

KOMMUNEPLAN FOR SØR-VARANGER

2004 - 2016

AREALDELEN

PLANBESKRIVELSE OG BAKGRUNNSMATERIALE

Oppdatert 21.10.04
Revidert til 2.gangsbehandling 21.07.05
Vedtatt i kommunestyret 05.10.05

1	Arealdelen i det øvrige plansystemet	3
2	Arealdelen – innhold og status	3
3	Plandokumentene	4
4	Overordnede planer og retningslinjer	4
5	Planprossesen	7
6	Retningslinjer for arealbruk	8
7	Beskrivelse av Planforslaget	8
7.1	Byggeområder	9
7.1.1	BB – Bybebyggelse	9
7.1.2	Tettbebyggelse	9
7.1.3	Boligområder	10
7.1.4	Senterområde	10
7.1.5	Forretning/ industri	10
7.1.6	Fritidsbebyggelse	10
7.1.7	Offentlig bebyggelse	10
7.1.8	Allmenntilgjengelig formål	10
7.1.9	Friområder	10
7.1.10	Annet byggeområde	10
7.1.11	Kommunalteknisk anlegg	10
7.2	Landbruks, natur – og friluftsområder (LNF)	10
7.2.1	LNF	10
7.2.2	LNF – spredt boligbebyggelse	10
7.2.3	LNF- spredt fritidsboligbebyggelse	11
7.2.4	LNF – spredt ervervsvirksomhet	11
7.3	Områder for råstoffutvinning	11
7.4	Områder som er båndlagt eller skal båndlegges	11
7.5	Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag	11
7.6	Områder for viktige ledd i kommunikasjonssystemet	11
7.7	Avvik fra miljøverndepartementets veileder for arealplanlegging, T – 1382	11
8	Dispensasjon	12
8.1.1	Fordeling av dispensasjonsmyndighet	12
8.1.2	Særlige grunner	12
8.1.3	Hva er særlige grunner?	12
9	Vedlegg;	12

1 Arealdelen i det øvrige plansystemet.

Kommuneplanlegging er en kommunes plikt og rettighet og alle kommuner er gjennom Plan- og bygningsloven pålagt å utføre en løpende kommuneplanlegging med sikte på å samordne den fysiske, sosiale, estetiske og kulturelle utvikling innenfor sine områder.

Kommuneplanen er kommunens overordnede plandokument og skal bestå av en langsiktig og kortsiktig del. Loven definerer ikke hvor mange år som ligger i de to tidsperspektivene.

Kommuneplanen deles ofte opp slik;

Langsiktig del

Verbal del (samfunnsdelen)

- • Mål for utviklingen i kommunen sektorenes virksomhet de nærmeste år (økonomiplanen)

- Retningslinjer for sektorenes planlegging

Arealdel

- Kart med bestemmelser og retningslinjer Samordner bruk av arealene i kommunen

Kortsiktig del

Handlingsprogram

Samordnet handlingsprogram for

Minst en gang i løpet av hver valgperiode (hvert 4 år) skal en samlet kommuneplan vurderes av kommunestyret som avgjør om det er nødvendig å gjøre endringer.

Sør-Varanger har ikke hatt en enhetlig arealdel, kun delplaner. Planene har ikke vært rullert siden de ble vedtatt på begynnelsen av 1990-tallet. Vedtaket. Selv om dette er i strid med lovens intensjon, svekkes ikke planens juridiske status.

Fordi planene ikke vært rullert på om lag 10 år, har prosessen blitt mer omfattende enn det normalt vil være behov for dersom det foretaes jevnlig hvert 4 år.

2 Arealdelen – innhold og status.

Kommuneplanens arealdel er altså en del av kommunens langsiktige planlegging, og skal bygge på overordnede kommunale mål og nasjonal arealpolitikk.

