



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes

Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12

E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)

[www.svk.no](http://www.svk.no)

### Innkalling

**Utvalg:** Utvalg for plan og samferdsel  
**Møtedato:** 27.08.2015  
**Møtested:** Møterom Garsjøen, Rådhuset  
**Møtetid:** 10:00

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

Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Kirkenes, 20.08.2015

Wikan, Kurt  
Leder

## SAKSLISTE:

Saksnr.:	Sakstittel:	Arkivsak:	U.off:
051/15	FRADELING AV TOMT PÅ GJØKÅSEN I PASVIKDALEN - GBNR 15/1 SØKER ER RADIUS KIRKENES AS Saksordfører: Karine Emanuelsen, <a href="mailto:kem@svk.no">kem@svk.no</a> , tlf. 95174083	15/508	
052/15	PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE HYTTE VED LILLE JERISTANVANN - KURT GEORG ERIKSEN KLAGEBEHANDLING Saksordfører: Hans Hatle, <a href="mailto:hhatle@online.no">hhatle@online.no</a> , tlf. 90190594	12/871	
053/15	DETALJREGULERING B2A, SKYTTERHUSFJELLET - BEHANDLING ETTER OFFENTLIG ETTERSYN  Saksordfører: Roger Bruer, <a href="mailto:roger.bruer@gmail.com">roger.bruer@gmail.com</a> , tlf. 95280631	14/2770	
054/15	FRADELING GBN 17/61 SKOGFOSS - INGER GRANDE  Saksordfører: Liv Mikkelborg, <a href="mailto:liv-mikk@hotmail.com">liv-mikk@hotmail.com</a> , tlf. 92037762	13/1563	



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Sarajärvi, Trygve Enhetsleder: Sarajärvi, Trygve, tlf. 78 97 74 86	Dato: 18.08.2015
Arkivsak: <arkivsaknr>	
Saksordfører: Emanuelsen, Tarja Karine	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	051/15	27.08.2015

## FRADELING AV TOMT PÅ GJØKÅSEN I PASVIKDALEN - GBNR 15/1

### Vedlagte dokumenter:

Søknad om fradeling av areal ved Gjøkåsen under gnr =?iso-8859-1?Q?15/1\_-\_S=F8r-Varanger\_kommune? =  
Søknad om fradeling av areal ved Gjøkåsen under gnr 151 - Sør-Varanger kommune.pdf  
Rekvisisjon av kart- og delingsforretning.pdf  
Kartutsnitt Radius Kirkenes AS.pdf  
Flyfoto Radius Kirkenes AS.pdf  
Henvendelse Sør-Varanger kommune.pdf  
søknad om fradeling av areal ved Gjøkåsen 15/1  
Brev til FeFo angående Gjøkhotellet.pdf  
Reinbeitedistrikt 5A FEFO sak\_15\_495\_4 Gjøkhotell.docx  
Gjøkhotell  
VERNEVURDERING GJØKÅSEN/GJØKHOTELLET 15/1 PASVIK  
Vedrørende Gjøkhotellet i Øvre Pasvik  
Gjøkhotellet brev til SVK fra ØPN styre 2015.pdf  
Kortfattet historikk om Gjøkhotellet.pdf  
FRADELING AV TOMT GJØKÅSEN 15/1  
FRADELING AV TOMT GJØKÅSEN 15/1  
MØTEREFERAT - FRADELING AV TOMT GJØKÅSEN 15/1  
HØRING AV SØKNAD OM FRADELING AV TOMT PÅ GJØKÅSEN GBNR 15/1 TIL RADIUS KIRKENES AS  
Bruk av arealer og bygningsmasse på Gjøkåsen i Sør-Varanger kommune.pdf  
Høringsuttalelse om gjøken - sak .pdf  
UTTALELSE - SØKNAD OM FRADELING AV TOMT GJØKÅSEN 15/1  
Svar på høring om fradeling av tomt på Gjøkåsen gnr 15\_1 til Radius Kirkenes AS saksnr\_15\_508\_9.pdf  
Svar fra Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik i sak 15\_508\_9  
Bedt om utsatt frist i sak 15\_508\_9.PDF

VEDR SØKNAD OM FRADELING AV AREAL VED GJØKÅSEN UNDER GNR 15/1  
Høring til søknad om fradeling av tomt på Gjøkåsen GBNNR 15.docx  
Skann\_20150529\_154740.pdf  
Høringssvar Gjøkhotellet  
UTTALELSE TIL SØKNAD OM FRADELING AV TOMT RUNDT GJØKHOTELLET I PASVIK  
Søknad fra Radius Kirkenes.pdf  
Uttalelse Gjøkhotellet.doc  
Høringsuttalelse fra Øvre Pasvik nasjonalparkstyre, saksnr 15/508/9, "Høring av søknad om fradeling av tomt på Gjøkåsen GBNR 15/1 til Radius Kirkenes AS"  
Høringssvar sak Fradeling av Tomt Gjøkåsen.docx  
UTTALELSE - DISPENSASJONSSØKNAD FRADELING GBN 15/1 GJØKÅSEN

#### Dokumenter i saken:

2015014589 UTTALELSE - DISPENSASJONSSØKNAD FRADELING GBN 15/1  
GJØKÅSEN  
2015013704 HØRINGSINSPILL TIL SAK 15/508/9 FRADELING GJØKHOTELLET -  
OMREGULERING  
2015013690 HØRINGSUTTALELSE FRA ØVRE PASVIK NASJONALPARKSTYRE  
2015013668 OVERSENDELSE AV FYLKESMANNEN SIN UTTALELSE TIL  
GJØKHOTELLET  
2015013610 ETTERSENDER ORIGINALSØKNAD FRA RADIUS KIRKENES AS  
2015013589 UTTALELSE TIL SØKNAD OM FRADELING AV TOMT RUNDT  
GJØKHOTELLET I PASVIK  
2015013152 UTTALELSE  
2015013123 HØRINGSSVAR  
2015013112 SVAR PÅ HØRING OM FRADELING AV TOMT PÅ GJØKÅSEN GNR. 15,  
BNR.1 I SØR-VARANGER KOMMUNE  
2015013087 UTTALELSE VEDRØRENDE FRADELING AV TOMT PÅ GJØKÅSEN  
2015013073 VEDR SØKNAD OM FRADELING AV AREAL VED GJØKÅSEN UNDER  
GNR 15/1  
2015012618 FORESPØRSEL OM UTSATT FRIST FOR UTTALELSE  
2015012611 SVAR FRA REINBEITEDISTRIKT 5A/C PASVIK  
2015012483 UTTALELSE - SØKNAD OM FRADELING AV TOMT GJØKÅSEN 15/1  
2015012173 HØRINGSUTTALELSE OM SØKNAD OM FREDELIG AV TOMT PÅ  
GJØKÅSEN GBN 15/1  
2015012124 KOPI AV BREV FRA FEFO: BRUK AV AREALER OG BYGNINGSMASSE  
PÅ GJØKÅSEN I SØR-VARANGER KOMMUNE  
2015009874 HØRING AV SØKNAD OM FRADELING AV TOMT PÅ GJØKÅSEN GBNR  
15/1 TIL RADIUS KIRKENES AS  
2015008871 MØTEREFERAT - FRADELING AV TOMT GJØKÅSEN 15/1  
2015006251 FRADELING AV TOMT GJØKÅSEN 15/1  
2015006167 FRADELING AV TOMT GJØKÅSEN 15/1  
2015005017 VEDRØRENDE GJØKHOTELLET I ØVRE PASVIK  
2015004826 VERNEVURDERING GJØKÅSEN/GJØKHOTELLET 15/1 PASVIK  
2015004556 VEDRØRENDE GJØKHOTELLET  
2015003699 SØKNAD OM FRADELING AV AREAL VED GJØKÅSEN 15/1  
2015003356 SØKNAD OM FRADELING AV AREAL VED GJØKÅSEN UNDER GNR 15/1

#### Kort sammendrag:

Radius Kirkenes AS søker Fefo om feste av areal på Gjøkåsen i Pasvikdalen, det såkalte



Gjøkhotellet.

Søknaden gjelder: Søknad om fradeling av ca 8 daa ved Gjøkåsen under gnr 15/1. Som kjent brant «Gjøkhotellet» ned til grunnen 21.12.14. Arealet er bebygd med 4 små bygninger. Radius Kirkenes AS har leieavtale med FeFo for anlegget ved Gjøkåsen. Dagens leieavtale skal avløses av festekontrakt for et nærmere angitt areal.

Arealet har vært benyttet til barmarksopphold og treningsutgangspunkt for hundepark tilhørende Radius Kirkenes AS. Anlegget ved Gjøkåsen har vært viktig for Radius Kirkenes AS sitt driftskonsept, og lokaliteten egner seg svært godt til sommer/høst-opphold for hundeparken.

#### **Faktiske opplysninger:**

Omsøkt areal er i kommuneplanens arealdel avsatt til SE 4 – LNF. Det vil si landbruks-, natur- og friluftsområde med tillatelse til spredt ervervsbebyggelse. Grunnen til at området er satt av til næringsvirksomhet er at det i tidligere tid ble eid og brukt av den gang Statskog. Nåværende grunneier er Fefo.

Kommuneplanen sier følgende om de såkalte SE-LNF-områdene:

«Innenfor disse områdene er etablert forskjellige typer reiselivsvirksomhet / utmarksturisme som til dels benytter seg av de gamle "ødestuene" som daværende Statens Skoger bygde i forbindelse med skogsdrift. Disse representerer i seg selv en viktig tidsepoke, særlig i Pasvik, og bør taes vare på og restaureres til opprinnelig stand i den grad det er mulig.

Det kreves bebyggelsesplan for nye bygg, større garasjer og lagerbygninger. (bygg større enn 120 m<sup>2</sup>)

- Plankravet gjelder også ved omdisponering av trafikkskapende virksomhet, eller virksomhet som medfører støy eller annen sjenerende virksomhet. (Pbl. § 20-4, nr. 1)
- Innenfor områdene SE 1-9 tillates samme bruk som i dag (2004). Det tillates ikke nybygg, tilbygg, ombygging, og lignende som kan svekke bygningenes identitet».

Rådmannen vurderer dagens virksomhet til å være i strid med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel da virksomheten er en omdisponering av området som medfører støy og er sjenerende for omgivelsene. Det er i gjeldende kommuneplan krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan for området dersom ny virksomhet skal etableres. Etter ny plan- og bygningslov vil kravet omfatte utarbeidelse av reguleringsplan eller at saken behandles som dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel (§19).

Rådmannen har valgt å behandle saken som en søknad om dispensasjon.

Søknaden har derfor vært ute på høring. Høringsperioden var i mai-juni 2015.

**Følgende høringsinnspill er kommet inn:**

Gunnar Sch. Kollstrøm: (Nabo)

Gjøkhotellet uegnet for slik virksomhet.

Flere episoder de siste årene understreker det. Løse hunder, Kjøring i utmark og støy.

Bygningenes har stor verneverdi (se vurdering fra Finnmark fylkeskommune). Fefo har vist manglende ansvar som forvalter av området og bygningene.

Anbefaler Sør-Varanger kommune å avvise etableringen.

Sametinget:

Ingen merknader, men minner om aktsomhetsplikten i forhold til samiske kulturminner.

Reinbeitedistrikt 5 A/C:

Går imot at det innvilges dispensasjon fra kommuneplanen og tildeles tomt til Radius Kirkenes AS på Gjøkåsen.

Inngått avtale mellom reinbeitedistriktet og Fefo er ikke overholdt.

Virksomheten er til hinder for reindriftsutøvelse i området.

Verneforskrift og verneformål for området (Øvre Pasvik landskapsvernområde) er ikke forenlig med virksomheten på Gjøkhotellet.

Ønsker å gå i dialog for å finne et annet område til virksomheten.

Odd Ivar Figenschau: (Nabo)

Virksomheten produserer mye støy og skaper farlige situasjoner langs skogsbilveiene.

Det er opprettet barmarksløype fra tomten til Kjerringneset. Planering ser ut til å være utført.

Fisking i området slutt pga støy og eventuell forurensning av fiskevannet.

Gjøkhotellet egner seg ikke til denne virksomheten.

Gjøkhotellet bør forvaltes av det offentlige.

Pasvikdalen nærings- og utviklingsråd:

Virksomheten på Gjøkhotellet er ikke forenlig med det å drive naturbasert virksomhet i området for andre turistbedrifter, noe som nærings- og utviklingsrådet ønsker.

Rådet støtter forslaget til Øvre Pasvik nasjonalparkstyre om å utvikle et informasjonssenter for Øvre Pasvik nasjonalpark på Gjøkhotellet.

Statens vegvesen:

Dersom bruk av avkjørsel endres vesentlig må det søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

Ellers ingen merknader.

Rolf Randa: (Lokalhistoriker)

Gjøkhotellet har stor lokalhistorisk betydning.

Bruken av området går på tvers av lokalbefolkningen ønsker og vilje.

Bruken går ut over naturmangfold, vanlig ferdsel i området og reindriftsnæringen.

La Øvre Pasvik nasjonalparkstyre overta området.

Fylkesmannen i Finnmark:

Søknaden er i strid med kommuneplanens bestemmelser og må behandles som dispensasjon.

I stedet for å gi dispensasjon bør kommunen sørge for at det gjennomføres en reguleringsplanprosess for området.

Virkningene av å ha en hundepark i området må avklares.

Fylkesmannen anbefaler avslag på søknad om dispensasjon og at det i stedet gjennomføres en regulering av området.

Øvre Pasvik nasjonalparkstyre:

Har tidligere søkt om å få bruke Gjøkhotellet som informasjonspunkt for besøkende i Øvre Pasvik.

Virksomhetens påvirkning på verneverdiene i området må kartlegges etter naturmangfoldslovens §49. Verneverdiene må vektlegges.

Hensynssoner må opprettes rundt verneområdene. Se nasjonalparkstyrets innspill til ny kommuneplan for Sør-Varanger. Gjøkhotellet vil da ligge i en slik hensynssone, noe som stiller store krav til eventuell videreføring av dagens virksomhet.

Støy fra anlegget oppleves svært negativt av folk som ferdes i området.

Stiller spørsmål rundt virksomhetens formål i forhold til kommuneplanens arealdel. Den bryter med tidligere bruk av eiendommen.

Forum for natur og friluftsliv Finnmark: (FNF-Finnmark)

Negative konsekvenser for naturen i området og bruken av den.

Opplevelsesverdien for området sterkt forringet.

Støy fra anlegget er hovedproblemet.

Området tiltrekker seg bjørn som kjenner lukten av hunder, hundemøkk og hundeforet som legges ut til hundene.

Virksomheten i strid med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Virksomheten som Radius driver her kan ikke tillates videre i dette området.

Finnmark fylkeskommune:

Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk freda kulturminner i området, men minner om aktsomhetsplikten.

I tillegg til høringsinnspillene som er kommet inn i høringsperioden er det kommet inn flere innspill før søknadsdokumentene ble lagt ut på høring. Innspillene ble sendt ut som vedlegg til høringsbrevet.

## **Under gis en oppsummering av de innspill som kom inn vinteren 2015.**

FNF:

Bekymringsmelding om framtidig bruk av Gjøkhotellet og virkningene av dagens bruk og eventuell framtidig hundepark her.

Reinbeitedistrikt 5A/C:

Spørsmål stilles til Fefo angående deres vurdering om områdets bruk som næringsareal i forhold til kommuneplanens bestemmelser for området, og Fefos vurdering om at tiltaket ligger innenfor rammene av Finnmarksloven.

Tiltaket må vurderes opp mot naturmangfoldloven og vernereglene for området.

Distriktet ber Fefo om å lage en konsekvensutredning av dette tiltaket.

De ber også Fefo om begrunnelse for hvorfor tidligere inngåtte avtale mellom Fefo og reinbeitedistriktet ble avveket.

Finnmark fylkeskommune:

Vernevurdering av Gjøkåsen/Gjøkhotellet gjennomført.

Konklusjonen er at bygningsmiljøet på Gjøkåsen er regnet som verneverdig bebyggelse.

Etter oppsummering av høringsdokumentene skal det gjennomføres politisk behandling og fattes vedtak i Utvalg for plan og samferdsel 27. august 2015.

Fefo og Radius har opprettet en midlertidig kontrakt om leie av Gjøkhotellet fram til søknaden er ferdig behandlet.

### **Rådmannens vurdering:**

Radius Kirkenes AS er en reiselivsbedrift som er i stor vekst og bringer mange arbeidsplasser til Sør-Varanger kommune. De promoterer også kommunen ut til verden på en god måte. Hundekjøring er et av deres viktigste produkter i vintersesongen. Bedriften har et spesielt behov for plassering av ca 150 hunder i barmarksperioden, og de har et særlig

behov for å få trent hundene i samme periode. Gjøkhotellet har vist seg å dekke deres behov gjennom flere år. Det har fra bedriftens side vært forsøkt å finne alternative områder for denne virksomheten uten å lykkes med det.

Samtidig er det gjennom høringsrunden kommet inn svært mange uttalelser som går imot at Radius Kirkenes skal få fradelt dette området til hundepark og treningsområde.

Fylkesmannen i Finnmark anbefaler i tillegg avslag på søknaden og utarbeidelse av reguleringsplan for virksomheten. Ifølge plan- og bygningsloven skal fylkesmannens anbefaling tillegges stor vekt.

Dette gjør at denne saken er svært vanskelig for administrasjonen å ta stilling til. Derfor legges saken fram for politisk behandling med tre mulige forslag til vedtak.

#### **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:

For å utvikle turistnæringa i Sør-Varanger må bedriftene ha mulighet og rammebetingelser som gjør at de får optimale forhold for å drive sine virksomheter.

#### Infrastruktur:

Ingen merknad.

#### Barn og ungdom:

Ingen merknad.

#### Kompetansebygging:

Ingen merknad.

#### Økonomi:

Ingen merknad

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

Ingen merknad.

**Forslag til løsninger:**

1. Det kan gis avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser med den begrunnelse at fradeling her vil være i strid med kommuneplanens bestemmelser.
2. Det kan gis avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser med anmodning at det må utarbeides en reguleringsplan for virksomheten og området. Dette vil være i tråd med kommuneplanens bestemmelser og Fylkesmannens anbefaling.
3. Det kan innvilges dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser for virksomheten, med den begrunnelse at samfunnsnyttene ved tiltaket er større enn de negative miljøvirkningene på området og omgivelsene.

**Forslag til innstilling:**

Saken legges fram uten forslag til vedtak.

Nina Bordi Øvergaard  
kst. rådmann

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



Finnmarkseiendommen  
Finnmárkkuomodat

Vår dato/Min beaivi Vår ref./Min čuj.  
17.02.2015 15/495 -4

Deres dato/Din beaivi Deres ref./Din čuj.  
11.02.2015

Sør-Varanger kommune

Postboks 406  
**9915 KIRKENES**

## **SØKNAD OM TILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Søker til FeFo er:

Radius Kirkenes AS, Sandnesdalen 14, 9910 Bjørnevatn.

Søknaden gjelder:

Søknad om fradeling av ca 8 daa ved Gjøkåsen under gnr 15/1 slik vist på vedlagte kartutsnitt. Som kjent brant «Gjøkhotellet» ned til grunnen 21.12.14. Arealet er bebygget med 4 små bygninger.

Radius Kirkenes AS har leieavtale med FeFo for anlegget ved Gjøkåsen. Dagens leieavtale skal avløses av festekontrakt for et nærmere angitt areal.

Arealet har vært benyttet til barmarksopphold og treningsutgangspunkt for hundepark tilhørende Radius Kirkenes AS. Anlegget ved Gjøkåsen har vært viktig for Radius Kirkenes AS sitt driftskonsept, og lokaliteten egner seg svært godt til sommer/høst-opphold for hundeparken.

Omsøkt areal er i kommuneplanens arealdel avsatt til SE 4 - LNF med tillatelse til spredt ervervsbebyggelse. Tiltaket er således i tråd med godkjent plan.

FeFo har behandlet saken i tråd med Finnmarksloven. FeFo vurderer tiltaket til ikke å være endret bruk av utmark da omsøkt arealbruk vil være i tråd med plan. Arealet har og er benyttet til reiselivsvirksomhet med utgangspunkt i eksisterende bygningsmasse. FeFo har i sin vurdering lagt vekt på at bedriften er viktig for Sør-Varangersamfunnet og FeFo ønsker å bidra til forutsigbarhet når det gjelder å dekke arealbehovet for hundepark. Omsøkte areal er både egnet og avsatt til det aktuelle formålet. Bedriften har klart uttrykt ønske om en permanent ordning gjennom en festekontrakt.

Dersom kommunen gir tillatelse etter plan- og bygningsloven vil FeFo sende tilbudsbrev til søker, rekvirere oppmåling og deretter opprette festekontrakt.

Ved spørsmål, kontakt saksbehandler Jim Einar Roska på telefon 41478070.

Med hilsen/Dearvvuodáiguin

Sverre Pavel  
leder grunn og rettigheter

Jim Einar Roska  
grunnforvalter  
Tel: 41478070

*Dette dokumentet er elektronisk signert*

Vedlegg:



Rekvisisjon av kart- og delingsforretning

Kartutsnitt Radius Kirkenes AS

~~Kopi til~~

Flyfoto Radius Kirkenes AS

Radius Kirkenes AS

Sandnesdalen 14 9910

BJØRNEVATN

Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik

Egil Kalliainen 9910

BJØRNEVATN

<input checked="" type="checkbox"/> <b>I) Søknad om tiltak; oppretting eller endring av matrikkelenhet (deling). PBL § 20-1 m</b>  <input type="checkbox"/> <b>II) Krav om matrikulering av enhet(er) som ikke krever behandling etter PBL § 20-1 m</b> ML § 5, siste ledd og MF §§ 43-48  <input checked="" type="checkbox"/> <b>III) Rekvisisjon av oppmålingsforretning</b> ML § 33		<b>Journalføring/stempel:</b>  Sør-Varanger kommune Oppmåling Postboks 406 9915 KIRKENES
--	--	---

**Søknaden/rekvisisjonen gjelder:**

<b>Eiendom</b>	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Seksjonsnummer
	2030	15	1		
Bruksnavn/adresse: "Gjøkhotellet"					

<b>I) Søknad om tiltak (deling) etter, PBL § 20-1 m og matrikulering etter ML § 5. (Felt III må fylles ut)</b>	<b>Sakstype, PBL § 20-1 m:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ny grunneiendom <input type="checkbox"/> Ny anleggseiendom <input type="checkbox"/> Nytt jordsameie <input type="checkbox"/> Ny festegrunn over 10 år <input type="checkbox"/> Arealoverføring	<b>Deling i hht.</b> <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan (eldre lovverk) <input checked="" type="checkbox"/> Privat forslag <input checked="" type="checkbox"/> Annet: Kommuneplan	<b>Søknad om dispensasjon jf. PBL § 19-1:</b> <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan (eldre lovverk)
--	--	--	--

<b>II) Krav om matrikulering av enheter som ikke krever behandling etter PBL § 20-1 m.</b>	<input type="checkbox"/> Sammenslåing (MF § 43 Se eget skjema) <input type="checkbox"/> Føringsreferanse til eksisterende grense, (MF § 44) <input type="checkbox"/> Føringsreferanse til samlet fast eiendom (MF § 45 (2)) <input type="checkbox"/> Registrering av (eksisterende) uregistrert jordsameie (MF § 32, ML §§14, 34) (se også felt <b>III</b> ) <input type="checkbox"/> Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn (MF § 31, ML §§13, 34) (se også felt <b>III</b> ) <input type="checkbox"/> Annet (angi hjemmel):
--	--

<b>III) Rekvisisjon av oppmålingsforretning, ML § 33.</b>	<b>Oppmålingsforretning for matrikkelenhet(er) i henhold til tillatelse (delingsvedtak) etter PBL 20-1 m:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Grunneiendom <input type="checkbox"/> Anleggseiendom <input type="checkbox"/> Jordsameie <input type="checkbox"/> Festegrunn <input type="checkbox"/> Arealoverføring  <b>Må besvares:</b> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">           A) <input checked="" type="checkbox"/> Ønskes gjennomført uten ugrunnet opphold.            (Kommunens frist er 16 uker etter PBL-vedtak, § 20-1 m + eventuelt vinterforskrift, MF § 18.3)   <b>Foretrukket mnd. el. dato for forretningen:</b> </td> <td style="width: 33%;">           B) <input type="checkbox"/> Ønsker å utsette oppmåling og matrikulering til mnd angitt nedenfor (Kan etter rekvirentens ønske utsettes i inntil 3 år. Etter 3 år faller tillatelsen etter PBL § 20-1 m bort.)   <b>Foretrukket mnd. el. dato for forretningen:</b> </td> <td style="width: 33%;">           C) <input type="checkbox"/> Ønsker etter særlige grunner å gjennomføre matrikulering, men utsette fullføring av oppmålingsforretningen.            (MF § 25).   <b>Kommunen fastsetter frist for fullføring, ikke lenger enn 2 år.</b> </td> </tr> </table> <p>For alt C); angivelse av særlige grunner (eventuelt i eget vedlegg):</p> <b>Oppmålingsforretning for matrikkelenheter som ikke krever tillatelse (delingsvedtak) etter Pbl 20-1 m:</b> <input type="checkbox"/> Klarlegging av eksisterende grenser (eventuelt grensepåvisning) (MF. § 36) <input type="checkbox"/> Grensejustering (MF. § 34) <input type="checkbox"/> Uteareal til eierseksjon (jf. eierseksjonsloven § 7, MF. § 35) <input type="checkbox"/> Registrering av (ekisterende) uregistrert jordsameie (MF. § 32) <input type="checkbox"/> Matrikulering av eksisterende umatrikulert grunn (MF. § 31) <input type="checkbox"/> Annet (angi hjemmel):	A) <input checked="" type="checkbox"/> Ønskes gjennomført uten ugrunnet opphold. (Kommunens frist er 16 uker etter PBL-vedtak, § 20-1 m + eventuelt vinterforskrift, MF § 18.3)  <b>Foretrukket mnd. el. dato for forretningen:</b>	B) <input type="checkbox"/> Ønsker å utsette oppmåling og matrikulering til mnd angitt nedenfor (Kan etter rekvirentens ønske utsettes i inntil 3 år. Etter 3 år faller tillatelsen etter PBL § 20-1 m bort.)  <b>Foretrukket mnd. el. dato for forretningen:</b>	C) <input type="checkbox"/> Ønsker etter særlige grunner å gjennomføre matrikulering, men utsette fullføring av oppmålingsforretningen. (MF § 25).  <b>Kommunen fastsetter frist for fullføring, ikke lenger enn 2 år.</b>
A) <input checked="" type="checkbox"/> Ønskes gjennomført uten ugrunnet opphold. (Kommunens frist er 16 uker etter PBL-vedtak, § 20-1 m + eventuelt vinterforskrift, MF § 18.3)  <b>Foretrukket mnd. el. dato for forretningen:</b>	B) <input type="checkbox"/> Ønsker å utsette oppmåling og matrikulering til mnd angitt nedenfor (Kan etter rekvirentens ønske utsettes i inntil 3 år. Etter 3 år faller tillatelsen etter PBL § 20-1 m bort.)  <b>Foretrukket mnd. el. dato for forretningen:</b>	C) <input type="checkbox"/> Ønsker etter særlige grunner å gjennomføre matrikulering, men utsette fullføring av oppmålingsforretningen. (MF § 25).  <b>Kommunen fastsetter frist for fullføring, ikke lenger enn 2 år.</b>		

**Spesifikasjon av parsell(er) som søkes opprettet:**

Parsell nr.	Areal ca. m <sup>2</sup>	Arealtype før deling	Eventuelt journal nr.	Eventuelt navn og adresse på kjøper/fester
1	8000			Radius Kirkenes AS, Sandnesdalen 14, 9910 Bjørnevatn

**Opplysninger om omsøkt tiltak; bruk, adkomst, vannforsyning og avløp:**

<b>Parsellen(e) skal benyttes til</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Selvstendig bruksenhet	<input type="checkbox"/> Tilleggsareal til	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.
	<input type="checkbox"/> Bolighus <input type="checkbox"/> Fritidshus <input type="checkbox"/> Industri/Bergverk <input type="checkbox"/> Varehandel/bank/forsikring/hotell/restaurant	<input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet <input type="checkbox"/> Landbruk/Fiske <input type="checkbox"/> Naturvern	<input type="checkbox"/> Offentlig friluftsområde <input type="checkbox"/> Offentlig veg <input type="checkbox"/> Kommunikationsareal/tekn. anlegg
<b>Adkomst</b> PBL § 27-4 Vegloven §§ 40-43	<input checked="" type="checkbox"/> Riks-/fylkesveg	<input type="checkbox"/> Kommunal veg	<input type="checkbox"/> Privat veg
	<input type="checkbox"/> Ny avkjørsel fra offentlig veg	<input type="checkbox"/> Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel	
	<input type="checkbox"/> Avkjørselstillatelse gitt (vedlegges)	<input type="checkbox"/> Søknad om avkjørselstillatelse vedlegges	<input type="checkbox"/> Adkomst sikret ifølge vedlagte dokument
<b>Vannforsyning</b> PBL § 27-1	<input type="checkbox"/> Offentlig vannverk	<input type="checkbox"/> Privat fellesvannverk. Tilknytningstillatelse vedlegges	
	<input type="checkbox"/> Annet:		
<b>Avløp</b> PBL § 27-2	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg	<input type="checkbox"/> Privat enkeltanlegg <input type="checkbox"/> Privat fellesanlegg	Beskriv:
	<input type="checkbox"/> Utslippstillatelse gitt (vedlegges)	<input type="checkbox"/> Søkn. om utslippstillatelse vedlegges	

**Vedlegg:**

	Nr. fra – til	Ikke relevant
Naboliste (gjenpart av nabovarsell)		<input type="checkbox"/>
Kart og situasjonsplaner		<input type="checkbox"/>
Avtale om veg/adkomst, inkl. kart		<input type="checkbox"/>
Private servitutter		<input type="checkbox"/>
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter		<input type="checkbox"/>
Skjema for krav om sammenslåing		<input type="checkbox"/>
Andre avtaler, dokumentasjon		<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg		<input type="checkbox"/>
Bekreftelse på/erklæring om at det er ordnet opp i / ikke foreligger heftelser, urådigheter eller andre restriksjoner som er til hinder for matrikulering		<input type="checkbox"/>

PBL = Plan- og bygningsloven, ML = Matrikkeloven, MF = Matrikkelforskriften

**Andre opplysninger og underskrift(er):**

<b>Andre opplysninger</b> (for eksempel rettighetshavere av betydning)			
<b>Hjemmelshaver(e)</b>	Navn: Finnmarkseiendommen Finnmarkkuopmodat		Tlf: 09975
	Adresse: Pb 133	Postnr: 9811	Sted: VADSØ
	E-post: post@fefo.no	vår ref.: 15/495	JER
	Sted: Vadsø	Dato: 18.02.2015	Sverre Pavel – leder – grunn og rettigheter - Fefo

**Fakturaadresse:**

Radius Kirkenes AS

Sandnesdalen 14

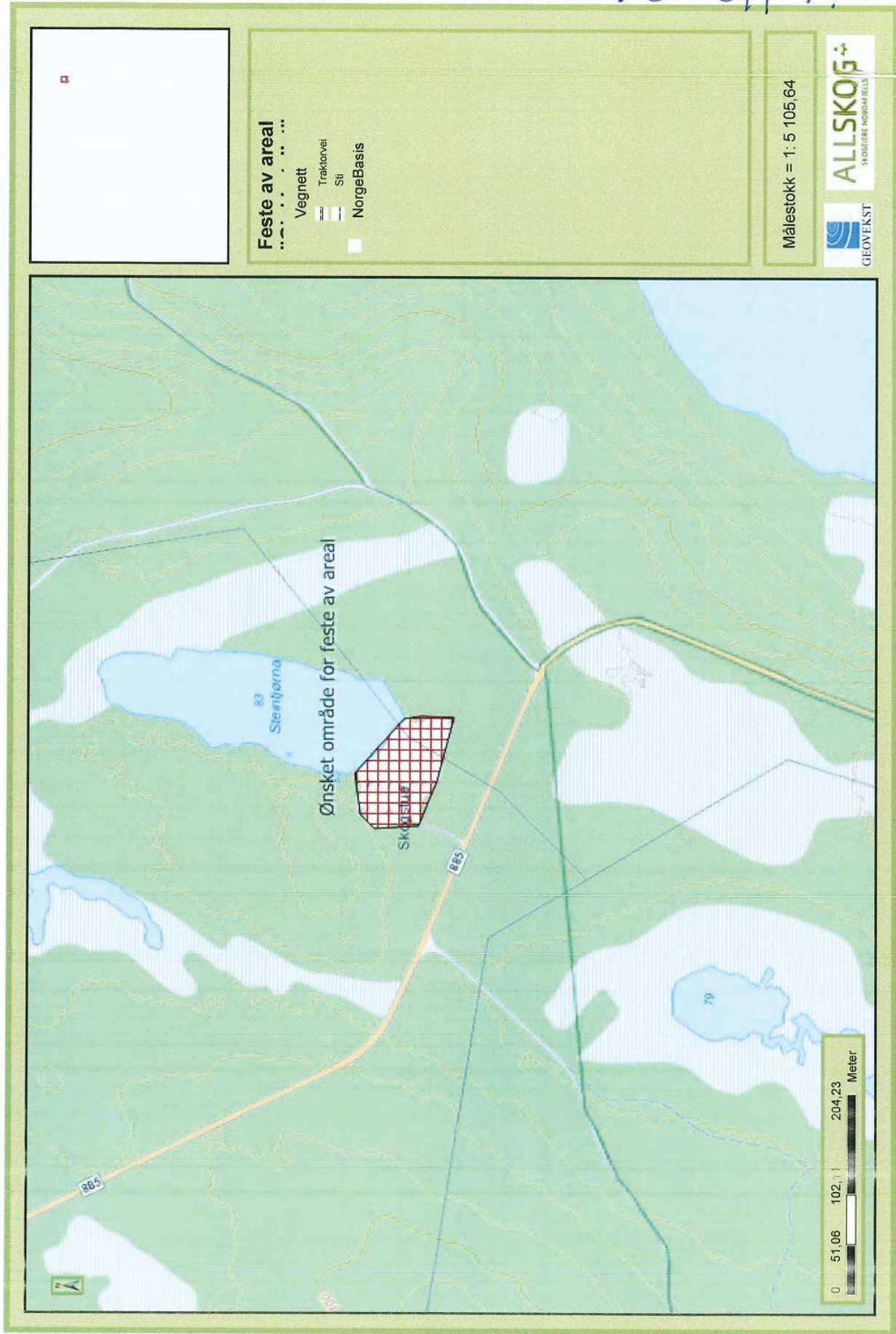
9910

Bjørnevatn

**Eventuelt utfyllende merknader:**

PBL = Plan- og bygningsloven, ML = Matrikkeloven, MF = Matrikkelforskriften

VEDLEGG 1.

