensasjon.

Høring:

Søknaden har vært sendt på høring til berørte parter og offentlige instanser, første gang den 12.04.10 og etter endret søknad, den 18.04.11. Det har kommet inn uttalelser fra hhv Fylkesmannen i Finnmark, Sametinget, Finnmark fylkeskommune og Per Bye (nabo).

Fylkesmannen i Finnmark avga uttalelse den 19.10.10 og har ikke endret denne:

Fylkesmannen i Finnmark anbefaler at søknaden avslås med bakgrunn i at omsøkte tiltak er i strid med nasjonal strandsonopolitikk. Det vises til plan- og bygningslovens § 1-8 – forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, Miljøverndepartementets brev datert 08.03.02 hvor viktigheten av strandområdene vektlegges, samt St.meld. nr. 26 (2006-2007) hvor det oppfordres til streng praksis ved behandling av plansaker og dispensasjonssaker i 100-

metersbeltet langs sjøen. Videre påpekes det at det er åpnet for mer utbygging i strandsonen i Jarfjord enn det Fylkesmannen ønsker. Fylkesmannen ber om å orienteres om kommunens vedtak i saken.

Sametinget avga uttalelse den 03.05.10 og 16.05.11:

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner innenfor det aktuelle området og har derfor ingen merknader til tiltaket. Det minnes om aktsomhetsplikten.

Finnmark fylkeskommune avga uttalelse den 29.04.10 og 27.05.11:

Areal- og kulturvern avdelingen kjenner ikke til automatisk freda kulturminner innenfor det aktuelle området og har derfor ingen merknader til tiltaket. Det minnes om aktsomhetsplikten.

Per Bye (nabo):

Bye har ingen motforestillinger til at det oppføres anneks, men ønsker at denne trekkes lengst mulig vekk fra egen hytte, og at det gjøres oppgang av tomtegrense hvor han selv er tilstedet. Det er også ønske om å hindre innsyn.

Vurderinger:

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven (PBL) reguleres etter §§ 19-1 til og med 19-4, og er noe endret i forhold til PBL 85, § 7. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er rettslig avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldene med styrke. Lovgiver har i lovkommentaren til ny plandel i PBL utdypet hvilke hensyn og vurderinger som skal foretas;

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

Hvis vurderingen etter første, andre og siste strekpunkt konkluderer med at lovens vilkår ikke er oppfylt vil dispensasjon ikke kunne gis. Tredje og fjerde strekpunkt vil først og fremst være aktuelle skjønnsmomenter i vurderingene etter første og andre strekpunkt. Om konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er at det rettslig er anledning til å gi dispensasjon - så skal det i tilfelle foretas en vurdering om det finnes grunn til å dispensere. Det er således en forutsetning at kommunen må ha en saklig grunn både for å innvilge og ikke innvilge dispensasjon. Grunner for ikke å gi dispensasjon kan for eksempel være at kommunen ønsker å se saken i en større sammenheng, at det har vært mange nok dispensasjoner i området, og at det eventuelt bør utarbeides ny plan før det kan gis tillatelse til flere tiltak.

Søkers begrunnelse:

Dispensasjonssøknaden begrunnes her med at det er gitt tillatelse til tilsvarende tiltak tidligere i området, samt at tomten allerede har atkomst og er bebyggd med naust. Søker har utover dette ikke gjort vurderinger etter lovkommentarens strekpunkter over.

Administrasjonens vurderinger etter første strekpunkt over:

Omsøkte tiltak ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF, og er samtidig bare 20 meter fra sjøen. Tiltaket er dermed i strid både med kommuneplanens arealdel og med nasjonal strandsonopolitikk, jf. MDs brev av 08.03.02 og St.meld.nr 26 (2006-2007). Hensynet bak bestemmelsen er å sikre allmenn ferdsel langs strandsonen. Bygging i strandsonen fører til privatisering av denne, og administrasjonen vurderer det til at hensynet bak bestemmelsen i denne sak blir vesentlig tilsidesatt.

Administrasjonens vurderinger etter andre strekpunkt over:

Slik administrasjonen ser det vil fordelene av en eventuell dispensasjon begrense seg til søker. Ulempene ved dispensasjon strekker seg mot en reduksjon av allmenn ferdsel langs strandsonen. Utbygging i strandsonen er med på å privatisere strandsonen som kan være til hinder for allmenn ferdsel langs strandsonen. Selv om bygget i seg selv ikke hindrer allmenn ferdsel, kan bruken og etableringer i strandsonen være til hinder for ferdsel langs og tilgang til strandsonen for allmennheten. Etter en samlet vurdering synes administrasjonen at ulempene ved å dispensere er klart større enn ulempene og dispensasjon bør derfor ikke gis.

Søkers argumenter for dispensasjon i dette tilfellet bygger i hovedsak på at det tidligere er gitt tilsvarende dispensasjoner. Dette er et argument som etter administrasjonens mening ikke bør gis særlig vekt siden man ved å gi ytterligere dispensasjoner vil underbygge kommuneplanens arealdel som styringsverktøy. Administrasjonen er enig i Fylkesmannens vurderinger om at det er viktig å ta i bruk kommuneplanens arealdel som overordnet styringsverktøy for å avklare omfanget av og hvor det skal tillates bygging i kommunen. Dette for å kunne se utviklingen i en større sammenheng, og dermed skaffe et bedre beslutningsgrunnlag slik at man kan unngå uheldige konsekvenser som ellers ikke vil avdekkes ved enkeltavgjørelser.

Administrasjonen vil også nevne at det langs strandsonen i området langs Jarfjorden tidligere er gitt tillatelse til bygging langs strandsonen her både gjennom reguleringsplaner og dispensasjoner. I tillegg til dette er det også noen tilfeller av ulovlige tiltak langs strandsonen i området. Dersom det gis flere dispensasjoner i dette området kan dette føre til et ytterligere press på bygging her. Mer utbygging vil være til ulempe for allmenn ferdsel og friluftsliv i tillegg til andre allmenne interesser som natur- og kulturmiljø, samt landskap og landskapsbildet. Dette er for øvrig forhold som ligger til grunn for den strenge nasjonale strandsonopolitikken og hensynet bak pbl. § 1-8.

For å kunne gi dispensasjon kreves det både en klar overvekt av fordeler over ulemper. I tillegg kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsen det dispensereres fra eller lovens formålsbestemmelser vesentlig tilsidesettes. Administrasjonen vurderer med dette at ulempene ved å gi dispensasjon er klart større enn fordelene, samtidig som at hensynet til nasjonal strandsonopolitikk blir vesentlig tilsidesatt. Med bakgrunn i dette bør søknaden avslås.

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:

Efter administrasjonens vurdering synes ingen av satsningsområdene å bli særlig berørt av tiltaket.

Alternativ løsning:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger Formannskapet/ utvalg for strategi og utvikling søknaden (av 05.06.09, endret 08.04.11) og gir dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser og pbl. § 1-8 for oppføring av anneks på eiendom med gnr. 29, bnr. 63 i Jarfjordbotn.

Begrunnelse:

Efter Formannskapetets vurdering er tiltaket ikke til hinder for allmenn ferdsel langs strandsonen, da annekset skal plasseres ca 20 meter fra sjøen. Det er i tillegg plassert andre bygg i strandsonen på eiendommen og på naboeiendommer. Formannskapet anser derfor at hensynet bak pbl. § 1-8 og kommuneplanens bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt av tiltaket. Formannskapet vektlegger søkerens begrunnelser som fordeler ved tiltaket. Ulempene ved tiltaket, som ligger i de allmenne interessene vektlegges i mindre grad ettersom området allerede er bebygget. Formannskapet synes etter en samlet vurdering at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene og vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt.

Forslag til vedtak:

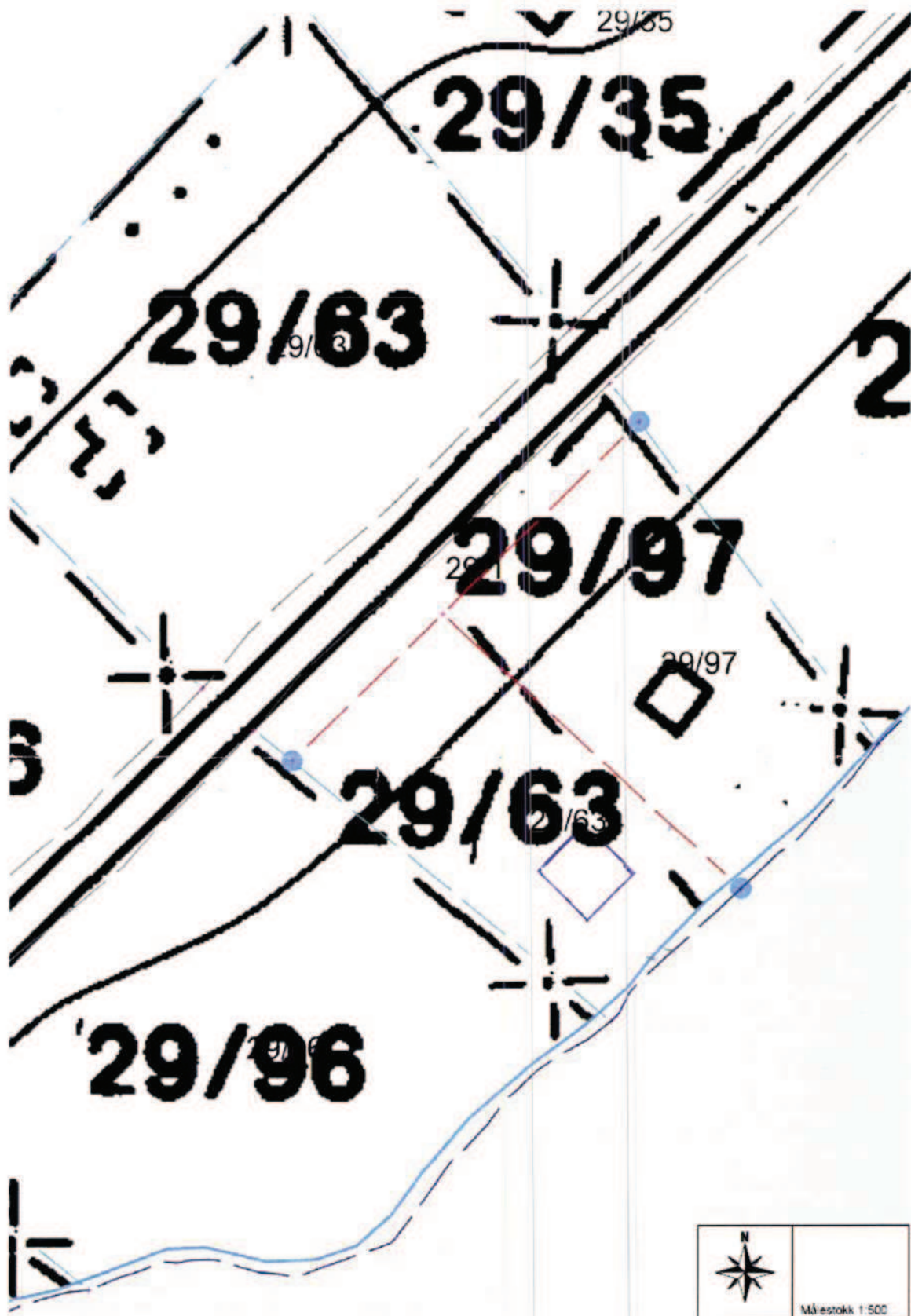
I medhold av Plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling søknaden (av 05.06.09, endret 08.04.11), og gir ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel eller pbl. § 1-8 for oppføring av anneks på eiendom med gnr. 29, bnr. 63 i Jarfjordbotn.