Arealdelen er en oversiktsplan, i motsetning til detaljplaner som reguleringsplan og bebyggelsesplaner. Gjennom arealdelen taes det standpunkt til hvilke områder som skal utbygges, og hvilke områder som ikke skal utbygges. Dette medfølger at det blir lettere å utarbeide detaljplanene, og at det går raskere å fatte riktig beslutning i enkeltsaker.

Arealdelen (dvs. plankart og bestemmelsene) er et juridisk bindende dokument.

Rettsvirkningen ligger i at annen arealbruk enn det som er fastsatt i plankart og bestemmelser ikke er tillatt.

Arealdelen gjelder foran planer som er tidligere vedtatt. Det er derfor nødvendig å spesifisere hvilke tidligere utarbeidede planer fortsatt skal gjelde etter at ny arealdel er vedtatt.

3 Plandokumentene.

Generelt.

Plandokumentene i tilknytning til rullering av arealdelen for Sør-Varanger består av følgende;

- a) Juridisk bindende dokumenter – plankart og bestemmelser
- b) Retningsgivende materiale – retningslinjer og planbeskrivelse

Plankart.

Plankartet foreligger i målestokk 1:125000. Planen er utarbeidet digitalt i VG Gis-Line, noe som letter saksbehandlingen.

Bestemmelser og retningslinjer.

Retningslinjene og bestemmelsene er i et eget skriv, men det er viktig å være klar over at det kun er bestemmelsene som er juridisk bindende og som kan brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir derimot veiledning og utfyllende opplysninger ved praktisering av planen.

Planbeskrivelsen.

Planbeskrivelsen har i likhet med retningslinjene heller ikke noen juridisk status, men må ses på som et ”utvidet saksfremlegg”. Den er ment å utdype planforslagets bakgrunn og innhold enn det som er mulig i plankart og bestemmelsene. Planbeskrivelsen er ment som et hjelpemiddel for politikere, administrasjon og befolkningen for øvrig.

4 Overordnede planer og retningslinjer.

Det er en rekke andre overordnede planer og nasjonale retningslinjer mv. det må tas hensyn til;

- Rundskriv om arealplanlegging og utbygging i fareområder
- Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal – og transportplanlegging
- Statens Vegvesen, Rammeplan for avkjørsler
- Stortingsmeldinger om regional planlegging og arealpolitikk
- Rundskriv om barn- og unge, T-1/95
- Fylkesplan for Finnmark
- Rundskriv T-5/ 99 B Tilgjengelighet for alle
- Stortingsmelding 17 (1998/99) verdiskaping og miljø i skogsektoren
- Stortingsmelding 19 (1999/00) om norsk landbruk og matproduksjon
- Rundskriv M 12 2000 R-836 ”Om arealbruk og byggetiltak i reinbeiteområder”
- Lokal Agenda 21
- Riksantikvarens rapporter nr. 29 2001, ”Kulturminner og kulturmiljøer – plan- og bygningsloven”
- Flerbruksplan for Neidenvassdraget og Pasvikvassdraget

Nedenfor følger en kort oppsummering av det enkelte bakgrunnsmateriale.

- Rundskriv om arealplanlegging og utbygging i fareområder (T –5/97)

Formålet med rundskrivet er å redegjøre for Plan- og bygningsloven som styringsverktøy for arealdisponering i områder som er særlig utsatt for skade eller ulempe på grunn av naturbetingede og miljømessige forhold.

Kommunen har ansvar etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven for å sikre en forsvarlig bruk og vern av arealer og bygninger innen kommunens grenser. Risikoområder eller potensielle fareområder må undergis en spesiell vurdering i arealplanleggingen.

Dersom hensynet til sikring mot påpekt fare ikke er ivaretatt i arealplanen kan dette være grunnlag for innsigelse fra sektormyndighetene (NVE)

I arealdelen bør områder som er særlig utsatt for fare i form av flom, ras, skred og lignende båndlegges med henblikk på senere regulering til fareområde. Områder som ikke er direkte utsatt for fare, kan legges ut som LNF –område i planen.