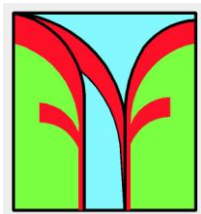






Sak 15/495
17.02.2015
Målestokk 1:2000
Finnmarkseiendommen





forum for  
natur og  
friluftsliv  
Finnmark

Sør-Varanger kommune  
Postboks 406  
9915 Kirkenes

Kirkenes: 24.02.15

**Viser til sak:**

**15/3356 - SØKNAD OM FRADELING AV AREAL VED GJØKÅSEN UNDER GNR 15/1**

FNF- Finnmark tok kontakt med Finnmarkseiendommen (FeFo) når vi fikk vite om planene om å avhende eiendommen hvor Gjøkhotellet sto før det brant ned. Vi utrykte vår bekymring for at dette skulle havne i private hender og at driften som har vært gjennomført der fram til nå skal vedvare og hvilke konsekvenser dette kan få for den fremtidige bruken av området. Vi sendte også brev til FeFo hvor vi utrykte disse bekymringene og hvor vi ba om å bli tatt med videre i prosessen.

Dette ble vi lovet, men ingen ting har skjedd og FeFo har kjørt denne saken videre uten å ta interesserte parter med, og saken er nå til behandling hos Sør-Varanger kommune.

I brevet som FeFo har sendt Sør-Varanger kommune får man inntrykk av at dette er en ganske kurant sak å behandle, noe som vi ikke er enig i. Her er det flere hensyn som må tas og spørsmål som må stilles om blant annet det fremtidige formålet med området. Vi ber derfor Sør-Varanger kommunen om å ta FNF- Finnmark og andre berørte parter med i arbeidet videre så vi kan få komme med våre innspill og synspunkter.

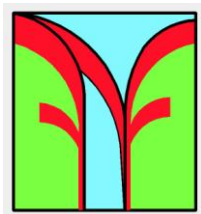
Vennlig hilsen

Johannes Skulstad  
Koordinator  
FNF- Finnmark  
[finnmark@fnf-nett.no](mailto:finnmark@fnf-nett.no)  
78993464

Vedlagt er brevet som FNF- Finnmark sendte FeFo.

***Bekymring for fremtidig bruk av Gjøkhotellet***

Kopi: FeFo postmottak



forum for  
natur og  
friluftsliv  
Finnmark

## Bekymring for fremtidig bruk av Gjøkhotellet

Kirkenes 05.02.15

**Forum for natur og friluftsliv (FNF)** er samarbeids- nettverk mellom natur- og friluftslivsorganisasjonene på fylkesnivå. Formålet med FNF er å ivareta natur- og friluftslivsinteressene i aktuelle saker i de enkelte fylkene. FNF skal også være en arena for natur- og friluftslivsfaglig kompetanseoppbygging i organisasjonene.

Sammen med fylkesorganisasjonene til NJFF Finnmark, NNV Finnmark, O-kretsen og Finnmark 4H med deres tilhørende lokale lag, har FNF Finnmark med sitt øvrige nettverk turlag og andre lokalforeninger kontakt ut til mer enn 80 ulike lokale lag og foreninger i fylket.

FNF- Finnmark er informert om at FeFo ønsker å avhende eiendommen hvor Gjøkhotellet sto, før det dessverre brant ned den 21.12.2014

FeFo har gitt utrykk for at de ikke ønsker å bruke penger på å sette opp noe nytt bygg på eiendommen men selge den.

Før Gjøkhotellet brant ned var Øvre Pasvik nasjonalparkstyre i tett dialog med FeFo om muligheten for å overta Gjøkhotellet å etablere et informasjonspunkt for nasjonalparken. Når dessverre Gjøkhotellet brant ned, har dette satt saken i et helt annet lys og administrasjonen i FeFo har informert sitt styre om at man ikke skal bygge noe nytt på eiendommen men selge den.

Signalene er sterke på at Gabba jobber for å få kjøpe eiendommen av FeFo, som de pr. i dag har leiekontrakt med ut 2015.

Gabba har de siste årene leid Gjøkhotellet av FeFo og brukt dette om sommeren for å ha en ca 120 hunder der for å trene dem om sommeren. . Tilbakemeldingene fra brukere av området i Øvre Pasvik er blant annet at støyforurensingen er kraftig ut til ganske store avstander fra Gjøkhotellet som igjen forringer opplevelsen ved å ferdes i området. Dette påvirker ikke bare menneskene som ferdes i området, men også dyrelivet. Ett eksempel på påvirkningen dagens bruk av Gjøkhotellet har, er resultatet av nærgående bjørn som igjen må avlives. Vi har et ansvar for at skyheten til rovdyr opprettholdes ovenfor mennesker, både for dens egen velferd og sikkerhet men også for de som bruker området. Videre er det mange som har gitt utrykk for at er en uheldig bruk av eiendom som har så mye historie og som var tenkt brukt til noe helt annet da Statsskog var inne som grunneier

Signalene er sterke på at Gabba jobber for å få kjøpe eiendommen av FeFo, som de pr. i dag har leiekontrakt med ut 2015.

Det er synd om det kun er økonomiske hensyn som skal kunne legge premissene for hva som skjer med eiendommer som har stor betydning historisk, for lokalbefolkningen i kommunen og for turister som kommer til Pasvik.





**f**orum for  
**n**atur og  
**f**riluftsliv  
**F**innmark

FeFo skal forvalte eiendommen til det beste for fylkets innbyggere og tilreisende, og FNF-Finnmark mener at en bruk av Gjøkhotellet slik som det er planlagt av Øvre Pasvik Nasjonalpark vil være i tråd med dette. En etablering av et informasjonspunkt og samarbeid med lokalt næringsliv vil bidra til lokal verdiskapning, viktig historie blir ivaretatt og igjen videreformidlet til turister, skoler og andre besøkende. Det vil også være et viktig hjelpemiddel for Nasjonalparken med blant annet tanke på besøksforvaltning.

FNF- Finnmark ønsker å bli tatt med videre i prosessen og håper FeFo fortsetter dialogen med Øvre Pasvik Nasjonalparkstyre for å se på muligheter for å etablere dette informasjonspunktet i stedet for å selge det til en annen privat aktør.

Vennlig hilsen  
Johannes Skulstad  
Koordinator  
FNF- Finnmark  
[finnmark@fnf-nett.no](mailto:finnmark@fnf-nett.no)  
78993464

**Fra:** Egil Kalliainen <kalliain@online.no>  
**Sendt:** 8. mars 2015 18:39  
**Til:** post@fefo.no  
**Kopi:** FMFIPostmottak@fylkesmannen.no; fmfitaa@fylkesmannen.no; Postmottak  
**Emne:** Gjøkhotell  
**Vedlegg:** Reinbeitedistrikt 5A FEFO sak\_15\_495\_4 Gjøkhotell.docx

Se vedlagte brev

Med hilsen

Egil Kalliainen  
leder, Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik  
mob 90100336

**Fra:** Kollstrøm, Rolf <fmfiresk@fylkesmannen.no>  
**Sendt:** 12. mars 2015 15:01  
**Til:** Postmottak  
**Kopi:** Trygve Sarajärvi; Håvard Lund; Finnmark fylkeskommune; FeFo; Svanhøvd; anne.wikan@bioforsk.no; Forum for natur og friluftsliv FNF Finnmark; FMFI, Arkiv; Sundfør, Margareth Wegner; Christiansen, Bente; Naturvernforbundet i Sør-Varanger (sorvaranger@naturvernforbundet.no); Gunnar Reinholdtsen; Reinbeitedistrikt 5A-5C; Øvre Pasvik bygdelag; Rolf Randa  
**Emne:** Vedrørende Gjøkhotellet i Øvre Pasvik  
**Vedlegg:** Gjøkhotellet brev til SVK fra ØPN styre 2015.pdf; Kortfattet historikk om Gjøkhotellet.pdf

Hei

Se vedlagte brev.

Viser også til brev fra Finnmark Fylkeskommune i kopi til SVK, datert 20.02.2015; "Verne vurdering Gjøkåsen/Gjøkhotellet..." og vedlagte rapport fra Rolf Randa til nasjonalparkstyret; "Kortfattet historikk om Gjøkhotellet"

Med vennlig hilsen / Dearvvuođaigun

## **Rolf E. Sch. Kollstrøm**

Nasjonalparkforvalter for Øvre Pasvik nasjonalpark /  
Báhčaveaji álbmotmeahcchálddašeadji

Telefon: 480 59 308

Epost: [rolf.kollstrom@fylkesmannen.no](mailto:rolf.kollstrom@fylkesmannen.no) <<mailto:rolf.kollstrom@fylkesmannen.no>>

Hjemmeside: [www.nasjonalparkstyre.no/ovre-pasvik](http://www.nasjonalparkstyre.no/ovre-pasvik) <<http://www.nasjonalparkstyre.no/ovre-pasvik>>

Postadresse:

Nasjonalparkstyret for Øvre Pasvik  
Fylkesmannen i Finnmark  
Statens Hus  
9815 Vadsø

Besøksadresse:

Øvre Pasvik nasjonalparksenter  
Bioforsk Svanhøvd  
9925 Svanvik



Sør-Varanger kommune

Plan- og utviklingsavd.  
9915 Kirkenes

SAKSBEHANDLER:  
ROLF ERIK SCH KOLLSTRØM

ARKIVKODE: 2015/1089 VÅR DATO: 12.03.2015

## **GJØKHOTELLET I ØVRE PASVIK**

Nasjonalparkstyret i Øvre Pasvik har i partnerskap med Øvre Pasvik nasjonalparksenter ved Bioforsk Svanhovd, søkt FeFo om å disponere Gjøkhotellet som informasjonspunkt for besøkende til Øvre Pasvik. Dette er på bakgrunn av en forstudie utført av Dag Norum AS, og samråd med i nasjonalparkstyrets Faglig Rådgivende utvalg. Imidlertid har vi ikke fått svar på våre henvendelser fra FeFo, men registrerer at FeFo søker Sør-Varanger kommune om permanent etablering av "hundepark" her, på vegne av Radius AS.

I den anledning har nasjonalparkstyret for Øvre Pasvik noen merknader som vi håper Sør-Varanger kommune vil overveie i den videre saksgang.

Nasjonalparkstyret forvalter Øvre Pasvik nasjonalpark og Øvre Pasvik landskapsvernområde. Landskapsvernområdet og Pasvik naturreservat (forvaltes av fylkesmannen) har begge verne-grense i underkant av 100 meter fra Gjøkhotellet, se figuren neste side.

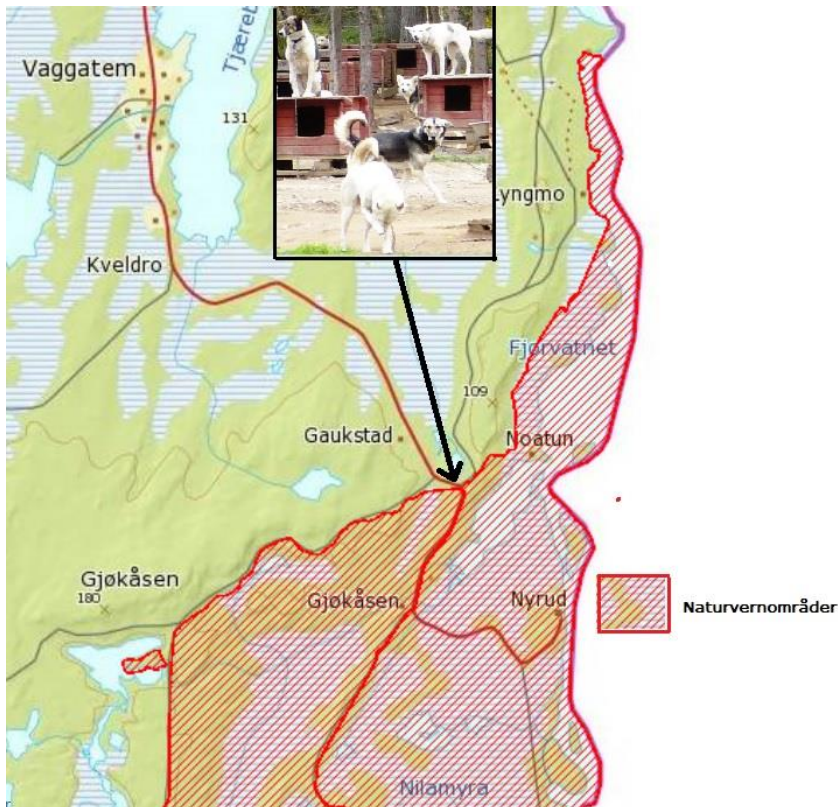
### **Naturmangfoldlovens § 49 (utenforliggende virksomhet som kan medføre skade i et verneområde)**

Nasjonalparkstyret minner om at virksomhet som trenger tillatelse etter annet lovverk enn naturmangfoldloven, da skal virksomhetens påvirkning av verneverdiene tillegges vekt ved avgjørelse om tillatelse bør gis, og ved fastsetting av vilkår.

### **Hensynssoner til Øvre Pasvik nasjonalpark og Øvre Pasvik landskapsvernområde**

Nasjonalparkstyret viser til sitt innspill om hensynssoner etter PBL§11-8 i forbindelse med rullering av kommuneplanenes arealdel, datert 22.09.2013, samt orientering gitt av nasjonalparkforvalter på rådhuset 16.06.2014.

Enkelt friluftsliv og naturopplevelse er en del av verneformålet for både nasjonalparken og landskapsvernområdet. Stillhet og ro er en kvalitet som fremheves av de besøkende i området.



Figuren viser Gjøkhotellets beliggenhet i forhold til verneområdene

Erfaringene de siste 4 årene med mye støy fra oppstillingen av et meget høyt antall hunder ved Gjøkhotellet i barmarkshalvåret, er svært negativt i forhold til disse verdiene og publikums forventninger til opplevelser i området. Det flate landskapet gjør at lyd bærer langt, enkelte dager kan hundeglam høres helt til Steinfjellet i nasjonalparken, som er ca. 5 km fra Gjøkhotellet.

### Kommuneplanens arealdel

Nasjonalparkstyret vil avslutningsvis stille spørsmål rundt virksomhetens formål i forhold til kommuneplanens arealdel. Som det framgår av søknaden til FeFo dreier det om "sommer/høstopphold for hundeparken", som tilsvarer kennelvirksomhet ved Gjøkhotellet, - i motsetning til reiselivsvirksomhet. Dette bryter med tidligere bruk av eiendommen, og kommuneplanens retningslinjer til bestemmelser for LNF-områdene med tillatelse til spredt ervervsbebyggelse:

"Innenfor disse områdene er etablert forskjellige typer reiselivsvirksomhet / utmarksturisme som til dels benytter seg av de gamle "ødestuene" som daværende Statens Skoger bygde i forbindelse med skogsdrift. Disse representerer i seg selv en viktig tidsepoke, særlig i Pasvik, og bør taes vare på og restaureres til opprinnelig stand i den grad det er mulig. "

Med hilsen

--sign--

Rolf Erik Schaanning Kollstrøm  
nasjonalparkforvalter

**KOPI:**

<b>Adressat</b>	<b>E-post</b>
Finmark Fylkeskommune	postmottak@ffk.no
Finmarkseiendommen	post@fefo.no
Øvre Pasvik nasjonalparksenter v/Bioforsk	svanhovd@bioforsk.no
Forum for Natur og Friluftsliv-Finmark	finmark@fnf-nett.no
Fylkesmannen i Finmark	FMFIPostmottak@fylkesmannen.no
Naturvernforbundet i Sør-Varanger	gunnar.reinholdtsen@gmail.com
Reinbeitedistrikt 5A og 5C Pasvik	kalliain@online.no
Øvre Pasvik bygdelaag	mmalmstr@frisurf.no



## Kortfattet historikk om Gjøkhotellet

*Rolf Randa, desember 2013*

### Sammendrag

Gjøkhotellet består i dag av en samling bygg med enestående museal og historisk verdi i Sør-Varanger. Innenfor sitt slag, dokumentasjon av statlig skogsdrift- og nasjonal grensehistorie, er de vel også enestående i nasjonal sammenheng. Den eldste bygningen, Skogfosskoia, er dokumentert i bruk allerede i 1882, og har således overlevd all koloniserings- og krigshistorie i Pasvikdalen. Også andre bygg dokumenterer statlig satsing i grenselandet. Selve hovedbygget har staten overtatt etter en pasvikdøl som ikke fikk utmåling av jord grunnet finsk kone og finske foreldre. Også det en spesiell historie i norsk sammenheng. Dessverre har Gjøkhotellet i flere tiår nå vært drevet uten hensyn til de kulturelle og historiske verdier som ligger i hvert enkelt bygg og deres innhold. Skogfosskoia er et eksempel på det. Her er hundre år gamle blyantskrevne navnetrekk på vegger inne overmalt av ramp som har vært innom. Like inntil veggene på flere bygg har jeg og registrert at det har vært fyrt opp bål.

Det er derfor etter mitt syn på høy tid at anlegget blir verdsatt etter sitt innhold og at det ivaretas og driftes i henhold til sin verdi som dokumentasjon over Pasvikdalens skogs- og grensehistorie. Beliggenheten på Gjøkhotellet har den fordelen at det er en veldig tørr sørvendt plass, hvor det er lett å ta vare på tømmerbygg.



*Stallen på Gjøkhotellet er i år antatt 100 år gammel. Den kommer fra Nesheim og inneholder fortsatt mange gjenstander fra skogsdriften i Pasvik.*



## Gjøkhotellet

Jeg har ikke kunnskap om når de første bygg ble reist på Gjøkhotellet, men tror stedet først ble etablert av tyskerne under krigen. De hadde brakker her. En av brakkene ble etter krigen bolig for trallebanevokter Benjaminsens familie. Deres bolig ved Hestefoss ble revet og tatt med over grensen av de russiske styrker da de trakk seg tilbake i 1945. Det var til denne brakken på Gjøkhotellet den russiske avhopperen Pavlov søkte da han rømte til Norge i 1953. Brakken er senere revet. I 1961 startet utbygging av skogfoss kraftverk. I den forbindelse satte skogforvalter Egil Skoglund i gang flytting av flere av skogvesenets bygg som ville bli berørt. Han sørget for at Gjøkhotellet ble som det er i dag.

## Dagens hovedhus

Hovedhuset er bygget av Leonart Kærnæ, (født på Rødsand 1894)

Leonart ble gift med finske Santra Kaaret, og han drev med rein i Pasvik. Han bygde seg hus ved Steinbekken, men fikk i følge muntlige kilder ikke utmåling på stedet grunnet sitt ekteskap. Dette var i den tiden Norge fryktet den finske fare og den statlige bureisningen var startet i Pasvik. På finsk side av Pasvikelva var det da en voldsom utbygningsaktivitet, og samkvem over grensen var stort. Santras søster var først ansatt ved gjestgiveriet på finsk side ved Langvann, senere ved gjestgiveriet ved Nautsi/Grensefoss. Flere av den finske Kaaretfamilien hadde norsk-finske ektefeller. Leonart og Sandra forlot huset ved Steinbekken og flyttet før krigen til Nordsiden av Enaresjøen hvor flere av Kaaretfamilien fortsatt bor. Huset de forlot ble overtatt av Staten skoger, mens stedet det stod på ble Asbjørn Hallens bureisningsbruk. Staten skoger flyttet huset opp til Gjøkhotellet der det utgjør den eldste del av hovedhuset.

## Utbygging av Skogfoss kraftverk

Da Skogfoss kraftverk skulle bygges ut ble det klart at mange gårdsbruk, hus og hytter oppover dalen ville bli berørt. Kraftverket stod ferdig i 1964. Før den tid hadde som nevnt Statens skoger ved Skogforvalter Egil Skoglund satt i gang flytting av de bygg som skogforvaltningen eide. I første rekke var det Skogvoktergården Nesheim, ytterst på Kjerringneset som ble berørt. Nesheim var opprinnelig etablert en kilometer nord for Skogly i 1903, men hovedhuset der brant ned i april 1911.



Nesheim skogvokterbolig ca. 1905. Foto: ukjent.  
Skogbruksmuseets arkiv.

*Nesheim 1905 på Øksendalneset nord for Skogly. I dag Tor Olaf Jakobsens hyttetomt. Stabburet herfra står i dag på Gjøkhotellet.*

Huset ble gjenoppbygget i 1913 på det som i dag er kjent som Nesheim, og som nå bare markerer enden av veien utover Kjerringneset. I forbindelse med oppdemmingen av Pasvikelva sør for Skogfoss ble dette huset solgt til Otto Hesenget for riving. En bårstue som stod på Nesheim ble solgt til Åsmund Rognmo på Vaggetem og er en del av boligen der i dag. Stallen og stabburet som stod på Nesheim fikk skogforvalteren flyttet til Gjøkhotellet. I tillegg fikk han og flyttet den gamle reisehytta fra Skogfoss opp dit.

### **Stallen og stabburet på Gjøkhotellet**

Stallen ble bygget ca 1913 mens stabburet finnes på bilde fra det gamle Nesheim bygget i 1903. Stallen ble bygget av Esten Ryeng og Johan Henrik Rauhala, mens stabburet ble bygget av gamle Nikkinen. Ved innkjørselen til Gjøkhotellet står stabburet som et enkelt, beskjedent bygg og litt bakenfor er stallen satt opp. Få utenom familien som bodde på Nesheim kjenner i dag til byggenes historie. Spesielt er stabburet å finne på mange gamle bilder. Imidlertid er fasadene endret noe i de senere år ved at de smårutete vinduene er erstattet med moderne udelte glassflater.



*Stabburet på Gjøkhotellet er antatt 110 år gammelt.*

## Skogfosskoia

I Skillingsmagasinet i 1891 skriver Hans Jacob Sparre Schneider om en reise oppover Pasvikdalen i 1882. Historien er også trykket i heftet ”Småskrifter om Sør-Varanger”, ved A B Wessel. Schneider var konservator ved Tromsø Museum fra 1877 til sin død i 1918. Hans reisefølge i 1882 var sogneprest Georg Sandberg som var i Kirkenes fra 1875 til 1883. Turen deres er beskrevet i detalj fra den starter i Kirkenes til de når Bodsejavre (Höyhänjärvi) eller Fjærvann som det heter på norsk. Etter et opphold her på et par dager returnerer de til Kirkenes.

Både på tur og retur beskriver Schneider et opphold ved Skogfossen i en koie som var satt opp til de ”reisendes bekvemmelighet”.

Koia lå opprinnelig ved nedre ende av Skogfossen, mellom dagens skolebygning og Pasvik Taiga. Den er nevnt og fotografert av mange reisende som har vært i Pasvik i løpet av de siste hundre år. I mellomkrigstida huset den også tømmerfløterne under deres årlige ferd nedover Pasvikelva. Etter krigen, da vegen var etablert og tømmerfløtingen opphørte ble koia mindre brukt. Helge Stenbakk, som var elev ved Skogfoss skole på 60-tallet, forteller at i koia oppbevarte Skogfoss skole kjøtt om vinteren. Når internatet kjøpte inn reinkjøtt sørget vaktmester Valter Isaksen for at kjøttet ble hengt inn i koia. Konserveringen ble overlatt til vinterkulda. Etter utbyggingen av Skogfoss kraftverk ble koia heldigvis tatt vare på og flyttet til Gjøkåsen, hvor Benjaminsens den gang bodde. Daværende skogforvalter Egil Skoglund skriver om denne flyttinga i Sør-Varanger Avis 9.februar 2002. Det var i 1972-73 at skogsarbeiderne Otto Hesenet (senere ansatt ved S-V Museum) og Gunnar Olsen stod for det arbeidet.

Skogfosskoia har historisk innhold

I dag er det å avlegge koia et besøk en vitamininnsprøyting for en interessert lokalhistoriker. Ved første øyekast ser den ikke noe spesiell ut utvendig, og heller ikke innvendig. Men har man med seg en god lommelykt og ser godt etter, viser veggene innvendig seg å være et lokalhistorisk kildemateriale som hittil ikke er blitt registrert. Her har de reisende skrevet inn sine navnetrekk, personalia, dato og av og til formålet med turen. Enkelte, som Hans Thomas Lange Schaanning og Ludvig Andersen Aarst i juli år 1900, har skrevet med små bokstaver og sirlig håndskrift. På en stokk ved siden av vinduet undertegner Schaanning som ”stipendiat på ornitologisk expedition”. Dette var hans første tur i et område han senere skulle være med å sette preg på. Også vår kjente personlighet Ellisif Wessel har skrevet sitt navn her med små bokstaver. På en stokk over vinduet har hun signert med dato for seks forskjellige besøk her. Andre, som Morten Ingebrigtsen fra ”Namdalen paa Langfjordvann”, har skrevet med litt større bokstaver i 1892. Det er forresten mange av Pasvikdalens første nybyggere som har satt sine navnetrekk her, blant dem Esten Ryeng og John Eidet. Skogvokter Ottar Øksendal og skogforvalter Arthur Klerck har og brukt blyanten på en stokk. Også flere finske navnetrekk kan sees. Nils Johan Harjo og Karle Ærelä er blant disse.

I tillegg til navn fra bygda har også utenbygds reisefølger vært innom: Dr Blom med frue, kommandant Arnesen med frue, H L Brodtkob med frue var her sammen med apoteker



Agensberg i september 1903. Det eldste navnet jeg registrerte før batteriene i min lykt var brent ut, var M Selmer som hadde vært innom 25. juli 1883.

Selv om enkelte har skrevet her for mer enn 100 år siden, og til tross for at koia er laftet ned, fraktet mange mil og satt opp igjen, er skribleriene fremdeles godt leselig. Dessverre er en del av veggene også overmalt.



*Skogfosskoia, beskrevet første gang i 1882*

*Navnetrekk inne i Skogfosskoia*





Skogfosskoia er altså nærmere 150 år gammel og bærer klart preg av tidens tann. For ettertiden bør den sikres, noe som antatt krever at man i første omgang får inn god faglig kompetanse for å vurdere hva som må gjøres. Grunnet dens svært høye alder og dens spesielle historie bør det etter min oppfatning settes i gang en prosess med mål om å få bygningen fredet. Det er antatt den eldste bygningen i Pasvik.



*Hjørnet inne i Skogfosskoia bærer preg av tidens tann.*



*Ved Skogfoss eller Mennekafossen stod en losjihytte for reisende.*

*Foto E. Wessel*



## **Badstua på Gjøkhotellet**

Jeg har ikke kunnskap om hvor badstua som står på Gjøkhotellet kommer fra. Mulighetene er mange. Den kan komme fra skogskoier, trallebanevokterboliger eller fra Nesheim.

### **Avslutning**

Som en helhet er tunet på Gjøkhotellet unik i lokal sammenheng. Det bør derfor snarest bli tatt hånd om og sikret for fremtiden. For besøkende i Pasvikdalen vil det være en opplevelse å få med seg skogsarbeidernes og grenseboernes historie gjennom å se anlegget. For lokalbefolkningen vil det gi en forståelse for hva tidligere generasjoner har opplevd mens de bygget opp samfunnet vi bor i.

*Dersom man greier å få til en forsvarlig drift og ivaretagelse av anlegget, er det et bygg som burde vært tilført stedet. Det gjelder den gamle reisehytta som i 1882 ble reist av legendariske Rastin- Niilas, Nils Rautiola på Skolteholmen. Holmen var den gang norsk og Nils laftet hytta for skogforvalteren på statens regning. Etter en grensejustering i 1896 ble Skolteholmen russisk og hytta ble senere flyttet til Norge og etter krigen satt opp på Skogly. Den er i dag i Egil Kalliainens eie og nyttes som vedbod. Hytteboka fra rundt 1900 finnes på Sør-Varanger Museum.*



*Reisehytta fra Skolteholmen*

*Informanter: Bjarne Ryeng, Agnes Ackermann, Lulla Fosland, Thorbjørn Hallen, Steinar Wikan.*



Finnmarkseiendommen  
Finnmárkkkuopmodat

Vår dato/Min beaivi 11.05.2015  
Deres dato/Din beaivi  
Vår ref./Min čuj. 15/495 -13  
Deres ref./Din čuj.

Fylkesmannen I Finnmark  
Nasjonalparkforvalter for Øvre Pasvik  
Statens Hus  
**9815 VADSØ**

## **BRUK AV AREALER OG BYGNINGSMASSE PÅ GJØKÅSEN I SØR-VARANGER KOMMUNE**

Finnmarkseiendommen/Finnmárkkkuopmodat (FeFo) viser til e-post fra nasjonalparkforvalteren av 27. april 2015 hvor det etterlyses svar på spørsmål om FeFos arealer og bygningsmasse på Gjøkåsen kan benyttes som som forvaltningsknutepunkt.

FeFo har vurdert nasjonalparkforvaltningens ønske opp mot den arealbruken Radius Kirkenes AS har etablert i medhold av leieavtalen for bygningsmassen på Gjøkåsen. Radius har over flere år etablert en omfattende virksomhet innenfor reiseliv som omsetter for store beløp. Virksomheten sysselsetter en rekke personer og skaper ringvirkninger i Kirkenessamfunnet. Særlig hundeholdet i barmarksperioden skaper utfordringer for bedriften og det finnes pr. dato ingen andre egnede arealer som er avsatt i kommuneplanen. Ifølge bedriften er dagens lokalitet meget godt egnet for formålet.

FeFo valgte av ovennevnte grunner å prioritere Radius sine behov for å ha forutsigbarhet, og vektla det faktum at området allerede er avsatt til reiselivsformål i gjeldende kommuneplan. Etter at Radius sendte inn en søknad om feste av arealer innenfor det avsatte området i kommuneplanen har FeFo oversendt søknaden til kommunen som pbl-myndighet. Kommunen innkalte både Radius og FeFo for å drøfte saken den 22. april 2015. På møtet ble det drøftet ulike alternativer. Det ble konkludert med at den innkomne søknaden skulle sendes på høring, slik det nå er gjort.

FeFo vil avvente kommunens behandling av søknaden. Hvis behandlingen etter pbl ikke fører frem, dvs. at kommunen avslår en fradeling er det enighet mellom kommunen og FeFo at Radius må få bruke Gjøkåsen til et alternativ er på plass. Hvis dette skjer vil FeFo være åpen for å drøfte annen bruk av arealet såfremt kommunen gir tillatelse til omdisponeringen.

Med hilsen/Dearvvuodáiguin

Sverre Pavel  
leder grunn og rettigheter  
Tel: 48262246

*Dette dokumentet er elektronisk signert*

Kopi til:

Radius Kirkenes AS	Sandnesdalen 14	9910	Bjørnevatn
Sør-Varanger kommune	Postboks 406	9915	KIRKENES

Til Sør-Varanger kommune  
Boks 406  
9915 Kirkenes

Fra Gunnar Sch. Kollstrøm  
Røsslyngveien 4  
9912 Hesseng

12. mai 2015

Ref saksnr.: 15/508

### **Høringsuttalelse**

#### **Om søknad om fredelig av tomt på Gjøkåsen GBnr 15/1 til Radius Kirkenes as.**

Jeg har sett fram til å gi uttalelse til denne etableringen, som dessverre har pågått over flere år uten at naboer har hatt anledning til å uttale seg og bidra til å belyse saken.