Begrunnelse:

Formannskapet påpeker at tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8. Formannskapet anser at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, jf. administrasjonens vurderinger etter lovkommentarens første strekpunkt over. Etter en samlet vurdering synes ulempene ved tiltaket klart større enn fordelene, jf. administrasjonens vurderinger etter lovkommentarens andre strekpunkt over, og dispensasjon kan derfor ikke gis.

Bente Larssen
rådmann

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



* Kantutsknitt vinker unøyakkelig i forhold til merkestein på tomte. Tar jeg utgangspunkt i merkestein på tomte vil hytta være ca. 5,6 meter fra tomtegrense mellom meg og Per Bye.



Kartutsnitt
Gnr. 29, Bnr. 63
Janfordbøtn
21.09.2011
Målestokk 1:2000
Sør-Varanger Kommune



Oversiktskart
 Jarfjordbotn Gnr. 29, Bnr. 63
 18.04.2011
 Målestokk 1:75000
 SVK, Plan- og byggesak



SØR-VARANGER KOMMUNE

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

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Vegar Nilsen Trasti Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 28.09.2011
Arkivkode: K2-L42, GBN-26/143	Arkivsaksnr.: 11/1409
Saksordfører: Anita Brekken	

SAKSGANG

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	19.10.2011	144/11

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING AV TOMANNSBOLIG I KRISTEN NYGAARDSGATE 8 - SØKER: FISKEBECK PROSJEKT AS

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	27.09.2011	TERRENGPROFIL.PDF
2	28.09.2011	Situasjonsplan vei KN8. 16.06.2011.pdf
3	28.09.2011	KN 8. Fasader. 05.05.2011.pdf

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
01.06.2011	I	Fiskebeck Prosjekt AS	SØKNAD OM BYGGETILLATELSE - KRISTEN NYGAARDSGT 8
08.06.2011	U	Fiskebeck Prosjekt AS	FORELØPIG SVAR PÅ DERES SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GBNR: 26/143,

16.06.2011	U	Fiskebeck Prosjekt AS	MELDING OM MANGELFULL SØKNAD GBNR: 26/143, KRISTEN NYGÅRDSGT 8
16.06.2011	I	Jens-Åge Mikkola	KRISTEN NYGAARDSGATE 8, KORRIGERINGER BYGGESØKNAD
16.06.2011	I	Fiskebeck Prosjekt AS	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSKRAV
04.07.2011	I	Herbjørn Randa	SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GRAVING KRISTEN NYGAARDS GATE 8
04.07.2011	U	Bjørnevatn Eiendom AS	VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GRAVING KRISTEN NYGAARDS GATE 8
19.07.2011	U	Fiskebeck Prosjekt AS	FORELØPIG SVAR: SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSKRAV
07.09.2011	U	Fiskebeck Prosjekt AS	VEDRØRENDE SØKNAD OM DISPENSASJON FOR KRISTEN
27.09.2011	I	Fiskebeck Prosjekt AS	TERRENGPROFIL

Kort sammendrag:

Fiskebeck prosjekt AS søker på vegne av Bjørnevatn Eiendom AS om dispensasjon fra krav om reguleringsplan for bygging av tomannsbolig i Kristen Nygaardsgate 8 i Kirkenes.

Eiendommen ligger innenfor område BB1 (bybebyggelse) i Kommuneplanens arealdel, hvor punkt 4.1.1 i bestemmelsene stiller krav om reguleringsplan for søknadspiktlige tiltak.

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

Faktiske opplysninger:

Fiskebeck prosjekt AS søker på vegne av Bjørnevatn Eiendom AS om dispensasjon fra krav om reguleringsplan for bygging av tomannsbolig i Kristen Nygaardsgate 8 i Kirkenes (Gnr. 26, Bnr. 143). Søknaden er innkommet i forbindelse med byggesøknad for tiltaket. Det er av søker utarbeidet terrengprofil.

Eiendommen ligger innenfor område BB1 (bybebyggelse) i Kommuneplanens arealdel, hvor punkt 4.1.1 lyder som følger: *"I hele område BB1 kan det ikke settes i verk tiltak før området eller deler av området inngår i en reguleringsplan"*.

Dispensasjonssøknader behandles etter plan- og bygningsloven kapittel 19, dispensasjon.

Det er i forbindelse med byggesaken sendt ut nabovarsel.

Vurderinger:

Da tiltaket er i strid med Kommuneplanens bestemmelser for BB1, må søknaden behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 19, hvor § 19-2 gir kommunen anledning til å gi dispensasjon.

I Plan- og bygningslovens § 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 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

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.

Søker: har i søknaden ikke foretatt vurderinger iht. overnevnte strekpunkt.

Administrasjonens vurdering etter første strekpunkt:

Bestemmelsen det søkes dispensasjon fra stiller krav om reguleringsplan før tillatelse til tiltak. Hensynet med bestemmelsen er etter administrasjonens vurdering at det gjennom en detaljregulering skal settes bestemmelser for tiltakets plassering, utforming osv, for best mulig å tilpasse tiltaket til eksisterende bebyggelse. Dersom det ved et eventuelt dispensasjonsvedtak settes vilkår for utforming osv., anser administrasjonen at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Administrasjonens vurdering etter andre strekpunkt:

Fordelene ved å gi dispensasjon retter seg mot fortetting av eksisterende bebyggelse i bynære områder med eksisterende infrastruktur. Dersom det settes vilkår ved dispensasjonen, med utgangspunkt i de mål søker oppgir, kan ikke administrasjonen se

noen vesentlige ulemper ved å gi dispensasjon. Etter en samlet vurdering anser administrasjonen at fordelene ved å gi dispensasjon synes klart større enn ulempene. Villkårene for å gi dispensasjon er ut i fra dette oppfylt og administrasjonen anbefaler at dispensasjon gis.

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:

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov: Krav til universell utforming og tilgjengelighet ivaretas gjennom byggesøknaden.

Infrastruktur: Tiltaket benytter seg av eksisterende infrastruktur og fortetter eksisterende bebyggelse i bynære områder.

Øvrige satsingsområder synes av administrasjonen ikke å bli særlig berørt av tiltaket.

Næringsutvikling:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Alternativ løsning:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Formannskapet/ utvalg for strategi og utvikling søknaden, og gir ikke dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser for bygging av tomannsbolig på gnr. 26, bnr. 143 (Kr. Nygaardsgt. 8).

Begrunnelse:

Lovens vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt, jf. administrasjonens vurderinger over. Formannskapet ønsker imidlertid ikke å dispensere fra reguleringsplankravet i kommuneplanens bestemmelser. Formannskapet ønsker ikke at tiltak i denne størrelsesorden, i dette området tillates uten detaljreguleringsplan. Dette for å sikre medvirkning og at det utarbeides rammer for tillatte tiltak gjennom bestemmelser.

Forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger Formannskapet/ utvalg for strategi og utvikling søknaden og gir dispensasjon fra Kommuneplanens bestemmelser punkt 4.1.1 for bygging av tomannsbolig på gnr. 26, bnr. 143 (Kr. Nygaardsgt. 8). Det stilles følgende vilkår:

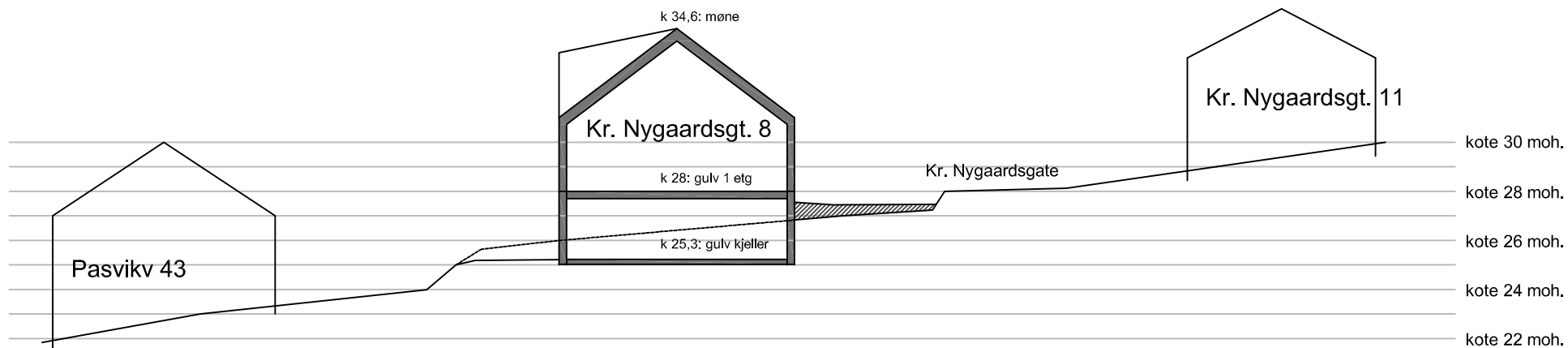
- Gulv i kjeller skal etableres på høydekote 25,3
- Takform skal være saltak med en takvinkel på 23-40°
- Maksimalt tillatte mønehøyde er på høydekote 34,6
- Møneretning skal være parallelt med Kr. Nygaardsgate.