Områder langs elvebredder der det er fare for flom og utrasing kan i arealdelen legges ut som område for særskilt bruk og vern av sjø- og vassdrag.

- Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

Blant annet Neidenvassdraget er vernet i Verneplan 1. Vernet er begrunnet ut fra hensynet til allmenne verneinteresser, særlig de naturvitenskapelige interessene.

I RPR for verna vassdrag heter det at; for å nå de nasjonale mål for forvaltning av verna vassdrag må det særlig legges på å;

- *unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbildet, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminne og kulturmiljø*
- *sikre referanseverdier i de mest urørte vassdrag*
- *sikre og utvikle friluftsverdiene i de mest urørte vassdrag, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner*
- *sikre verdier som knytter seg til forekomster/områder i nedbørsfeltet til de vernede vassdrag, som det er faglig dokumentert at har innvirkning på verneverdien til vassdraget*
- *sikre de vassdragsnære områdene sin verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket.*

Avgrensningen og forvaltningen av vassdragsbeltet er differensiert etter registreringer av verneverdier og arealtilstand utført juli 1999 og er vist i eget vedlegg.

- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Hensikten med disse retningslinjene er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer en samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, samt god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

Dette innebærer at en i størst mulig grad skal prøve å fortette innenfor eksisterende byggeområder og å samle naturinngrep i størst mulig grad.

- Statens Vegvesen, Rammeplan for avkjørsler.

Statens Vegvesen har en streng holdning til nye avkjørsler langs riks- og europaveier. Det er tatt hensyn til dette i planforslaget.

- Stortingsmelding om regional planlegging og arealpolitikk.

Denne stortingsmeldingen legger føringer for den kommunale forvaltningen av jordloven og henstiller kommunene om å praktisere denne loven strengere ved søknader om dispensasjon for bygging på slike arealer. Kvaliteten og produksjonspotensialet ved arealene vil være et viktig grunnlag for avveining i arealbrukskonflikter.

- Rundskriv om barn og unge, T-1/95

Barn og unges interesser og behov i planleggingen skal vektlegges (§ 2 i PBL). Kommunen har eget barne -og ungdomsråd, samt en egen representant som skal ivareta dette i planleggingen.

- Fylkesplan for Finnmark

Hovedmålet for Fylkesplanen i Finnmark med tanke på areal, miljø og ressursforvaltning er følgende;

”miljø og arealpolitikken i Finnmark skal sikre en bærekraftig forvaltning av natur, naturressurser og kulturarv”

Fra Verdiutvalget i Finnmark er det hentet inn følgende sitat i Fylkesplanen

”Finnmarksnaturen og naturressursene skal forvaltes på forsvarlig vis for å utvikle stabile næringer til glede for fremtidige generasjoner. Bruk av naturen som gir trivsel og livskvalitet for hele befolkningen, skal bidra til å stabilisere bosettingen”.

Ansvar for areal, miljø og ressursforvaltningen er plassert hos flere instanser, blant kommunene gjennom Plan- og bygningsloven. Fylkesmannen, Jordsalgsstyret, Sametinget og Fylkeskommunen har også selvstendige oppgaver og roller. Til sammen vil dette danne retningslinjer som et virkemiddel for å samordne og styre bruken av arealer og naturressurser, også på tvers av kommunegrensene.

Hytte – og boligbygging.

Det er i Fylkesplanen gitt retningslinjer for å regulere hytte – og anleggsbygging, som kan oppsummeres med at et stort omfang av spredt hytte – og boligbygging er lite forenelig med målet om bevare naturens produktivitet og biologisk mangfold, fylkets naturområder og reindriftens arealgrunnlag.

Motorisert ferdsel.

Det er også gitt egne retningslinjer for motorisert ferdsel i Fylkesplanen som kan oppsummeres slik at det i utgangspunktet ikke skal gis rom for utvidelse av dagens scooterløypenett. Unntak forsvares dersom det blant annet er snakk om tilrettelegging for turisme, løypesammenknytning over kommunegrenser mv. Merk at egne løyper for turisme ikke er mulig å opprette.