Etter min oppfatning har Radius Kirkenes as vært og er uegnet for etablering av slik virksomhet på det aktuelle stedet, som omsøkt og beskrevet.

Jeg vil anbefale Sør-Varanger kommune å avvise etableringen.

Jeg vil minne om noen relevante episoder i den perioden Radius Kirkenes as har hatt virksomhet på stedet.

Episoden sommeren 2011 som på grunn av Radius Kirkenes as sitt hundehold og slumsete behandlingen av hundefór resulterte i at en 170 kgs hannbjørn måtte bøte med livet.

Episoden 20. mai 2013 når Radius Kirkenes as, med viten og vilje, slapp løs flere polarhunder på min eiendom (Noatun), til tross for allmenn båndtvang og spesiell helårlig båndtvang i Pasvik naturreservatet.

Forholdet ble politianmeldt siden det under alle omstendigheter nok må ansees som ukontrollert å slippe løs polarhunder hvor som helst, og at dette er en trussel både mot dyreliv, mennesker og mot vår egen bruk av området, som også betyr at barn leker i området.

Radius Kirkenes as har, siden de etablerte sin drift på stedet, etablert nye kjøreveier i terrenget mellom stedet og veien til Kjerringnes, som også er min gårdsvei. Såfremt dette ikke er omsøkt og gitt tillatelse til av rett myndighet, er det en helt utillatelig praksis.

Erfaring med Radius Kirkenes as sin drift og tilstedeværelse over de seneste årene er at slik oppstalling av svært mange hunder på samme sted kan resultere i mye støy. Fra denne drifta har støynivået vært svært høyt, og til tider har hele hundegården bjeffet samtidig over hele døgnet i strekk.

Ikke bare er dette sjenerende for oss som naboer, men må ikke minst forstås som forurensing i en ellers idyllisk stillhet. Dette er helt uforenlig med verneområdene i nærheten. For Pasvik Naturreservat, både i norsk og russisk del av reservatet, er det i direkte konflikt med stedets verdier og kvalitet.

Jeg går ut fra at Radius Kirkenes as har hatt og planlegger håndtering av kloakk-problemet med slikt stort hundehold.

Alle disse episodene og forholdene tilsier, etter mitt skjønn, at Radius Kirkenes as allerede har diskvalifisert seg for slik drift i dette spesielle området.



Samtidig ønsker jeg å gi en kommentar til opplysninger knyttet til spesielle bygninger på det aktuelle stedet.

Som har framkommet via media (SVA 2.3.2015) har Finnmarkseiendommen, ved leder for grunn og rettigheter, Sverre Pavel, uttrykt at "(Finnmarkseiendommen) har et ansvar for å ivareta historiske verdier vi overtok fra Staten, men vi har liten kompetanse eller forutsetninger til å forvalte verneverdige bygg/anlegg".

Dette er oppsiktsvekkende opplysninger.

Noatun (GBnr 15/2) er vedtaksfredet etter kulturminneloven av Riksantikvaren, med fredet areal, 6 fredede bygninger og en fredet stein. Forøvrig er mesteparten av gården automatisk fredet som følge av rike oldsaksfunn på stedet. I tillegg er gården båndlagt på grunn av beliggenhet i Pasvik naturreservat, som er en fredning etter naturmangfoldsloven.

Ironisk nok gjør dette meg, pr definisjon, som eier - både "kompetent" og gir meg de "nødvendige forutsetninger" til å forvalte disse verdiene på nasjonens vegne.

Jeg er også mangeårig aktiv varamedlem i styret til foreningen Fredet, foreningens fylkeskontakt for Finnmark og foreningens webredaktør for [fredet.no](http://fredet.no).

Det er svært forbausende at Finnmarkseiendommen tilkjenner et slikt syn, som må oppfattes som direkte ansvarsfraskrivende. Som privat eier er denne holdning som Pavel her uttrykker ikke relevant i verken kulturminne- eller naturforvaltningen, og må oppfattes som en total misforståelse, som ikke kan legges til grunn i noen vurdering av saken.

Finnmarkseiendommen må vedkjenne seg dette forvaltningsansvaret som grunneier, også i saker der de ønsker å tildele slikt feste til tredjepart.

Vennlig hilsen



Gunnar Sch. Kollstrøm

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

Sør-Varanger Kommune  
Postboks 406  
9915 Kirkenes

Rødsand 010615

## **HØRING AV SØKNAD OM FRADELING AV TOMT PÅ GJØKÅSEN GBNR 15/1 TIL RADIUS KIRKENES AS**

Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik går imot at det innvilges dispensasjon til kommunedelplan i forbindelse med fradeling av tomt til Kirkenes Radius AS på Gjøkhotell.

Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik går imot at det tildeles tomt til private formål sør for Vaggetem. Det er opprettet flere verneområder med ulike bestemmelser. Sør-Varanger kommune som planmyndighet bør ta dette til etterretning og foreta en vurdering av randsoner til disse verneområder. Randsoner vil sikre i større grad at verneformålet blir opprettholdt. I tillegg er dette kjerneområder for mye vilt og ett attraktivt område for friluftsliv.

Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik hadde før utleie av Gjøkhotell til Kirkenes Radius AS ett møte hvor en gjennomgang av dette leieforholdet ble diskutert. Resultatet var at vi med en stor grad av skepsis aksepterte leieavtalen og aktuelt tidsrom for bruk. Distriktet og FEFO ble da enig om at en skulle foreta en evaluering av avtalen og forholdene rundt denne. FEFO har i ettertid benektet at en slik avtale er inngått. Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik har merket seg dette og tar dette til etterretning. Distriktet har hele tiden forholdt seg til inngått avtale som er normalt etter vår vurdering. Det vil derfor ikke være naturlig å komme med utspill til leietaker annet enn ved unntakstilfeller.

Distriktet har merket seg at det har vært avholdt ett møte om Gjøkhotell hvor Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik ikke har vært deltaker. Dette er merkelig da temaet som ble diskutert var forhold som har direkte innvirkning på reindriften i området. I dette møtet ble det anført fra Kirkenes Radius AS at det ikke har vært merknader fra reindriften til virksomheten på Gjøkåsen. Dette er da naturlig da distriktet har forholdt seg til en inngått avtale med FEFO.

Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik vurderer at de negative konsekvenser for reindriften i omsøkt område er stor og dermed går vi imot søknaden til FEFO.

Ved utleie av FEFO hytte kan utleier stiller krav til leietaker, når en tildele tomt er det derimot vanskeligere å stille krav til utnyttelsen av tomten. Det fremgår heller ikke av søknaden at det stiller krav til fradelingen som på noen måter ivaretar de krav som dagens leieavtale ivaretar. Det er heller satt krav til omsetning av denne fradelingen.

I umiddelbar nærhet er Pasvik naturreservat. Denne ble for kort tid siden inngjerdet som følge av krav fra russisk side. Valget av trase for gjerdet ble foretatt av Fylkesmannen i Finnmark miljøvern avdeling og datidens Reindriftsforvaltningen for Øst-Finnmark. Grensegjerdet er ett tiltak som er oppført i etterkant av utleien av Gjøkhotell. Traseen for grensegjerdet satt på utsiden av naturreservatet. Det vil si at avstanden mellom grensegjerdet og Gjøkhotell er kort. Og dagens virksomhet på Gjøkhotell er til hinder for rein. Det betyr at også annet vilt vil bli hindret i sin ferdsel gjennom området.

Fylkesmannen i Finnmark avdeling miljø og klima var veldig klar på verneformålet og regelverk for denne parken. Distriktet vurderer dermed at verneformålet og verneforskriften ikke er forenelig med søknaden. I en slik sak må planmyndighet vurdere om randsonen til naturreservatet er en forenelig plassering av omsøkt formål.

Gjøkåsen er del av vinterbeitene til distriktet. Vinterbeiter er en knapphetsfaktor for reindriftnæringen ved vurdering av dette skal også omsynet til virksomhetens totale utstrekning også være en del av vurderingen. Det betyr at vinterbeitene også ikke må bli hindret ved at tiltak iverksettes som ikke er forenelig med reindriften.

Gjøkåsen og det omsøkte området er også en del av kjerneområdet til bjørn, omsøkt område er også en del av A-området for bjørn. Distriktet har ett stort tap til bjørn. Derfor er det viktig at det ikke iverksettes tiltak som øke de negative virkningene for distriktet. Distriktet har tap til bjørn i sommerbeite, kalvingsland og høstbeiter. Derfor er det viktig å ivareta ødemarksområder som er fortsatt i Pasvik og ikke iverksette næringsvirksomhet som er til vesentlig hinder for bjørn. Det er bevist med forskning at inngrep i ødemarksområder som er kjerne områder for rovdyr gir økt konflikt mellom beitedyr og rovdyr. Slike inngrep kan også ligg i randsonen til de frie ødemarksområdene. Distriktet vil bemerke at omsøkt området med tilhørende randsoner virksomheten drifter i er kjerneområder for mye vilt. Dette er vilt som har en stor betydning for en del av befolkningen som høstingsformål.

Distriktet vil også bemerke at Pasvik naturreservat er ett yndet besøksområdet for befolkningen i Sør-Varanger og tilreisende.

Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik ser av søknaden at Finnmarkslovens § 10 er vurdert. Det er helt klart at en slik vurdering må fremlegges skriftlig slik at rettighetshavere får grunnlaget for vurderingen. Dette er ett klart brudd på rettsikkerheten til rettighetshaverne i denne saken. Det er ikke mulig å foreta en forsvarlig vurdering i henhold til Sametingets retningslinjer § 4 gitt i medhold av Finnmarksloven § 4, uten å innhente opplysninger direkte fra distriktet. I følge retningslinjene skal *«det tas hensyn til tidligere og andre aktuelle tiltak i samme bruksområde, og til den samlede effekten av slike tiltak»*

Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik deler ikke FEFO sin vurdering av kommunedelplans arealbestemmelser. Historien til Gjøkhotell beskrevet utførlig i ulike fora. Av den grunn er det ikke korrekt av FEFO å bemerke at dette er næringsvirksomhet lik karakter. Dette er ny næringsvirksomhet og dermed må denne forestå en behandlingsprosess som nytt tiltak. Kirkenes Radius AS sin virksomhet på omsøkt område er i strid med gjeldende kommuneplan.

Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik kan ikke se at denne søknadsprosessen har ivaretatt de rettigheter og rettsvern som er påkrevd i slike saker. Det rettsvernet som er gitt i lov forplikter også FEFO til å ivareta lover utover Finnmarksloven samt de internasjonale avtaler som Norge har inngått.

Finnmarkseiendommen må i sin saksbehandling oppfylle de krav som forvaltningsloven setter. Vi kan ikke se at de krav lovens § 17 setter for at saken skal være tilstrekkelig klarlagt er oppfylt i denne sak. Det kan bare gjøres ved at det foretas en utredning. I denne forbindelse vises det til Sivilombudsmannens uttalelse angående Syd-Varanger gruve, sak. Nr.2008/161.

Det gjøres oppmerksom på at distriktet på grunn av de mange inngrep som er foretatt samt de planlagte er i den situasjon at folkerettens terskel er overskredet, slik at selv små inngrep vil være folkerettsstridig, jf. NOU 1997: 5, s. 58.

Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik har signalisert at en er villig til å diskutere aktuelle områder for å dekke behovet til Kirkenes Radius AS. Dette er gjort i møte med FEFO og Sør-Varanger kommune. Når en vurderer andre aktuelle områder vil dette også gange andre friluftsjakter og annet dyreliv. Det er klart gitt uttrykk for behovet for treningsløyper i Sør-Varanger. Dog er denne aktiviteten i en voldsom vekst og gir utfordringer til reindriften og annet friluftsliv. Det er derfor veldig viktig å komme fram til omforente løsninger slik at også hundekjøringen viser hensyn til andre som benytter naturen i større grad enn i dag. Det som erfaringer tilsier er at denne hundekjøring også gir innvirkninger på annet dyreliv når dette også påvirker rein.

Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik går imot dispensasjonssøknaden.

Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik krever at søknad om fradeling blir avvist på grunn av vesentlige mangler til dokumentasjon og saksbehandlerregler.

Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik ber om at det iverksette utredning for å kartlegge virkninger av omsøkt virksomhet i sin helt. Det er viktig her å ta med de områder som virksomheten vil benytte seg av. Dette for å kartlegge støy, lys, virksomhetsforurensning og økt aktivitet som følge av tiltaket. Vurdering av tiltaket opp mot andre interesser må også bli foretatt, her under annet vilt i nærområdet.

Vurdering av tiltaket opp mot A-området for bjørn.

Vurdering av tiltaket opp mot verneformålene til Pasvik naturreservat, da denne ligger i randsonen og virker inn på verneformålet.

Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik krever en utredning opp mot de samlede inngrep i beitelandet til distriktet.

Med hilsen



Egil Kalliainen

leder, Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik

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

Sør-Varanger Kommune  
Postboks 406  
9915 Kirkenes

Rødsand 310515

**HØRING AV SØKNAD OM FRADELING AV TOMT PÅ GJØKÅSEN GBNR 15/1 TIL RADIUS  
KIRKENES AS**

Deres ref: 15/508/9

Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik ber om å få utsatt svarfristen til onsdag 3. juni.

Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik har behandlet saken og det på grunn av sakens kompleksitet tatt lengre tid enn antatt å få behandlet denne. Videre har det i denne saken vært behov for å hente ekstern bistand og dermed at dette tatt lengre tid enn antatt.

Med hilsen



Egil Kalliainen

leder, Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik

**Høring til søknad om fradeling av tomt på Gjøkåsen GBNNR 15/1 til Radius Kirkenes AS, saksnummer: 15/ 508**

**Pasvikkaldalen nærings og utviklingsråd vil gjerne komme med noen innvendinger mot fradelingen**

Vi ønsker å jobbe med, og fremme naturbasert turisme i området som ligger i randsonen til verneområdet. Erfaringen fra de siste 5 årene hvor kennelen til Radius Kirkenes har vært holdt på Gjøkåsen, tilsier at støynivået ikke er forenelig med slik naturbasert virksomhet. Vi ser ikke at denne plasseringen av sommerkennel gagner næringslivet i Pasvik, den har ikke skapt økt næringsvirksomhet i dalen. Den har heller skapt frustrasjon og irritasjon over støyen som blir ved slik virksomhet.

Pasvikkaldalen nærings- og utviklingsråd vil heller gå inn for å støtte forslaget til Øvre Pasvik Nasjonalparkstyre om ett informasjonssenter for Øvre Pasvik Nasjonalpark i dette området, som det var søkt om før Gjøkhotellet brant ned.

På vegne av Pasvikkaldalen nærings – og utviklingsråd  
v/ leder Magny Bakken



Statens vegvesen



FINNMARK FYLKESKOMMUNE  
FINNMÁRKKU FYLKKAGIELDA

Sør-Varanger kommune  
Postboks 406  
9915 KIRKENES

Behandlende enhet:  
Region nord

Saksbehandler/innvalgsnr.:  
Jan Inge Johansen - 78941695

Vår referanse:  
2015/056357-002

Deres referanse:  
15/508

Vår dato:  
29.05.2015

## Høring av søknad om fra deling av tomt på Gjøkåsen gnr. 15 bnr. 1 til Radius Kirkenes AS - Sør-Varanger kommune

Viser til anmodning av 4.5.2015 om høringsuttalelse vedrørende fradeling av tomt på Gjøkåsen.

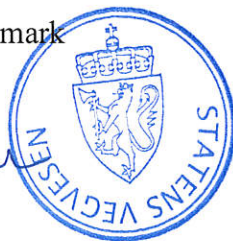
Dersom bruk av avkjørsel blir vesentlig endret fra tidligere drift ber vi om at det søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

For øvrig har Statens vegvesen har ingen merknader til søknaden.

Plan og forvaltning Finnmark

Med hilsen

Jan-Inge Johansen  
Rådgiver



Postadresse  
Statens vegvesen  
Region nord  
Postboks 1403  
8002 Bodø

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

Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Båtsfjordveien 18  
9815 VADSØ

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Landsdekkende regnskap

9815 Vadsø  
Telefon:  
Telefaks:

Finnmark fylkeskommune har ansvaret for fylkesvegene, avgjør hvilke prosjekter som skal gjennomføres hvert år og gir politiske føringer for utvikling av fylkesvegene. Det er Statens vegvesen som normalt planlegger, bygger, drifter og vedlikeholder fylkesvegene på vegne av fylkeskommunen.



Rolf Randa  
Langvasseid  
9910 Bjørnevæn

Til

Sør-Varanger kommune, Boks 406, 9915 Kirkenes

Deres saksnr 15/508/9

### **Høringssvar fradeling av Gjøkhotellet til Radius Kirkenes AS**

Viser til mottatte brev og tidligere avisartikler om saken. Det er mange aspekter med denne saken, men jeg vil først og fremst ta for meg den historiske betydningen og dagens forhold som jeg mener går på tvers av lokalbefolkningens ønsker og vilje. I tillegg er det helt klart at den bruk som har vært ved Gjøkhotellet de senere år går ut over både naturmangfold, folk som ferdes i området og at den er negativ for reindriftsnæringen.

#### **Gjøkhotellet – anlagt som nå ut fra museale hensyn og for å ta vare på en nasjonal kulturarv**

Jeg har opp gjennom årene arbeidet med kartlegging av gamle bygg og anlegg i Øvre Pasvik. Blant annet gjennom arkivsøk og intervju med personer som har vært delaktige i etableringene her fra lenge før andre verdenskrig. Noe av materialet er publisert i lokalavisen, og det har medført at ytterligere ny informasjon er kommet frem.

Statens Skogvesen, senere Statskog, var involvert i alt som skjedde i Øvre Pasvik fra de første etableringer av skogvoktergårdene Skogly og Næsheim i 1903. Skogly ble overtatt av tollvesenet etter siste krig og senere solgt til private. Næsheim ble etter en brann i 1909 reetablert ute på Kjerringneset. Bygg som overlevde brannen ble flyttet og nye ble bygget. I mellomkrigstiden vokste gården og ble en institusjon i Øvre Pasvik. Blant annet var det her Osvold Harjo og Harald Rygh med flere fikk hjelp da de i 1943 rømte fra tyskerne og flyktet østover. Med forandringene som kom etter krigen mistet Næsheim sin betydning. Ved utbygging av Skogfoss kraftverk og oppdemming av elva bestemte skogforvalter Egil Skoglund (han beskrev dette selv i en avisartikkel) at de verneverdige bygg som ville bli berørt skulle flyttes til deres eiendom ved Gjøkhotellet. Dette skjedde rundt 1964. Flere bygg fra Næsheim bygget fra 1903 og utover ble flyttet hit, i tillegg til andre bygg tilhørende Skogvesenet. Det eldste bygg var koia fra Skogfoss som er beskrevet i reiseskildring fra 1882.

Gjøkhotellet er dermed å betrakte ikke bare som et museumsanlegg for Statens Skogvesen, men som en nasjonal kulturarv i og med at byggene her er etablert av den norske stat i den hensikt å sikre at norsk suverenitet skulle forbli rådende i grenseområdet. Den måten disse verneverdige bygg er blitt behandlet på av den nye grunneieren FeFo, og ikke minst leietaker Radius Kirkenes AS de senere år er en skam og en skjensel som burde vært påtalt. Det er for eksempel laget pressenningstilbygg og brukt fugeskum på gamle tømmervegger.

#### **Næringseiendom og næring?**

Det hevdes at Gjøkhotellet er en næringseiendom og at det nå drives næringsvirksomhet her. Ut fra at det var Statens skogvesens tanke å sikre byggene som et museum, mener jeg hele definisjonen er feil. Det burde vært beskrevet som et kulturminneanlegg.

Rolf Randa  
Langvasseid  
9910 Bjørnevatn

At Radius Kirkenes AS hevder de driver nærig her, og at FeFo støtter dette, må etter mitt skjønn gjøres mot bedre vitende. Man besudler en nasjonal kulturarv med hundeskitt og støy og skremmer besøkende fra stedet. Jeg er blitt kontaktet av mange, både før og etter vinterens oppslag om Gjøkhotellet. Folk er forbannet og engasjert og synes det er tragisk det som har skjedd de senere år. Verken FeFo eller Radius Kirkenes AS står høyt i kurs hos de som har hatt et forhold til området. Men få vil bære frem sine klager offentlig. Da lar de heller være å besøke området.

### **La Øvre Pasvik Nasjonalparkstyre få overta eiendommen**

Slik jeg ser det er Øvre Pasvik Nasjonalparkstyre de eneste aktuelle for å overta eiendommen og drifte den videre i tråd med lokale ønsker og interesser. Da vil anlegget bli tatt vare på av kompetente folk, ikke europeiske ungdommer. Da vil det bli tilført midler og arbeidsplasser lokalt i Øvre Pasvik, slik man alltid har jobbet for i forbindelse med vern av områder. Da vil også besøkende fra nær og fjern igjen føle seg velkommen til denne perlen i Øvre Pasvik.

Med hilsen

Rolf Randa



FYLKESMANNEN I FINNMARK  
Miljøvernavdelingen

FINNMÁRKKU FYLKKAMÁNNI  
Birasgáhttenossodat  
VARANGER KOMMUNE  
Boks 406, 9915 Kirkenes

Sør-Varanger kommune

Postboks 406  
9915 Kirkenes

09 JUNI 2015

Saksnr: 15/508	Dok.nr:	Off.vurdering:
		Kopi til:

Deres ref  
15/508

Deres dato  
04.05.2015

Vår ref  
Sak 2015/1776  
Ark 421.3

Vår dato  
04.06.2015

Saksbehandler/direkte telefon: Gunhild Lutnæs - 78 95 03 21

## Uttalelse til søknad om fradeling av tomt rundt Gjøkhotellet i Pasvik

Vi viser til brev datert 4. mai 2015. Radius Kirkenes har søkt Finnmarkseiendommen om tillatelse til å fradele 8 dekar rundt Gjøkhotellet i Pasvik til hundegård og trening av ca. 150 sledehunder fra august til november hvert år.

Omsøkt område er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-område med bestemmelser om spredt ervervsbebyggelse (område SE4). I telefonsamtale med kommunen ble det klart at kommunen anser virksomheten til å være i strid med formålet ervervsbebyggelse som angitt i kommuneplanen. Søknaden skal derfor behandles etter kapittel 19 i plan- og bygningsloven.

I følge kart vedlagt søknaden ligger området det søkes om å fradele innenfor et rent LNFR-område. Det gjelder området på sør-øst-siden av strømlledningene.

Ut fra vedlegg til søknaden er det mange interesseløstninger knyttet til omsøkt tiltak. Fylkesmannen anbefaler derfor at det ikke gis dispensasjon, men at det isteden gjennomføres en reguleringsprosess. En reguleringsplanprosess sikrer at virkningene av virksomheten blir utredet, og at allmennheten får anledning til å medvirke, i større grad enn hva en gjør gjennom en dispensasjonssak.

### Verneområder

I tråd med naturmangfoldloven § 49 plikter kommunen å vurdere om virksomheten vil kunne få virkninger på verneverdiene i verneområdene som er i området. Kommunen må ta utgangspunkt i verneformålet for områdene i vurderingen. Dersom omsøkt tiltak kan ha negative virkninger skal hensynet til verneverdiene tillegges vekt. Vi minner også om at naturmangfoldloven § 7 pålegger offentlige myndigheter å synliggjøre hvordan hensynet til naturmangfoldet er vektlagt og vurdert i saker som berører naturmangfold. Dette gjelder også denne saken.

Videre må kommunen vurdere hvilke virkninger tiltaket vil kunne ha på øvrige forhold i området. Vi er blant annet kjent med tilfeller av nærgående bjørn. I 2011 ble det nødvendig å felle en bjørn som ble tiltrukket av mat i hundegården. Avfallshåndtering må også avklares.

**Reindrift**

Gjøkhotellet ligger innenfor vinterbeiteområdet for reinbeitedistrikt 5A/5C. Beitetiden her er fra 15. oktober til 1. mai. Vinterbeiter regnes som minimumsbeite for rein. En hundegård og trening av ca. 150 sledehunder fra august til november vil erfaringsmessig være forstyrrende på reindriften i området.

Virkningene av tiltaket kan være at reinen til en viss grad unnviker området, og at reinen i tillegg blir stresset, noe som igjen går utover reinens beiteadferd. Deler av aktiviteten vil også skje i perioden da reinen er meget sårbar og trenger mest ro. Etter at flokken er sluppet gjennom slaktegjerdanlegget ved Piekana/Biehkan og sperregjerdet på nordsiden av tiltaksområdet, trekker flokken mot Finland og etterpå trekker reinen mot barskogområdet ved Kjerringnes.

**Oppsummering**

Fylkesmannen mener det i denne saken er mange uavklarte forhold, der virkningene av å ha en hundepark på Gjøkhotellet må avklares. Blant annet kan en hundegård og trening av ca. 150 sledehunder innenfor vinterbeiteområdet føre til store negative konsekvenser for reindriften i området.

Vi anbefaler derfor at søknaden om dispensasjon avslås, og at det eventuelt gjennomføres en regulering av området.

Vi ber om at vår referanse oppgis ved henvendelse til oss.

Med hilsen

Margareth W. Sundfør  
seksjonsleder

Gunhild Lutnæs  
overingeniør

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

Kopi til:				
Øvre Pasvik	Svanhovd	9925	SVANVIK	
nasjonalparkstyre				
Finnmark fylkeskommune	Henry Karlsens plass 1	9815	Vadsø	





Radius Kirkenes AS  
Sandnesdalen 14  
9910 Bjørnevatn

Kirkenes , 10.02.2015

Til: FEFO  
Adr: Torget  
9700 Lakselv  
ATT: Kate Persen

### **SØKNAD OM FESTEAVTALE FOR PARSELL «GJØKÅSEN»**

Vi viser til tidligere korrespondanse og møter, senest vårt møte 6 februar, vedrørende «Leieavtale Gjøkåsen», brann, og erstatning av leieavtalen med en festeavtale for området.

Vi søker med dette om en festeavtale for en parsell som vist på vedlegg 1.

Parsellen skal primært brukes som «hundehotell» i sommersesongen, noe som vi fikk opplyst ikke er i strid med angitt «formål» i kommunens arealplan.

Leieavtalen løper ut 2015, og på grunn av brannen kan FEFO, slik anlegget er nå, ikke oppfylle sin del av avtalen.

Radius AS sin plan er å få på plass en «modul rigg», som etter hvert skal røstes og kles slik at den passer inn i miljøet.

Vi er i forhandlinger om dette med en leverandør.

Som det ble drøftet i møtet 6 februar 2015, oppfatter vi at FEFO, og vi, er tjent med en løsning på følgende vilkår for å avvikle leieavtalen:

- Leieavtalen erstattes av en festeavtale.
- Radius AS overtar de resterende bygg på parsellen. Disse er «Stall», «Badstue», «Stabbur» (disse framgår på skisse vedlegg 1), samt en mindre laftet bygning, ca. 50 m «syd» for badstua.
- Radius AS, overtar «vann og avløpsanlegget» på parsellen.
- Byggene og vann / avløpsanlegget, overtas for en pris tilsvarende årsleien for 2015, kr. 61.900,-.
- FEFO rydder tomte for brannavfall mm.

Vi vil for ordens skyld påpeke at vi søkte om en festeavtale i e-post av 15.01.2015 fra undertegnende, og at vi oppfatter derpå følgende brev fra FEFO av 20.01.2015, som en aksept for en festeavtale.



For vår drift, hvor vi skal ha hundehotellet klar til bruk ca. 1 mai, er det viktig for oss å få nødvendige dokumenter på plass, slik av vi kan starte byggesaksbehandlingen i forhold til kommunen.

Vi håper dette går bra, og avventer en snarlig saksbehandling.

Med vennlig

Radius Kirkenes AS



Kaj Bakke

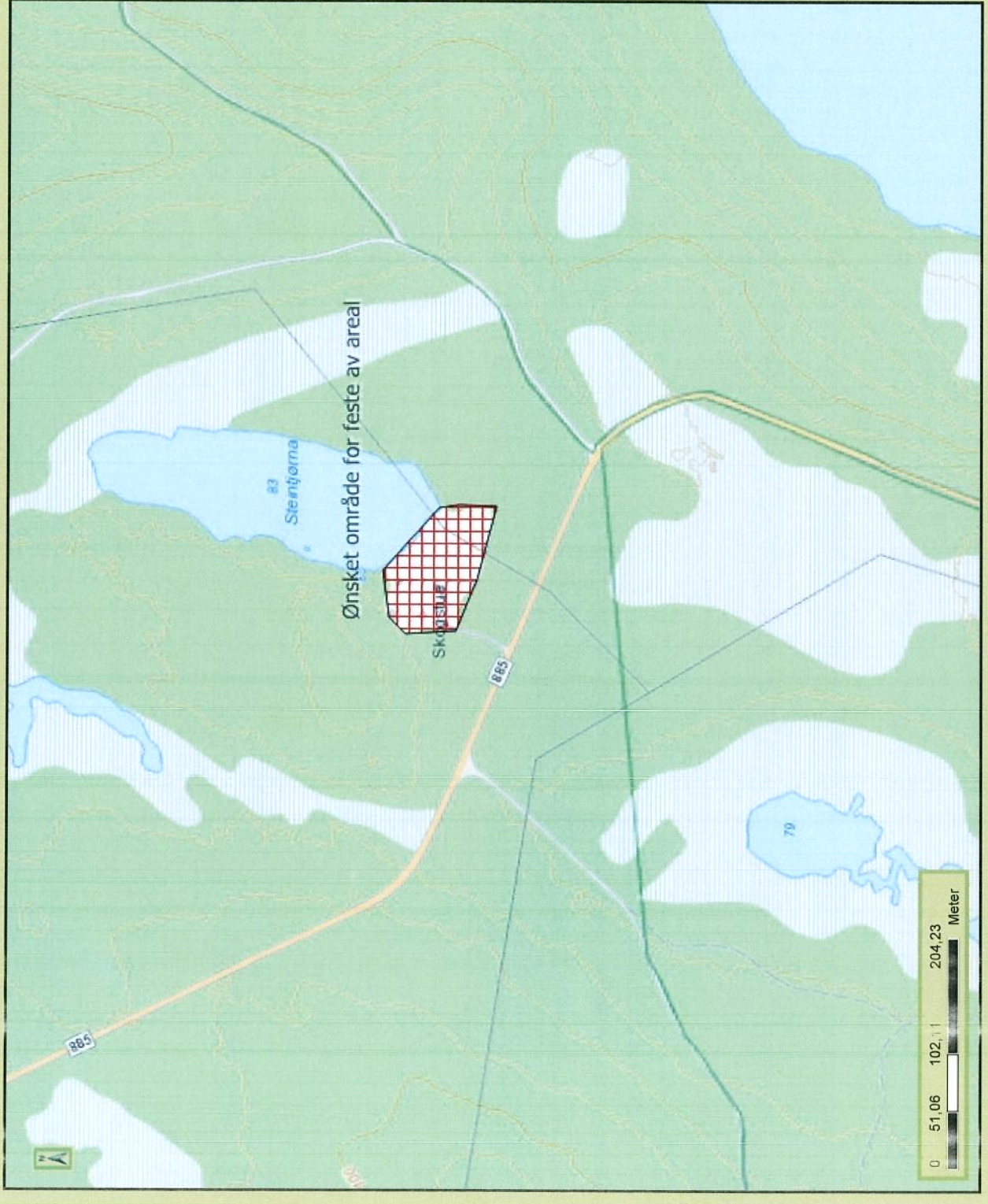
Vedlegg 1 - kart

VEDLEGG 1



**Feste av areal**  
Vegnett  
Traktorvei  
Sti  
NorgeBasis

Målestokk = 1: 5 105,64





**FYLKESMANNEN I FINNMARK**  
Miljøvern avdelingen

**FINNMÁRKKU FYLKKAMÁNNI**  
Birasahttenossodat

Sør-Varanger kommune

Postboks 406  
9915 Kirkenes

Deres ref  
15/508

Deres dato  
04.05.2015

Vår ref  
Sak 2015/1776  
Ark 421.3

Vår dato  
04.06.2015

*Saksbehandler/direkte telefon: Gunhild Lutnæs - 78 95 03 21*

## Uttalelse til søknad om fradeling av tomt rundt Gjøkhotellet i Pasvik

Vi viser til brev datert 4. mai 2015. Radius Kirkenes har søkt Finnmarkseiendommen om tillatelse til å fradele 8 dekar rundt Gjøkhotellet i Pasvik til hundegård og trening av ca. 150 sledehunder fra august til november hvert år.

Omsøkt område er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-område med bestemmelser om spredt ervervsbebyggelse (område SE4). I telefonsamtale med kommunen ble det klart at kommunen anser virksomheten til å være i strid med formålet ervervsbebyggelse som angitt i kommuneplanen. Søknaden skal derfor behandles etter kapittel 19 i plan- og bygningsloven.

I følge kart vedlagt søknaden ligger området det søkes om å fradele innenfor et rent LNFR-område. Det gjelder området på sør-øst-siden av strømlledningene.