Begrunnelse:

Hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, jf. vurderinger etter lovkommentarens første strekpunkt over. Etter en samlet vurdering synes fordelene ved tiltaket å være klart større enn ulempene, jf. vurderinger etter lovkommentarens andre strekpunkt over. Vilkårene er satt for å bevare byggeformen i boligområdet og for å gi best mulig tilpasning i forhold til terreng og kringliggende boliger. Dermed ivaretas hensynene til eksisterende bebyggelse og estetisk utforming i boligområdet.

Bente Larssen
rådmann

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



Terrengprofil Nybygg.

Dato: 15.09.2011

Kristen Nygaardsgate 8.

M= 1:250



Situasjonsplan Nybygg.

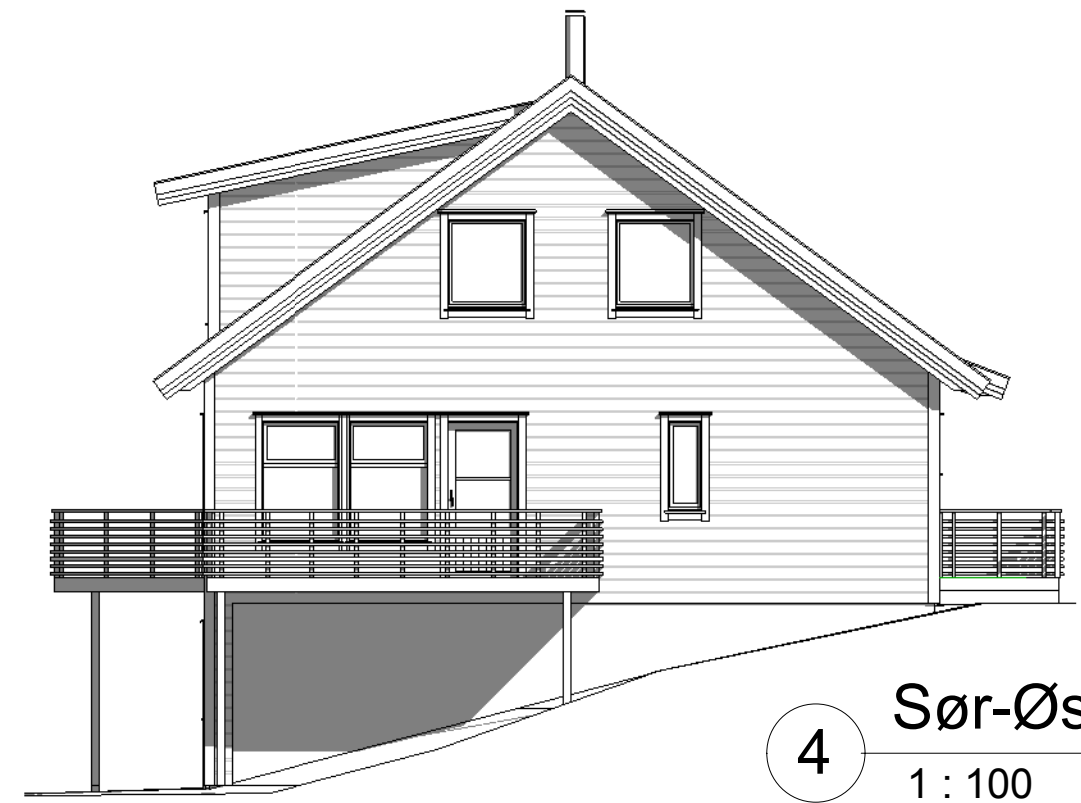
Kristen Nygaardsgate 8.

Dato: 16.06.2011

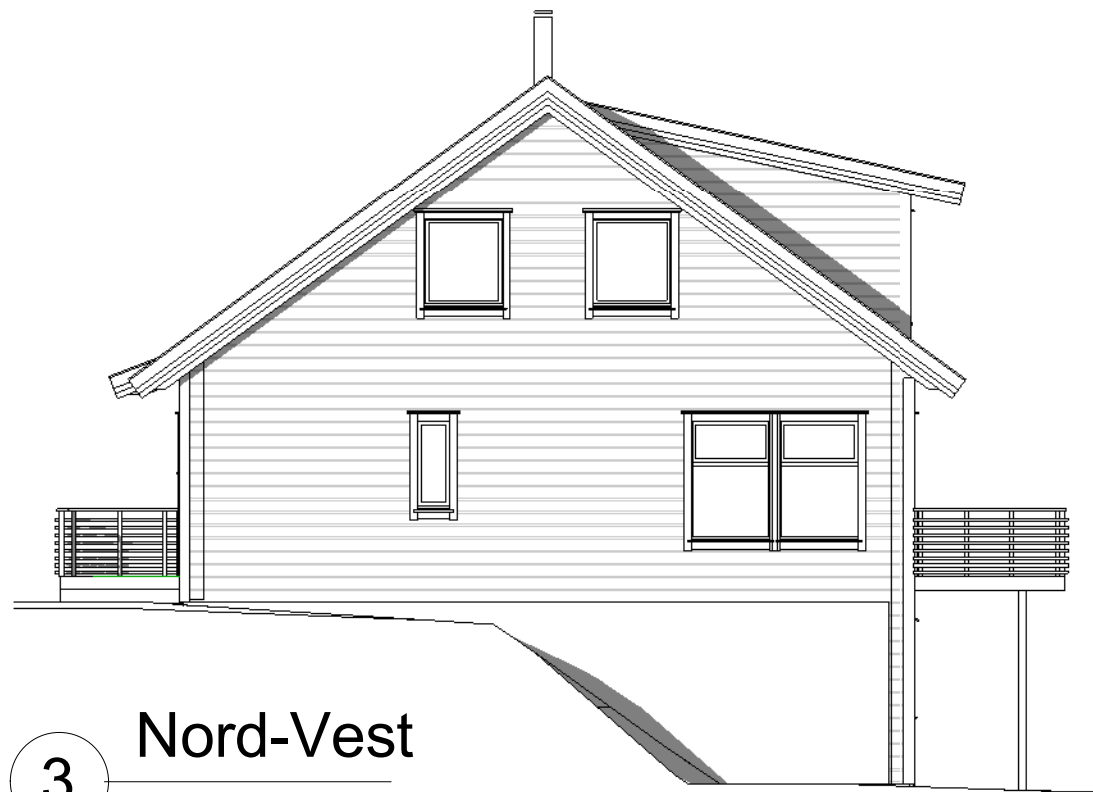
M= 1:500



1 Nord-Øst
1 : 100



4 Sør-Øst
1 : 100



3 Nord-Vest
1 : 100



2 Sør-Vest
1 : 100

FISKEBECK
PROSJEKT
Pasvikveien 2,
9900 Kirkenes

Nr.	Beskrivelse	Dato

Kristen Nygaardsg 8
9900 Kirkenes

Fasader		A103
Prosjektnummer	3336	
Dato	05.05.2011	
Tegner	J-ÅM	
Godkjent	Checker	Målestokk
		1 : 100



SØR-VARANGER KOMMUNE

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

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Inga Tamosaityte Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 26.09.2011
Arkivkode: GBN-26/182, K2-L42	Arkivsaksnr.: 11/1531
Saksordfører: Even A. Pettersen	

SAKSGANG

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	19.10.2011	145/11

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGPLAN FELT B6 SKYTTERHUSFJELLET TOMT U 26/182 - SØKER ANITA K. JØRGENSEN, HERBJØRN RANDA

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	29.09.2011	Tomt U_situasjonspl 22.8.11.pdf
2	29.09.2011	Tomt U_fassader 24.6.11.pdf
3	29.09.2011	Tomt U_planer og snitt 24.6.11.pdf

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
30.06.2011	I	Fiskebeck Prosjekt AS	SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK - RAMMETILLATELSE
14.07.2011	I	Anita Kristin Jørgensen og	VEDR. SØKNAD TOMT U SKYTTERHUSFJELLET, SØKNAD OM

05.08.2011	U	Anita Kristin Jørgensen og	SVARBREV VEDR. SØKNAD OM DISPENSASJON
09.08.2011	U	Herbjørn Randa	SVAR PÅ E-POST VEDR. BYGGESAK
16.09.2011	I	Herbjørn Randa og Anita Kristin	GJENPART AV NABOVARSEL
27.09.2011	I	Herbjørn Randa	BEKREFTELSE PÅ INNBETALT BEHANDLINGSGEBYR
27.09.2011	U	Anita Kristin Jørgensen og	FORELØPIG SVAR PÅ DERES SØKNAD OM DISPENSASJON. GBNR:26/182

Kort sammendrag:

Anita Kristin Jørgensen og Herbjørn Randa søker om oppføring av nybygg tomannsbolig i 2 etasjer på tomt U gnr 26 bnr 182, på Skytterhusfjellet. I henhold til "reguleringsplan for B2e for Skytterhusfjellet", vedtatt 28.04.2010 skal det bygges eneboliger eller kan det tillates leilighet og/eller hybler som er vesentlig mindre enn hovedenheten.