Noen andre delmål i Fylkesplanen; kartlegge og sikre Finnmarks biologiske mangfold, vassdrag, ødemarkspregede områder, kulturlandskap og kulturminner, reindriftens arealbehov.

- Rundskriv T – 5/ 99 B Tilgjengelighet for alle

Dette rundskrivet viser hvorledes en bør ivareta bevegelsehemmedes behov i planprosesser og annen byggeplanlegging.

- Stortingsmelding 17 (1998/99) verdiskaping og miljø i skogsektoren

Meldingen tar for seg overordnede mål og virkemidler for skogsektoren i årene som kommer, og gir også føringer i forhold til kommunens skogpolitikk.

- Stortingsmelding 19 (1999/00) om norsk landbruk og matproduksjon

Meldingen tar for seg overordnede mål og virkemidler for landbruket og matproduksjonen spesielt, og gir også føringer for kommunal arealbruk for dyrka og dyrkbare områder.

- Rundskriv M 12 2000 R-836 ”Om arealbruk og byggetiltak i reinbeiteområder”

Rundskrivet viser blant annet til at reindriftsnæringen har et særskilt arealbehov som må søkes ivaretatt også i kommunal planlegging.

- Lokal Agenda 21

Lokal agenda, eller lokal dagsorden, betyr å sette fokus på problemstillinger i nærmiljøet som også har betydning i et globalt perspektiv. I arealplansammenheng kan dette blant annet innebære økt samspill med lokalbefolkningen.

- Riksantikvarens rapporter, nr. 29 2001, ”Kulturminner og kulturmiljøer – plan- og bygningsloven”

Rundskrivet gir føringer for hvordan en kan håndtere kulturminner og kulturmiljøer i relasjon til plan – og bygningsloven.

- Flerbruksplanen for Neidenvassdraget og Pasvikvassdraget

Det ble utarbeidet eget temakart med retningslinjer innarbeidet i beskrivelsen under rulleringen av arealdelen, delplan for Neiden/ Munkefjord, hvor Neidenvassdraget spilte en sentral rolle. Det er også utarbeidet egen plan for Pasvikvassdraget.

Planene er utarbeidet av en egen Grensevassdragskommissjon og gir anbefalinger om forskjellige tiltak som kan berøre vassdragene, blant annet hyttebygging, vannkvaliteter, de nærliggende arealer til vassdraget mv.

5 Planprosessen

Det faste utvalg for Plansaker vedtok i saknr. 0042/02 ”programplan for kommuneplanarbeidet”, og derved at arbeidet med utarbeidelse av ny kommuneplan for Sør-Varanger skulle starte.

Arbeidet skal munne ut 2 deler; Kommuneplanens verbale del, (samfunnsdelen) og arealdelen.

I saknr. 0133/ 02 vedtok Kommunestyret visjoner, mål og retningslinjer til planarbeidet.

”Kommunestyret slutter seg til at visjon og hovedmål som fremgår av ovenstående skal legges til grunn for det videre kommuneplanarbeid. Planforutsetning skal være en vekst i befolkningen mot 12000 innbyggere i 2015, med vekst i alle deler av kommunen, men likevel med en erkjennelse av at et sterkt sentrum i kommunen er viktig for å tiltrekke spesielt ungdom. Planen skal legge til rette for en videreutvikling av Sør-Varanger som et brohode i Barentsregionen, og ta hensyn til at befolkningsvekst kan innebære økt etnisk, religiøs og kulturelt mangfold.

Kommunestyret slutter seg til at hovedsatsingsområdene i Kommuneplan 2003-2015 skal være;

- *Næringsutvikling*
- *Infrastruktur i videre forstand*
- *Barn og ungdom*
- *Kompetansebygging*

Kommunestyret slutter seg til at ovenstående retningslinjer for vern og bruk av arealer skal legges til grunn for det videre planarbeid.