Ut fra vedlegg til søknaden er det mange interessemotsetninger knyttet til omsøkt tiltak. Fylkesmannen anbefaler derfor at det ikke gis dispensasjon, men at det isteden gjennomføres en reguleringsprosess. En reguleringsplanprosess sikrer at virkningene av virksomheten blir utredet, og at allmennheten får anledning til å medvirke, i større grad enn hva en gjør gjennom en dispensasjonssak.

### Verneområder

I tråd med naturmangfoldloven § 49 plikter kommunen å vurdere om virksomheten vil kunne få virkninger på verneverdiene i verneområdene som er i området. Kommunen må ta utgangspunkt i verneformålet for områdene i vurderingen. Dersom omsøkt tiltak kan ha negative virkninger skal hensynet til verneverdiene tillegges vekt. Vi minner også om at naturmangfoldloven § 7 pålegger offentlige myndigheter å synliggjøre hvordan hensynet til naturmangfoldet er vektlagt og vurdert i saker som berører naturmangfold. Dette gjelder også denne saken.

Videre må kommunen vurdere hvilke virkninger tiltaket vil kunne ha på øvrige forhold i området. Vi er blant annet kjent med tilfeller av nærgående bjørn. I 2011 ble det nødvendig å felle en bjørn som ble tiltrukket av mat i hundegården. Avfallshåndtering må også avklares.

**Reindrift**

Gjøkhotellet ligger innenfor vinterbeiteområdet for reinbeitedistrikt 5A/5C. Beitetiden her er fra 15. oktober til 1. mai. Vinterbeiter regnes som minimumsbeite for rein. En hundegård og trening av ca. 150 sledehunder fra august til november vil erfaringsmessig være forstyrrende på reindriften i området.

Virkningene av tiltaket kan være at reinen til en viss grad unnviker området, og at reinen i tillegg blir stresset, noe som igjen går utover reinens beiteadferd. Deler av aktiviteten vil også skje i perioden da reinen er meget sårbar og trenger mest ro. Etter at flokken er sluppet gjennom slaktegjerdanlegget ved Piekana/Biehkan og sperregjerdet på nordsiden av tiltaksområdet, trekker flokken mot Finland og etterpå trekker reinen mot barskogområdet ved Kjerringnes.

**Oppsummering**

Fylkesmannen mener det i denne saken er mange uavklarte forhold, der virkningene av å ha en hundepark på Gjøkhotellet må avklares. Blant annet kan en hundegård og trening av ca. 150 sledehunder innenfor vinterbeiteområdet føre til store negative konsekvenser for reindriften i området.

Vi anbefaler derfor at søknaden om dispensasjon avslås, og at det eventuelt gjennomføres en regulering av området.

Vi ber om at vår referanse oppgis ved henvendelse til oss.

Med hilsen

Margareth W. Sundfør  
seksjonsleder

Gunhild Lutnæs  
overingeniør

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

Kopi til:

Øvre Pasvik

nasjonalparkstyre

Finnmark fylkeskommune

Svanhovd

Henry Karlsens plass 1

9925

9815

SVANVIK

Vadsø



forum for  
natur og  
friluftsliv  
Finnmark

## Høring: Sak 15/508/9 fradeling Gjøkhotellet - Omregulering

Kirkenes 05.06.15

*Forum for natur og friluftsliv (FNF) er et samarbeidsnettverk mellom natur- og friluftslivsorganisasjonene på fylkesnivå. Formålet med FNF er å ivareta natur- og friluftslivsinteressene i aktuelle saker i de enkelte fylkene. FNF skal også være en arena for natur- og friluftslivsfaglig kompetanseoppbygging i organisasjonene.*

*Sammen med fylkesorganisasjonene til NJFF Finnmark, NNV Finnmark, O-kretsen og Finnmark 4H med deres tilhørende lokale lag, har FNF- Finnmark med sitt øvrige nettverk turlag og andre lokalforeninger kontakt ut til mer enn 80 ulike lokale lag og foreninger i fylket.*

### Innledning

FNF- Finnmark har mottatt høring på saken om fradeling av tomt på Gjøkåsen og vil med dette gi høringssvar. FNF- Finnmark er veldig glad for at Sør-Varanger kommune gjør en grundig saksbehandling i denne viktige saken som omfatter mange ulike brukergrupper av området rundt "Gjøkhotellet". Det er synd at FeFo ikke har gjort grundigere arbeid fra starten av, og det kommer tydelig frem i søknaden fra FeFo til kommunen at de ønsker og gjør alt for å la Radius Kirkenes fortsette driften sin, slik som før. Dette er uheldig omdømmebygging for FeFo.

### Påvirkning på dyrelivet ved dagens bruk

Dagens bruk av Gjøkhotellet fører til flere negative konsekvenser for naturen omkring og bruken av denne. Kanskje den største faktoren av dem alle pr.idag er støyen.

Det er kommet flere tilbakemeldinger på at hundene høres langt unna når man ferdes i området. Vi viser til høringssvaret fra Naturvernforbundet i Sør-Varanger som presiserer områder og avstand som viser omfanget av dette. Fuglereservater i nær tilknytting til Gjøkhotellet påvirkes av dette. Støyen fra hundene overdøver sang og lyduttrykk fuglene bruker i parring og kurtise ritualene. Ved Tryvann, utenfor Oslo har de oppdaget at høy musikk i forbindelse med russetreff kan ha påvirkning av parringen til storfuggel i området rundt, nettopp på grunn av at støyen overdøver spillet. Resultat av dette igjen er forsinket klekkingen og jo senere kyllingene blir født jo mer utsatt er de for blant annet rovdyr. Arne Nævra lagde serien "Norske naturperler" i 2011, og når han kom tilbake i studio måtte han legge inn ny lyd på opptaket etter å ha filmet i området ved Gjøkbukta/ Noatun.

Med disse erfaringene og et fuglereservat så nært Gjøkhotellet er det nærliggende å tro at denne støyproblematikken derfor også vil kunne påvirke kurtisen og parringen ved for eksempel Fjærvannsområdet som er et viktig fuglereservat.

Ett annet eksempel påvirkning dagens bruk av Gjøkhotellet har, er resultatet av nærgående bjørn som igjen må avlives. Vi har et ansvar for at skyheten til rovdyr opprettholdes ovenfor mennesker, både for dens egen velferd og sikkerhet, men også for de som bruker området. Lukten av hunder, hundemøkk og mat er faktorer som kan tiltrekke seg uønsket og nærgående bjørn. Det har riktignok de to siste årene vært lite nærgående bjørn noe som mest sannsynlig skyldes god tilgang til mat ute i naturen. Men dette er noe som vil variere og derfor kan man ikke utelukke at problematikk rundt nærgående bjørn igjen vil være aktuelt.





forum for  
natur og  
friluftsliv  
Finnmark

## Opplevelsesverdi

Tilreisende og lokale brukere av området vil ofte ha en forventning til et slikt område som Øvre Pasvik. Stille, fredelig, uberørt og et yrende dyreliv. Forventningene til kvaliteten av området vil antagelig ikke stå i stil til det man opplever med så mye støy, og forurensning fra så mange hunder som skal være der opp på Gjøkhotellet. En del tilreisende vet kanskje ikke hva de kan forvente, men brukere fra kommunen har kommet med ganske klare tilbakemeldinger på at opplevelsesverdien er betraktelig forringet og annen friluftslivsaktivitet er vanskelig å gjennomføre.

## LNF områder

I Bestemmelser for LNF område med tillatelse til spredt ervervsbebyggelse er det åpnet for reiselivsvirksomhet, men Radius Kirkenes driver ikke reiselivsnæring på Gjøkhotellet. Dette er et reint "Hundehotell", altså en hundekennel. Dermed faller dette utenfor bruken av LNF området hvor det også står i veiledningen for LNF kategorien at "Kennel" ikke omfattes. Ser man også på lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan og bygningsloven) tredje del: Gjennomføring, Kapittel 19. Dispensasjon § 19.2 står det: *"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."*

Fra de tidligere innspillene som har kommet og med denne høringsrunden som nå gjennomføres kan vi ikke annet se en at ulempene er mye større en fordelene ved å la Radius Kirkenes fortsette sin drift ved Gjøkhotellet. Det at også denne driften foregår rett ved Øvre Pasvik Nasjonalpark og ved et Internasjonalt fuglereservat. Med en nasjonalpark og et reservat i nærhet til Gjøkhotellet må man også se på Naturmangfoldloven og § 49 (Utenforliggende virksomhet som kan medføre skade inn i et verneområde)

*"Kan virksomhet som trenger tillatelse etter annen lov, innvirke på verneverdiene i et verneområde, skal hensynet til disse verneverdiene tillegges vekt ved avgjørelsen av om tillatelse bør gis, og ved fastsetting av vilkår. For annen virksomhet gjelder aktsomhetsplikten etter § 6."*

Som nevnt tidligere er FNF- Finnmark glad for at kommunen gjør et grundig arbeid i denne saken, noe FeFo dessverre ikke har gjort fra starten av. Vi mener at bruken av området i dag ikke er forenelig med de interesser som er nevnt og heller ikke i henhold til lov. Fremtidig bruk av Gjøkhotellet må være i tråd med de viktige verneområdene som er i Øvre Pasvik og som gjenspeiler den naturen og det dyrelivet som finnes der. FNF- Finnmark mener at den virksomheten som Radius Kirkenes har hatt og som planlegges fremover ikke kan tillates videre her.

Vennlig hilsen  
Johannes Skulstad  
Koordinator  
FNF- Finnmark  
[finnmark@fnf-nett.no](mailto:finnmark@fnf-nett.no)  
78993464





**f**orum for  
**n**atur og  
**f**riluftsliv  
**F**innmark



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Sarajärvi, Trygve Enhetsleder: Sarajärvi, Trygve, tlf. 78 97 74 86	Dato: 19.08.2015
Arkivsak: <arkivsaknr>	
Saksordfører: Hatle, Hans	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	052/15	27.08.2015

## PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE HYTTE VED LILLE JERISTANVANN - KURT GEORG ERIKSEN

### Vedlagte dokumenter:

PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE HYTTE - LILLE JERISTANVANN  
ANKE PÅ VEDTAK

### Dokumenter i saken:

- 2015016632 ETTERLYSER SVAR
- 2013021857 ANKE PÅ VEDTAK
- 2013020823 MELDING OM POLITISK VEDTAK, KOPI AV SVARBREV TIL SØKER
- 2013020821 MELDING OM VEDTAK
- 2013017592 MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL  
19.09.13: PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE HYTTE - LILLE  
JERISTANVANN
- 2013016077 HØRINGSUTTALELSE - PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE HYTTE,  
LILLE JERISTANVANN
- 2013015583 ANGÅENDE SØKNAD OM PUNKTFESTE VED LILLE JERISTAN
- 2013014332 UTTALELSE ANGÅENDE SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR  
EKSISTERENDE HYTTE VED LILLE JERISTANVANN
- 2013014154 UTTALELSE FRA REINBEITEDISTRIKT 4/5 B
- 2013013933 UTTALELSE VEDR SØKNAD OM PUNKTFESTE LILLE JERISTAVANN
- 2013013769 UTTALELSE VEDR. DISPENSASJONSSØKNAD PUNKTFESTE 9/1 LILLE  
JERISTAVANN
- 2013013232 FYLKESMANNEN BER OM UTSATT HØRINGSFRISTEN TIL 30.08.2013
- 2013012518 VEDRØRENDE HØRING-PUNKTFESTE EKSISTERENDE HYTTE VED  
LILLE JERISTANVANN
- 2013012423 SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE HYTTE VED LILLE

2013011452 JERISTANVANN - ETTERSØR KART OG BILDER  
HØRING - PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE HYTTE, LILLE  
JERISTANVANN  
2013011302 PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE HYTTE - LILLE JERISTANVANN  
2013003444 ETTERLYSER SVAR PÅ SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR  
EKSISTERENDE HYTTE - LILLE JERISTANVANN  
2012017974 SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE HYTTE - LILLE  
JERISTANVANN

**Kort sammendrag:**

Utvalg for plan og samferdsels fattet følgende vedtak 19. september 2013 i sak 068/13:

«Med hjemmel i plan og bygningslovens § 19-2 avslår utvalg for plan og samferdsel søknad, og gir ikke dispensasjon fra bestemmelsene for LNFR-områder om tillatelse til punkt feste for eksisterende hytte ved Lille Jeristanvann mellom Neiden og Bugøyfjord.

**Begrunnelse:**

Omsøkte hytte ligger i område som i kommuneplanens arealdel er avsatt som LNFR område, der landbruks, natur- og friluft-, samt reindriftsområder skal prioriteres. Reindrifta går imot at det gis punkt feste da økt aktivitet rundt hytter i området vil være til ulempe for næringa. Fylkesmannen går også imot da det er i strid med nasjonale føringer rundt forvaltning av naturområder uten tyngre tekniske inngrep samt kommuneplanen.

En dispensasjon vil ikke kunne sies å gi større fordeler enn ulemper, det ville være i strid med nasjonale føringer samt fylkesmannen og næringas synspunkter, og en dispensasjon ville gi presedens for tilsvarende søknader.

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker, og klagen skal sendes Sør-Varanger kommune, boks 406, 9915 Kirkenes.»

**Faktiske opplysninger:**

20. november 2013 mottok Sør-Varanger kommune klage på vedtaket.  
Klagens ordlyd var som følger:

«Saken gjelder punktbeste for hytte ved Lille Jeristamvann mellom Bugøyfjord og Neiden.

Avslaget på min søknad begrunnes bl. a med at hytter i området vil føre til økt aktivitet Det er pr.idag ikke mange med punktbeste i området, men jeg vet at det tidligere er gitt punktbeste for hytter i området, bl.a til Isak Mathisen og Arvid Jerijævi.

Hytten som jeg søker punktbeste til har stått i over 45 år.

Jeg kan ikke se at et punktbeste vil føre til økt aktivitet i området, da det

går i dag en lovlig skuterløype like nedenfor hytten, og hytten brukes ellers noen helger i året til jakt og fiske. Jeg har i disse 45 årene hytten har stått, aldri fått tilbakemeldinger på at den er til sjenanse og-/eller har skapt uro, hverken for reindriften eller allmenheten for øvrig.

avslaget går fylkesmannen imot punktbeste, men jeg viser til FeFo's retningslinjer for oppføring av bygg før 1986. Retningslinjene har sin bakgrunn i behovet for klare regler for hvordan FeFo som grunneier skal forholde seg til byggverk i utmark uten kontrakt eller avtale. Formålet med FeFo's retningslinjer er å bidra til at byggverk på f efo grunn skal ha et punktbeste med grunneier. Retningslinjene sier at bygg satt opp før 1986 ikke sendes på høring iht. finnmarksloven.

Det skal foreligge en konkret vurdering av dokumentasjon på

byggets/hyttens eier (befaring og uttalelse fra FeFo er sendt dere tidligere). FeFo rekvirerer matrikkelenhet fra kommunen som matrikkelmyndighet, og det etableres festekontrakt mellom FeFo og byggets eier. Kontrakten tinglyses for eiers regning

En presedens for tilsvarende søknader ser jeg på som lite sannsynlig, da min hytte har stått i 45 år og det ikke er hytter i området som har stått like lenge.»

Rådmannens vurdering:

Klagen er kommet inn i rett tid. Melding om vedtak ble oversendt 7. november 2013 og

klagen kom inn 20. november 2013.

Beklageligvis gikk det lang tid fra utvalget fattet vedtak i saken til vedtaket ble oversendt Kurt Georg Eriksen, men klagefristen gjelder fra søker blir underrettet om vedtak.

Rådmannen har vurdert klagen, og kommet til at det ikke framkommer argumenter som tilsier at utvalgets vedtak skal omgjøres.

**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 for noen av temaene.

**Forslag til innstilling:**

Utvalg for plan og samferdsel har behandlet klage fra Kurt Georg Eriksen vedrørende avslag på søknad om tildeling av punktfeste for eksisterende hytte ved Lille Jeristamvann mellom Bugøyfjord og Neiden i Sør-Varanger kommune.

Begrunnelse: Utvalget kan ikke se at det framkommer argumenter i klagen som tilsier at utvalgets vedtak skal omgjøres.

Utvalg for plan og samferdsel opprettholder vedtak fattet i sak 068 i møte 19. september 2013. Saken oversendes Fylkesmannen i Finnmark for videre klagebehandling.



Nina Bordi Øvergaard  
kst. 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](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Åse Stenersen Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 06.09.2013
Arkivkode: K2-L83	Arkivsaksnr.: 12/871
Saksordfører: Roger Bruer	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel	19.09.2013	068/13

## PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE HYTTE - LILLE JERISTANVANN

### Vedlagte dokumenter:

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
19.10.2012	I	Finnmarkseiendommen	SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE HYTTE - LILLE
25.02.2013	I	Knut G. Eriksen	ETTERLYSER SVAR PÅ SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE HYTTE -
20.06.2013	U	Knut G. Eriksen	PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE HYTTE - LILLE JERISTANVANN
24.06.2013	U	Fylkesmannen i Finnmark;	HØRING - PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE HYTTE, LILLE
03.07.2013	I	Fylkesmannen i Finnmark	SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE HYTTE VED LILLE
04.07.2013	U	Finnmark Fylkeskommune;	VEDRØRENDE HØRING-PUNKTFESTE EKSISTERENDE HYTTE VED LILLE
11.07.2013	I	Fylkesmannen i Finnmark	FYLKESMANNEN BER OM UTSATT HØRINGSFRISTEN TIL 30.08.2013

18.07.2013	I	Finnmark Fylkeskommune	UTTALELSE VEDR. DISPENSASJONSSØKNAD PUNKTFESTE 9/1
22.07.2013	I	Sametinget	UTTALELSE VEDR SØKNAD OM PUNKTFESTE LILLE JERISTAVANN
29.07.2013	I	Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark	UTTALELSE ANGÅENDE SØKNAD OM PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE HYTTE
30.07.2013	I	Reinbeitedistrikt 4 og 5 b	UTTALELSE FRA REINBEITEDISTRIKT 4/5 B
22.08.2013	I	Kurt Georg Eriksen	ANGÅENDE SØKNAD OM PUNKTFESTE VED LILLE JERISTAN
29.08.2013	I	Fylkesmannen i Finnmark	HØRINGSUTTALELSE - PUNKTFESTE FOR EKSISTERENDE HYTTE, LILLE

### Kort sammendrag:

Fefo søker om punktfeste for eksisterende hytte ved Lille Jeristanvann. Området ligger nord for E6, midt mellom Neiden og Bugøyfjord. Søker til FeFo er Kurt Georg Eriksen. Eriksen har tidligere og søkt om punktfeste, men saken ble da avsluttet da det ikke ble betalt gebyrer i saken. Søker ønsker nå å ta opp saken på nytt.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruk, natur- og friluftslivs- og reindriftsområde (LNFR) der bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse er forbudt. Saken må derfor behandles etter plan- og bygningslovens (PBL) kapittel 19, Dispensasjon.

### Faktiske opplysninger:

Hytta opplyses fra søker til FeFo å være satt opp i 1968-1969. Det er ikke opprettet matrikkelenhet eller festekontrakt for hytta. Det er altså søkt om punktfeste tidligere, men da ble saken avsluttet, siden det ikke ble innbetalt gebyrer til kommunen. Det søkes nå på nytt.

Hyttas tilstand per i dag er ikke kjent.

Søknaden har vært ute på høring, og det har kommet uttalelser fra følgende instanser:

Sametinget: De har ingen merknader i saken, da de forstår det slik at det ikke skal foretas inngrep og at det kun søkes om feste av eksisterende hytte.

Reinbeitedistrikt 4 og 5 b: Reinbeitedistriktet går imot at det skal gis punktfeste til hytte ved Lille Jeristanvann, som er innenfor reinbeitedistriktet. De mener hytta er oppført uten tillatelse. De mener en hytte i dette området er forstyrrende for reinen under flytting, og i sommer- og høstbeitet. De opplyser at de er sterkt i mot en praksis som åpner for at man kan bygge en hytte uten tillatelse, for så, mange år etterpå, å få tillatelse. De opplyser at de kan godta en gammesøknad som åpner for en åpen gamme som kan benyttes av alle.

Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark: Reindriftsforvaltningen slutter seg til uttalelsen fra reinbeitedistrikt 4 og 5 b. De påpeker muligheten for at et punktfeste på hytta vil føre til at

hytta bygges ut og at vilkårene i en gammeerklæring faller bort. En tillatelse vil og kunne føre til at det åpnes for utbygging av flere hytter i området, og dermed økt trafikk og aktivitet her, noe som vil føre til store ulemper for siidaen ved at reinen trekker bort fra beiteområder.

Finnmark Fylkeskommune: De har ingen merknader til saken, forutsatt at det ikke skal gjøres inngrep i marka.

Fylkesmannen i Finnmark: Fylkesmannen understreker først at omsøkte område ligger i LNF-område, at søknaden må behandles som en dispensasjonssøknad og at kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det må i så fall foreligge en klar overvekt av hensyn som skal kunne gi dispensasjon.

Det påpekes at området ligger ca 5 km fra tyngre tekniske inngrep. Det vises til St mld nr 29 (1996-1997) Regional planlegging og arealpolitikk der det fokuseres på at de gjenstående inngrepsfrie naturområder må forvaltes som er viktig del av vår nasjonale arv. Det sies at kommunene så mye som mulig må unngå inngrep i områder som er tilnærmet fri for tyngre tekniske inngrep. Dette forsterkes av St mld nr 58 (1996-1997) Miljøvernpolitikk for en bærekraftig utvikling, der det er et mål at inngrepsfrie områder skal bevares.

Naturmangfoldsloven § 7 pålegger offentlig myndighet å synliggjøre sine vurderinger i henhold til lovens §§ 8-12 i sine besluttede vedtak.

Det bes om at kommunen tar stilling til hva som skal gjøres med ulovlige eller uregistrerte bygg. De påpeker at dersom det gis dispensasjon etter plan og bygningslovens § 19-2 vil dette skape presedens for tilsvarende søknader. Fylkesmannen mener tiltaket er i strid med nasjonale føringer vedrørende forvaltning av områder uten tyngre tekniske føringer, og går derfor imot at søknaden innvilges.

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 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 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.

Rådmannens vurdering etter lovkommentarens første strekpunkt over:

Hensynet bak bestemmelsene i LNFR-områder, er å ivareta natur- og friluftslivsinteresser, og bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse er forbudt. Imidlertid står hytta her allerede. Nå søkes det om punktfeste for denne. To av høringsinstansene påpeker at dette er uønsket. Reinbeitedistriktet mener at ei privat hytte er til ulempe for reindrifta der den står. De ønsker ikke en praksis der man kan bygge ulovlig for så å få tillatelse etterpå. Reindriftsforvaltninga slutter deg til det samme og påpeker faren for at dette skal føre til flere hytter, utbygging av denne og økt trafikk. Reinbeitenæringa går altså imot at det gis punktfeste for hytta. Området er som påpekt avsatt som LNFR-område. Det vil si at reindrift er et av formålene med området. Reindrifta sine argumenter bør derfor veie tungt. Da næringa går imot at det gis punktfeste, må det kunne sies at en eventuell dispensasjon vesentlig tilsidesetter bestemmelsen det eventuelt skulle dispensereres fra.

Rådmannens vurdering etter andre strekpunkt over:

Fordelen med å tillate punktfeste til fritidsboligen er at den eller de som har bygd hytta får det formelle i orden rundt denne. Utover det utbytte eieren av hytta har av at det eventuelt gis punktfeste, kan det ikke sies at det er fordeler med å gi dispensasjon til dette. Det påpekes fra høringsinstanser at å gi et punktfeste til en fritidsbolig vil kunne åpne for at det bygges flere fritidsboliger i området. Det kan ikke sies å være en fordel da området er avsatt til LNFR-område, der det ikke er tillatt med ny fritidsbebyggelse. Det vil være til ulempe for reindriftnæringa med økt aktivitet i området, og det vil være til ulempe for friluftsliv og relativt urørte naturområder dersom det tilrettelegges for flere tiltak i området. En dispensasjon her vil kunne skape presedens for tilsvarende søknader.

Rådmannens vurdering etter fjerde strekpunkt over:

Vurderingen faller sammen med fylkesmannens vurderinger i høringsuttalelsen vedrørende nasjonale føringer.

Rådmannens vurderinger etter femte strekpunkt over:

Fylkesmannen går klart imot en dispensasjon, og dette bør tillegges stor vekt da dette er med grunnlag i nasjonale føringer for forvaltning naturområder uten tyngre inngrep.

Rådmannens vurdering etter naturmangfoldsloven §§ 8-12, jfr § 7:

Ved søk i naturbase og artskart må det kunne sies at det er et tilfredsstillende kunnskapsgrunnlag om naturmangfoldet etter naturmangfoldslova § 8. Et søk her viser forekomst av en lavart i området som kalles furuskjell (*cladonia parasitica*), denne har status "nær truet" på rødlista fra artsdatbanken. Det foreligger ingen kunnskap om hvorvidt økt bruk av området vil ha noen innvirkning på arten. Soppen trenger død ved og store læger av dødt tre, og økt bruk kan f.eks føre til at det fyres mer bål av turfolk. Utover denne er det ikke registrert vernede eller freda arter eller naturtyper i området.



**Forslag til innstilling:**

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 19-2 avslår utvalg for plan og samferdsel søknad, og gir ikke dispensasjon fra bestemmelsene for LNFR-områder om tillatelse til punktfeste for eksisterende hytte ved Lille Jeristanvann mellom Neiden og Bugøyfjord.

**Begrunnelse:**

Omsøkte hytte ligger i område som i kommuneplanens arealdel er avsatt som LNFR-område, der landbruk, natur-og friluft- samt reindriftsområder skal prioriteres. Reindrifta går imot at det gis punktfeste da økt aktivitet rundt hytter i området vil være til ulempe for næringa. Fylkesmannen går også imot da det er i strid med nasjonale føringer rundt forvaltning av naturområder uten tyngre tekniske inngrep samt kommuneplanen.

En dispensasjon vil ikke kunne sies å gi større fordeler enn ulemper, det ville være i strid med nasjonale føringer samt fylkesmannen og næringas synspunkter, og en dispensasjon ville gi presedens for tilsvarende søknader.

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker, og klagen skal sendes Sør-Varanger kommune, boks 406, 9915 Kirkenes.

**Behandling 19.09.2013 Utvalg for plan og samferdsel**

**Saksordfører: Roger Bruer. I saksordførers fravær, orienterte Britt Slagtern.**

Innstillingen enstemmig vedtatt. Tilstede under avstemningen: 4 representanter.

**Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 068/13:**

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 19-2 avslår utvalg for plan og samferdsel søknad, og gir ikke dispensasjon fra bestemmelsene for LNFR-områder om tillatelse til punktfeste for eksisterende hytte ved Lille Jeristanvann mellom Neiden og Bugøyfjord.

**Begrunnelse:**

Omsøkte hytte ligger i område som i kommuneplanens arealdel er avsatt som LNFR-område, der landbruk, natur-og friluft- samt reindriftsområder skal prioriteres. Reindrifta går imot at det gis punktfeste da økt aktivitet rundt hytter i området vil være til ulempe for næringa. Fylkesmannen går også imot da det er i strid med nasjonale føringer rundt forvaltning av naturområder uten tyngre tekniske inngrep samt kommuneplanen.

En dispensasjon vil ikke kunne sies å gi større fordeler enn ulemper, det ville være i strid med nasjonale føringer samt fylkesmannen og næringas synspunkter, og en dispensasjon ville gi presedens for tilsvarende søknader.

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker, og klagen skal sendes Sør-Varanger kommune, boks 406, 9915 Kirkenes.

Bente Larssen  
rådmann

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

Kurt G. Eriksen  
Prestøyvn. 8  
9900 KIRKENES

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
20 NOV. 2013		
Saksnr: 12/871	Dok.nr. 18.11.13	Off.vurdering: Kopi til:

Sør- Varanger Kommune  
Boks 406  
9915 KIRKENES

### ANKE PÅ VEDTAK I SAK 068/13

Saken gjelder punktbeste for hytte ved Lille Jeristamvann mellom Bugøyfjord og Neiden.

Avslaget på min søknad begrunnes bl. a med at hytter i området vil føre til økt aktivitet. Det er pr.idag ikke mange med punktbeste i området, men jeg vet at det tidligere er gitt punktbeste for hytter i området, bl.a til Isak Mathisen og Arvid Jerijærvi. Hytten som jeg søker punktbeste til har stått i over 45 år. Jeg kan ikke se at et punktbeste vil føre til økt aktivitet i området, da det går i dag en lovlig skuterløype like nedenfor hytten, og hytten brukes ellers noen helger i året til jakt og fiske. Jeg har i disse 45 årene hytten har stått, aldri fått tilbakemeldinger på at den er til sjenanse og-/eller har skapt uro, hverken for reindriften eller allmenheten for øvrig.

I avslaget går fylkesmannen imot punktbeste, men jeg viser til FeFo's retningslinjer for oppføring av bygg før 1986. Retningslinjene har sin bakgrunn i behovet for klare regler for hvordan FeFo som grunneier skal forholde seg til byggverk i utmark uten kontrakt eller avtale. Formålet med FeFo's retningslinjer er å bidra til at byggverk på FeFo grunn skal ha et punktbeste med grunneier. Retningslinjene sier at bygg satt opp før 1986 ikke sendes på høring iht. finnmarksloven. Det skal foreligge en konkret vurdering av dokumentasjon på byggets/hyttens eier (befaring og uttalelse fra FeFo er sendt dere tidligere). FeFo rekvirerer matrikkelenhet fra kommunen som matrikkelmyndighet, og det etableres festekontrakt mellom FeFo og byggets eier. Kontrakten tinglyses for eiers regning ( ).

En presedens for tilsvarende søknader ser jeg på som lite sannsynlig, da min hytte har stått i 45 år og det ikke er hytter i området som har stått like lenge.

Jeg ber derfor med dette om en ny vurdering av min søknad.

Mvh

  
Kurt Georg Eriksen



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Kvamme, Bernt Enhetsleder: Kvamme, Bernt, tlf. 78 97 74 84	Dato: 11.08.2015
Arkivsak: <arkivsaknr>	
Saksordfører: Bruer, Roger	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	053/15	27.08.2015

## DETALJREGULERING B2A, SKYTTERHUSFJELLET - BEHANDLING ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

### Vedlagte dokumenter:

B2A Plankart 080615 revidert  
Planbeskrivelse Detaljregulering for Skytterhusfjellet B2A ENDRET FORSIDE 150806  
Planbestemmelser Detaljregulering for Skytterhusfjellet B2A ENDRET FORSIDE 150806  
201406669-3Uttalelse til offentlig ettersyn - Detaljregulering B2A - Skytterhusfjellet nve  
UTTALELSE - DETALJREGULERING FOR FELT B2A SKYTTERHUSFJELLET sametinget  
UTTALELSE - DETALJREGULERING FOR SKYTTERHUSFJELLET FELT B2A finnmark  
fylkeskommune  
UTTALELSE - DETALJREGULERING FOR SKYTTERHUSFJELLET FELT B2A  
fylkesmannen i finnmark  
Uttalelse ad deltaltjregulering felt B2A skytterhusfjellet borettslag  
tiltakshavers Kommentarer til høringsuttalelser B2A

### Dokumenter i saken:

2015018180 REVIDERT PLANKART DETALJREGULERING SKYTTERHUSFJELLET  
2015018168 KOMMENTARER TIL INNKOMNE HØRINGSUTTALELSER  
SKYTTERHUSFJELLET  
2015017945 UTTALELSE DETALJREGULERING AV B2A SKYTTERHUSFJELLET  
2015017618 UTTALELSE DETALJREGULERING AV B2A SKYTTERHUSFJELLET  
2015016118 UTTALELSE - DETALJREGULERING FOR FELT B2A  
SKYTTERHUSFJELLET GBN 26/160  
2015015062 UTTALELSE - DETALJREGULERING FOR SKYTTERHUSFJELLET FELT  
B2A  
2015014263 UTTALELSE - DETALJREGULERING FOR SKYTTERHUSFJELLET FELT  
B2A

2015014257 MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL -  
DETALJREGULERING B2A, SKYTTERHUSFJELLET  
2015013750 PLANFORSLAG UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN.  
2015013746 PLANFORSLAG LAGT UT OFFENTLIG ETTERSYN  
2015013611 DETALJREGULERING B2A, SKYTTERHUSFJELLET - PLANFORSLAG TIL  
OFFENTLIG ETTERSYN  
2015013211 MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL  
05.06.15: DETALJREGULERING B2A, SKYTTERHUSFJELLET

### **Kort sammendrag:**

Overordnet reguleringsplan for Skytterhusfjellet ble vedtatt 22.03.2007. I denne planen er det avsatt en rekke områder for boligbygging med krav om detaljregulering.

Kommunen mottok forslag til detaljregulering for felt B2A den 13.05.15, og planen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i saknr. 036/15.

I forbindelse med offentlig ettersyn har det kommet inn 5 uttalelser.

### **Faktiske opplysninger:**

Avgrensning.

Reguleringsplan for Skytterhusfjellet stiller krav om utarbeidelse av detaljplan for område

B2A er markert som arealformål for konsentrert småhusbebyggelse.