Faktiske opplysninger:

I dispensasjonssøknaden fra søker er huset tegnet med 2 identiske speilvendte boenheter.

Som begrunnelse oppgir søkeren at da de har 2 barn som er 21 og 23 år som ønsker å komme tilbake etter at de blir ferdig med studiene sine. Den første av dem er ferdig i 2012 og ønsker å vende tilbake til Sør-Varanger kommune. Med tomannsbolig kan barna få sjanse å komme inn i det trange boligmarkedet i kommunen til en gunstig pris.

I bestemmelsens av "Detaljregulering for felt B2E, i Skytterhusfjellet Sør-Varanger Kommune" punkt 1.4. heter det: *"Leilighet og/eller hybler som er vesentlig mindre enn hovedenheten kan tillates."*

Godkjent plan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Det skal derfor ikke være enkelt å fravike reguleringsplan gjennom dispensasjon. En dispensasjon fra godkjent plan innebærer at det er godkjent et avvik fra planen dermed er blitt endret.

Etter en nærmere konkret vurdering er av en slik karakter og har en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn bestemmelsene i plan- og bygningsloven er ment å ivareta.

Vurdering:

I Plan- og bygningslovens § 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 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

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.

Søkerens begrunnelsen:

Søkeren oppgir som fordel med tiltaket er at med tomannsbolig kan deres barn få sjanse å komme inn i et trangt boligmarkedet i kommunen til en gunstig pris. Denne begrunnelsen er ikke relevant etter pbl. Lovkommentar til plandelen av ny plan- og bygningslov §19-2.

1:

Administrasjonens vurdering etter første strekpunkt:

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2010, nå er det flere boliger under oppføring.

I bestemmelsens av "Detaljregulering for felt B2E, i Skytterhusfjellet Sør-Varanger Kommune" punkt **1.4.** heter det: **"Leilighet og/eller hybler som er vesentlig mindre enn hovedenheten kan tillates."**

Ettersom planområdet er under utbygging anser administrasjonen at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir tilsidesatt vesentlig. Hensyn med reguleringsbestemmelse var å få et helhetlig estetisk uttrykk også gjennom bygnings volumens størrelse, utforming og takform.

Det anses videre som uhensiktsmessig å dispensere fra en nylig vedtatt reguleringsplan.

2:

Administrasjonens vurdering etter andre strekpunkt:

Fordeler:

- Flere boenheter.

Ulemper:

- Et av formålene til Reguleringsplaner generelt er å skape et helhetlig og estetisk inntrykk til områdene. 2-mannsbolig vil bryte med byggeformen i området på Skytterhusfjellet.
- 2-mannsbolig skaper større behov for plass – biloppstillingsplass, tilhenger, båt osv.
- Plan legger til rette for 2-mannsbolig i andre områder på Skytterhusfjellet.

Etter en samlet vurdering finner administrasjonen at ulempene ved å gi dispensasjonen er klart større enn fordelene.

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:

Bygging av boliger underbygger direkte kommuneplanens hovedmål.

Alternative løsninger:

Med medhold i Plan- og bygningslovens § 19-2 gir formannskapet / utvalg for strategi og utvikling dispensasjon fra "Reguleringsplan for felt B2e, Skytterhusfjellet" bestemmelser punkt 1.4. for bygging av tomannsbolig på tomt U, gnr 26 bnr 182.

Forslag til vedtakk:

Med medhold i Plan- og bygningslovens § 19-2 avslår formannskapet / utvalg for strategi og utvikling søknaden, og gir ikke dispensasjon fra "Reguleringsplan for felt B2e, Skytterhusfjellet" bestemmelser punkt 1.4. for bygging av tomannsbolig på tomt U, gnr 26 bnr 182.

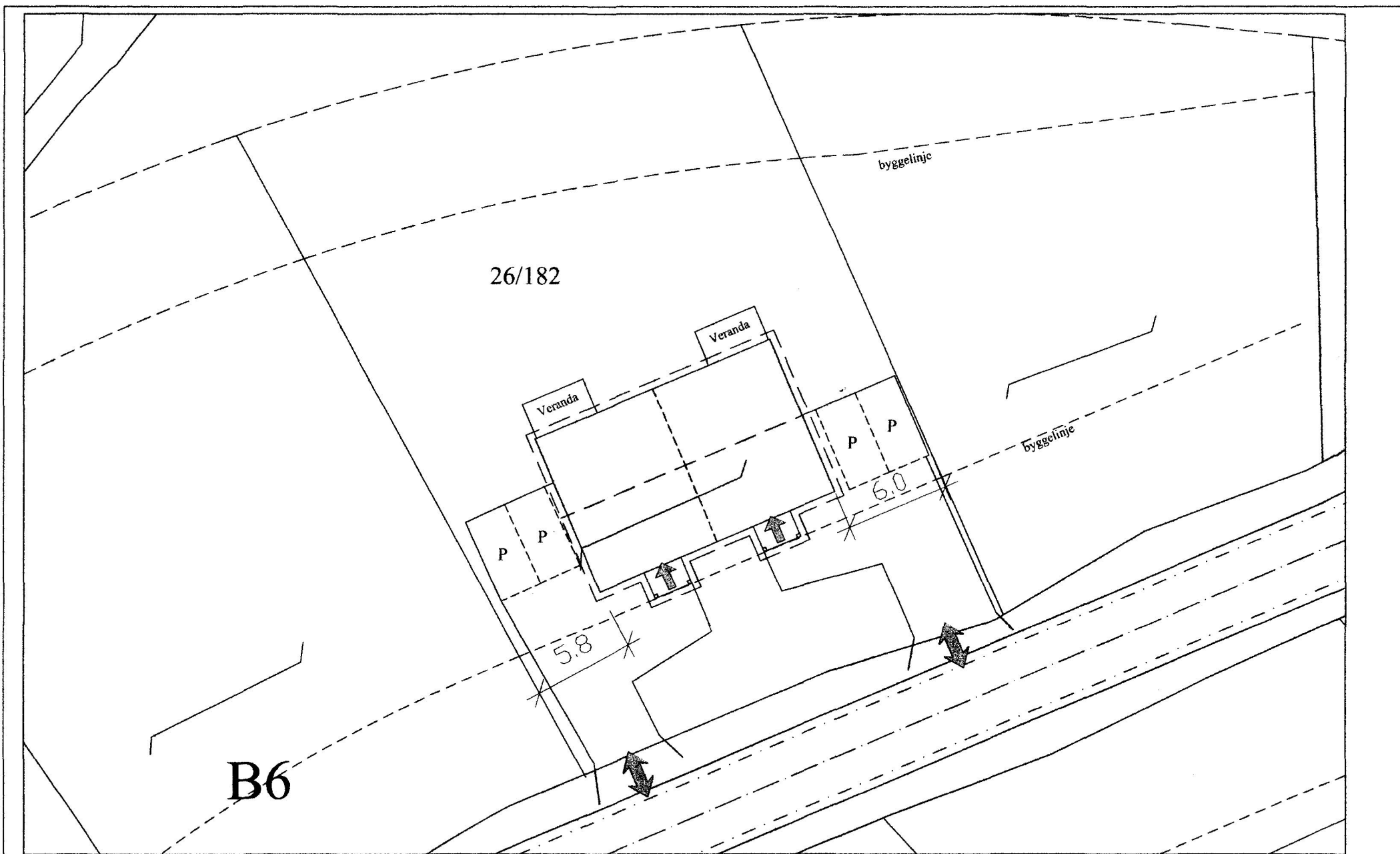
Begrunnelse:

Formannskapet anser at hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt, jf Administrasjonens vurderinger etter lovkommentarens første strekpunkt over. Etter en samlet vurdering synes ulempene ved tiltaket klart større enn fordelene, jf administrasjonens vurderinger etter lovkommentarens andre strekpunkt over, og dispensasjon kan derfor ikke gis.

Søkerens begrunnelse anses ikke som relevant i denne saken.

Bente Larssen
rådmann

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



Situasjonsplan tomt U, Skytterhusfjellet.

Herbjørn Randa/Anita K. Jørgensen

Dato: 22.08.2011. Målestokk: 1:200



1 Nord
1 : 100



4 Øst
1 : 100



3 Vest
1 : 100



2 Sør
1 : 100



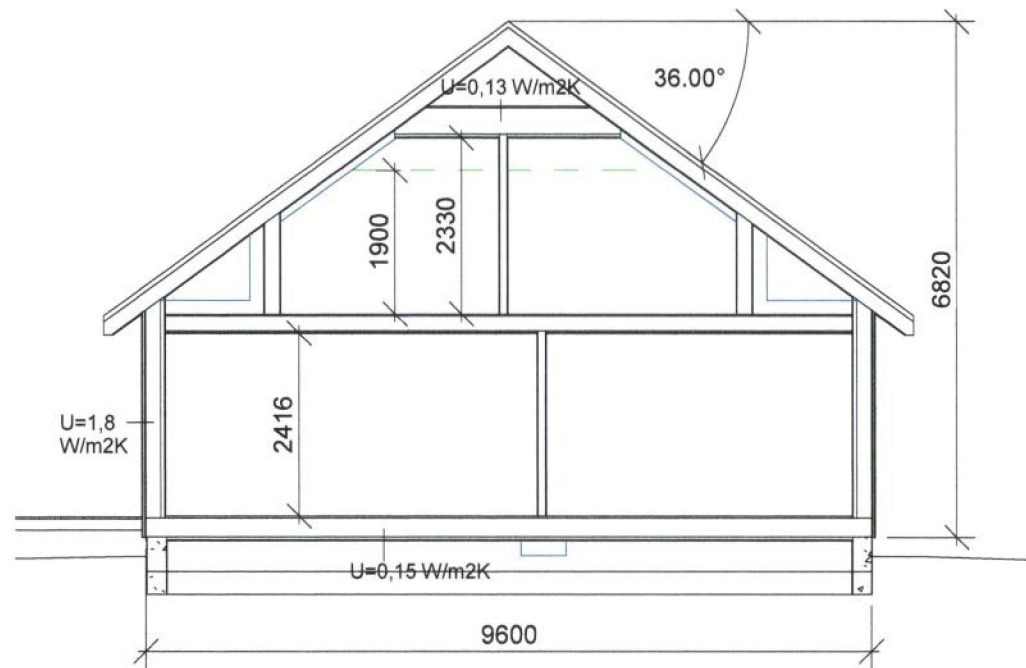
Nr.	Beskrivelse	Dato

Skytterhusfjellet tomt V
9900 Kirkenes

Fasader

E-2

Prosjektnummer	2202	A102
Dato	24.06.2011	
Tegner	J-ÅM	Målestokk
Godkjent	Checker	
		1 : 100