Kommunestyrets tidligere vedtak om tilslutning til Lokal Agenda 21 skal være retningsgivende for planprosessen.

Kommunestyret vedtar at arbeidet med Økonomiplanen 2004-2007 skal samordnes med kommuneplanprosessen.”

6 Retningslinjer for arealbruk

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 12000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Retningslinjer for vern og bruk av arealer skal være følgende;

Generelt

1. arealplanen skal bygge på hovedmål i kommuneplanens strategidel
2. arealdisponeringen skal legge til rette for vekst, både gjennom fortetting og bruk av nye areal
3. kommunens ødemarksområder skal videreføres
4. planlagt arealbruk skal skje i henhold til nasjonale retningslinjer og generelle natur – og miljøhensyn

Næringslivets behov

1. Det skal avsettes areal for næringslivets behov i alle områder i kommunen
2. nye næringsareal skal fortrinnsvis lokaliseres i nærheten av eksisterende areal til samme formål

Bolig – og fritidsbebyggelse

1. Eksisterende tettsteder skal utvikles videre som attraktive boområder
2. det skal settes av områder for spredt bolig – og fritidsbebyggelse utenfor tettstedene, der dette ikke kommer i konflikt med andre interesser
3. ny fritidsbebyggelse skal fortrinnsvis planlegges i tilknytning til andre eksisterende hytteområder
4. ved lokalisering av områder for fritidsbebyggelse skal det tas hensyn til tilknytning til eksisterende veinett og scooterløyper. Det skal planlegges parkeringsarealer ved vei ved etablering av nye hytteområder

Infrastruktur

1. Gangveier langs riksvei skal prioriteres i tilknytning til tettsteder i distriktene
2. scooterløypenettet skal revideres, og ses i sammenheng med eksisterende og planlagt fritidsbebyggelse.

7 Beskrivelse av Planforslaget.

Med bakgrunn i overordnede planer og retningslinjer, kommunestyrets føringer, arbeidet i arbeidsgruppene og lokalbefolkningens innspill og administrasjonens egne faglige vurderinger har dette etter hvert munnet ut i et planutkast.

Det har i perioden vært avholdt 7 folkemøter rundt om i kommunen. Møtet kan karakteriseres som en blanding av orienteringsmøte og arbeidsutfordring til innbyggerne hvor det blant annet ble redegjort for rammene og utfordringene i planarbeidet. Deltagerne på møtet ble deretter delt opp i arbeidsgrupper som har kommet med sine innspill og som siden har blitt vurdert av administrasjonen.

Generelt.

I hht. Plan- og bygningslovens § 20-4 skal arealdelen av en kommuneplan i nødvendig utstrekning angi;

- byggeområder
- landbruks, natur- og friluftsområder
- områder for råstoffutvinning
- andre områder som er båndlagt eller skal båndlegges for nærmere angitte formål i medhold av denne eller andre lover og områder for Forsvaret
- områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag, herunder ferdsel, fiske, akvakultur, natur og friluftsområder hver for seg eller i kombinasjon med en eller flere av de nevnte brukskategorier.
- Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

I tillegg kan det gis utfyllende bestemmelser (Plan- og bygningslovens § 20-4 nr. 6.)

Formålsområdene.

Når det gjelder den enkelte formålskategori er det særlig Landbruks, natur- og friluftformålet (LNF) som har skapt engasjement i forhold til hva dette omfatter;

LNF – formålet omfatter;

Jordbruk, skogbruk, husdyrhold, reindrift, utmarksnæring, fiske som næring, vanlig (ikke fabrikkmessig pelsdyrhold) pelsdyrhold, naturområder, utmark og friluftsområder.

Bygninger innenfor denne sonen kan blant annet være;

- driftsbygninger i landbruket, dvs. ordinære bygninger som er nødvendige og tjenelige i ren landbruksdrift på en driftsenhet.
- Setre, skogskoier, naust og rorbuer som nyttes til primærnæring
- Andre bygninger som er nødvendige for/ nyttes innenfor husdyrhold, eller annen virksomhet i jordbruk, skogbruk, yrkesfiske eller liknende næringsutøvelse.