Planens avgrensning følger de avgrensningene som er satt i områdereguleringen "Reguleringsplan for Skytterhusfjellet" vedtatt 22.03.2007. Planens avgrensning følger grensene for tomt B2A gnr. 26 bnr. 160.

Hensikten med planforslaget.

Hensikten med detaljplanen er å konkretisere innen de overordnede rammer som ligger i områdereguleringen for å klargjøre for byggesøknad. Detaljplanen har som mål å forberede for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende parkering og adkomstvei innenfor planens avgrensning, samt å sikre gode bokvaliteter i området som beskrevet i overordnet reguleringsplan.

Utfordringer som søkes løst i detaljreguleringen er plassering av bebyggelse og tilpasning til terreng slik at terrenginngrepene minskes. Andre utfordringer som søkes løst er bruk av bebyggelse til å skape gode, felles, skjermede uteoppholdsarealer.



Den fremtidige utbygging av tomten til boligformål har som ambisjon å gi positiv innvirkning på bomiljøet i området. Tomten ligger i et nyetablert boområdet, med en blanding av bebygde og ennå ikke bebygde tomter

Naturgitte forutsetninger.

Området ligger sør for Kirkenes sentrum med nærhet både til byen og friluft-/rekreasjonsmuligheter. Området har tidligere i hovedsak vært brukt til friluftformål før overordnet reguleringsplan for Skytterhusfjellet ble vedtatt, Overordnet infrastruktur med hovedadkomstveier er etablert i henhold til områderegulering for Skytterhusfjellet.

Topografisk er området delt i et høyere platå i nordvestlig del og et lavere platå i sørøstlig del. Den nordvestlige delen av området har steder med fjell i dagen. Begrensede deler med spredt vegetasjon i form av enkelte busker og lav bjørk i nordlige deler av tomt. Den skjermede beliggenheten bak Skytterhusfjellet bidrar til å skjermes mot vind fra nordøst som er fremherskende vindretning om sommeren.

#### Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (B1-B2)

I disse byggeområdene skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse med maksimal grad av utnytting av område B1: %-BYA = 30% og B2: %-BYA = 35%. Det tillates bygget inntil 46 boenheter totalt. Det skal i hovedsak bygges 2-mannsboliger og 4-mannsboliger eller lignende. Enkelte tettliggende eneboliger eller rekkehus tillates. For å unngå et monotont preg skal formspråket varieres, og bebyggelsen bør brytes opp for å oppnå et preg av små volumer.

Maksimal gesimshøyde er 7,5 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Der hvor taket er forsynt med arker eller takopplett som stikker opp over takflaten regnes høyden til toppen av disse som mønehøyde. Innenfor høydebestemmelsene skal bebyggelsen oppføres i maksimalt 2,5 etasjer. Halv etasje kan inneholde hoveddel og bruksareal tilsvarende  $\frac{3}{4}$  av underliggende etasje.

Den nye bebyggelsen skal ha et helhetlig estetisk uttrykk der utvendig kledning / fasade skal ha et hovedmateriale. Klare primærfarger tillates ikke bruket som hovedfarge og øvre ramme for bruk av glass i fasade er satt til 45 % av BRA.

Det skal i forbindelse med søknad om rammetillatelse vedlegges situasjonsplan for hele området. Dette for å sikre helhetlig utvikling av området, både når det gjelder innhold, bebyggelse og parkeringsløsninger.

#### Garasjeanlegg for boligbebyggelse P1-P2

Det etableres totalt to områder for garasjer/carport og parkering, ett i tilknytning til hvert av de to områdene for boligbebyggelse B1 & B2. I tråd med Områdereguleringen for Skytterhusfjellet skal det avsettes areal til garasjer / carporter og oppstilling som følger:

- 1,5 plasser per leilighet/boenhet for 1- og 2- roms leiligheter,
- 2 plasser per leilighet/boenhet for 3-roms leiligheter eller mer.

Minst 1 plass per boenhet skal vises som plass i garasje/carport i situasjonsplan som følger byggesak. Dette skal sikre at det er plass til at det kan oppføres en plass i garasje/carport for hver boenhet. Den halve plassen per leilighet/boenhet for 1- og 2-roms leilighet/boenhet opparbeides som disponible plasser som deles mellom leilighetene og benyttes som gjesteparkering.

Ved oppføring av garasjer/carporter skal disse bygges kjedet med maksimal størrelse 30 m<sup>2</sup> per plass i garasje/carport. Det kan bygges avfallsbod, fellesbod og private boder på hvert område avsatt til garasjer og parkering innenfor de arealbegrensningene for boder som planbestemmelsene setter. Bygging av boder skal ikke være til hinder for at parkeringsdekningen er i henhold til planbestemmelsene. Garasje- / carportanlegg og boder skal ha et helhetlig estetisk uttrykk. Utvendig kledning /fasade skal ha et hovedmateriale og klare primærfarger tillates ikke som hovedfarge.

Områdene tillates anlagt som parkeringsareal uten garasjer/carport. Utforming av boder skal følge arealbegrensning og høydebegrensning satt i planbestemmelser.

### Lekeplass (L1-L2)

Områdene for nærlekeplass plasseres sentralt i forhold til boligbebyggelsen slik at barn i minst mulig grad trenger å krysse kjørevei-/ parkeringsareal. Ved å plassere lekeplassene langs trinnfri gangadkomst fra parkering til bygningen med boenhet sikres god tilgjengelighet. Når lekeplassene er plassert nært gangadkomst sikrer dette adkomst til lekeplasser vinterstid. På hvert av områdene for lekeplass kan det oppføres et felleshus på inntil 30 m<sup>2</sup> som skal kunne brukes av beboerne. Plassering og utforming av felleshus skal avklares i situasjonsplan som følger byggesøknad.

### Kjørevei V1

Det etableres en adkomstvei, med navn Leirdueveien, til området med avkjørsel fra Lykketreffet. Adkomstvei tilrettelegges med asfalt / fast dekke. Snuhammer for brøytebil, renovasjonsbil, brannbil tilrettelegges i forbindelse med innkjøring til parkeringsområder som vist i plankart. Den valgte løsningen til veistruktur er med på begrense samlet mengde kjøreareal og øke trafikksikkerheten for barn som leker i

området. Det utarbeides en skiltplan som følger byggesaken

## Grønnstruktur G1-G2

Områdene deler de to boligområdene B1 og B2 og bryter opp bebyggelsesområdene visuelt og forbinder grønnstruktur på tomt med tilgrensende parkbelte i sør. Områdene har lite vegetasjon slik det fremstår i dag. Eksisterende vegetasjon og terreng skal danne utgangspunkt for tilrettelegging av grønnstruktur. Med vekt på området sør for Boligområdet B1. I området mellom B1 og B2 samt området G1 vil anleggelse av adkomstvei gjøre inngrep i terreng nødvendig. Etter utbygging planlegges det at områder uten vegetasjon tilsås.

Gjennomføring.

Ved bygging av adkomstvei og planering av byggetomter vil overskuddsmasser som sprengstein fra tomte benyttes lokalt til eventuelle masseutskifting av torv- og leirforekomster i lokale forsenkninger. Dette gir stedlige terrengtilpasninger.

Boligene er planlagt som boliger med lavt energibehov til oppvarming. Kombinert med vedovn som alternativ energiforsyning gjør at det ikke vil være behov for fjernvarme.

## Virkninger av planforslaget

Landskap

Området er kupert og ligger over kote 60. Det er flere koller av bart berg. I nordvest er det et myrområde som er omsluttet av berg. Det er innhentet uttalelse fra geoteknisk konsulent i forbindelse med oppstart av arbeid med detaljregulering (Vedlegg A). Uttalelsen sier at områdestabiliteten tilfredsstillende krav gitt i TEK10 samt at det synes naturlig at sprengstein fra tomten benyttes til masseutskifting av eventuelle torv- og leirforekomster som måtte forefinnes i lokale forsenkninger innenfor tomte der det skal plasseres bygg. Utbygging vil medføre fjerning av noe vegetasjon, men generelt skal vegetasjon bevares så langt det lar seg gjøre.

Byform og orientering

Boligbebyggelsen er delt inn i 2 områder, der bebyggelsen innen hvert område er lagt i en "U" slik at bebyggelsen varierer i å være vendt mot øst, sør og vest. Dette grepet sikrer at alle boenheter har privat uteoppholdsareal mot en side med sol, samtidig som de har en side mot felles uteoppholdsareal. Dette sikrer også alle boenheter godt utsyn/utsikt fra privat side. Parkering / garasjer utgjør avgrensningen

av felles uteoppholdsareal mot nord. Dette grepet sikrer også at uteoppholdsareal er skjermet fra gjennomgangstrafikk. Grepet med å dele bebyggelsen i 2 områder gjør behovet for terrenginngrep mindre samtidig som det bryter opp bebyggelsen visuelt.

### Forholdet til naturmangfold

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8, vises det til at planområdet er avsatt til boligformål i både områdereguleringsplan for Skytterhusfjellet, og kommeplanens arealdel. Det er siden vedtatt områderegulering gjort store investeringer i vei, vann og avløp og bygget om lag 45 boenheter i området rundt planområdet. Området rundt fremstår på ingen måte som ubebygget eller urørt.

Selv om planforslaget arealmessig i liten grad berører naturmangfold, er det likevel foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det framkommer at det ikke er registrerte prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper i planområdet. Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.

### Friluftsliv

Området ligger i nær tilknytning til lysløype og friluftsområder rundt Prestevannet. Ved etablering av stier/ snarveier i området sikres tilgjengelighet til friluftsområder.

### Lokalklima

Den fremherskende vindretning er fra sørvest om vinteren og fra nordøst om sommeren.

Bebyggelsens orientering samt området plassering nedenfor Skytterhusfjellet er med på å danne gode muligheter for skjermede uteoppholdsarealer. Sikring av private og felles uteoppholdsarealer med klimaskjerm i form av bebyggelse, beplantning eller lignende vil være viktig å ivareta i den videre detaljeringen.

## Trafikkforhold

Adkomstvei for boligområde (Leirdueveien) medfører støy og støv for planlagt bebyggelse.

Eventuelle garasjer/carporter for området plasseres langs intern adkomstvei og vil skjerme felles uteoppholdsareal samt bebyggelse.

For støy fra samleveg for områdene B2f, B2e, B2d og B2a anses den samlede ÅDT på denne samlevegen til å være for lavt til at det utløser krav om støyskjermingstiltak. Det stipulerte antall boenheter for feltene gir en stipulert ÅDT som ikke overstiger 1200.

## Barns interesser

Forslaget ivaretar barn og unges interesser gjennom å blant annet å plassere leke-/uteoppholdsareal sentralt i boligområdene, skjermet fra kjørevei.

## Universell utforming

Gangadkomst fra parkering til bygning med boenhet tilrettelegges som trinnfri.

Lekeplasser er plassert slik at de ligger langs gangadkomst fra parkering til bygning med boenhet noe som sikrer god tilgjengelighet til lekeplasser. Bebyggelsen er lagt slik i terrenget at den ligger i områder som ikke er bratte.

## Energibehov – Energiforbruk

Krav om alternativ energiforsyning, jf, PBL, tenkes løst med vedovn. Denne løsningen kombinert med boliger med lavt behov for energi gjør at det ikke vil være behov for fjernvarme.

## Teknisk infrastruktur

VA-anlegg kobles til eksisterende anlegg med selvføll, og overvann ledes til terreng i størst mulig grad. Adkomstvei opparbeides med fast dekke og dimensjonering av kjørebanebredde, kryssløsning og belysning skal gjøres i henhold til Statens Vegvesens normal "Veg- og gateutforming" Type A1 – adkomstvei til boligområder.

## ROS-analyse

Det er utarbeidet en egen risiko – og sårbarhetsanalyse i fbm prosjektet. Se planbeskrivelsen kapittel 6.

Følgende punkter er det ikke definert noen risiko i forhold til:

- Snøskred
- Kvikkleireskred
- Jordskred
- Spesielle værforhold
- Elektromagnetisk felt fra kraftledninger

Andre kommentarer i forhold til risikovurderingsskjemaet:

- Radon

Tiltak mot radon må utføres i hht. PBL, Teknisk forskrift TEK10.

Medvirkning/ offentlig ettersyn.

Som nevnt er det i forbindelse med offentlig ettersyn kommet inn 5 uttalelser;

NVE, datert 17.07.15; ingen merknader. Tidligere innspill er ivaretatt.

Sametinget, datert 11.06.15; ingen merknader. Tidligere innspill er ivaretatt.

Finnmark Fylkeskommune, datert; 16.06.15; ingen merknader. Tidligere innspill er ivaretatt.

Fylkesmannen i Finnmark, datert 23.06.15; Fylkesmannen anbefaler at kommunen tallfester støygrensene ut ifra anbefalingene gitt i retningslinje T-1442/2012.

Kommentar; Ved å beholde formuleringen i planbestemmelsene slik den er vil krav til støygrensene til enhver tid være bundet opp imot Miljødepartementets gjeldende retningslinjer, også når disse eventuelt revideres. Rådmannen anbefaler at innspillet ikke tas følge.



Anbefaler at kommunen sender inn plankartene til Kartverket for teknisk kvalitetskontroll om kommunen ikke allerede har gjort dette.

Kommentar; kvalitetskontroll er gjennomført.

Rådet for likestilling av funksjonshemmede;

Etter egne rutiner skal rådet for likestilling av funksjonshemmede ha plansaker som egne saker. Rådet behandlet saken i møte 18.08.15 uten merknader.

Skytterhusfjellet Borettslag, datert 26.07.15;

- Skytterhusfjellet borettslag uttaler at det ikke er sagt noe i planen om hvordan husene skal utformes, men på tegningene/skissene minner utformingen mye om de boligene som Aktivhus har bygd/under bygging lenger opp i Tunstadbakken. Borettslaget mener at disse byggene ikke passer inn i naturbildet. Borettslaget viser videre til formuleringen i planbestemmelsene §2 som beskriver krav til god estetisk utforming og håper at dette blir

ivaretatt.

Kommentar; - Et av detaljreguleringens formål er å sikre god estetisk utforming og av den grunn er dette nedfelt i blant annet planbestemmelsene §2 Fellesbestemmelser "Alle tiltak skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i forhold til naturgitte og bygde omgivelser».

Plan – og bygningsloven gir i dag anledning til å fremme plansak og byggesak samtidig. Det er ikke gjort i dette tilfelle. Det foreligger ingen bygningstegninger med beskrivelsen, men en situasjonsplan som gjør det mulig å anta noe om bygningers utforming. Videre må det gjøres en vurdering av detaljplanens bestemmelser i fht overordnet reguleringsplan for Skytterhusfjellet, og disse er som følger;

## 5.1 Bebyggelsen

- a. *Byggeområdene B2a, B2b, B2c, B2d skal bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse som for eksempel rekkehus, kjedet eneboligbebyggelse, atriumhus, 4-mannsboliger eller lignende i grupper eller tun med innbyrdes avstand minimum 6 meter. 2-mannsboliger tillates også i disse områdene. Bebyggelsen skal gis et variert formspråk. Bebyggelsen bør brytes opp for å oppnå et preg med små volumer.*
- b. *Maksimal grad av utnyttning inkludert garasje/carport: %-BYA = 30 %.*
- c. *Bebyggelsen skal oppføres i maksimalt 2 etasjer med eventuelt loft. Maksimal gesimshøyde er 7 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå*

I detaljplanens bestemmelser punkt 3.1. c. står følgende;

*c) Maksimal gesimshøyde er 7,5 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Der hvor taket er forsynt med arker eller takopplett som stikker opp over takflaten regnes høyden til toppen av disse som mønehøyde. Innenfor høydebestemmelsene skal bebyggelsen oppføres i maksimalt 2,5 etasjer. Halv etasje kan inneholde hoveddel og bruksareal tilsvarende  $\frac{3}{4}$  av underliggende etasje. Takvinkel skal ligge mellom 0-45 grader.*

Rådmannen anser dette til å være i henhold til overordnet plans bestemmelser og intensjoner om utbyggingen.

Videre er det slik at konkretisering utover det som er gjort i detaljreguleringen gjøres i byggesaken som også vil varsles naboer som da vil kunne komme med sine synspunkter. Byggesaksbehandleren skal alltid gjøre en selvstendig vurdering av byggesak mot plangrunnlag.

- Skytterhusfjellet borettslag uttaler også at kjørebanebredde i veien Lykketreffet som adkomst skal skje fra ikke tilfredsstillende kravene til kjørebanebredde, og det er registrert flere kollisjoner mellom møtende biler. Borettslaget ber om at det i rekkefølgebestemmelsene settes krav til at Lykketreffet opparbeides til å tilfredsstill

Statens vegvesen sine krav før arbeidene påbegynnes i feltet B2A.

Kjørevegene i Skytterhusfjellet er regulert med utgangspunkt i Statens Vegvesens veinormaler, Håndbok 017 Veg- og gateutforming. Denne er erstattet av en ny veinormal, Håndbok N100, Veg – og gateutforming.

Det fremgår av forordet til N100 at det faglige innholdet er uendret. Rundskriv av 13.11.2013 oppsummerer de viktigste endringer. Veianlegg som de i Skytterhusfjellet omfattes ikke av endringer.

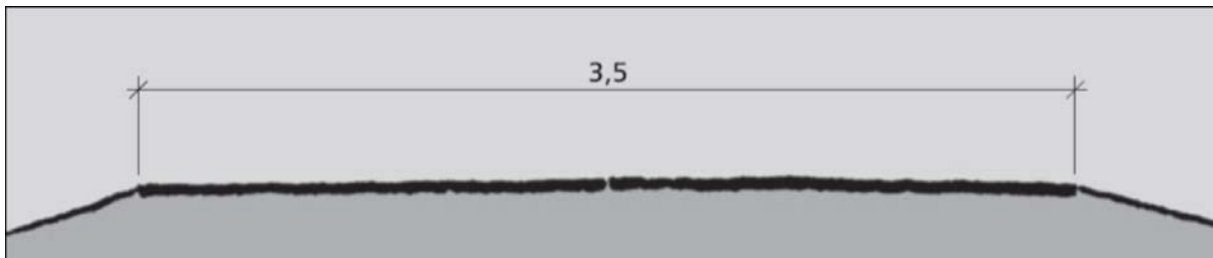
Aktuell vei er planlagt og bygd etter følgende veinormal;

### **A1 Atkomstveger i boligområder, fartsgrense 30 km/t.**

I normalen står følgende om adkomstvei A1;

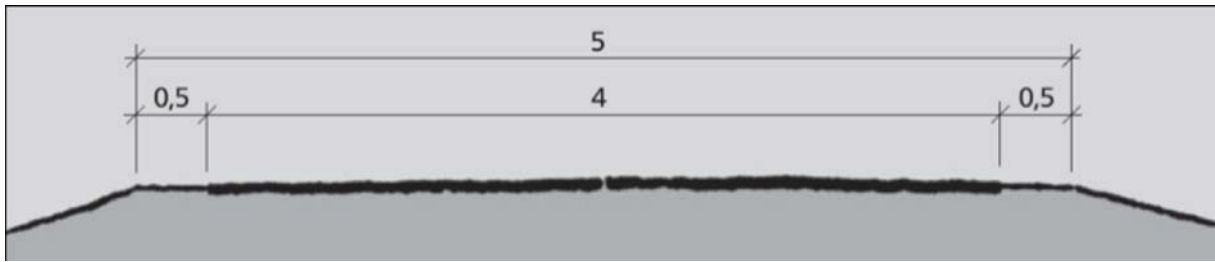
*Dette er veger som gir atkomst til boliger. I boligområder bør atkomstvegene utformes som blindveger eller sløyfer. Blindveger bør ikke være lengre enn 250 m, mens sløyfer kan ha lengde inntil 600 m. Atkomstveger i boligområder utformes på de myke trafikanters premisser.*

**Tverrprofil** Kjørebanebredden varierer etter antall boenheter langs vegen. For veger inntil 50 boenheter i blindveg, eller 80 boenheter i sløyfe, bør tverrprofil som vist i figur C.20 brukes.



Figur C.20 er vist med ett kjørefelt, asfaltert bredde 3,5 m.

*For veger med mer enn 50 boenheter i blindveg eller mer enn 80 boenheter i sløyfe, bør tverrprofilet som vist i figur C.21 brukes.*



Asfaltert bredde er 4 m med 0,5 m grusskulder.

*Snuplass bør anlegges i enden av vegen og utformes i samsvar med kapittel E.7.6.*

*Kryssløsninger ;Kryss der atkomstvegen munner ut i en veg med overordnet funksjon bør utformes etter krav gitt for den overordnede vegen. Kryss utformes i samsvar med kapittel E.1.1 eller E.1.2.*

*Avkjørsler; Avkjørsler langs vegen fungerer som møteplasser.*

*Løsninger for gående og syklende; Ikke krav til egne løsninger for gående og syklende.*

*Kollektivanlegg ;Det er ikke krav om kollektivanlegg.*

*Belysning Vegen bør belyses. Belysningsanlegg utformes i samsvar med kapittel E.6.*

*Dimensjonerende kjøretøy og kjøremåte; Vegen og kryss med andre atkomstveger bør dimensjoneres for kjøretøytype L. L bør kunne trafikkere vegen etter kjøremåte B. Se kapittel F.2*

*Fri høyde; Kravene til fri høyde er beskrevet i kapittel F.4. Det kan vurderes om kravet til fri høyde kan reduseres i boligområder.*

### Befaring.

Lykketreffet ble befart 05.08.15 for å kontrollmåle veibredder.

Siden det er planlagt mer enn 50 boliger i blindvei/ 80 sløyfe, er veien prosjektert etter tegning c.21 som vist ovenfor, med krav til 4 m asfalt + skulder.

Målinger viser 4,5 m asfalt + skulder.

Det fremgår jo videre at det ikke er egne krav til løsninger for gående og syklende, men i dette tilfelle er det også bygd egen gang og sykkelvei.

Den totale veiløsningen i Lykketreffet fremstår som følgende;

- 2 m grøft/ skulder, 3 m gang -og sykkelvei, 3 m grøft/ skulder, 5 m kjørebane
- hvorav 4,5 m asfaltert, 2 m grøft/ skulder.

I uttalelsen fremsettes en påstand om at Lykketreffet er en vei som ikke tilfredsstillende oppfyller kravene til kjørebanebredde. Utredningen ovenfor viser at det ikke er tilfelle, og at veien er bygd etter veinormalens c.21.

Det vises også til at det er registrert flere møtekollisjoner. Kommunen har ikke fått melding om noen av disse gjennom sine varslingsrutiner med politiet og Statens Vegvesen. Det kommunen derimot har fått melding om er at kryssene oppleves å ha for trange radier.

Det fremgår imidlertid av veinormalen at kryssløsninger skal planlegges for kjøretype L (lastebil) og kjøremåte «B». dvs at disse må svinge over i motsatt kjørefelt i kryss.

Det må imidlertid tas med i vurderingen at vinterstid blir veien smalere pga snø. Fartsnivået på stedet oppleves imidlertid som høyt. Det er en konsekvens av rette, oversiktlige og forholdsvis lange strekninger uten svinger.

Således er det viktig at kryssene har en utforming for å få ned hastigheten.

Følgende endringer i planforslaget foreslås;

Ingen endringer i bestemmelsene.

Beskrivelsen er oppdatert med redegjørelser i forbindelse med de innkomne

uttalelser.

Plankartet er endret på følgende områder; internvei er utvidet med 2 m grøft og skulder for å lette vintervedlikehold og fremkommelighet.

Som det fremgår av utredningen ovenfor er det gjort en konkret vurdering av uttalelsen til Skytterhusfjellet Borettslag, og merknadene knyttet til denne har således ikke ført frem, og kommenteres derfor ikke ytterligere.

**Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

Næringsutvikling: ingen spesielle, utover det som er nevnt ovenfor

Infrastruktur: ingen spesielle, utover det som er nevnt ovenfor

Barn og ungdom: ingen spesielle, utover det som er nevnt ovenfor

Kompetansebygging: ingen spesielle, utover det som er nevnt ovenfor

Økonomi: ingen spesielle, utover det som er nevnt ovenfor

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov: ingen spesielle, utover det som er nevnt ovenfor

**Alternative løsninger:**

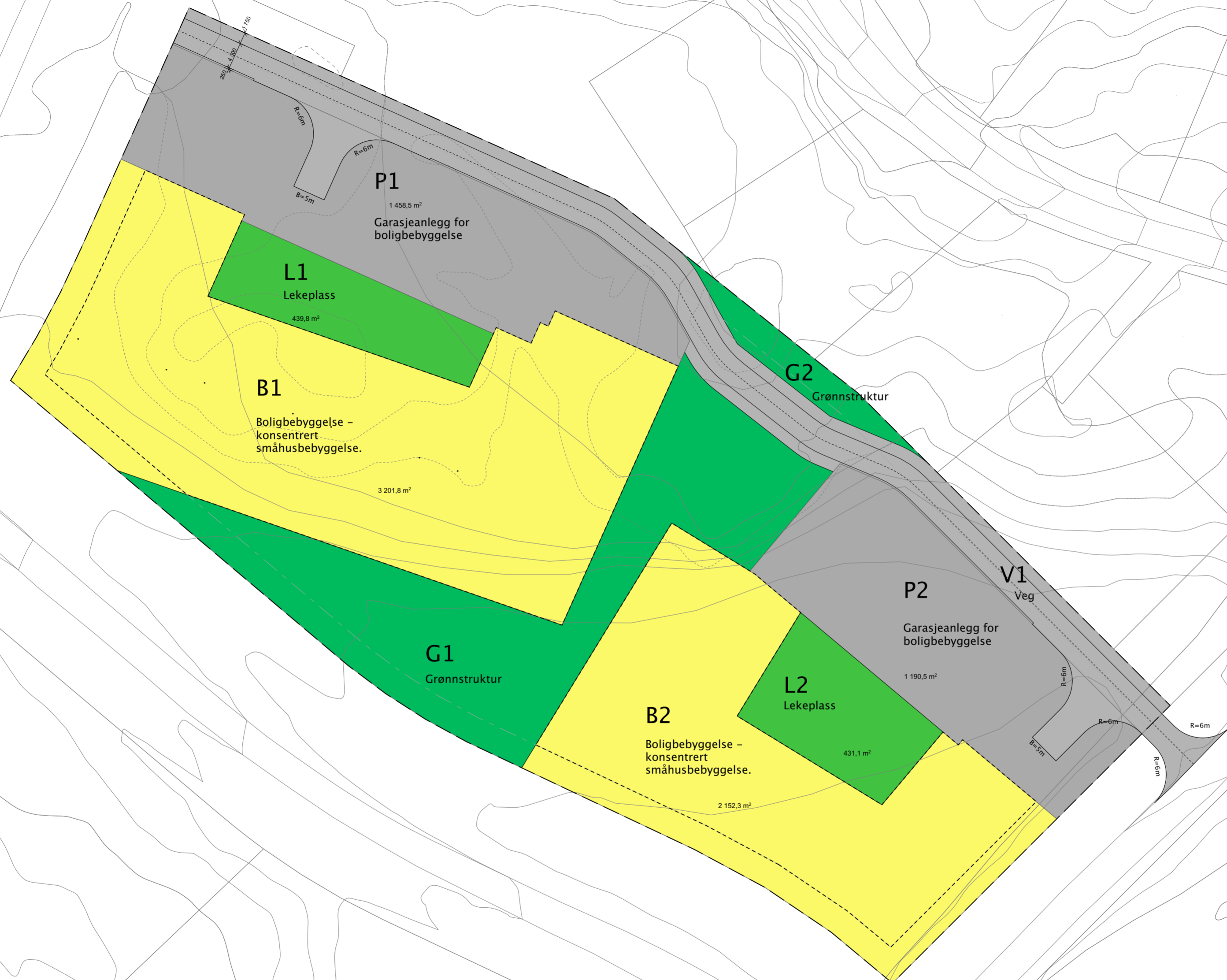
**Forslag til innstilling:**



Med medhold i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Sør-Varanger kommunestyre «detaljregulering for Skytterhusfjellet felt B2A,» med tilhørende bestemmelser og beskrivelse, revidert 06.08.15, planid 2030 2015001.

Nina Bordi Øvergaard  
kst. rådmann

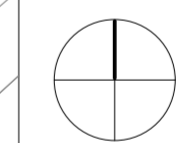
- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -



Rev	Date	Comment	Sign	Cont

Rev Date Comment Sign Cont

Lokalisering:



Prosjekteringsgruppen:  
 ARK: STILLA utvikling as +47 92 82 95 85  
 ola@stillautvikling.no  
 pb 23 0411 OSLO

Fase:  
 Utviklingsfase

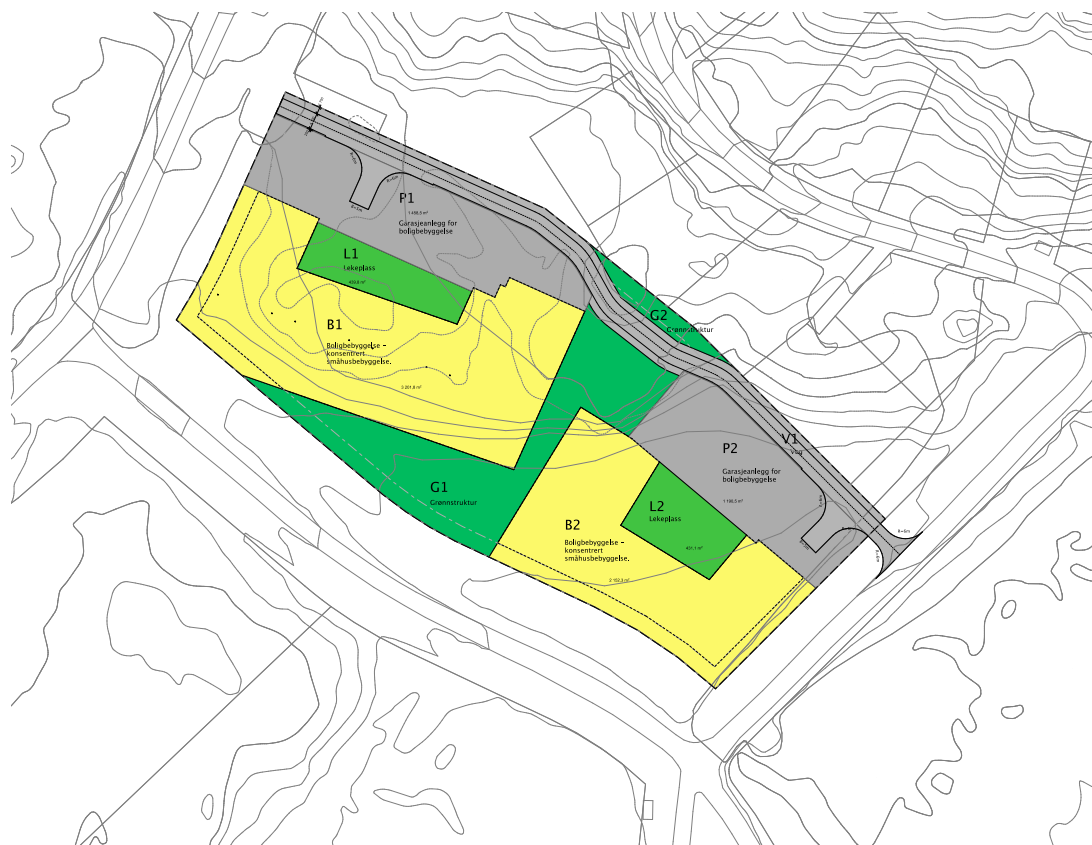
<b>Tittel:</b> B2A	<b>Dato:</b>
Skytterhusfjellet, Sør-Varanger kommune	<b>Målestokk:</b> 1:500
gnr/bnr 26/160	Ark str.: A2
Tiltakshaver: Toto Utvikling Nord AS	Filnavn: B2A Situasjon ind hotlink_060815.pln
	Kontroll PRO
	Sign.:      Kontroll:
	Kontroll UTF
	Sign.:      Kontroll:

# Planbeskrivelse

## Detaljregulering for Skytterhusfjellet, felt B2A

Planens ID: 20302015001  
ArkivsakID: 14/2770  
Websaknr: 14/2770

Varsel om oppstart: 27.11.2014  
1.gangs behandling: 05.06.15 saknr. 036/15  
Utlagt til offentlig ettersyn: 13.06.15 – 27.07.15  
Dato for siste revisjon: 06.08.15  
2.gangs behandling:  
Dato for vedtak i kommunestyret:



# Innholdsfortegnelse

<b>1. BAKGRUNN FOR REGULERINGEN .....</b>	<b>3</b>
1.1 Om forslagsstiller .....	3
1.2 Forhold til overordnet planverk.....	3
1.3 Mål og ambisjoner.....	3
1.4 Planavgrensning .....	3
1.5 Andre planer i område.....	3
1.6 Vurdering av kravet til konsekvensutredning .....	3
1.7 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser .....	4
<b>2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.....</b>	<b>4</b>
2.1 Beliggenhet.....	4
2.2 Planstatus .....	5
2.3 Eiendomsforhold .....	6
2.4 Annen relevant informasjon .....	6
2.5 Tilstand og bruk .....	6
<b>3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....</b>	<b>7</b>
3.1 Om planprosessen.....	7
3.2 Innspillene i forbindelse med oppstartsvarsel.....	7
<b>4. PLANFORSLAGET .....</b>	<b>9</b>
4.1 Arealbruk.....	9
4.2 Begrunnelse for valgte løsninger .....	11
4.3 Gjennomføring .....	11
<b>5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.....</b>	<b>12</b>
<b>6. RISIKO OG SÅRBARHETS ANALYSE (ROS).....</b>	<b>13</b>
<b>7. BEHANDLING AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>17</b>
7.1 Offentlig ettersyn.....	17
7.2 Innspillene ifm offentlig ettersyn.....	17
7.3 Endringer i planforslaget.....	21

# 1. Bakgrunn for reguleringen

## 1.1 Om forslagsstiller

### Tiltakshaver:

- Toto Utvikling Nord AS, Dr. Wessels gate 2, 9900 Kirkenes.
- Toto Utvikling Nord AS er fester av tomt. Grunneier er Sør-Varanger kommune.