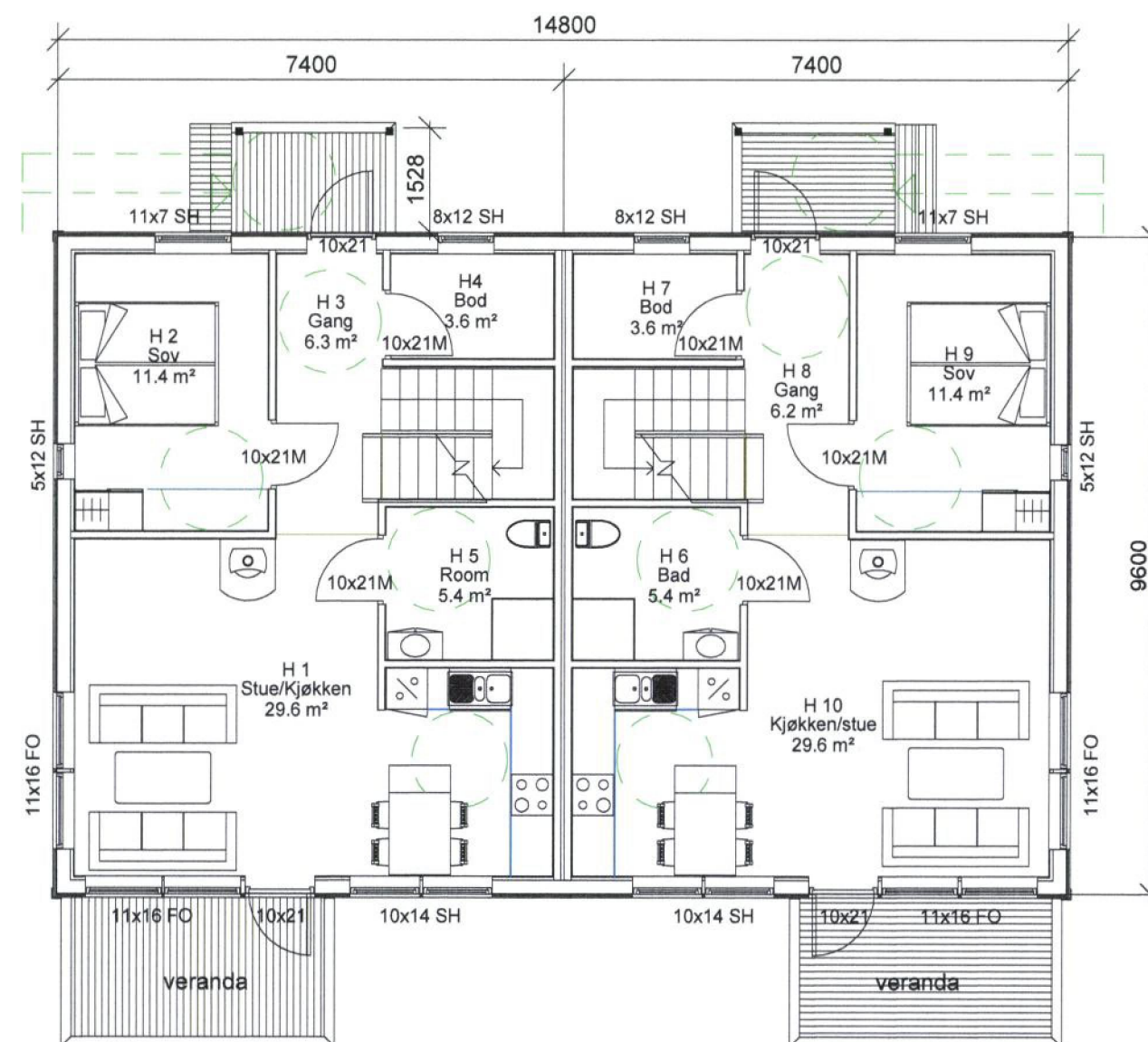
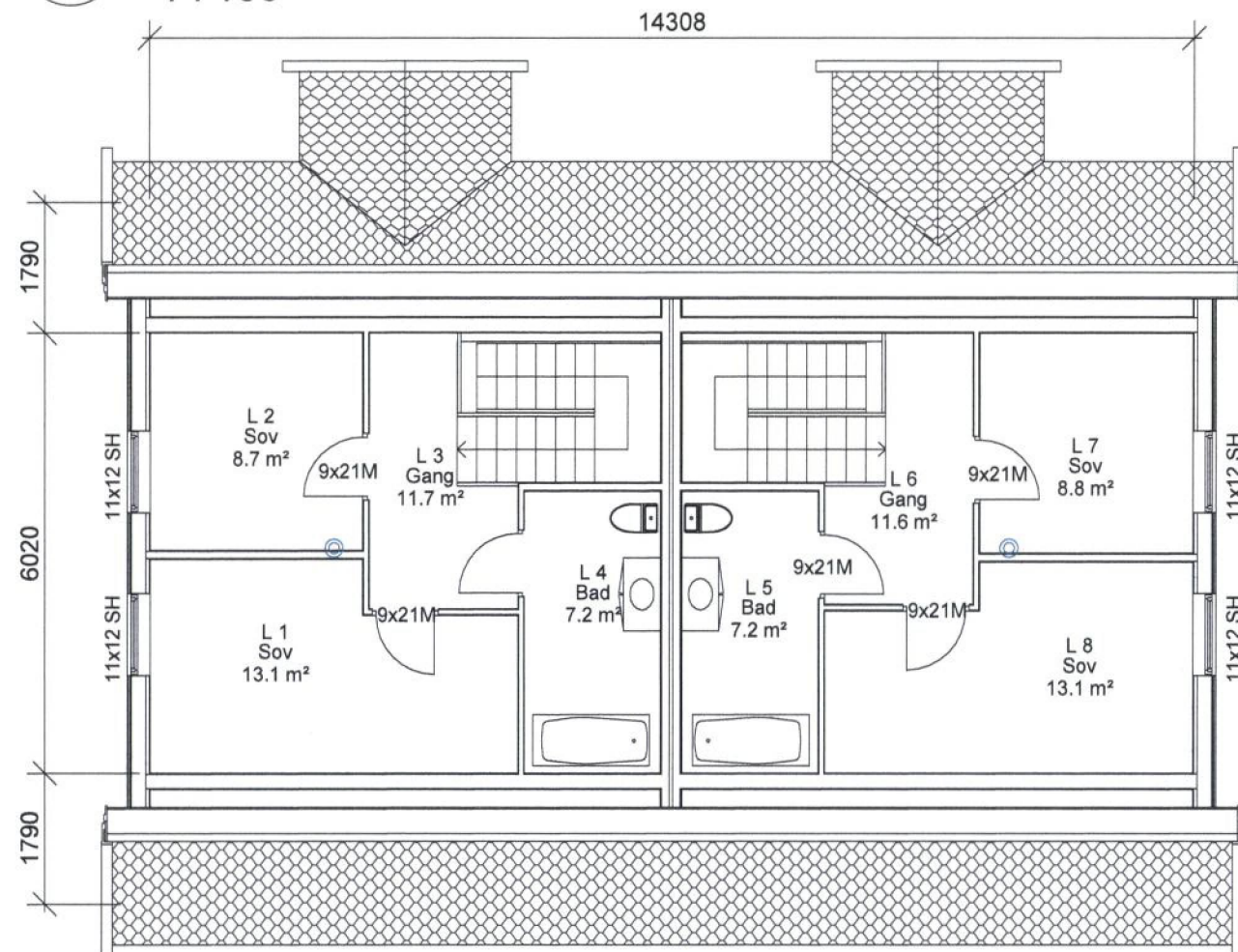


3 Snitt
1 : 100

BYA: 149 m²
BRA: 204 m²

1 1. Etasje
1 : 100

2 Loft
1 : 100



Nr.	Beskrivelse	Dato

Skytterhusfjellet tomt U
9900 Kirkenes

Planer og snitt

Prosjektnummer	2202
Dato	24.06.2011
Tegner	J-ÅM
Godkjent	Checker

E-1
A101

Målestokk 1 : 100



SØR-VARANGER KOMMUNE

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

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Trygve Sarajärvi Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 05.10.2011
Arkivkode: K2-I10	Arkivsaksnr.: 11/27
Saksordfører: Tove Alstadsæter	

SAKSGANG

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	19.10.2011	146/11

SØKNAD OM NAUSTTOMT VED NEVERSKRUKKEBUKT I PASVIKDALEN. SØKER TIL FEFO ER BJØRN MARTIN LUND.