LNF – formålet omfatter ikke;

Alpinanlegg, golfbane, campingplass, friområder, modellflyplass og andre tilsvarende anlegg.

Disse bygningstypene omfattes heller ikke;

- vanlige private hytter, landsteder, utleiehytter
- sport, turist og overnattingshytter for fritidsbruk, drevet av turistforeninger, idrettslag m.m.
- beboelseshus som ikke er nødvendige for driften av gårdsbruk, våningshus og andre hus som nyttes som fritidsformål ved privat bruk og/eller utleie, og som kan nyttes uten hensyn til størrelse eller standard
- campinghytter mv.

Denne presiseringen innebærer blant annet at reiselivsnæring ikke kan betraktes som primærnæring.

7.1 Byggeområder.

7.1.1 BB – Bybebyggelse.

Området omfatter store deler av Kirkenes. Unntatt er eksisterende forretningsbebyggelse, (som har fått benevnelsen senterområde) og industriområdene.

7.1.2 Tettbebyggelse.

Formålet omfatter følgende steder i kommunen; Tårnet, Bugøyenes, Skogfoss og Jakobsnes. Valg av dette formålet er gjort med bakgrunn i at de enkelte arealer for eksempelvis skoler, boliger, forretninger mv. i disse tettstedene er små og sammenblandede. På for eksempel

Svanvik er arealene større og klart adskilt fra hverandre og er derved gitt andre formålsbenevnelser.

7.1.3 Boligområder

Formålet omfatter arealer i alle deler av kommunen hvor utbygging ikke kan skje før området er detaljplanlagt. Se bestemmelsene for egen liste.

7.1.4 Senterområde.

Formålet omfatter arealer i forretningsområdet i Kirkenes, etter de føringer gitt under behandling av kommuneplanens samfunnsdel.

7.1.5 Forretning/ industri

Formålet omfatter industri og næringsarealer i Kirkenes, Næringsarealer på Hesseng, Sandnes og Bjørnevatn, samt arealer for lokalbutikkene i distriktene. (de som ikke inngår i formålet tettbebyggelse)

7.1.6 Fritidsbebyggelse

Formålet omfatter alle tidligere detaljplanlagte områder i kommunen, samt de områdene som det stilles ytterligere plankrav i. Se bestemmelsene for egen liste.

7.1.7 Offentlig bebyggelse

Formålet omfatter skoler, barnehager og lignende som ikke inngår i formålet tettbebyggelse.

7.1.8 Allmennyttig formål

Formålet omfatter forsamlingshus, museer og lignende i hele kommunen

7.1.9 Friområder

Formålet omfatter idrettsanlegg, skytebaner og lignende i hele kommunen

7.1.10 Annet byggeområde

Formålet omfatter blant annet forsvarets grensevaktstasjoner, oppstillingsplasser for campingvogner og naustområder i hele kommunen.

7.1.11 Kommunalteknisk anlegg

Formålet omfatter viktig infrastruktur i kommunens v/a – nett.

7.2 Landbruks, natur – og friluftsområder (LNF)

7.2.1 LNF

Områdene er formelt LNF – områder hvor det ikke er anledning til oppføring av bebyggelse. Kommunens ødemarksområder er vist i plankartet som NF – sone, med egen skravur. (NF = natur- og friluft)

7.2.2 LNF – spredt boligbebyggelse

Formålet omfatter de steder i kommunen hvor det er tillatt med oppføring av spredt boligbebyggelse. Se bestemmelsene for egen liste.

7.2.3 LNF- spredt fritidsboligbebyggelse

Formålet omfatter de steder i kommunen hvor det er tillatt med oppføring av spredt fritidsboligbebyggelse. Se bestemmelsene for egen liste.