### Konsulent:

- Stilla Utvikling AS v/ master i arkitektur Olav Fåsetbru Kildal er plankonsulent.
- Stilla Utvikling AS har tilstrekkelig kompetanse, jf. krav i pbl § 12-3, og firmaet har per dags dato 4 ansatte sivilarkitekter/mastere i arkitektur.

## 1.2 Forhold til overordnet planverk

Området / tomten som ligger innenfor denne detaljreguleringens formålsgrænse, inngår nå i reguleringsplan av 22.03.2007 for området Skytterhusfjellet og har feltbetegnelse B2A og arealformål konsentrert småhusbebyggelse. Områdereguleringen som legger til rette for boligbebyggelse ligger til grunn for oppstart av planarbeidet.

## 1.3 Mål og ambisjoner

Reguleringsplan for Skytterhusfjellet stiller krav om utarbeidelse av detaljplan for område B2A med arealformål konsentrert småhusbebyggelse. Hensikten med detaljplanen er å konkretisere innen de overordnede rammer som ligger i områdereguleringen for å klargjøre for byggesøknad. Detaljplanen har som mål å forberede for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende parkering og adkomstvei innenfor planens avgrensning, samt å sikre gode bokvaliteter i området som beskrevet i overordnet reguleringsplan.

Utfordringer som søkes løst i detaljreguleringen er plassering av bebyggelse og tilpasning til terreng slik at terrenginngrepene minskes. Andre utfordringer som søkes løst er bruk av bebyggelse til å skape gode, felles, skjermede uteoppholdsarealer. Den fremtidige utbygging av tomten til boligformål har som ambisjon å gi positiv innvirkning på bomiljøet i området. Tomten ligger i et nyetablert boområdet, med en blanding av bebygde og ennå ikke bebygde tomter.

## 1.4 Planavgrensning

Planens avgrensning følger de avgrensningene som er satt i områdereguleringen "Reguleringsplan for Skytterhusfjellet" vedtatt 22.03.2007. Planens avgrensning følger grensene for tomt B2A gnr. 26 bnr. 160.

## 1.5 Andre planer i område

Gjeldende plan for området er områdereguleringen "Reguleringsplan for Skytterhusfjellet" vedtatt 22.03.2007. Ved vedtatt detaljplan vil detaljplan gjelde foran områdereguleringen.

## 1.6 Vurdering av kravet til konsekvensutredning

I forbindelse med varsel om oppstart av detaljregulering er planen vurdert av Sør-Varanger kommune etter oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredning § 4, jf. § 3, bokstav d, vedlegg II, nr. 2. Tiltaket er særlig vurdert etter forskriftens § 3 og etter kommunens vurdering kommer ikke noen av vilkårene nevnt i forskriftens § 3 bokstav a til d til anvendelse. Tiltaket er også vurdert av kommunen etter forskriftens § 4, bokstav a,b,c,d,e,f og

j samt naturmangfoldlovens §8-12. For videre begrunnelse vises det til eget brev fra Sør-Varanger kommune datert 25.11.2014.

### **1.7 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser**

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming er relevant for planarbeidet og prinsippene som ligger nedfelt i disse gjenspeiles i detaljplanens planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart.

Forholdet til Naturmangfoldloven er behandlet av Sør-Varanger kommune i forbindelse med avklaring av krav til konsekvensutredning. Forholdet til Naturmangfoldloven er også drøftet i kapitel 5. Konsekvenser av planforslaget.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er relevante for planarbeidet. Krav til nærlekeplass satt i områdereguleringen, som er videre detaljert i detaljplanen, er et eksempel på hvordan dette er ivaretatt i planarbeidet.

## **2. Beskrivelse av planområdet**

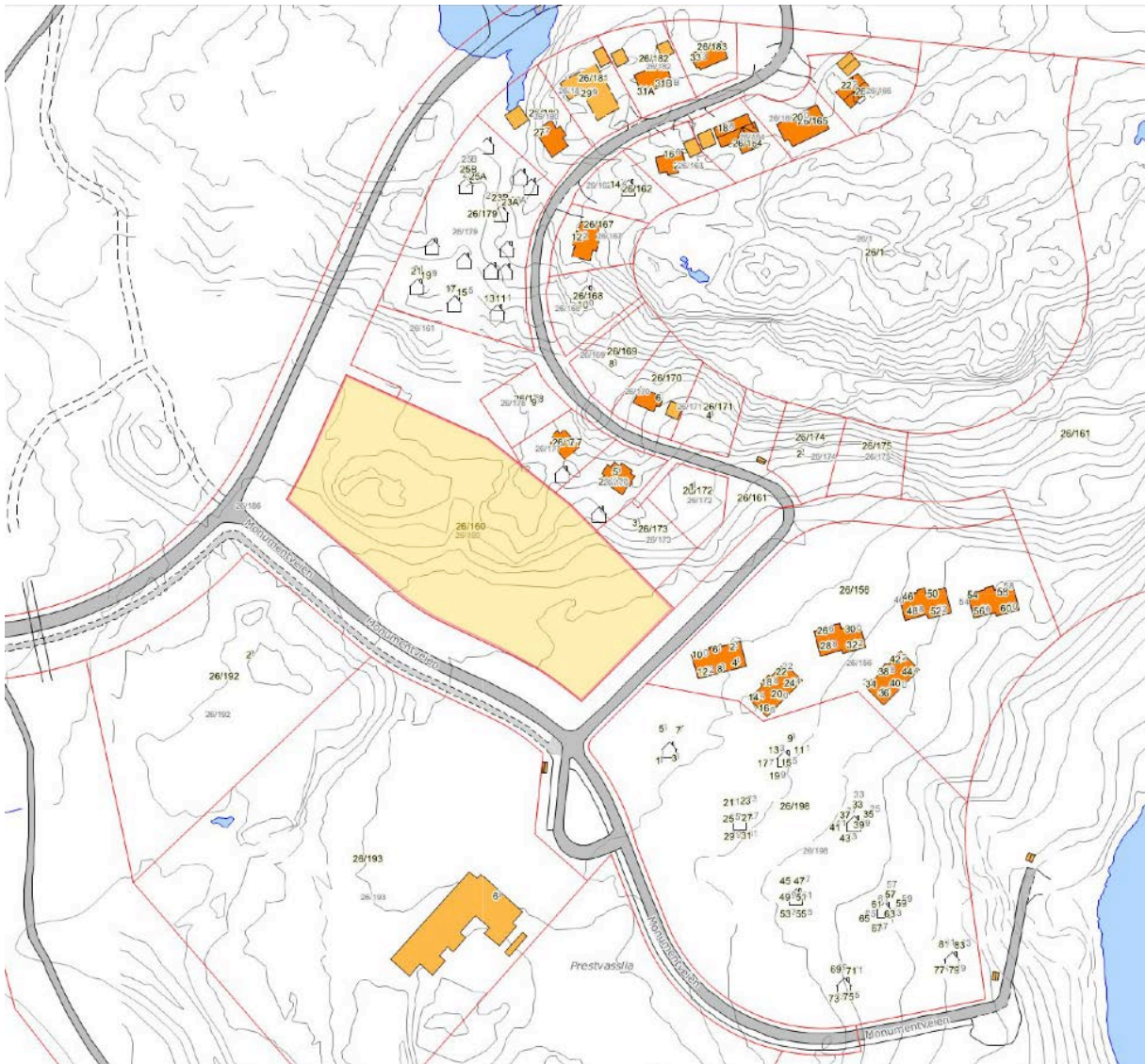
### **2.1 Beliggenhet**

Sør-Varanger kommune, Skytterhusfjellet, tomt B2A, gnr. 26 bnr. 160





## Detaljplanens avgrensning:



## 2.2 Planstatus

Gjeldende plan for området er Reguleringsplan for Skytterhusfjellet vedtatt 22.03.2007. Området har feltbetegnelse B2A og arealformål konsentrert småhusbebyggelse. Forslaget til detaljregulering er derfor i tråd med overordnet planverk.

Området grenser i øst til et område detaljregulert til konsentrert småhusbebyggelse, i sør til et område regulert til parkbelte, samt offentlig bebyggelse og forretning/kontor, i nord til et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Det kjennes ikke til pågående planarbeider i nærområdet. Områdereguleringen for Skytterhusfjellet ivaretar at de enkelte tomtene i området sees i sammenheng med hverandre.

### 2.3 Eiendomsforhold

Hjemmel til grunn har Sør-Varanger kommune. Sør-Varanger kommune har bortfestet eiendommen til Toto Utvikling Nord AS. Det finnes ingen tinglyste rettigheter/heftelser som er relevante for plansaken.

### 2.4 Annen relevant informasjon

I forbindelse med oppstart av planarbeid ble det gitt en uttalelse fra geoteknisk konsulent om grunnforholdene som sier at krav til områdestabilitet stilt i TEK 10 er tilfredsstillt. Se vedlegg A.

### 2.5 Tilstand og bruk

Området ligger sør for Kirkenes sentrum med nærhet både til byen og friluft-/rekreasjonsmuligheter. Området har tidligere i hovedsak vært brukt til friluftsmål før overordnet reguleringsplan for Skytterhusfjellet ble vedtatt, Overordnet infrastruktur med hovedadkomstveier er etablert i henhold til områderegulering for Skytterhusfjellet.

Topografisk er området delt i et høyere platå i nordvestlig del og et lavere platå i sørøstlig del. Den nordvestlige delen av området har steder med fjell i dagen. Begrensede deler med spredt vegetasjon i form av enkelte busker og lav bjørk i nordlige deler av tomt. Den skjermede beliggenheten bak Skytterhusfjellet bidrar til å skjerme mot vind fra nordøst som er fremherskende vindretning om sommeren.



Tomt sett fra sør-øst

## 3. Planprosess og medvirkning

### 3.1 Om planprosessen

Det ble avholdt oppstartsmøte for planarbeidet 18.11.2014. Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt naboer/berørte parter/offentlig & private høringsinstanser den 27.11.2014 og kunngjort i Sør-Varanger avis den 29.11.2014 med frist for innspill den 29.12.2014.

I forbindelse med oppstart er følgende naboer/berørte parter/offentlige & private høringsinstanser varslet direkte:

Finnmark Fylkeskommune	
Fylkesmannen i Finnmark	
Sametinget	
Statens Vegvesen	
Varanger Kraft	
Finnmarkseiendommen	
Reinbeitedistrikt 5A & 5C	
NVE	
Skogbrukssjefen i Finnmark	
Telenor Networks	
Sør-Varanger Ungdomsråd	
Rådet for Funksjonshemmede	
Tina Høiberget Ingerøyen	Tunstadbakken 5
Børge Kaasen Pedersen	Tunstadbakken 5
Inger Lise O Richardsen	Tunstadbakken 7
Skytterhusfjellet Borettslag	Sorenskriverveien 9
Kirkenes Utbygging AS	Sorenskriverveien 9
Kirkenes Bolig 1 AS	PB 23, 0411 Oslo

### 3.2 Innspillene i forbindelse med oppstartsvarsel

Nedenfor er alle innspill referert, med en kort kommentar til hver enkelt.

**Fra:** Finnmark Fylkeskommune

**Dato:** 15.12.2014

**Innspill:**

- Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak jf. pbl §1-1, femte ledd, første setning.
- Hensyn til estetisk utforming av omgivelsene skal vektlegges.
- Aktsomhetsplikten bør tas med i planbestemmelser.

**Kommentar:**

- Prinsippet om universell utforming er hensyntatt i utforming av detaljregulering. Bebyggelsen er lagt i terrenget slik at det er enkelt å innfri trinnfri gangadkomst fra parkering til bygning med boenhet. Det nedfelles i planbestemmelser at utearealer skal følge kriterier for tilgjengelighet nedfelt i teknisk forskrift.
- Hensyn til estetisk utforming nedfelles i planbestemmelser.
- Aktsomhetsplikten nedfelles i planbestemmelser.

**Fra:** Fylkesmannen i Finnmark

**Dato:** 15.12.2014

**Innspill:**

- Anbefaling om å bruke reguleringsplanveileder fra miljøverndepartementet
- Innspill om krav til navnsetting og nasjonal arealplan-ID
- Innspill om fastsetting av grad av utnytting på plankart eller i planbestemmelser
- Innspill om å innarbeide vurdering av hensynet til naturmangfoldet i planbeskrivelsen
- Tilbud om kvalitetssikring av arealplankart for kommunene

**Kommentar:**

- Reguleringsplanveileder fra miljøverndepartement er benyttet under arbeidet med detaljplan.
- Planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart merkes med planens navn og arealplan ID.
- Grad av utnytting fastsettes i detaljplanens planbestemmelser
- Vurdering av hensyn til naturmangfoldet, jf. Naturmangfoldloven kap II, er behandlet i kapittel 5 i planbeskrivelsen.
- Innspillet om tilbudet om kvalitetssikring av arealplankart tolkes til å være til saksbehandler i kommunen.

**Fra:** Sametinget

**Dato:** 27.11.2014

**Innspill:**

- Aktsomhetsplikten må innarbeides i planbestemmelser.
- Påminnelse om at samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge kulturminneloven § 4 annet ledd.

**Kommentar:**

- Aktsomhetsplikten nedfelles i planbestemmelser.

**Fra:** Skogbrukssjefen i Finnmark og Kvæningen kommune

**Dato:** 08.01.2015

**Innspill:**

- Forslag til bestemmelser for grønnstruktur, friområder, vegetasjonsskjerm, LNFR:

1. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon i friområdet tillates.
2. Innenfor områdene tillates tradisjonell aktivitet som innenfor rammene av LNFR formålet i kommuneplanens arealdel.

- Forslag til retningslinjer for grønnstruktur, friområder, vegetasjonsskjerm, LNFR:

1. Det skal legges vekt på at skogen i grøntområder/skogkledte områder ikke skal privatiseres og boligeiere, men er til allmennhetens bruk.

2. Ved tiltak i grøntområder, friområder, spesialområder og lignende skal alle berørte naboer være enig, dersom noen er uenig vil grunneier i samråd med skogmyndighet treffe en slutning.
3. Grunneier tillatelse skal være tilstede før skogtiltak igangsettes. Tiltak på kommunal grunn avgjøres av kommunal skogmyndighet.
4. Skogrelaterte tiltak som hogst skal ikke utøves i hekke- og yngletid (mai, juni og juli)
5. Ved hogsttiltak settes det vilkår om at alt virke skal fjernes ut av friområdet.
6. I lauvskog er det en mulighet til å tynne skogen til 3-4 meters avstand. Det legges vekt på at livskraftige trær (krone med halvparten av treets lengde) og bjørketær med hvit rett stamme prioriteres satt igjen.
7. Utkjøring av felt virke skal skje så skånsomt som mulig på fast morenegrunn eller frossen/snødekt mark.

**Kommentar:**

- Hensynet til eksisterende vegetasjon og tillatelse til skjøtsel i grønnstruktur nedfelles i planbestemmelser.
- Det presiseres at det på tomten i dag ikke er skog, men kun enkelte busker og enkelte lave bjørk. Det vurderes derfor slik at forslag til retningslinjer for hogst av skog ikke er nødvendig å innarbeide i planbestemmelser.
- Planens hovedgrep (se punkt 5.1) tar høyde for å begrense inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon mest mulig ved å plassere bebyggelse og infrastruktur nærest mulig hovedadkomstvei.

**Fra:** Inger-Lise Richardsen

**Dato:** 13.12.2014

**Innspill:**

- Ønsker at det ikke tillates å bygge med de byggehøyder som er beskrevet i gjeldende områderegulering.

**Kommentar:**

- Planbestemmelsene rundt høyder i detaljregulering bygger på planbestemmelsene i gjeldene områderegulering for Skytterhustunet fra 22.03.2007. Disse bestemmelsene har vært tilgjengelige for nabo siden områdereguleringen ble vedtatt.

## 4. Planforslaget

### 4.1 Arealbruk

#### 4.1.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (B1-B2)

I disse byggeområdene skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse med maksimal grad av utnytting av område B1: %-BYA = 30% og B2: %-BYA = 35%. Det tillates bygget inntil 46

boenheter totalt. Det skal i hovedsak bygges 2-mannsboliger og 4-mannsboliger eller lignende. Enkelte tettliggende eneboliger eller rekkehus tillates. For å unngå et monotont preg skal formspråket varieres, og bebyggelsen bør brytes opp for å oppnå et preg av små volumer.

Maksimal gesimshøyde er 7,5 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Der hvor taket er forsynt med arker eller takopplett som stikker opp over takflaten regnes høyden til toppen av disse som mønehøyde. Innenfor høydebestemmelsene skal bebyggelsen oppføres i maksimalt 2,5 etasjer. Halv etasje kan inneholde hoveddel og bruksareal tilsvarende  $\frac{3}{4}$  av underliggende etasje.

Den nye bebyggelsen skal ha et helhetlig estetisk uttrykk der utvendig kledning / fasade skal ha et hovedmateriale. Klare primærfarger tillates ikke bruket som hovedfarge og øvre ramme for bruk av glass i fasade er satt til 45 % av BRA.

Det skal i forbindelse med søknad om rammetillatelse vedlegges situasjonsplan for hele området. Dette for å sikre helhetlig utvikling av området, både når det gjelder innhold, bebyggelse og parkeringsløsninger.

#### Garasjeanlegg for boligbebyggelse P1-P2

Det etableres totalt to områder for garasjer/carport og parkering, ett i tilknytning til hvert av de to områdene for boligbebyggelse B1 & B2. I tråd med Områdereguleringen for Skytterhusfjellet skal det avsettes areal til garasjer / carporter og oppstilling som følger:

- 1,5 plasser per leilighet/boenhet for 1- og 2- roms leiligheter,
- 2 plasser per leilighet/boenhet for 3-roms leiligheter eller mer.

Minst 1 plass per boenhet skal vises som plass i garasje/carport i situasjonsplan som følger byggesak. Dette skal sikre at det er plass til at det kan oppføres en plass i garasje/carport for hver boenhet. Den halve plassen per leilighet/boenhet for 1- og 2-roms leilighet/boenhet opparbeides som disponible plasser som deles mellom leilighetene og benyttes som gjesteparkering.

Ved oppføring av garasjer/carporter skal disse bygges kjedet med maksimal størrelse 30 m<sup>2</sup> per plass i garasje/carport. Det kan bygges avfallsbod, fellesbod og private boder på hvert område avsatt til garasjer og parkering innenfor de arealbegrensningene for boder som planbestemmelsene setter. Bygging av boder skal ikke være til hinder for at parkeringsdekningen er i henhold til planbestemmelsene. Garasje- / carportanlegg og boder skal ha et helhetlig estetisk uttrykk. Utvendig kledning /fasade skal ha et hovedmateriale og klare primærfarger tillates ikke som hovedfarge.

Områdene tillates anlagt som parkeringsareal uten garasjer/carport. Utforming av boder skal følge arealbegrensning og høydebegrensning satt i planbestemmelser.

#### Lekeplass (L1-L2)

Områdene for nærlekeplass plasseres sentralt i forhold til boligbebyggelsen slik at barn i minst mulig grad trenger å krysse kjørevei-/ parkeringsareal. Ved å plassere lekeplassene langs trinnfri gangadkomst fra parkering til bygningen med boenhet sikres god tilgjengelighet. Når lekeplassene er plassert nært gangadkomst sikrer dette adkomst til lekeplasser vinterstid. På hvert av områdene for lekeplass kan det oppføres et felleshus på inntil 30 m<sup>2</sup> som skal

kunne brukes av beboerne. Plassering og utforming av felleshus skal avklares i situasjonsplan som følger byggesøknad.

#### **4.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

##### Kjørevei V1

Det etableres en adkomstvei, med navn Leirdueveien, til området med avkjørsel fra Lykketreffet. Adkomstvei tilrettelegges med asfalt / fast dekke. Snuhammer for brøytebil, renovasjonsbil, brannbil tilrettelegges i forbindelse med innkjøring til parkeringsområder som vist i plankart. Den valgte løsningen til veistruktur er med på begrense samlet mengde kjøreareal og øke trafikksikkerheten for barn som leker i området. Det utarbeides en skiltplan som følger byggesaken.

#### **4.1.3 Grønnstruktur**

##### Grønnstruktur G1-G2

Områdene deler de to boligområdene B1 og B2 og bryter opp bebyggelsesområdene visuelt og forbinder grønnstruktur på tomt med tilgrensende parkbelte i sør. Områdene har lite vegetasjon slik det fremstår i dag. Eksisterende vegetasjon og terreng skal danne utgangspunkt for tilrettelegging av grønnstruktur. Med vekt på området sør for Boligområdet B1. I området mellom B1 og B2 samt området G1 vil anleggelse av adkomstvei gjøre inngrep i terreng nødvendig. Etter utbygging planlegges det at områder uten vegetasjon tilsås.

#### **4.2 Begrunnelse for valgte løsninger**

I utarbeidelse av hovedgrep er det er tatt utgangspunkt i å samle parkering nærmest adkomstvei. På den måte oppnås et mer samlet, bilfritt boområde med skjermede felles leke/ uteoppholdsarealer plassert sentralt. Boligområdene er delt opp i to etter topografien på tomten slik at terrenginngrepene minskes. Boligområdene er plassert i bånd på den sørlige delen av området slik at alle boliger sikres direkte sollys og utsyn. Alle boliger sikres med dette grepet også god tilknytning til felles leke/ uteoppholdsarealer.

#### **4.3 Gjennomføring**

Ved bygging av adkomstvei og planering av byggetomter vil overskuddsmasser som sprengstein fra tomta benyttes lokalt til eventuelle masseutskifting av torv- og leirforekomster i lokale forsenkninger. Dette gir stedlige terrengtilpasninger.

Boligene er planlagt som boliger med lavt energibehov til oppvarming. Kombinert med vedovn som alternativ energiforsyning gjør at det ikke vil være behov for fjernvarme.

##### **4.3.2 Tidsplan for gjennomføring**

Innsendelse av planforslag	12. Mai
Utlegging på offentlig ettersyn	10. Juni – 22. Juli
Innsendelse av rammesøknad	26. Juni
Vedtak av plan/ rammetillatelse	27. August
Innsendelse av igangsettingssøknad	2. September
Vedtak igangsettingstillatelse	21. September



## 5. Virkninger av planforslaget

### 5.1 Overordnede planer

Forslaget til detaljplan er i tråd med overordnede planer. Forslaget medfører ingen endringer sett i forhold til områderegulering, men utfyller og detaljerer i større grad.

### 5.2 Landskap

Området er kupert og ligger over kote 60. Det er flere koller av bart berg. I nordvest er det et myrområde som er omsluttet av berg. Det er innhentet uttalelse fra geoteknisk konsulent i forbindelse med oppstart av arbeid med detaljregulering (Vedlegg A). Uttalelsen sier at områdestabiliteten tilfredsstillende krav gitt i TEK10 samt at det synes naturlig at sprengstein fra tomten benyttes til masseutskifting av eventuelle torv- og leirforekomster som måtte forefinnes i lokale forsenkninger innenfor tomta der det skal plasseres bygg. Utbygging vil medføre fjerning av noe vegetasjon, men generelt skal vegetasjon bevares så langt det lar seg gjøre.

### 5.3 Byform og orientering

Boligbebyggelsen er delt inn i 2 områder, der bebyggelsen innen hvert område er lagt i en "U" slik at bebyggelsen varierer i å være vendt mot øst, sør og vest. Dette grepet sikrer at alle boenheter har privat uteoppholdsareal mot en side med sol, samtidig som de har en side mot felles uteoppholdsareal. Dette sikrer også alle boenheter godt utsyn/utsikt fra privat side. Parkering / garasjer utgjør avgrensningen av felles uteoppholdsareal mot nord. Dette grepet sikrer også at uteoppholdsareal er skjermet fra gjennomgangstrafikk. Grepet med å dele bebyggelsen i 2 områder gjør behovet for terrenginngrep mindre samtidig som det bryter opp bebyggelsen visuelt.

### 5.4 Forholdet til naturmangfold

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven §7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8, vises det til at planområdet er avsatt til boligformål i både områdereguleringsplan for Skytterhusfjellet, og kommeplanens arealdel. Det er siden vedtatt områderegulering gjort store investeringer i vei, vann og avløp og bygget om lag 45 boenheter i området rundt planområdet. Området rundt fremstår på ingen måte som ubebygget eller urørt.

Selv om planforslaget arealmessig i liten grad berører naturmangfold, er det likevel foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper i planområdet. Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan finnes opp av ovennevnte arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte opplysninger. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.

### 5.5 Friluftsliv

Området ligger i nær tilknytning til lysløype og friluftsområder rundt Prestevannet. Ved etablering av stier/ snarveier i området sikres tilgjengelighet til friluftsområder.

#### 5.6 Lokalklima

Den fremherskende vindretning er fra sørvest om vinteren og fra nordøst om sommeren. Bebyggelsens orientering samt området plassering nedenfor Skytterhusfjellet er med på å danne gode muligheter for skjermede uteoppholdsarealer. Sikring av private og felles uteoppholdsarealer med klimaskjerm i form av bebyggelse, beplantning eller lignende vil være viktig å ivareta i den videre detaljeringen.

#### 5.7 Trafikkforhold

Adkomstvei for boligområde (Leirdueveien) medfører støy og støv for planlagt bebyggelse. Eventuelle garasjer/carporter for området plasseres langs intern adkomstvei og vil skjerme felles uteoppholdsareal samt bebyggelse.

For støy fra samleveg for områdene B2f, B2e, B2d og B2a anses den samlede ÅDT på denne samlevegen til å være for lavt til at det utløser krav om støyskjermingstiltak. Det stipulerte antall boenheter for feltene gir en stipulert ÅDT som ikke overstiger 1200.

#### 5.8 Barns interesser

Forslaget ivaretar barn og unges interesser gjennom å blant annet å plassere leke-/ uteoppholdsareal sentralt i boligområdene, skjermet fra kjørevei.

#### 5.9 Universell utforming

Gangadkomst fra parkering til bygning med boenhet tilrettelegges som trinnfri. Lekeplasser er plassert slik at de ligger langs gangadkomst fra parkering til bygning med boenhet noe som sikrer god tilgjengelighet til lekeplasser. Bebyggelsen er lagt slik i terrenget at den ligger i områder som ikke er bratte.

#### 5.10 Energibehov – Energiforbruk

Krav om alternativ energiforsyning, jf, PBL, tenkes løst med vedovn. Denne løsningen kombinert med boliger med lavt behov for energi gjør at det ikke vil være behov for fjernvarme.

#### 5.11 Teknisk infrastruktur

VA-anlegg kobles til eksisterende anlegg med selvføll, og overvann ledes til terreng i størst mulig grad. Adkomstvei opparbeides med fast dekke og dimensjonering av kjørebanebredde, kryssløsning og belysning skal gjøres i henhold til Statens Vegvesens normal "Veg- og gateutforming" Type A1 – adkomstvei til boligområder.

## **6. Risiko og sårbarhets analyse (ROS)**

*RISIKOVURDERINGSSKJEMA - Samfunnsikkerhet og beredskap*

<b>Naturbasert sårbarhet</b>	<b>Kontroll</b>	<b>Dato</b>	<b>Sign.</b>
a) Er det i planområdet fare mht. snøskred? ( <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a> )	OK	14.04 .2015	EF

b) Er det i planområdet fare mht. kvikkleireskred? ( <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a> )	OK	14.04 .2015	EF
c) Er det i planområdet fare mht. jordskred? ( <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a> )	OK	14.04 .2015	EF
d) Er det i planområdet fare mht. flom? ( <a href="http://www.nve.no/">http://www.nve.no/</a> )	IA	14.04 .2015	EF
e) Er det i planområdet fare mht. radon? ( <a href="http://radon.nrpa.no/">http://radon.nrpa.no/</a> )	UN	14.04 .2015	EF
f) Er det i planområdet fare mht. spesielle værforhold? (lokale fenomener)	OK	14.04 .2015	EF

<b>Virksomhetsbasert sårbarhet</b>			
a) Er det i planområdet fare mht elektromagnetisk felt fra kraftledninger? ( <a href="http://www.stralevernet.no/">http://www.stralevernet.no/</a> )	OK	14.04.2015	EF
b) Medfører planforslaget risiko (ulykker, støy, støv, etc.) i forbindelse med nærhet til veitrafikk/transportnett, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplasser?	OK	14.04.2015	EF
c) Er det i planområdet fare mht. industrianlegg - brann/eksplosjon, virksomheter hvor kjemikalieutslipp og andre forurensninger kan forekomme, lagringsplasser (industrianlegg, havner, bensinstasjoner) hvor farlige stoffer lagres?	IA	14.04.2015	EF

- OK= sjekket og i orden.
- UN= utredes nærmere i byggeprosessen
- IA= ikke aktuell i denne saken
- SK= se kommentar i vedlegg til sjekklista

Det er gjort en enkel vurdering av risiko på grunnlag av Fylkesmannens skjema. Følgende punkter er det ikke definert noen risiko i forhold til:

- Snøskred
- Kvikkleireskred
- Jordskred
- Spesielle værforhold
- Elektromagnetisk felt fra kraftledninger

Andre kommentarer i forhold til risikovurderingsskjemaet:

- Radon

Tiltak mot radon må utføres i hht. PBL. Teknisk forskrift TEK10.

## **ROS-vurdering**

Det er foretatt en ROS-analyse i forbindelse med planleggingen. Analysen er foretatt etter skjema utarbeidet av Fylkesmannen og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sine manualer og veiledere.

Analysen tar kun utgangspunkt i ting som man forventer kan skje i fremtid.

ROS-analysen bidrar til planlegging og tiltak for å skape et trygt og godt miljø og har beredskap for effektivt å møte kriser. Dette forutsetter blant annet kjennskap til risikofaktorer for liv, miljø og materielle verdier. Det forutsetter videre kjennskap til egne sterke og svake sider knyttet til evne og mulighet for å forebygge at uønskede hendelser inntreffer og evne til å redusere skadevirkningene av de uønskede hendelser som faktisk skjer.

Det er foretatt en risikovurdering tilknyttet forskjellige problemstillinger som kan tenkes å være aktuelle. I denne analysen er følgende vurdert;

- hvilke uønskede hendelser som kan oppstå
- hvor sannsynlige de er
- konsekvensen av slike hendelser
- hvilke tiltak som kan motvirke risiko og skadeomfang

Mulige uønskede hendelser:

<b>Potensielle risikoområder</b>	<b>Sannsynlighet</b>	<b>Konsekvensvurdering</b>
a) Trafikkstøy	Lite sannsynlig	Ufarlig
b) Trafikkstøv	Usannsynlig	Ufarlig
c) Trafikkulykker	Lite sannsynlig	Kritisk
d) Snøras	Lite sannsynlig	Kritisk
e) Jord-/leirras (geoteknikk)	Lite sannsynlig	Farlig
f) Flom	Usannsynlig	Ufarlig
g) Nye høyspentlinjer	Lite sannsynlig	En viss fare

I selve analysen benyttes en del sannsynlighetsbegreper. I tabellen nedenfor er disse begrepene forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvens, Direktoratet for sivil beredskap):

<b>Begrep</b>	<b>Forklaring</b>
Usannsynlig	Ikke aktuelt i denne sammenhengen
Lite sannsynlig	Sjeldnere enn én hendelse pr 10 år
Mindre sannsynlig	Én gang pr 10 år eller oftere
Sannsynlig	Én gang pr 5 år eller oftere
Meget sannsynlig	Én gang i året eller oftere
Svært sannsynlig	Ti ganger i året eller oftere

- a) Trafikkstøy

Planområdet er forholdsvis langt unna E6 (500-600m).