Vedlagte dokumenter:

20.01.2011	I	FeFo	SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR NAUSTTOMT I NEVERSKRUKKEBUKT JF.
------------	---	------	---

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
20.12.2010	I	FeFo	HØRING: SØKNAD OM NAUSTTOMT VED NEVERSKRUKKEBUKT (SVK)
20.01.2011	I	FeFo	SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR NAUSTTOMT I NEVERSKRUKKEBUKT JF.
26.01.2011	U	Bjørn Martin Lund	SØKNAD OM NAUSTTOMT VED NEVERSKRUKKEBUKT (SVK)
16.06.2011	U	Adresseliste	HØRING: SØKNAD OM NAUSTTOMT VED NEVERSKRUKKEBUKT (SVK)
23.06.2011	I	Finnmark Fylkeskommune	UTTALELSE VEDRØRENDE DISPENSASJONSSØKNAD DELING

04.07.2011	I	Sametinget	UTTAELSE VEDR. SØKNAD OM NAUSTTOMT PÅ 20/1/66
05.07.2011	I	Norges vassdrags- og energidirektorat	NVES INNSPILL TIL SØKNAD OM FRADELING AV FESTETOMT FOR
05.07.2011	I	Fylkesmannen i Finnmark	HØRINGSUTTAELSE - SØKNAD OM TILLATELSE TIL Å OPPFØRE NAUST I

Kort sammendrag:

Sør-Varanger kommune har mottatt søknad fra Finnmarkseiendommen om tillatelse til fradeling av punkt feste for nausttomt i Neverskrukkebukt Gnr.20/1. Søker til Finnmarkseiendommen er Bjørn Martin Lund.

Finnmarkseiendommen opplyser at de har valgt å ta saken til behandling med bakgrunn i at området allerede er bebygd med flere naust og hytter. Dersom kommunen gir tillatelse til tiltaket vil FeFo sende tilbudsbrev til søker opplyses det.

Søknaden har vært på høring hos Finnmark Fylkeskommune ved areal- og kulturvernavdelingen, Sametingets miljø- og kulturavdeling, Reinbeitedistrikt 5A/C, Fylkesmannen i Finnmark ved miljøvernavdelingen og NVE Region Nord.

Faktiske opplysninger:

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

I §19-1 Dispensasjonsvedtaket, står følgende:

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

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

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

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

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

Høringsuttalelser:

Fylkesmannens miljøvernnavdeling har ingen innvendinger til søknaden, men de ber FeFo/kommunen å vurdere om det kan etableres et felles naustområde i omsøkte område, da en på sikt må forvente flere tilsvarende søknader. Fylkesmannen påpeker at det fra deres side er mer ønskelig at naust bygges konsentrert framfor at de spres ut langs standsonen, da spredt og planløs utbygging i strandsonen over tid vil være uheldig for allmennhetens ferdsel og friluftsliv.

Finnmark Fylkeskommune og Sametinget hadde ingen merknader til søknaden, men begge viser til aktsomhetsplikten og at dersom det skulle komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og både Sametinget og fylkeskommunen må varsles.

NVE har ingen merknader til fradeling av båtnaust her.

Reinbeitedistrikt 5A/C hadde ingen merknader til søknaden.

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:

Ingen merknader til noen av punktene.

Alternative løsninger:

Formannskapet avslår søknad om fradeling av tomt til båtnaust på 20/1 i Neverskrukkebukt i Pasvikdalen.

Begrunnelse:

Fradelingen er i strid med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens kapittel 19. *Dispensasjon*, gir Formannskapet dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel til fradeling av tomt til båtnaust på 20/1 i Neverskrukkebukt i Pasvikdalen.

Begrunnelse:

Det er gitt tillatelse til og bygget andre båtnaust i samme område.

Bygging av et nytt naust vil ikke endre bruken av området, og de samfunnsmessige konsekvensene veier tyngre enn de miljømessige ulempene ved tiltaket.

Vilkår:

Omsøkte naust må plasseres så nært nabotomta (20/1/66) som mulig så en i størst mulig grad får samlet naustene til et lite område. Dette for å unngå privatisering av store deler av strandsonen.

Bente Larssen
rådmann

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



Finnmarkseiendommen
Finnmárkkuopmodat

Sør-Varanger kommune
Plan- og utviklingsavdelingen
Pb. 406
9915 KIRKENES

Vår dato/Min beaivi
20.01.2011

Vår ref./Min čuj.
10/01714 JER
443.1 (30)

Deres dato/Din beaivi

Deres ref./Din čuj.

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
24 JAN. 2011		
Saksnr: 11/27	Dok.nr: 2	Off.vurdering: Kopi til:

Saksbehandler/Áššemeannudeaddji: jer ☎ 09975

SØKNAD OM TILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

./.. Vedlagt følger søknad om tillatelse etter plan og bygningsloven.

Søker til Finnmarkseiendommen/Finnmárkkuopmodat (FeFo) er:
Bjørn Martin Lund, Sundelinvn. 58, 9910 Bjørnevatn

Søknaden gjelder:

Søknad om punkfeste for nausttomt i Neverskrukkebukt, jf. kart.

./.. FeFo har innhentet uttalelser fra berørt reinbeitedistrikt. Reinbeitedistriktet har ingen innvendinger til søknaden. Kopi av uttalelsen følger vedlagt.

Søker får kopi av dette brevet og underrettes hermed om at FeFo innvilger søknaden etter å ha vurdert den i forhold til finnmarksloven og Sametingets retningslinjer. Kontrakt vil ikke bli opprettet og tiltaket kan ikke gjennomføres før kommunen har gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven. Dersom kommunen gir tillatelse vil vi sende tilbudsbrev til søker.

Etter plan og bygningsloven kan søkeren ta muntlig kontakt med kommunen for å avklare forhold rundt søknaden (forhåndskonferanse). Samtidig vil da søkeren få informasjon om nødvendig nabovarsling og eventuelle gebyrer som kommunen krever.

Med hilsen/Dearvvuodaiguin

Sverre Pavel
leder - grunn og rettigheter

Ingvild Aleksandersen
nestleder - grunn og rettigheter

Kopi:

Bjørn Martin Lund, Sundelinvn. 58, 9910 Bjørnevatn

Reinbeitedistrikt 5A/C
Langvasseid
9910 BJØRNEVATN

Langvasseid 14012011

Finnmarkseiendommen
Postboks 133
9811 VADSØ

Finnmarkseiendommen
Finnmarkskjøpmødat
Sak 10 / 1714 5
Ark 443.1(30) Dato 19.1.11

HØRING: SØKNAD OM NAUSTTOMT VED NEVERSKRUKKEBUKT-
SØR-VARANGER KOMMUNE

Deres saknr: 10/01714

Reinbeitedistriktet har ingen merknad til søknaden.
Naustet vil ikke være til hinder for reindriften i området.

Med vennlig hilsen


Siv M. Kalliainen, Leder

Finnmarkseiendommen
Finnmarkkuopmodat

Sak 10 / 1714 - 1

Ark 443.1(30) Dato 27.11.10

Bjørn Martin Lund
Sundelinvein 58
9910 Bjørnevaten

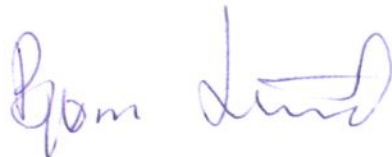
24.11.2010

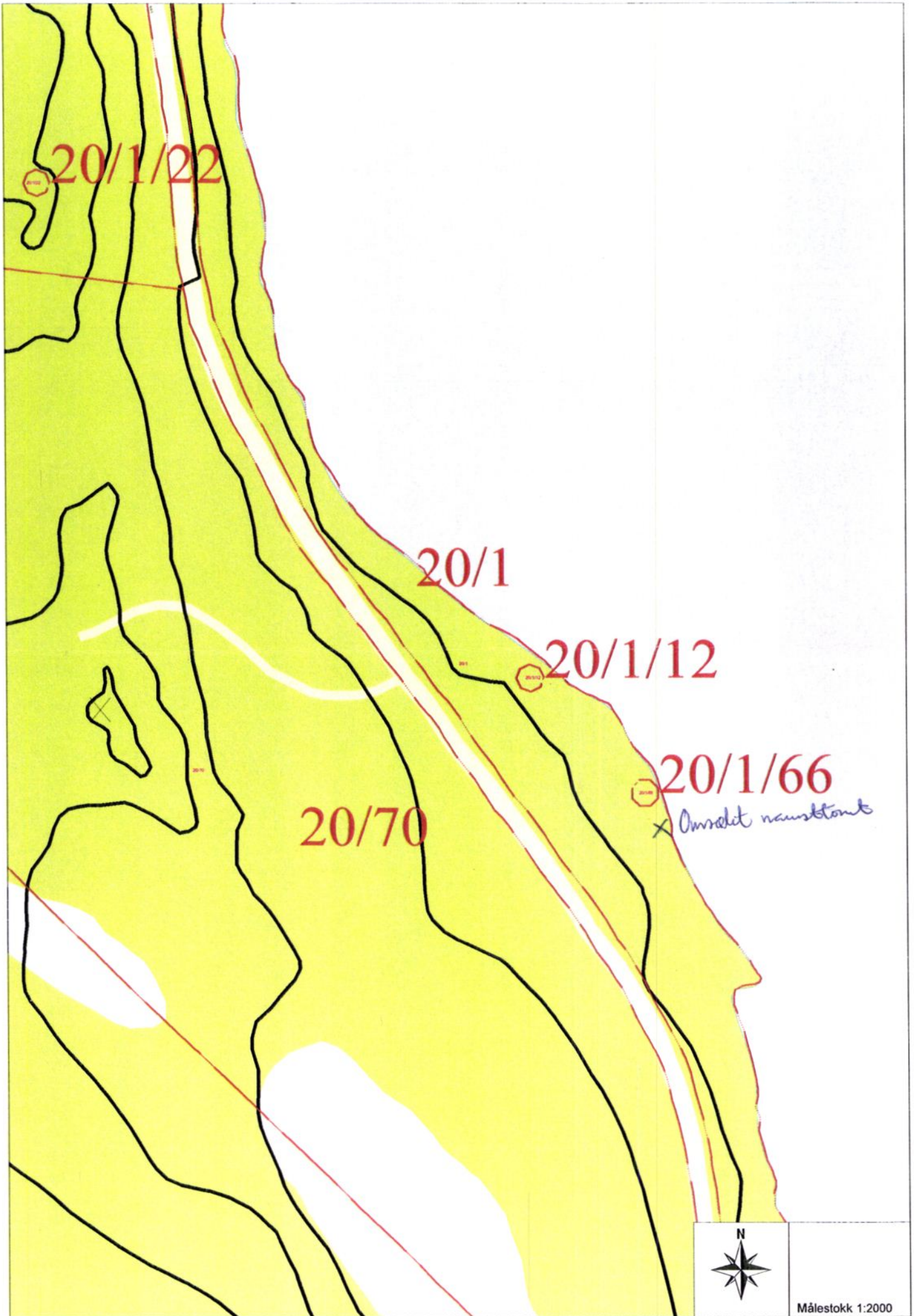
FEFO
Postboks 133
9811 VADSØ

Søknad tomt til båtnaus i Neverskrullebukta

Jeg vil herved søke om tom til båtnaust ca 50 m fra nauste på Gnr 20 Bnr 1 fesnr 66 se kart. Jeg har hytte på Gnr 20 Bnr 1 Fesnr 22. Håper på ett positiv svar fra dere.