7.2.4 LNF – spredt ervervsvirksomhet

Formålet omfatter de steder i kommunen hvor det er tillatt med oppføring av bebyggelse i forbindelse med ikke stedbunden næring. Blant annet er noen av de gamle Statskog – koiene innarbeidet i denne kategorien. (de som i dag er i faktisk bruk til formålet)

7.3 Områder for råstoffutvinning.

Formålet omfatter nye og eksisterende massetak, områder for steinbrudd og gruvedrift (Svanvik Kvarts) Se bestemmelsene for egen liste.

Områdene som Scanor muter i, er vist i plankartet med sirkel, hvor midtpunktet er aktuelt boreområde.

7.4 Områder som er båndlagt eller skal båndlegges.

Formålet omfatter områder som er vernet/ fredet etter kulturminneloven, naturvernloven og områder som er under regulering etter Plan – og bygningsloven. Videre omfatter formålet båndlegging for forsvarrets øvingsområder, samt høyderestriksjonsområde i forbindelse med innflyvning til Høybuktmoen Flyplass.

7.5 Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag.

Formålet omfatter områder for akvakultur, natur, friluft, ferdsels og fiskeområder, og områder for småbåthavner.

7.6 Områder for viktige ledd i kommunikasjonssystemet.

Formålet omfatter viktige veier, lysløyper og fremtidige havneområder.

Se vedlegg 1 for område beskrivelse av havneområder. Bakgrunnen for den utfyllende beskrivelsen av havneområdene er at en forventning om at næringsutvikling i det alt vesentlige vil være offshore-rettet i de nærmeste år.

7.7 Avvik fra miljøverndepartementets veileder for arealplanlegging, T – 1382.

Det er funnet forsvarlig å gjøre følgende avvik i forhold til veilederen for å gjøre plankartet mer entydig og lesbart;

Områder markert med skravur for planlegging etter Plan- og bygningsloven er valgt på enkelte eksisterende reguleringsplaner (hovedsakelig i distriktene), dette med bakgrunn i reguleringsplanens kompleksitet. Områdene som Scanor muter i, er vist i plankartet med sirkel, hvor midtpunktet er aktuelt boreområde.

8 Dispensasjon.

8.1.1 Fordeling av dispensasjonsmyndighet.

Plan- og bygningslovens § 7 omhandler dispensasjon og gir også kommunene anledning til å bestemme hvem som skal være dispensasjonsmyndighet.

I Sør-Varanger kommune er denne tillagt Det faste utvalg for Plansaker.

8.1.2 Særlige grunner.

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

Dersom det innvilges dispensasjon skal det *alltid* oppgis i vedtaket hvilke særlige grunner som dispensasjonen bygger på.

8.1.3 Hva er særlige grunner?

”Særlige grunner” må ses i forhold de offentlige hensyn som arealdelen skal ivareta. Dersom tiltaket i utgangspunktet strider mot disse hensyn foreligger det ikke særlige grunner, og dispensasjon kan følgelig ikke gis. Foreligger det imidlertid en overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon bør gis, vil lovens særlige grunner være oppfylt, og dispensasjon kan innvilges.

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

Retningslinjer for fradeling og bygging av bolig/fritidsbolig ved dispensasjonsbehandling

Som bakgrunnsmateriale for tomtestørrelsen er det særlig sett på hva Jordloven sier om dette, og praksis i forhold til denne. Når det gjelder definisjon på områdetypene tettbygd /utenfor strøk er Geodatastandardens kap. 5 - ”Områdeinndeling for kvalitetskrav” brukt som grunnlag.

Retningslinjene er ført inn i samme skriv som bestemmelsene, for ytterligere opplysninger vises til dette skriv.

9 Vedlegg;

1. Beskrivelse havneområdene
2. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag/ differensiert forvaltning av neidenvassdraget
3. Grunnlag for valg gjort underveis i prosessen. (Oppsummering av orientering til FUP 24.02.04.)
4. Diskusjonsnotat for det videre kommuneplanarbeidet (drøftet 27.01.04)
5. Oppsummering etter møtet med FUP 27.01.04