Planområdet ligger i inntil 2 tilførselsveier til andre boligfelt og barnehage. Det må regnes med økt trafikk i området som følge av videre utbygging.

b) Trafikkstøv

Planområdet ligger i inntil 2 tilførselsveier hvor det i perioder av året vil støve noe.

c) Trafikkulykker

Veiene i planområdet har fartsgrense 30 km/t. Terrenget i området er meget åpent og oversiktlig.

d) Snøras

Det er ikke registrert snøras i dette området. Helninga på terrenget gir heller ingen grunn til å være aktsom for snøras.

e) Jord-/leirras (geoteknikk)

Planområdet består av bart fjell og torv/myr. Det vil derfor ikke være noen fare for jord-/steiras.

g) Flom

Det er ingen vann/vannveier i området som utgjør flomfare for planområdet.

h) Høyspentlinjer

Det er ingen høyspentlinjer eller høyspent trafoer i nærheten av planområdet.

Det brukes også en del konsekvensbegreper i analysen. I tabellen nedenfor er også disse begrepene forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvent, Direktoratet for sivilt beredskap):

<b>Begrep</b>	<b>Menneskelig liv og helse</b>	<b>Miljø</b> (jord, vann, luft mm)
Ufarlig	Ingen personskade. Ikke sykefravær	Ingen forurensing av omgivelsene
En viss fare	Skade som fører til kortere sykefravær	Mindre «uregelmessighet» som påviselig ikke forårsaker skader på dyreliv eller flora
Farlig	En alvorlig personskade eller fraværskade på flere	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake lokale uregelmessigheter
Kritisk	Kan resultere i død for én person	Utslipp til vann luft eller jord som kan forårsake lokale skader
Katastrofalt	Kan resultere i mange døde	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake varige skader

## 7. Behandling av planforslaget

*Dette kapittelet fylles ut av kommunen ifm sluttbehandling av planforslaget.*

### 7.1 Offentlig ettersyn

Planen ble behandlet og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i Utvalg for Plan og samferdsel 05.06.15, saknr. 036/15 og var utlagt i perioden 13.06.15 – 27.07.15.

Siden rammene for arealbruk er avklart i overordnet plan for Skytterhusfjellet, har ikke kommunen oppstilt medvirkingskrav utover minimumskravene i Plan – og bygningsloven. Forslagsstiller har heller ikke gjennomført noe utover dette på eget initiativ.

### 7.2 Innspillene ifm offentlig ettersyn

I forbindelse med offentlig ettersyn har det kommet inn 5 uttalelser.

NVE, datert 17.07.15; ingen merknader. Tidligere innspill er ivaretatt.

Sametinget, datert 11.06.15; ingen merknader. Tidligere innspill er ivaretatt.

Finnmark Fylkeskommune, datert; 16.06.15; ingen merknader. Tidligere innspill er ivaretatt.

Fylkesmannen i Finnmark, datert 23.06.15; Fylkesmannen anbefaler at kommunen tallfester støygrensene ut ifra anbefalingene gitt i retningslinje T-1442/2012.

Kommentar; Ved å beholde formuleringen i planbestemmelsene slik den er vil krav til støygrensene til enhver tid være bundet opp imot Miljødepartementets gjeldende retningslinjer, også når disse eventuelt revideres. Rådmannen anbefaler at innspillet ikke tas følge.

Anbefaler at kommunen sender inn plankartene til Kartverket for teknisk kvalitetskontroll om kommunen ikke allerede har gjort dette.

Kommentar; kvalitetskontroll er gjennomført.

Skytterhusfjellet Borettslag, datert 26.07.15;

- Skytterhusfjellet borettslag uttaler at det ikke er sagt noe i planen om hvordan husene skal utformes, men på tegningene/skissene minner utformingen mye om de boligene som Aktivhus har bygd/under bygging lenger opp i Tunstadbakken. Borettslaget mener at disse byggene ikke passer inn i naturbildet. Borettslaget viser videre til formuleringen i planbestemmelsene §2 som beskriver krav til god estetisk utforming og håper at dette blir ivaretatt.

Kommentar; - Et av detaljreguleringens formål er å sikre god estetisk utforming og av den grunn er dette nedfelt i blant annet planbestemmelsene §2 Fellesbestemmelser "Alle tiltak skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i forhold til naturgitte og bygde omgivelser».

Plan – og bygningsloven gir i dag anledning til å fremme plansak og byggesak samtidig. Det er ikke gjort i dette tilfelle. Det foreligger ingen bygningstegninger med beskrivelsen, men en situasjonsplan som gjør det mulig å anta noe om bygningers utforming. Videre må det gjøres en vurdering av detaljplanens bestemmelser i fht overordnet reguleringsplan for Skytterhusfjellet, og disse er som følger;

### 5.1 Bebyggelsen

- a. *Byggeområdene B2a, B2b, B2c, B2d skal bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse som for eksempel rekkehus, kjedet eneboligbebyggelse, atriumhus, 4-mannsboliger eller lignende i grupper eller tun med innbyrdes avstand minimum 6 meter. 2-mannsboliger tillates også i disse områdene. Bebyggelsen skal gis et variert formspråk. Bebyggelsen bør brytes opp for å oppnå et preg med små volumer.*
- b. *Maksimal grad av utnytting inkludert garasje/carport: %-BYA = 30 %.*
- c. *Bebyggelsen skal oppføres i maksimalt 2 etasjer med eventuelt loft. Maksimal gesimshøyde er 7 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå*

I detaljplanens bestemmelser punkt 3.1. c. står følgende;

*c) Maksimal gesimshøyde er 7,5 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Der hvor taket er forsynt med arker eller takopplett som stikker opp over takflaten regnes høyden til toppen av disse som mønehøyde. Innenfor høydebestemmelsene skal bebyggelsen oppføres i maksimalt 2,5 etasjer. Halv etasje kan inneholde hoveddel og bruksareal tilsvarende  $\frac{3}{4}$  av underliggende etasje. Takvinkel skal ligge mellom 0-45 grader.*

Rådmannen anser dette til å være i henhold til overordnet plans bestemmelser og intensjoner om utbyggingen.

Videre er det slik at konkretisering utover det som er gjort i detaljreguleringen gjøres i byggesaken som også vil varsles naboer som da vil kunne komme med sine synspunkter. Byggesaksbehandleren skal alltid gjøre en selvstendig vurdering av byggesak mot plangrunnlag.

- Skytterhusfjellet borettslag uttaler også at kjørebanebredde i veien Lykketreffet som adkomst skal skje fra ikke tilfredsstillende kravene til kjørebanebredde, og det er registrert flere kollisjoner mellom møtende biler. Borettslaget ber om at det i rekkefølgebestemmelsene settes krav til at Lykketreffet opparbeides til å tilfredsstillende Statens vegvesen sine krav før arbeidene påbegynnes i feltet B2A.

Kjørevegene i Skytterhusfjellet er regulert med utgangspunkt i Statens Vegvesens veinormaler, Håndbok 017 Veg- og gateutforming. Denne er erstattet av en ny veinormal, Håndbok N100, Veg – og gateutforming.



Det fremgår av forordet til N100 at det faglige innholdet er uendret. Rundskriv av 13.11.2013 oppsummerer de viktige endringer. Veianlegg som de i Skytterhusfjellet omfattes ikke av endringer.

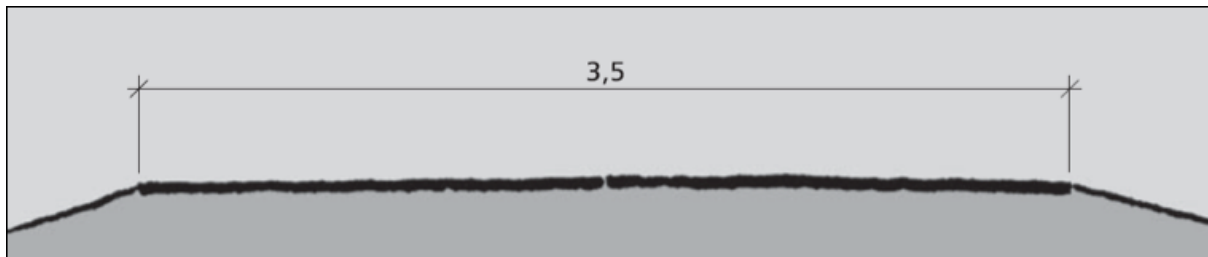
Aktuell vei er planlagt og bygd etter følgende veinormal;

### **A1 Atkomstveger i boligområder, fartsgrense 30 km/t.**

I normalen står følgende om adkomstvei A1;

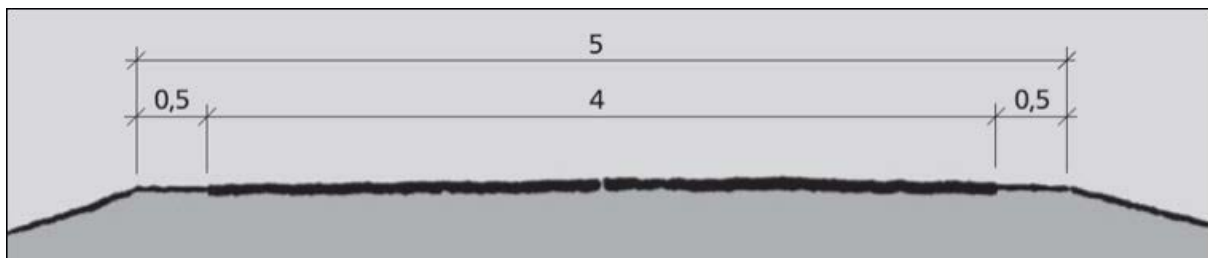
*Dette er veger som gir atkomst til boliger. I boligområder bør atkomstvegene utformes som blindveger eller sløyfer. Blindveger bør ikke være lengre enn 250 m, mens sløyfer kan ha lengde inntil 600 m. Atkomstveger i boligområder utformes på de myke trafikanters premisser.*

**Tverrprofil** Kjørebanebredden varierer etter antall boenheter langs vegen. For veger inntil 50 boenheter i blindveg, eller 80 boenheter i sløyfe, bør tverrprofil som vist i figur C.20 brukes.



Figur C.20 er vist med ett kjørefelt, asfaltert bredde 3,5 m.

*For veger med mer enn 50 boenheter i blindveg eller mer enn 80 boenheter i sløyfe, bør tverrprofilen som vist i figur C.21 brukes.*



Asfaltert bredde er 4 m med 0,5 m grusskulder.

*Snuplass bør anlegges i enden av vegen og utformes i samsvar med kapittel E.7.6.*

*Kryssløsninger ;Kryss der atkomstvegen munner ut i en veg med overordnet funksjon bør utformes etter krav gitt for den overordnede vegen. Kryss utformes i samsvar med kapittel E.1.1 eller E.1.2.*

*Avkjørsler; Avkjørsler langs vegen fungerer som møteplasser.*

*Løsninger for gående og syklende; Ikke krav til egne løsninger for gående og syklende.*

*Kollektivanlegg ;Det er ikke krav om kollektivanlegg.*

*Belysning Vegen bør belyses. Belysningsanlegg utformes i samsvar med kapittel E.6.*

*Dimensjonerende kjøretøy og kjøremåte; Vegen og kryss med andre atkomstveger bør dimensjoneres for kjøretøytype L. L bør kunne trafikkere vegen etter kjøremåte B. Se kapittel F.2*

*Fri høyde; Kravene til fri høyde er beskrevet i kapittel F.4. Det kan vurderes om kravet til fri høyde kan reduseres i boligområder.*

Lykketreffet ble befart 05.08.15 for å kontrollmåle veibredder.

Siden det er planlagt mer enn 50 boliger i blindvei/ 80 sløyfe, er veien prosjektert etter tegning c.21 som vist ovenfor, med krav til 4 m asfalt + skulder.

Målinger viser 4,5 m asfalt + skulder.

Det fremgår jo videre at det ikke er egne krav til løsninger for gående og syklende, men i dette tilfelle er det også bygd egen gang og sykkelvei.

Den totale veiløsningen i Lykketreffet fremstår som følgende;

- 2 m grøft/ skulder, 3 m gang -og sykkelvei, 3 m grøft/ skulder, 5 m kjørebane – hvorav 4,5 m asfaltert, 2 m grøft/ skulder.

I uttalelsen fremsettes en påstand om at Lykketreffet er en vei som ikke tilfredsstillt kravene til kjørebanebredde. Utredningen ovenfor viser at det ikke er tilfelle, og at veien er bygd etter veinormalens c.21.

Det vises også til at det er registrert flere møtekollisjoner. Kommunen har ikke fått melding om noen av disse gjennom sine varslingsrutiner med politiet og Statens Vegvesen. Det kommunen derimot har fått melding om er at kryssene oppleves å ha for trange radier.

Det fremgår imidlertid av veinormalen at kryssløsninger skal planlegges for kjøretype L (lastebil) og kjøremåte «B». dvs at disse må svinge over i motsatt kjørefelt i kryss.

Det må imidlertid tas med i vurderingen at vinterstid blir veien smalere pga snø. Fartsnivået på stedet oppleves imidlertid som høyt. Det er en konsekvens av rette, oversiktlige og forholdsvis lange strekninger uten svinger.

Således er det viktig at kryssene har en utforming for å få ned hastigheten.

### **7.3 Endringer i planforslaget**

Følgende endringer er gjennomført i planforslaget;

Ingen endringer i bestemmelsene.

Beskrivelsen er oppdatert med redegjørelser i forbindelse med de innkomne uttalelser.

Plankartet er endret på følgende områder; internvei er utvidet med 2 m grøft og skulder for å lette vintervedlikehold og fremkommelighet.

# Planbestemmelser

## Detaljregulering for Skytterhusfjellet, felt B2A

Planens ID: 20302015001  
ArkivsakID: 14/2770  
Websaknr: 14/2770

Varsel om oppstart: 27.11.2014  
1.gangs behandling: 05.06.15 saknr. 036/15  
Utlagt til offentlig ettersyn: 13.06.15 – 27.07.15  
Dato for siste revisjon: 06.08.15  
2.gangs behandling:  
Dato for vedtak i kommunestyret:



# Innholdsfortegnelse

<b>1. REGULERINGSFORMÅL .....</b>	<b>3</b>
1.1.....	3
1.2.....	3
1.3.....	3
1.4.....	3
<b>2. FELLESBESTEMMELSER .....</b>	<b>3</b>
2.1 Utforming.....	4
2.2 Utearealer.....	4
2.3 Terreng.....	4
2.4 Snødeponering.....	4
2.5 Rekkefølgekrav.....	4
<b>3. BEBYGGELSE OG ANLEGG .....</b>	<b>5</b>
3.1 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (B1-B2).....	5
3.2 Garasjeanlegg for boligbebyggelse (P1-P2).....	5
3.3 Lekeplass (L1-L2).....	6
<b>4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR .....</b>	<b>6</b>
4.1 Kjørevei (V1) .....	6
<b>5. GRØNNSTRUKTUR.....</b>	<b>7</b>
5.1 Grønnstruktur (G1-G2).....	7

# 1. Reguleringsformål

## 1.1

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, omfatter område B2a avsatt til boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, i ”Reguleringsplan for Skytterhusfjellet”.

## 1.2

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 gjelder disse bestemmelsene for det regulerte området.

## 1.3

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§12-5, nr. 1)

Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (SOSI-kode 1112)

Garasjeanlegg for boligbebyggelse (SOSI-kode 1119)

Lekeplass (SOSI-kode 1610)

Samferdsel og teknisk infrastruktur (§12-5, nr. 2)

Kjørevei (SOSI-kode 2011)

Grønnstruktur (§12-5, nr. 3)

Grønnstruktur (SOSI-kode 3001)

## 1.4

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet;

# 2. Fellesbestemmelser

- a) Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende verken midlertidig eller permanent utover det som er nødvendig for bygging på tomt.
- b) Alle tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i forhold til naturgitte og bygde omgivelser.
- c) Allmenn tilgjengelige arealer skal ha universell utforming i hht veileder T 5/ 99 B tilgjengelighet for alle, jfr. også TEK 10.
- d) Terrenget innenfor planområdet skal ivaretas i størst mulig grad. I hele planområdet skal det fjernes minst mulig vegetasjon og vegetasjonsdekke.

- e) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturminnemyndighetene, jfr. Lov om Kulturminner av 1978, § 8.
- f) Etter at denne planen er vedtatt er det ikke tillatt med tiltak eller drift som er i strid med plankart eller bestemmelser.

## **2.1 Utforming**

a) Bebyggelsen skal gis en tiltalende utforming med et variert fasadeuttrykk. Material- og fargevalg skal stå i forhold til med omkringliggende naturgitte omgivelser.

## **2.2 Utearealer**

a) Utearealer skal følge kriterier for tilgjengelighet nedfelt i teknisk forskrift. Med utearealer menes opparbeidet adkomst, parkeringsareal, uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk og uteoppholdsareal for allmennheten.

## **2.3 Terreng**

a) Eksisterende vegetasjon og terreng skal danne utgangspunkt for tilrettelegging av leke-, uteoppholdsarealer og grønnstruktur.

## **2.4 Snødeponering**

a) Det skal avsettes tilfredsstillende plass til snøopplag fra brøyting av interne veger og plasser. Plass til snøopplag skal vises i situasjonsplan som følger byggesak.

## **2.5 Rekkefølgekrav**

a) Det skal i forbindelse med søknad om rammetillatelse vedlegges situasjonsplan for hele området. Dette for å sikre helhetlig utvikling av området, både når det gjelder innhold, bebyggelse og parkeringsløsninger. Denne planens reguleringskart og bestemmelser skal følges ved utarbeidelse av situasjonsplanen, som bl.a. skal gjøre rede for:

- Bygningers plassering, form, farge og materialbruk.
- Disponering av parkeringsareal.
- Terrengtilpasning.
- Grønnstruktur.
- Teknisk infrastruktur.
- Snødeponering.
- Uteoppholdsarealer.
- Plassering for innsamling av avfall/ kildesortering.
- Gangveier
- Kotehøyder på alle inngangsnivå

Situasjonsplanen skal godkjennes av plan- og utviklingssjefen.



b) Det skal utarbeides en skiltplan som følger byggesaken. Skiltplanen skal godkjennes av veimyndighetene.

### 3. Bebyggelse og anlegg

#### 3.1 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (B1-B2)

a) Byggeområdene skal bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates bygget inntil 46 boenheter. Det skal i hovedsak bygges 2-mannsboliger og 4-mannsboliger eller lignende. Enkelte tettliggende eneboliger eller rekkehus tillates.

b) Maksimal grad av utnytting av området B1: %-BYA = 30%. Maksimal grad av utnytting av området B2: %-BYA = 35%.

c) Maksimal gesimshøyde er 7,5 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Der hvor taket er forsynt med arker eller takopplett som stikker opp over takflaten regnes høyden til toppen av disse som mønehøyde. Innenfor høydebestemmelsene skal bebyggelsen oppføres i maksimalt 2,5 etasjer. Halv etasje kan inneholde hoveddel og bruksareal tilsvarende  $\frac{3}{4}$  av underliggende etasje. Takvinkel skal ligge mellom 0-45 grader.

d) Den nye bebyggelsen skal ha et helhetlig estetisk uttrykk. Utvendig kledning / fasade skal ha et hovedmateriale.

e) Klare primærfarger tillates ikke som hovedfarger (skarp gul, rød, blå, grønn.) Klare primærfarger tillates ikke brukt som hovedfarge på tak.

f) Øvre ramme for bruk av glass i fasade er 45 % av BRA.

g) Innenfor området tillates det oppført felles avfallsbod. Plassering skal vises i situasjonsplan som følger byggesak.

h) Innenfor områdene kan det oppføres gangveier. Det tillates ikke kjøring på gangveier utenom utrykningskjøretøy, flyttebil og tilsvarende.

i) Innenfor området kan det oppføres trafo for elektrisk energiforsyning og annen telekommunikasjon. Plassering av trafo, elforsyning og lignende skal vises i situasjonsplan som følger byggesak.

j) Grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, tabell 3, skal ikke overstiges.

#### 3.2 Garasjeanlegg for boligbebyggelse (P1-P2)

a) Maksimal grad av utnytting av området P1: %-BYA = 85%. Maksimal grad av utnytting av området P2: %-BYA = 85%.

b) Det skal avsettes areal til garasjer / carporter og oppstilling som følger:  
- 1,5 plasser per leilighet/boenhet for 1- og 2- roms leiligheter,  
- 2 plasser per leilighet/boenhet for 3-roms leiligheter eller mer.

- c) Minst 1 plass per boenhet skal vises som plass i garasje eller carport i situasjonsplan som følger byggesak.
- d) Ved oppføring av garasjer/carporter skal disse bygges kjedet med maksimal størrelse 30 m<sup>2</sup> per plass i garasje/carport. Maksimal gesimshøyde er 4,0 m og maksimal mønehøyde er 6,0 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Plassering skal vises i situasjonsplan som følger byggesak.
- e) Utover carporter/garasjer og parkeringsplasser tillates det oppført avfallsbod på inntil 25 m<sup>2</sup>, fellesbod på inntil 25 m<sup>2</sup> og en privat bod per boenhet på inntil 6 m<sup>2</sup> innenfor hvert området.
- f) Garasje- / carportanlegg og boder skal ha et helhetlig estetisk uttrykk. Utvendig kledning /fasade skal ha et hovedmateriale. Klare primærfarger tillates ikke som hovedfarger (skarp gul, rød, blå, grønn.)
- g) Områdene tillates anlagt som parkeringsareal uten garasjer / carport. Utforming av avfallsbod, fellesboder og private boder tillates da med maksimal gesimshøyde 4,0 m og maksimal mønehøyde 4,5 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- h) Innenfor området kan det oppføres trafo for elektrisk energiforsyning og annen telekommunikasjon. Plassering av trafo, elforsyning og lignende skal vises i situasjonsplan som følger byggesak

### **3.3 Lekeplass (L1-L2)**

- a) Områdene skal tilrettelegges for variert lek og uteopphold.
- b) Det kan oppføres felleshus på inntil 30 m<sup>2</sup> på hvert av områdene. Felleshus skal tilrettelegges for bruk av beboere. Felleshus skal vises i situasjonsplan som følger byggesak.
- c) Innenfor områdene kan det anlegges gangveier. Plassering skal vises i situasjonsplan som følger byggesak.
- d) Lekeplass L1 skal ferdigstilles samtidig som boligene innenfor området B1 ferdigstilles. Lekeplass L2 skal ferdigstilles samtidig som boligene innenfor området B2 ferdigstilles.

## **4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **4.1 Kjørevei (V1)**

- a) Kjørevei med tilhørende snuhammere skal opparbeides som vist på plankart.
- b) Dimensjonering av kjørebanebredde, kryssløsning og belysning skal gjøres i henhold til Statens Vegvesens normal "Veg- og gateutforming" Type A1 – adkomstvei til boligområder.

c) Før utbygging av området skal det utarbeides byggeplan for veien som minimum viser skjæring, fylling, og høyde i forhold til eksisterende terreng. Byggeplanen skal godkjennes av plan- og utviklingssjefen.

## **5. Grønnstruktur**

### **5.1 Grønnstruktur (G1-G2)**

a) Innenfor området G1 skal bevaring av eksisterende vegetasjon vektlegges i særlig grad.

b) Nødvendig skjøtsel av vegetasjon i grønnstruktur tillates.

c) Materialer, utstyr, løsmasser, avfall og lignende er ikke tillatt lagret i området verken midlertidig eller permanent.

Sør-Varanger kommune  
Postboks 406  
9915 KIRKENES

Bernt Kvamme

Vår dato: 17.07.2015  
Vår ref.: 201406669-3  
Arkiv: 323  
Deres dato: 11.06.2015  
Deres ref.: 14/2770/12

Saksbehandler:  
Anita Andreassen  
22959612/anan@nve.no

## Uttalelse til offentlig ettersyn - Detaljregulering B2A - Skytterhusfjellet - Sør-Varanger kommune

Vi viser til offentlig ettersyn datert 11.06.2015.

NVE skal som høringspart bidra til at hensynet til vassdrag, skredfare og energianlegg blir vurdert og innarbeidet i arealplaner.

Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å tilrettelegge for bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur, samt grønstruktur. Områdereguleringsplan for Skytterhusfjellet stiller krav om detaljregulering før utbygging.

Reguleringsplanen berører ikke vassdrag eller energianlegg.

Det foreligger uttalelse fra geoteknisk konsulent Multiconsult Tromsø, datert 28.01.2015, som konkluderer med at krav til områdestabilitet stilt i TEK 10 er tilfredsstilt. Ut fra dette mener NVE at våre fagområder er ivaretatt og har ikke NVE ytterligere merknader til detaljreguleringsplanen.

Med hilsen

Knut Aune Hoseth  
sjefingeniør

Anita Andreassen  
overingeniør

*Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.*

Kopi til:

Fylkesmannen i Finnmark

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
09 JULI 2015		
Saksnr: 14/2770	Dok.nr:	Off.vurdering Kopi til:



Sør-Varanger kommune  
Boks 406  
9915 KIRKENES

Samediggi  
Avjo'varegeidnu 50  
9730 Karasjohka

ÁŠŠEMEANNUDEADDJI/SAKSBEHANDLER	DIN ČUJ./DERES REF.	MIN ČUJ./VÅR REF.	BEAIVI/DATO
Thor-Andreas Basso, +47 78 47 40 16 thor-andreas.basso@samediggi.no	14/2770/12	14/6542 - 7	06.07.2015

Almmut go válddát oktavuodá/Oppgis ved henvendelse

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

### Uttalelse vedrørende offentlig ettersyn av detaljregulering for felt B2A på Skytterhusfjellet, Gbnr 26/160 i Kirkenes, Sør-Varanger kommune

Vi viser til deres brev av 11.06.15, samt øvrig korrespondanse i saken.

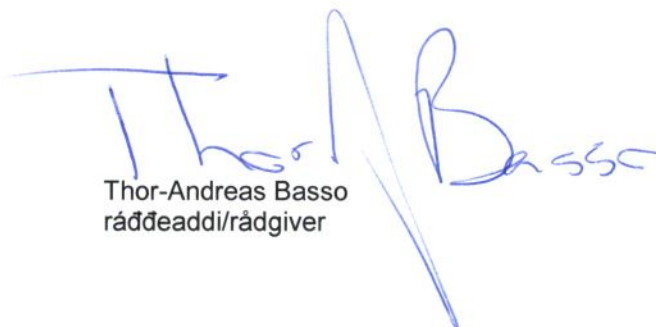
Sametinget har ingen merknader til planforslaget.

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

Apningstider:  
Mandag - Fredag  
08.00 - 15.30

Dearvvuođaguin/Med hilsen

  
Andreas Stangberg  
Fágajodiheddji /Fagleder

  
Thor-Andreas Basso  
ráđđeaddi/rådgiver

Kopijja/Kopi til:  
Finnmárkku fylkkagiella -  
Finnmark fylkeskommune

Fylkeshuset

9815

VADSØ





FINNMARK FYLKESKOMMUNE  
FINNMÁRKKU FYLKKAGIELDA  
Sentraladministrasjonen  
Guovddášhálldahus

Vår dato: 16.06.2015

Vår ref: 201301168-13

Arkivkode: Sør-Varanger kommune	Deres ref: 14/2770/12	
Gradering: Boks 406, 9915 KIRKENES	Saksbehandler: Hans Anders Theisen	
<b>18 JUNI 2015</b>		
Saksnr: 14/2770-	Dok.nr:	Off.vurdering: Kopi til

Sør-Varanger kommune  
Postboks 406  
9915 KIRKENES

## Uttalelse til offentlig ettersyn – detaljregulering for B2A - gnr. 26/160 Skytterhusfjellet, Sør-Varanger kommune

Finnmark fylkeskommune viser til e-post datert 11.6.2015  
Seksjon for plan-, kulturminne- og miljø koordinerer fylkeskommunens uttalelser i plansaker.

Finnmark fylkeskommune er fornøyd med planarbeidet og at våre innspill er ivaretatt.  
Fylkeskommunen har ingen merknader til detaljregulering for B2A på Skytterhusfjellet.

Denne uttalelsen er gitt på vegne av Finnmark fylkeskommune. Vi gjør for øvrig oppmerksom på at det skal hentes inn en egen uttalelse fra Sametinget, avdeling for miljø, areal og kulturminner Finnmark.

Med hilsen  
  
Stein Tage Domaas  
plan- og kulturminnesjef

  
Hans Anders Theisen  
arealplanveileder

Kopi til: Fylkesmannen i Finnmark - Miljøvernavdelinga, Statens hus, 9815 VADSØ  
Sametinget / Sámediggi, Ávjovárgeaidnu 50, 9730 Kárášjohka/Karasjok

Postadresse  
Postboks 701  
9815 VADSØ  
postmottak@ffk.no

Besøksadresse  
Henry Karlsens plass 1  
9800 VADSØ  
www.ffk.no

Telefon +47 78 96 30 00  
Telefaks +47 78 96 30 01

Org.nr 964 994 218  
Bankkonto 4930.09.12051





FYLKESMANNEN I FINNMARK  
Miljøvernavdelingen

FINNMÁRKKU FYLKKAMÁNNI  
Birasgáhttenossodat

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
25 JUNI 2015		
Saksnr: 14/2770 -	Dok. nr: -	Off. vurdering: Kopi til:

Sør-Varanger kommune

Postboks 406  
9915 Kirkenes

Deres ref  
14/2770/12

Deres dato  
11.06.2015

Vår ref  
Sak 2014/4923  
Ark 421.4

Vår dato  
23.06.2015

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

## Høringsuttalelse til detaljregulering for Skytterhusfjellet felt B2A

Fylkesmannen viser til brev datert 11. juni 2015.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse.

Planområdet er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan for Skytterhusfjellet, vedtatt 22. mars 2007.

Fylkesmannen har følgende merknader til planarbeidet:

I planbestemmelsene § 3.1 Boligbebyggelse, er det stilt krav om grenseverdier i Miljødepartementets retningslinje T-1442 ikke skal overstiges. Vi anbefaler at kommunen tallfester støygrensene ut fra de anbefalingene som er gitt i retningslinje T-1442/2012.

Vi anbefaler videre at tittelen på kapittel 5 endres fra "Konsekvenser av planforslaget" til "Virkninger av planforslaget". En slik endring vil også være i tråd med anbefalingen i veileder om utarbeiding av reguleringsplaner T-1490 (side 37 i veilederen).

Dersom kommunen ikke allerede har gjort det, anbefaler vi at plankartene sendes Kartverket til teknisk kvalitetskontroll. Det er viktig at produktspesifikasjonen følges for å unngå feil som kan føre til juridiske eller planfaglige uklarheter i ettertid. Av erfaring vet vi at plankart, som i utgangspunktet ser riktige ut, likevel ikke alltid er i samsvar med produktspesifikasjonen.

Utarbeides plankartet etter reglene i forskriften og NPAD, vil plandataene kunne gjøres tilgjengelig for nedlasting via den nasjonale geografiske infrastrukturen (Norge digitalt), jmfør kart- og planforskriften § 14 siste ledd. Plandataen vil dessuten kunne brukes til å gjennomføre ulike analyser om arealbruk i kommunen. På sikt vil plandata som følger regelverket, kunne automatisere kommunens KOSTRA-rapportering. Å følge reglene for framstilling av arealplan vil også være med på å tilrettelegge for automatisert byggesaksbehandling for enklere tiltak.



Plankart som skal kontrolleres sendes som SOSI-fil og pdf-fil til [planVadso@kartverket.no](mailto:planVadso@kartverket.no).

Med hilsen

Margareth W. Sundfør  
seksjonsleder

Harriet Reiestad  
rådgiver

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



Polarlys Boligbyggelag

**Skytterhusfjellet Borettslag**

**v/Styret**

**Lykketreffet 58, 9900 Kirkenes**

Mail: n-eolsen@online.no

Sør-Varanger kommune

v/ saksbehandler Bernt Kvamme

Boks 406

9915 Kirkenes.

9900 Kirkenes, den 26.07.15

## **DELTAJREGULERING B2A SKYTTERHUSFJELLET - INNSPILL**

Viser til Deres brev av 11.06.15.

Skytterhusfjellet borettslag ønsker å avgi følgende uttalelse:

1. Det er ikke sagt noe i planen om hvordan husene skal utformes, men på tegningene/skissene minner utforming mye om de boligene som Aktiv Hus har bygd/under bygging lenger opp i Tunstadbakkaen. Vi mener at disse byggene ikke passer inn i naturbildet.

Boligbyggelaget vil vise til hva som sies i pkt 2:

### **2. Fellesbestemmelser**

b) Alle tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i forhold til naturgitte og bygde omgivelser.

Vårt håp er at det estetiske blir ivaretatt på en bedre måte enn løsningene som vi viser til!

2. Vi viser til tidligere korrespondanse om Lykketreffet som er en vei som ikke tilfredstiller kravene til kjørebanebredde. Dagens trafikk og krav til snøbrøyting gjør at veien er trafikalt

vanskelig. Flere kollisjoner mellom møtene biler er registrert de årene etter at feltet er tatt i bruk.

Vi ser av planen at avkjøringen til feltet B2A skal skje fra Lykketreffet.

Vi ber om at det i rekkefølgebestemmelsene settes krav til at Lykketreffet opparbeides til å tilfredsstillere Statens Vegvesen sine krav før arbeidene påbegynnes i feltet B2A.

Med vennlig hilsen

for Skytterhusfjellet borettslag

Nils-Edvard Olsen

leder

## Uttalelser i forbindelse med 1. gangs høring

Nedenfor er alle innspill referert, med en kort kommentar til hver enkelt.