Med hilsen Bjørn Martin Lund telf 90666613
Sundelinveien 58 9910 Bjørnevaten







SØR-VARANGER KOMMUNE

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

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Trygve Sarajärvi Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 05.10.2011
Arkivkode: K1-611	Arkivsaksnr.: 10/1531
Saksordfører: Leif Astor Bakken	

SAKSGANG

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	19.10.2011	147/11

DELING AV EIENDOM 29/2 JAKOBSNES SØKER ER EVE M. BUVARP

Vedlagte dokumenter:

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
18.06.2010	I	Eve M. Buvarp	SØKNAD OM DELING AV OPPMÅLINGSFORRETNING 29/2
16.12.2010	U	Eve M. Buvarp	DELING AV EIENDOM 29/2 PÅ JAKOBSNES
03.01.2011	I	Eve M. Buvarp	GJENPART AV NABOVARSEL
19.04.2011	U	Eve M. Buvarp	VEDRØRENDE DELING AV EIENDOMMEN 29/2 JAKOBSNES
13.05.2011	I	Eve M. Buvarp	DELING AV EIENDOMMEN 29/2 JAKOBSNES
29.06.2011	I	Fylkesmannen i Finnmark	HØRINGSUTTALELSE - SØKNAD OM Å ETABLERE VEG TIL BEBYGGELSE 29/15

30.06.2011	U	Eve M. Buvarp	DELESAK 29/2 JAKOBSNES - HØRING
08.07.2011	I	Østre Sør-Varanger Reinbeitedistrikt 1-2-	UTTALELSE - DELESAK 29/2
14.07.2011	I	Sametinget	UTTALELSE VEDR. SØKNAD OM FRADELING FOR ANLEGG AV VEI PÅ 29/2
15.07.2011	I	Finnmark Fylkeskommune	UTTALELSE VEDR. DISPENSASJONSSØKNAD DELING 29/2
26.07.2011	I	Reindriftsforvaltningene i Øst-Finnmark	UTTALELSE - SØKNAD OM TILLATELSE TIL FRADELING FOR Å ANLEGGE VEI

Kort sammendrag:

Sør-Varanger kommune har mottatt søknad fra Eve Buvarp om tillatelse til fradeling av del av eiendom 29/2 på Ytre Lid på Jakobsnes. Søker ønsker å fradele dette som tilleggsgrunn til naboeiendom 29/15. Bakgrunnen er at naboen ønsker å bygge vei fra snuplassen på Ytre Lid fram til bebyggelse på 29/15.

Søknaden har vært på høring hos Finnmark Fylkeskommune ved areal- og kulturvernavdelingen, Sametingets miljø- og kulturavdeling, Østre Sør-Varanger reinbeitedistrikt 1, 2, 3, kommunens landbrukskontor, Fylkesmannen i Finnmark ved miljøvernavdelingen og Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark.

Faktiske opplysninger:

Søknaden må behandles etter bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret i oktober 2005. Her er det omsøkte område avsatt til LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsliv) hvor ny fritidsbebyggelse, bolig- og ervervsbebyggelse ikke er tillatt. Deler av omsøkte område ligger i 100-metersbeltet langs sjø med særlige restriksjoner. Søknaden må derfor behandles i henhold til plan- og bygningslovens kapittel 19. *Dispensasjon.*

I §19-1 Dispensasjonsvedtaket, står følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vurderinger.

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

Høringsuttalelser:

Fylkesmannens miljøvernavdeling har ingen innvendinger til søknaden, men de ber kommunen å vurdere søknaden i forhold til jordlovens §12 og naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Finnmark Fylkeskommune og Sametinget hadde ingen merknader til søknaden, men begge viser til aktsomhetsplikten og at dersom det skulle komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og både Sametinget og fylkeskommunen må varsles.

Reinbeitedistrikt 1, 2, 3 og reindriftsforvaltningen hadde ingen merknader til søknaden.

Søknaden er vurdert i forhold til naturmangfoldloven §§ 8-12. Kommunen mener at denne fradelingen ikke vil påvirke miljøverdiene i området på en slik måte at fradelingen ikke kan gjennomføres.

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:

Ikke merknader til noen av punktene

Alternative løsninger:

Formannskapet avslår søknad om fradeling av grunn til vei på 29/2, Ytre Lid på Jakobsnes.

Begrunnelse:

Fradelingen er i strid med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens kapittel 19. *Dispensasjon*, gir Formannskapet dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel og reglene om 100-metersbeltet langs sjø til fradeling av grunn til vei på 29/2, Ytre Lid på Jakobsnes.

Begrunnelse:

- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Det er ikke kommet negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet.
- Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Store deler av eiendommen er i kommuneplanens arealdel satt av til framtidig boligbygging og framtidig havneutbygging. Kommunen har derved signalisert at området skal i framtida benyttes til boligbygging og havneutvikling.
- Selv om det vil komme en opprustning av eksisterende traktorveg vil eiendommens landbruksverdi være uendret.
- Fradelingen vil ikke påvirke miljøverdiene i området på en slik måte at den ikke kan gjennomføres.
- Naboeiendommen gis mulighet for å få en skikkelig veg fram til eksisterende bygninger.

Bente Larssen
rådmann

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



SØR-VARANGER KOMMUNE

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

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Anja Hansen Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 06.10.2011
Arkivkode: K2-L42, gbn-8/1/55	Arkivsaksnr.: 11/1773
Saksordfører: Terje Hansen	

SAKSGANG

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	19.10.2011	148/11

PÅLEGG OM FJERNING AV VEI TIL HYTTE 8/1/55 - STEINNES - NEIDEN -JOHNNY RANDA-JOHNNY RANDA

Vedlagte dokumenter:

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
16.08.2011	U	Johnny Randa	ULOVLIG TILTAK PÅ EIENDOM 8/1/55
29.08.2011	I	Johnny Randa	VISER TIL BREV
02.09.2011	U	Johnny Randa	FORHÅNDSVARSEL - ULOVLIG TILTAK PÅ EIENDOM 8/1/55
23.09.2011	I	Johnny Randa	BREV ANG. ULOVLIG TILTAK PÅ EIENDOM 8/1/55

Kort sammendrag:

Johnny Randa har påført masse og opparbeidet vei til hytte i et område hvor dette ikke er tillatt. Det er ikke søkt tillatelse til opparbeidelse av veien og ikke søkt tillatelse til motorferdsel på bar mark.

Området der hytta står og der tiltaket befinner seg, er regulert som hytteområde "Steinnes, Neiden". Parkering skal foregå ved Steinnesveien og området er planlagt uten opparbeidelse av veier videre inn til hyttene. Anlegg av vei inn til hytte er derfor i strid med planen. Søknad om oppføring av hytte og uthus ble innsendt 26.05.2006 og fikk ferdigattest 22.04.2008.

Faktiske opplysninger:

Johnny Randa har påført masse og opparbeidet vei til hytte i et område hvor dette ikke er tillatt. Det er ikke søkt tillatelse til opparbeidelse av veien. I brev fra Johnny Randa datert 23.09.11 og 29.08.11 skrives det at motorferdsel i utmark er søkt om samtidig med byggesøknad og at anleggsvei vil bli fjernet når byggingen er ferdig. Vi kan ikke se å ha mottatt søknad om motorferdsel i utmark. Søknad om oppføring av hytte og uthus ble innsendt 26.05.2006 og fikk ferdigattest 22.04.2008. 02.09.2011 ble det sendt forhåndsvarsel om fjerning av veien.

Området der hytta står og der tiltaket befinner seg, er regulert som hytteområde "Steinnes, Neiden". Området kan brukes av allmennheten til friluftsliv. I området er det ikke tillatt med anlegg eller inngrep i terrenget ut over det som fastlagt i planen.

I bestemmelsens punkt 1.0 c heter det :

Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende i friluftsområdene og fellesområdene, verken midlertidig eller permanent.

I punkt 3.0 b heter det :

Det faste utvalg for plansaker kan, etter søknad, tillate oppført konstruksjon og utstyr som har naturlig tilknytning til området, så som rasteplass/bål plass, stier etc. når disse etter planutvalgets skjønn ikke er til hinder for området bruk som friluftsområde.

I punkt 3.2 a heter det:

Området er trekkvei for rein, og er regulert til samme formål.

I punkt 3.2 b heter det:

Det tillates ikke oppsatt konstruksjoner, utstyr eller lignende som kan hindre reindriftens utøvelse i området.

I området er det tillat å sette opp 13 hytter. Parkering skal foregå ved Steinnesveien som vist i plankart (P1–P4), og området er planlagt uten opparbeidelse av veier videre inn til hyttene. Anlegg av vei inn til hytte er derfor i strid med planen.

På Steinnes hyttefelt har 2 av hytteeierne kjørt materialer til hyttene uten å søke om tillatelse til motorferdsel på barmark, 3 hytteeiere har tilført masse og anlagt vei til hyttene uten å søke tillatelse til opparbeidelse av vei. Resterende hytteeiere har fulgt planens bestemmelser. Hytteeierne vil bli behandlet hver for seg.

Vurdering:

Da tiltaket er i strid med Reguleringsplanens bestemmelser for Steinnes, Neiden hyttefelt, og tiltakshaver har utført tiltak uten tillatelse må saken behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 32, hvor § 32-3 gir kommunen anledning til pålegg om retting.

I Plan- og bygningslovens § 32-3 første ledd står følgende : " Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid."

Administrasjonen ser det som viktig at man griper tak i tiltak som åpenbart strider mot planens intensjon, også med hensyn til hytteeierne som lojalt følger opp planens bestemmelser.

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 vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 32-3 pålegges tiltakshaver å rette tiltaket og tilbakeføre terrenget slik det var tidligere. Det settes en frist fram til 01.06.2012 for å rette tiltaket.

Det varsles samtidig at det kan gis forelegg etter plan- og bygningslovens § 32-6 for å gjennomføre retting av tiltaket.

Begrunnelse:

Det er foretatt vesentlige terrenginngrep ved at ca 120 meter vei er opparbeidet, tross at tiltaket er i strid med reguleringsplanen og tiltaket ikke er søkt tillatelse til.

Bente Larssen
rådmann

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



SØR-VARANGER KOMMUNE

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

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Anja Hansen Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 06.10.2011
Arkivkode: K2-L42, gbn-8/1/52	Arkivsaksnr.: 11/1790
Saksordfører: Terje Hansen	

SAKSGANG

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	19.10.2011	149/11

PÅLEGG OM FJERNING AV VEI TIL HYTTE PÅ EIENDOM 8/1/52

Vedlagte dokumenter:

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
16.08.2011	U	Kristen Frøydis Wille	ULOVLIG TILTAK PÅ EIENDOM 8/1/52
02.09.2011	U	Kristen Frøydis Wille	FORHÅNDSVARSEL - ULOVLIG TILTAK PÅ EIENDOM 8/1/52
02.09.2011	I	Kristen Frøydis Wille	VEDRØRENDE STI TIL EIENDOM

Kort sammendrag:

Kirsten Frøydis Wille har påført masse og opparbeidet vei til hytte i et område hvor dette ikke er tillatt. Det er ikke søkt tillatelse til opparbeidelse av veien og ikke søkt tillatelse til motorferdsel på bar mark. Området der hytta står og der tiltaket befinner seg, er regulert som hytteområde "Steinnes, Neiden". Parkering skal foregå ved Steinnesveien og området er

planlagt uten opparbeidelse av veier videre inn til hyttene. Anlegg av vei inn til hytte er derfor i strid med planen.

Faktiske opplysninger:

Kirsten Frøydis Wille har påført masse og opparbeidet vei til hytte i et område hvor dette ikke er tillatt. Det er ikke søkt tillatelse til opparbeidelse av veien.

02.09.2011 ble det sendt forhåndsvarsel om fjerning av veien.

Området der hytta står og der tiltaket befinner seg, er regulert som hytteområde "Steinnes, Neiden". Området kan brukes av allmennheten til friluftsliv. I området er det ikke tillatt med anlegg eller inngrep i terrenget ut over det som fastlagt i planen.

I bestemmelsens punkt 1.0 c heter det :

Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende i friluftsområdene og fellesområdene, verken midlertidig eller permanent.

I punkt 3.0 b heter det :

Det faste utvalg for plansaker kan, etter søknad, tillate oppført konstruksjon og utstyr som har naturlig tilknytning til området, så som rasteplass/bål plass, stier etc. når disse etter planutvalgets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

I punkt 3.2 a heter det:

Området er trekkvei for rein, og er regulert til samme formål.

I punkt 3.2 b heter det:

Det tillates ikke oppsatt konstruksjoner, utstyr eller lignende som kan hindre reindriftens utøvelse i området.

I området er det tillatt å sette opp 13 hytter. Parkering skal foregå ved Steinnesveien som vist i plankart (P1–P4), og området er planlagt uten opparbeidelse av veier videre inn til hyttene. Anlegg av vei inn til hytte er derfor i strid med planen.

På Steinnes hyttefelt har 2 av hytteeierne kjørt materialer til hyttene uten å søke om tillatelse til motorferdsel på barmark, 3 hytteeiere har tilført masse og anlagt vei til hyttene uten å søke tillatelse til opparbeidelse av vei. Resterende hytteeiere har fulgt planens bestemmelser. Hytteeierne vil bli behandlet hver for seg.

Vurdering:

Da tiltaket er i strid med Reguleringsplanens bestemmelser for Steinnes, Neiden hyttefelt, og tiltakshaver har utført tiltak uten tillatelse må saken behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 32, hvor § 32-3 gir kommunen anledning til pålegg om retting.

I Plan- og bygningslovens § 32-3 første ledd står følgende : " Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid."

Administrasjonen ser det som viktig at man griper tak i tiltak som åpenbart strider mot planens intensjon, også med hensyn til hytteeierne som lojalt følger opp planens bestemmelser.

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 vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 32-3 pålegges tiltakshaver å rette tiltaket og tilbakeføre terrenget slik det var tidligere. Det settes en frist fram til 01.06.2012 for å rette tiltaket.

Det varsles samtidig at det kan gis forelegg etter plan- og bygningslovens § 32-6 for å gjennomføre retting av tiltaket.

Begrunnelse:

Det er foretatt vesentlige terrenginngrep ved at ca 50 meter vei er opparbeidet, tross at tiltaket er i strid med reguleringsplanen og tiltaket ikke er søkt tillatelse til.

Bente Larssen
Rådmann

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



SØR-VARANGER KOMMUNE

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

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Anja Hansen Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 06.10.2011
Arkivkode: K2-L42, gbn-8/1/47	Arkivsaksnr.: 11/1795
Saksordfører: Terje Hansen	

SAKSGANG

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	19.10.2011	150/11

PÅLEGG OM FJERNING AV VEI TIL HYTTE PÅ EIENDOM 8/1/47

Vedlagte dokumenter:

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
16.08.2011	U	Monika Johansen og Tor G Tro-Johnsen	ULOVLIG TILTAK PÅ EIENDOM 8/1/47
29.08.2011	I	Tor- Gunnar Tro Johnsen	ANGÅENDE BREV
02.09.2011	U	Tor-Gunnar Tro Johnsen	FORHÅNDSVARSEL - ULOVLIG TILTAK PÅ EIENDOM 8/1/47
23.09.2011	I	Tor-Gunnar Tro Johnsen	VEDR. BREV FRA SØR-VARANGER KOMMUNE

Kort sammendrag:

Tor-Gunnar Tro Johnsen har påført masse og opparbeidet vei til hytte i et område hvor dette ikke er tillatt. Det er ikke søkt tillatelse til opparbeidelse av veien og ikke søkt tillatelse til motorferdsel på bar mark. Området der hytta står og der tiltaket befinner seg, er regulert som hytteområde "Steinnes, Neiden". Parkering skal foregå ved Steinnesveien og området er

planlagt uten opparbeidelse av veier videre inn til hyttene. Anlegg av vei inn til hytte er derfor i strid med planen.

Faktiske opplysninger:

Tor-Gunnar Tro Johnsen har påført masse og opparbeidet vei til hytte i et område hvor dette ikke er tillatt. Det er ikke søkt tillatelse til opparbeidelse av veien.

02.09.2011 ble det sendt forhåndsvarsel om fjerning av veien.

23.09.2011 Tor-Gunnar Tro Johnsen søker dispensasjon for motorferdsel i utmark

Området der hytta står og der tiltaket befinner seg, er regulert som hytteområde "Steinnes, Neiden". Området kan brukes av allmennheten til friluftsliv. I området er det ikke tillatt med anlegg eller inngrep i terrenget ut over det som fastlagt i planen.

I bestemmelsens punkt 1.0 c heter det :

Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende i friluftsområdene og fellesområdene, verken midlertidig eller permanent.

I punkt 3.0 b heter det :

Det faste utvalg for plansaker kan, etter søknad, tillate oppført konstruksjon og utstyr som har naturlig tilknytning til området, så som rasteplass/bålplass, stier etc. når disse etter planutvalgets skjønn ikke er til hinder for området bruk som friluftsområde.

I punkt 3.2 a heter det:

Området er trekkvei for rein, og er regulert til samme formål.

I punkt 3.2 b heter det:

Det tillates ikke oppsatt konstruksjoner, utstyr eller lignende som kan hindre reindriftens utøvelse i området.

I området er det tillat å sette opp 13 hytter. Parkering skal foregå ved Steinnesveien som vist i plankart (P1–P4), og området er planlagt uten opparbeidelse av veier videre inn til hyttene. Anlegg av vei inn til hytte er derfor i strid med planen.

På Steinnes hyttefelt har 2 av hytteeierne kjørt materialer til hyttene uten å søke om tillatelse til motorferdsel på barmark, 3 hytteeiere har tilført masse og anlagt vei til hyttene uten å søke tillatelse til opparbeidelse av vei. Resterende hytteeiere har fulgt planens bestemmelser. Hytteeierne vil bli behandlet hver for seg.

Vurdering:

Da tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelser for Steinnes, Neiden hyttefelt, og tiltakshaver har utført tiltak uten tillatelse må saken behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 32, hvor § 32-3 gir kommunen anledning til pålegg om retting.

I Plan- og bygningslovens § 32-3 første ledd står følgende : " Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid."

Administrasjonen ser det som viktig at man griper tak i tiltak som åpenbart strider mot planens intensjon, også med hensyn til hytteeierne som lojalt følger opp planens bestemmelser.

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 vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 32-3 pålegges tiltakshaver å rette tiltaket og tilbakeføre terrenget slik det var tidligere. Det settes en frist fram til 01.06.2012 for å rette tiltaket.

Det varsles samtidig at det kan gis forelegg etter plan- og bygningslovens § 32-6 for å gjennomføre retting av tiltaket.

Begrunnelse:

Det er foretatt vesentlige terrenginngrep ved at vei er opparbeidet, tross at tiltaket er i strid med reguleringsplanen og tiltaket ikke er søkt tillatelse til.

Bente Larssen
rådmann

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