**Fra:** Finnmark Fylkeskommune

**Dato:** 16.06.2015

**Uttalelse:**

- Er fornøyd med at tidligere innspill fra Fylkeskommunen er ivarettatt.

**Kommentar:**

-

**Fra:** Fylkesmannen i Finnmark

**Dato:** 23.06.2015

**Uttalelse:**

- I planbestemmelsene §3.1 Boligbebyggelse er det stilt krav om at grenseverdier i Miljødepartementets retningslinje T-1442 ikke skal overstiges. Fylkesmannen anbefaler at kommunen tallfester støygrensene ut ifra anbefalingene gitt i retningslinje T-1442/2012.
- Anbefaler at tittelen på kapitel 5 endres fra "Konsekvenser av planforslaget" til "Virkninger av planforslaget" i tråd med anbefalingen i veileder T-1490.
- Anbefaler at kommunen sender inn plankartene til Kartverket for teknisk kvalitetskontroll om kommunen ikke allerede har gjort dette.

**Kommentar:**

- Ved å beholde formuleringen i planbestemmelsene § 3.1 slik den er vil krav til støygrensene til enhver tid være bundet opp imot Miljødepartementets gjeldende retningslinjer, også når disse eventuelt revideres. Den rådgivende ingeniøren på akustikk som vi innhenter tjenester fra har i forbindelse med utarbeidelsen av planbestemmelsene anbefalt denne måten å formulere bestemmelsen på. Vi mener av den grunn at det er best å beholde formuleringen slik den er skrevet.
- Vi foreslår at tittelen på kapitelet til endres til "Virkninger av planforslaget" i tråd med uttalelsen.
- Har ingen synspunkter på dette ettersom uttalelsen er til kommunen.

**Fra:** Sametinget

**Dato:** 06.07.2015

**Uttalelse:**

- Sametinget har ingen merknader til planforslaget

**Kommentar:**

-

**Fra:** Norges Vassdrags- og Energidirektorat

**Dato:** 17.07.2015

**Uttalelse:**

- NVE mener at deres fagområder er ivarettatt og har ingen ytterligere merknader til detaljreguleringsplanen

**Kommentar:**

-

**Fra:** Skytterhusfjellet borettslag

**Dato:** 26.07.2015

**Uttalelse:**

- Skytterhusfjellet borettslag uttaler at det ikke er sagt noe i planen om hvordan husene skal utformes, men på tegningene/skissene minner utformingen mye om de boligene som Aktivhus har bygd/under bygging lenger opp i Tunstadbakken. Borettslaget mener at disse byggene ikke passer inn i naturbildet. Borettslaget viser videre til formuleringen i planbestemmelsene §2 som beskriver krav til god estetisk utforming og håper at dette blir ivaretatt.
- Skytterhusfjellet borettslag uttaler at kjørebanebredde i veien Lykketreffet som ligger utenfor detaljreguleringen ikke tilfredsstillende til kravene til kjørebanebredde. Borettslaget ber om at det i rekkefølgebestemmelsene settes krav til at Lykketreffet opparbeides til å tilfredsstillende Statens vegvesen sine krav før arbeidene påbegynnes i feltet B2A.

**Kommentar:**

- Et av detaljreguleringens formål er å sikre god estetisk utforming og av den grunn er dette nedfelt i blant annet planbestemmelsene §2 Fellesbestemmelser "Alle tiltak skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i forhold til naturgitte og bygde omgivelser. Det er naturlig at konkretisering utover det som er gjort i detaljreguleringen gjøres i byggesaken som også vil varsles naboer som da vil kunne komme med sine synspunkter. Det er i byggesaken at tegningene vil beskrive utforming på en måte som Skytterhusfjellet borettslag etterspør her.
- Felt B2A er anlagt med avkjørsel fra Lykketreffet i henhold til gjeldende områderegulering. Vi kjenner ikke til påstandene angående kjørebanebredden i Lykketreffet, men anser dette som en sak som reguleres av områdereguleringen og ikke av detaljreguleringen for felt B2A ettersom Lykketreffet ligger utenfor området for detaljreguleringen.



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Sarajärvi, Trygve Enhetsleder: Sarajärvi, Trygve, tlf. 78 97 74 86	Dato: 19.08.2015
Arkivsak: <arkivsaksnr>	
Saksordfører: Mikkelborg, Liv	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	054/15	27.08.2015

## FRADELING GBN 17/61 SKOGFOSS - INGER GRANDE

### Vedlagte dokumenter:

SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING 17/61  
DELING / REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING PÅ GBNR 17/61 PÅ  
SKOGFOSS. SØKER ER INGER GRANDE.  
DELING / REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING GBN 17/61 - HØRING  
UTTALELSE TIL DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING 17/61  
HØRING FRA REINBEITEDISTRIKTET 5 A/C PASVIK  
UTTALELSE VEDRØRENDE DISPENSASJONSSØKNAD DELING 17/61 SKOGFOSS  
HØRINGSUTTALELSE - SØKNAD OM FRADELING AV AREAL MED FORMÅL Å SELGE  
UTTALELSE - SØKNAD OM FRADELING 17/61 SKOGFOSS  
HØRINGSUTTALELSE TIL SØKNAD OM FRADELING GBN 17/61 - SKOGFOSS,  
PASVIKDALEN  
UTTALELSE TIL FRADELING AV GRUNNEIENDOM - SKOGFOSS, PASVIKDALEN GBN  
17/61

### Dokumenter i saken:

2013023935 UTTALELSE TIL FRADELING AV GRUNNEIENDOM - SKOGFOSS,  
PASVIKDALEN GBN 17/61  
2013023853 HØRINGSUTTALELSE TIL SØKNAD OM FRADELING GBN 17/61 -  
SKOGFOSS, PASVIKDALEN  
2013023761 UTTALELSE - SØKNAD OM FRADELING 17/61 SKOGFOSS  
2013022850 HØRINGSUTTALELSE - SØKNAD OM FRADELING AV AREAL MED  
FORMÅL Å SELGE  
2013022204 UTTALELSE VEDRØRENDE DISPENSASJONSSØKNAD DELING 17/61  
SKOGFOSS  
2013021935 HØRING FRA REINBEITEDISTRIKTET 5 A/C PASVIK

2013021907 UTTALELSE TIL DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING  
17/61  
2013021013 DELING / REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING GBN 17/61 -  
HØRING  
2013010486 DELING / REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING PÅ GBNR 17/61  
PÅ SKOGFOSS. SØKER ER INGER GRANDE.  
2013009132 SØKNAD OM DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING  
17/61

**Kort sammendrag:**

Inger Grande søker om fradeling av del av grunneiendom 17/61 på Skogfoss i Pasvikdalen.

Formålet med fradelingen er å få skilt ut hovedhus (Pasvik Taiga), uterestaurant, vedbod og veg fram til fylkesvegen som egen parsell.

Resterende del av eiendommen skal ha formålet landbruk med beite, ridebane, stall og uteareal.

**Faktiske opplysninger:**

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt som framtidig tettbebyggelse (TB3). Siden

formålet med fradeling er omdisponering av resterende del til landbruksformål, eventuelt salg av resterende 17/61 til Pasvik Kraft og ikke til framtidig tettbebyggelse,

behandles søknaden etter bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens kapittel 19, Dispensasjon, hvor fordelene må være klart større enn ulempene for at dispensasjon skal kunne innvilges.

*I §19-2 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)

Søknaden har vært ute på høring til følgende instanser:

- Sametinget, Avjovargeaidnu, 9730 Karasjok
- Fylkesmannen i Finnmark, Miljøvern avdelingen, Statens hus, 9815 Vadsø
- Finnmark fylkeskommune, Henry Karlsens plass 1, 9815 Vadsø
- Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark, Boks 174, 9730 Karasjok
- Reinbeitedistrikt 5A/C, v/Egil Kalliainen, Langvasseid, 9910 Bjørnevatn
- NVE, Region Nord, Kongensgt 14-18, 8514 Narvik
- Statens Vegvesen, Dreyfushammarn 31, 8002 Bodø
- FEFO, Boks 133, 9811 Vadsø

Alle høringsinstansene, bortsett fra Fefo har kommet med høringsinnspill. Ingen av disse har kommet med innspill som er negativ til at fradelingen kan gjennomføres som en dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Tiltaket er vurdert etter naturmangfoldlovens §§ 8-12.

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

Lovens § 8 stiller krav om kunnskap til naturmangfoldet, søk i Naturbasen, Artsdatabanken og lokal registrering av biologisk mangfold (NINA-rapport nr 829) viser ingen freda dyr, plantearter, viktige vegetasjonsområder eller viltområder i området.

Ut i fra dette anser administrasjonen at kunnskapsgrunnlaget i denne sak er tilstrekkelig og lovens § 9 kommer derfor ikke til anvendelse. Administrasjonen kan ut i fra innhentet kunnskap ikke se at tiltaket vil påvirke økosystemet i vesentlig grad, jf. § 10.

Tiltak må vurderes grundig for å begrense, og så langt det lar seg gjøre, unngå skader på økosystemet. Ved å stille slike vilkår anser administrasjonen at lovens §§ 11 og 12 oppfylles.

Jordbrukssjefen har vurdert søknaden i forhold til jordlovens § 12, og fattet følgende vedtak:

Når det gjelder jordlovens paragraf 12, kommer den bare til anvendelse når eiendommen

som søkes delt har en størrelse, beliggenhet og kvalitet som gjør det påregnelig at en eier med alminnelige kunnskap og erfaring kan oppnå lønnsom landbruksdrift. Omsøkte eiendom er før fradeling på totalt 11,2 dekar. Det er ikke noe dyrka areal, mens det er 4,3 dekar dyrkbart og 2,5 dekar uproduktiv skog. Etter kommunens vurdering er det med eiendommens beliggenhet ikke nok til å gi påregnelig lønnsom jordbruksdrift, og delingsparagrafen i jordloven kommer derfor ikke til anvendelse. Så lenge fradelt areal vil få landbruksformål, kommer heller ikke § 9 om omdisponering til anvendelse.

Rådmannen har ingen merknader til at fradelingen 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:

Ingen merknader til noen av temaene.

**Forslag til innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens kapittel 19. *Dispensasjon*, gir Utvalg for plan og samferdsel dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel til fradeling av eiendom til tomt for Pasvik Taiga med tilhørende bygninger og veg på GBNR 17/61 på Skogfoss i Pasvikdalen. Fradeling kan skje som vist på vedlagt kart datert 6. mai 2013.

Jordlovens § 12 og 9 kommer ikke til anvendelse i denne saken.

Begrunnelse:

- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Det er allerede bebyggelse i området.
- Det er en eksisterende veg fra fylkesveg 885 som brukes fram til Pasvik Taiga.
- Fradelingen vil ikke påvirke miljøverdiene i området på en slik måte at den ikke kan gjennomføres.
- Ingen høringsinstanser har negative merknader.
- Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet samfunnsmessig vurdering.

**Tillatelsen gis på følgende vilkår:**

- Kartutsnitt, datert 6. mai 2013, legges til grunn for kartforretningen.

I h.h.t. forvaltningslovens §§28 og 29 er det adgang til å klage på vedtaket. Klagefristen er 3 uker, og klagen skal sendes Sør-Varanger kommune, postboks 406, 9915 Kirkenes.

Nina Bordi Øvergaard  
kst. rådmann

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

# Søknad om deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning

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

SØR-VARANGER KOMMUNE  
Kirkenes

<b>Matrikkelmyndighet</b> Kommunens navn			<b>Kommunens sak-/journalnr</b>		
SØR-VARANGER			21 MAI 2013		
Adresse	Postnr	Poststed	Saksnr.	Dok.nr.	Off.vurdering:
	9900	KIRKENES	12/1848		Kopi til:

## 1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Adresse
17	61			

## 2. Det søkes om /rekvirering av oppmålingsforretning

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

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

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

Begrunnelse:

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

- Oppmålingsforretning der oppmålingsforretning har vært utsatt. **Gjelder saksnr**

## 3. Fradelt parsell skal benyttes til

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

## 4. Areal og utnyttelsesgrad etter tiltak

<b>Ny parsell:</b> Anslått nettoareal <del>10-12 da</del> ca. 10-11 Anslått grad av utnyttning ca. 3-4 dersom parsell er bebygd	<b>Gjenværende parsell etter tiltak:</b> Anslått nettoareal ca. 2-4 10-11 Anslått grad av utnyttning dersom parsell er bebygd	Sjekk gjeldende reguleringsplanbestemmelse om hva som er tillatt grad av utnyttning.
--	--	--

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

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

Side 1 av 2



**6. Dispensasjonssøknad**

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

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

Husk å merke av for disp. på nabovarselet.

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

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

**8. Vannforsyning - pbl. § 65**

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

**9. Avløp - pbl. § 66.2**

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

**10. Vedlegg (Kryss av)**

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

**11. Opplysninger / beskrivelse av tiltaket**

Kun hovedhus (tidligere Skogfoss Turiststasjon, på nytt navn Pasvik Taiga) uterestaurant ved bod skal stå. Den nye porsellen skal være beite, utareal, stall, ridebane. Begrunnelsen er at Pasvik Kraft, Uvanger Kraft har startet stor skilt utbygging. Anlegget kan ikke lenger brukes som turistmagnet og det har vært umulig å selge.

**12. Underskrift**

Navn (blokkbokstaver)	Adresse/Telefon	Dato	Underskrift
INGER GRANDE	Skogfoss 9925 SVANVIK	13/5-13	Inger Grande

# SITUASJONSKART

Gnr/Bnr/Fnr.:

Målestokk: 1:1000

Adresse:

Areal:

Dato: 06.05.2013

Saksbehandler:

Planid:

Plannavn:



**SØR-VARANGER  
KOMMUNE**

Pb. 406, 9915 Kirkenes

Originalformat: A4

Koordinatsystem: Euref89 UTM sone35



Eiendomskart, kvalitet

— God — Middels — Dårlig

Vann & Avløp



Kran

--- AF ---

--- OV ---

--- SP ---

--- VL ---

--- SP ---

--- VL ---



Fylles ut av ansvarlig søker:

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

Flom:

Flystøy:

Radon:

Ras & skred:

Vegstøy:

Vedlegg:



Søknad om tiltak



Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Murkronehøyde \_\_\_\_\_ m.o.h

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

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

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

Eiendomsgrensene på kartet er ikke juridisk bindende

Det tas forbehold om feil i kartgrunnet

Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnet



Den nye parsellen er entil å følge.

mrk. v. gjerdet er grensa mot 17/67

21 meter herfra mot "veien",

Så går ~~den~~ grensa opp bakken til venstre for  
"veien."

Så følger gjerdet langs med kanalens grensa til  
venstre og veien til høyre.

**Gjenpart av nabovarsel**

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

<b>Tiltak på eiendommen:</b>			
Gnr. 17	Bnr. 61	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse Skogfoss			
Postnr. 4925	Poststed SJANDVIK		
Kommune SØR-VARANGER			
Eier/fester INGER GRANDE			

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

<b>Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder</b>
deling av tomt 17/61 slik at <del>ett</del> bygning, hovedhus + ver blir egen tomt.

<b>Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel</b>			
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker/tiltakshaver innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.			
Ansvarlig søker/tiltakshaver		Kontaktperson	
Navn Inger Grande		Navn Inger Grande	
Besøksadresse Skogfoss		E-post	
Postadresse	Telefon	Mobil 416 44 825	
Postnr. 4925	Poststed SJANDVIK		
Søknaden kan ses på hjemmeside: WWW.			
Merknader sendes:	Navn	Postadresse	
	Postnr.   Poststed	E-post	

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

<b>Underskrift</b>		
Sted Skogfoss	Dato 21/8-12	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver Inger Grande
		Gjentas med blokkbokstaver INGER GRANDE

# Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt.

Eiendom/byggested				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
Nabo-/gjenboereiendom			Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
17	55			JARLE GRANDE
Adresse			Adresse	
Skogfoss			Skogfoss	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
9925	SVANVIK	9925	SVANVIK	
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt			30/8-12	Jarle Grande
<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
17	74			Oddny Finnseth		
Adresse				Adresse		
Skogfoss				Skogfoss		
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.		
9925	SVANVIK	9925	SVANVIK			
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				5/11-12	Oddny Finnseth	
<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket						

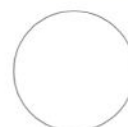
Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
17	67			Sigfred Sorensen		
Adresse				Adresse		
Skogfoss				Rich. Withs gt. 13A		
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.		
9925	SVANVIK	9900	Kirkenes			
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				4/10-12	Sigfred Sorensen	
<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket						

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
17	28			PASVIK KRAFT		
Adresse				Adresse		
Skogfoss				Buen 2		
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.		
9925	SVANVIK	9912	HESSENG			
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				31/8-12	[Signature]	
<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket						

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

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

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







## SØR-VARANGER KOMMUNE

«Sse\_Navn»

Inger Grande  
Skogfoss

9925 SVANVIK

Vår ref.: Saksnr.: 13/1563/2	Deres ref.:	Dato: 10.06.2013
Saksbehandler: Trygve Sarajärvi	Telefonnr.: 78 97 74 86	Epostadresse: <a href="mailto:postmottak@svk.no">postmottak@svk.no</a>

### **DELING / REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING PÅ GBNR 17/61 PÅ SKOGFOSS. SØKER ER INGER GRANDE.**

Vi viser til deres søknad om deling av grunneiendommen GNR 17 BNR 61 på Skogfoss i Pasvikdalen i Sør-Varanger kommune, datert 18. mai 2013.

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."*

Dispensasjon kan kun innvilges ved en politisk behandling i *utvalg for plan og samferdsel*, etter at det er innhentet uttalelser fra følgende fagmyndigheter: Fylkesmannens miljøvernavdeling, Reindriftsforvaltningen, Sametingets miljø- og kulturavdeling og Finnmark fylkeskommune v/areal- og kulturvernabdelingen. Saken kan også bli forelagt andre interesser som viser seg å kunne bli berørt av tiltaket.

---

Postadresse: «Sse_Adr» «Sse_Postnr» «Sse_Poststed»	Telefonnr.: Sentralbord 78 97 74 00	Telefaksnr.: 78 97 76 83	Bankgiro: 4930.13.83281	<a href="http://www.svk.no">www.svk.no</a> <a href="mailto:postmottak@svk.no">postmottak@svk.no</a>
--	---	-----------------------------	----------------------------	--

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-1 kan du som søker kreve en *forhåndskonferanse* med kommunen. Dette for å få en ytterligere avklaring av rammene og forutsetningene for behandlingen av saken.

Beklageligvis kan behandlingstiden for søknader om dispensasjon for fradeling være forholdsvis lang, bl.a. avhengig av vår saksmengde og om noen av høringsinstansene må befare område. Etter høringsrunden, når alle høringsuttalelser foreligger, har vi bedre forutsetninger for å kunne si noe om når det kan forventes svar på søknaden.

### **Behandlingsgebyrer:**

Kommunens behandling av søknader etter plan- og bygningsloven og delingsloven er gebyrbelagt. Gebyrsatsene er beregnet for å dekke inn kostnadene som kommunen har ved behandlingen av søknaden. Gebyrsatsene er fastlagt i et gebyrregulativ som er vedtatt av kommunestyret.

Gebyret for en forhåndskonferanse tiltaksklasse 2 og 3 er kr 1.500,-.

For den administrative behandlingen av søknaden etter plan- og bygningsloven må det betales et gebyr på kr 3 000,-, og fristen for innbetalingen er **8. juli, 2013** Saksbehandlingen vil bli igangsatt etter at gebyret er registrert innbetalt.

Hvis saken ønskes avbrutt, må vi underrettes om det skriftlig. Dersom innbetalingen ikke skjer innen fristens utløp vil saken bli avbrutt og søknadspapirene returnert.

For en behandling av søknaden politisk i *utvalg for plan og samferdsel* vil det i tillegg bli innkrevd et eget gebyr på kr 4 000,- for saker som krever høring. For saker som ikke krever høring er gebyret kr 3.000,-.

Etter at det eventuelt er gitt tillatelse til fradeling må det gjennomføres en kart- og delingsforretning i henhold til delingsloven. Dette må skje på barmark og her blir den nye eiendommen oppmålt, merket og kartfestet. Kommunens gebyrsats for dette arbeidet er:

#### **D.1.1 Oppretting av grunneiendom og festegrunn**

areal fra 0 – 500m <sup>2</sup>	kr 7 600,-
areal fra 501 – 2000m <sup>2</sup>	kr 14 700,-
areal fra 2001m <sup>2</sup> – økning pr påbegynt da.	kr 1300,-
areal over 5000m <sup>2</sup> etter medgått tid. Minstegebyr	kr 18 900,-

På bakgrunn av kartforretningen opprettes et målebrev som oversendes Statens kartverk for tinglysning. Tinglysningsgebyret er for tiden kr 1.548,-.

Saksbehandlingsgebyr på kr 3 000,- innbetales til kommunens kontonummer 4930.13.83281. Vennligst informer saksbehandler når beløpet er innbetalt.

Spørsmål kan rettes til undertegnede saksbehandler.

Vi ber om at vårt saksnummer 10/1059 oppgis ved alle henvendelser angående saken.

Med vennlig hilsen

Trygve Sarajärvi  
miljøvernrådsgiver

Kopi: Økonomiavd. (Godskrives: 16217-1500-302)

---

Kvittering  
Innbetalt til kontonr. 4930 13 83281

Beløp: Betalerens kontonr.:

3 000,-	
---------	--

---

Betalingsinformasjon **GIRO** Betalingsfrist: 8. juli 2013

Saksbehandlingsgebyr K2-L42 Saksnr. 13/1563	Underskrift ved girering ┌	┐
---	-------------------------------	---

Godskrives 16217-1500-302	L	┘
---------------------------	---	---

Betalt av	Betalt til:	
┌ Inger Grande Skogfoss 9925 SVANVIK	┐ ┌ SØR-VARANGER KOMMUNE BOKS 406	┐
L	┘ L 9915 KIRKENES	┘

Belast konto

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Kundeidentifikasjon (KID) Kroner 3 000 Øre 00 Til konto 4930 13 83281



SØR-VARANGER KOMMUNE  
«Sse\_Navn»

Adresseliste

Vår ref.: Saksnr.: 13/1563/3	Deres ref.:	Dato: 11.11.2013
Saksbehandler: Trygve Sarajärvi	Telefonnr.: 78 97 74 86	Epostadresse: <a href="mailto:postmottak@svk.no">postmottak@svk.no</a>

**DELING / REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING GBN 17/61 - HØRING**

Sør-Varanger kommune har mottatt søknad fra Inger Grande om tillatelse til fradeling av grunneiendom 17/61 på Skogfoss i Pasvikdalen.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt som framtidig tettbebyggelse (TB3). Siden formålet med fradeling er salg av 17/61 til Pasvik Kraft og ikke til framtidig tettbebyggelse, mener vi at søknaden bør behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 19, Dispensasjon, hvor fordelene må være klart større enn ulempene for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Før kommunen behandler søknaden, ber vi om uttalelse fra høringsinstansene, særlig på om dette vil være en dispensasjonssak. Vennligst oppgi vårt saksnr. som er **13/1563** ved tilbakemelding.

Dersom endelig svar ikke kan avgis innen 4 uker, ønsker vi en tilbakemelding på når et endelig svar kan forventes, og hvilke forhold dette beror på (befaringer, møter o.a.). Dette av hensyn til informasjon til søker.

Vi ber om at vårt saksnummer 13/1563 oppgis ved alle henvendelser angående saken.

**Vedlegg:** Kopi av søknadspapirer

Med vennlig hilsen

Trygve Sarajärvi  
Miljøvernrådsgiver

Kopi:  
Inger Grande

Skogfoss 9925 SVANVIK

---

Postadresse: «Sse_Adr» «Sse_Postnr» «Sse_Poststed»	Telefonnr.: Sentralbord 78 97 74 00	Telefaksnr.: 78 97 76 83	Bankgiro: 4930.13.83281	<a href="http://www.svk.no">www.svk.no</a> <a href="mailto:postmottak@svk.no">postmottak@svk.no</a>
--	---	-----------------------------	----------------------------	--



Adresseliste:

- Sametinget, Avjovargeaidnu, 9730 Karasjok
- Fylkesmannen i Finnmark, Miljøvernavdelingen, Statens hus, 9815 Vadsø
- Finnmark fylkeskommune, Henry Karlsens plass 1, 9815 Vadsø  
Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark, Boks 174, 9730 Karasjok
- Reinbeitedistrikt 5A/C, v/Egil Kalliainen, Langvasseid, 9910 Bjørnevatn
- NVE, Region Nord, Kongensgt 14-18, 8514 Narvik
- Statens Vegvesen, Dreyfushammarn 31, 8002 Bodø
- FEFO, Boks 133, 9811 Vadsø



**Statens vegvesen**

Sør-Varanger kommune  
Postboks 406  
9915 KIRKENES



FINNMARK FYLKESKOMMUNE  
FINNMÁRKKU FYLKKAGIELDA

SØR-VARANGER KOMMUNE  
Boks 406, 9915 Kirkenes

19 NOV. 2013

Saksnr: 13/ 1563	Dok.nr:	Off.vurdering: Kopi til:
------------------------	---------	-----------------------------

Behandlende enhet:  
Region nord

Saksbehandler/innvalgsnr.:  
Jørn Stefan Opdahl - 78941767

Vår referanse:  
2013/133792-002

Deres referanse:  
13/1563

Vår dato:  
15.11.2013

## Uttalelse til deling/rekvisisjon av oppmålingsforretning - gnr. 17 bnr. 61 i Sør- Varanger kommune

Viser til høring angående fradeling av grunneiendom 17/61 i Sør-Varanger kommune.

Statens vegvesen kan ikke se at fradelingen vil før til konsekvenser for Fv. 885 og har ingen innvendinger til dette.

Plan og forvaltning Finnmark  
Med hilsen

Jørn Stefan Opdahl  
rådgiver

Finnmark fylkeskommune har ansvaret for fylkesvegene, avgjør hvilke prosjekter som skal gjennomføres hvert år og gir politiske føringer for utvikling av fylkesvegene. Det er Statens vegvesen som normalt planlegger, bygger, drifter og vedlikeholder fylkesvegene på vegne av fylkeskommunen.

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

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
21 NOV. 2013		
Saksnr: 13/ 1563	Dok.nr:	Off.vurdering:  Kopi til:

Sør-Varanger Kommune  
Postboks 406  
9915 Kirkenes

20.11.13

### DELING/REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING GBN 17/91 – HØRING

Deres ref 13/1563  
Vår ref 2013172

Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik har ingen innvendinger til denne søknaden da dette er i eksisterende tettbebyggelse. Tiltaket vil ikke ha noen innvirkning på reindriften i området.

Med vennlig hilsen



Egil Kalliainen  
Leder, Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik



FINNMARK FYLKESKOMMUNE  
FINNMÁRKKU FYLKKAGIELDA  
Sentraladministrasjonen  
Guovddášhálddahus

Sør-Varanger kommune  
Postboks 406  
9915 KIRKENES

Vår dato: 20.11.2013

Vår ref: 201309740-2

Arkivkode: ---

Deres ref: 13/1563/3/TS

Gradering:

SØR-VARANGER KOMMUNE		
Boks 406 9915 KIRKENES		
Saksbehandler: Jan Ingolf Kleppe		
Telefon: +47 78 96 30 01		
jan.ingolf.kleppe@ffk.no		
<b>25 NOV. 2013</b>		
Saksnr:	Dok nr:	Off. vurdering:
		Kopi til:

13/1563

## UTTALELSE VEDR DISPENSASJONSSØKNAD DELING GNR 17/61 SKOGFOSS PASVIKDALEN - SØR-VARANGER KOMMUNE

Vi viser til Deres brev av 11.11.2013 vedlagt søknad fra Inger Grande.

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

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

Denne uttalelsen er gitt på vegne av Finnmark fylkeskommune. Vi gjør for øvrig oppmerksom på at det skal hentes inn en egen uttalelse fra Sametinget, avdeling for rettigheter, næring og miljø, Finnmark.

Med hilsen

  
Stein Tage Domaas  
plan- og kulturminnesjef

  
Jan Ingolf Kleppe  
arkeolog

Kopi til: Sametinget / Sámediggi, Ávjovárgeaidnu 50, 9730 Kárásjohka/Karasjok

Postadresse  
Fylkeshuset  
9815 VADSØ  
postmottak@ffk.no

Besøksadresse  
Henry Karlsens plass 1  
9800 VADSØ  
www.ffc.no

Telefon +47 78 96 30 00  
Telefaks +47 78 96 30 01

Org.nr 964 994 218  
Bankkonto 4930.09.12051



FYLKESMANNEN I FINNMARK  
Miljøvernavdelingen

FINNMÁRKKU FYLKKAMÁNNI  
Birassgáhttenossodat

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
02 DES. 2013		
Saksnr. 13/1563	Dok.nr.	Off.vurdering: Kopi til:

Sør-Varanger kommune

Postboks 406  
9915 Kirkenes

Deres ref

Deres dato

Vår ref

Sak 2013/4156

Ark 421.3

Vår dato

25.11.2013

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

## Høringsuttalelse - Inger Grande - søknad om fradeling av areal med formål å selge til Pasvik kraft - Sør-Varanger kommune

Fylkesmannen viser til brev datert 11. november 2013.

Inger Grande søker om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av areal fra eiendommen 17/61. Omsøkt areal er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig tettbebyggelse (TB3).

Fylkesmannen har ingen merknader til søknaden.

Med hilsen

Gunhild Lutnæs  
Fung. seksjonsleder

Harriet Reiestad  
rådgiver

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





SÁMEDIGGI  
SAMETINGET

Sør-Varanger kommune  
Boks 406  
9915 KIRKENES

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
16 DES. 2013		
Saksnr: 13/1563	Dok.nr:	Off.vurdering: Kopi til:

Samediggi  
Ávjoavágeidnu 50  
9730 Kárásjohka

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

Apningstider:  
Mandag - Fredag  
08:00 - 15:30

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

DIN ČUJ./DERES REF.  
13/1563/3

MIN ČUJ./VÁR REF.  
13/5042 - 3  
Almmut go válddát oktavuoda/  
Oppgis ved henvendelse

BEAIVI/DATO  
03.12.2013

## Uttalelse vedrørende søknad om fradeling av Gbnr 17/61, Skogfoss i Pasvikdalen, Sør-Varanger kommune

Sametinget viser til deres brev av 11.11.13 vedlagt søknad fra Inger Grande.

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


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

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

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

Dearvuodaiguin/Med hilsen

  
Andreas Stångberg  
Fágajodiheadji /Fagleder

  
Thor-Andreas Basso  
rádđeaddi/rådgiver

Kopijja / Kopi til:

Finnmárkku fylkkagiielda - Finnmark fylkeskommune Sentraladministrasjonen 9815 VADSØ



Sør-Varanger kommune - Plan- og byggesaksavdelingen  
Boks 406  
9915 KIRKENES

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
17 DES. 2013		
Saksnr: 13/ 1563	Dok.nr:	Off.vurdering: Kopi til:

Vår dato: **13 DES 2013**  
Vår ref.: NVE 201307073-2 rn/anan  
Arkiv: 323  
Deres dato:  
Deres ref.: 13/1563/3

Saksbehandler:  
Anita Andreassen  
[anan@nve.no](mailto:anan@nve.no), 22 95 96 12

## Høringsuttalelse - søknad om fradeling fra GBnr 17/61 på Skogfoss i Pasvikdalen - Sør-Varanger kommune

Vi viser til brev datert 11.11.2013.

Det søkes om fradeling av areal fra GBnr 17/61 på Skogfoss i Pasvikdalen. I sakspapirene er det noe uklart hva omsøkte areal i kommuneplanens arealdel er avsatt til. I oversendelsesbrevet til sektormyndighetene er arealet beskrevet som fremtidig tettbebyggelse (TB3) mens det i brev til søker er beskrevet som LNF-område. Ny parsell skal nyttes til beite, utareal, stall og ridebane.

Omsøkte parsell ligger inntil Passvikvassdraget. Elveos og randsoner langs vassdrag er blant de mest artsrike og bevaringsverdige med hensyn til landskapsøkologi og biologisk mangfold. Det er derfor viktig at det stilles krav om at kantsonen langs vassdraget skal bevares dersom det gis tillatelse til fradeling, og etter hvert også tillatelse til tiltak (stall og ridebane).

Dersom overfornevnte ivaretas har ikke NVE merknader til at det gis tillatelse til fradeling fra GBnr 17/61 på Skogfoss i Passvidalen.

Vi forutsetter at omsøkte fradeling skjer i samråd med Pasvik kraft.

Med hilsen

Aage Josefsen  
regionsjef

Anita Andreassen  
Anita Andreassen  
overingeniør

Kopi: Fylkesmannen i Finnmark, Statens Hus, 9815 VADSØ





# Nuorta-Finnmárkku boazodoallohálddahus Reindrifftsforvaltningen Øst-Finnmark

Sør-Varanger kommune  
Postboks 406  
9915 Kirkenes

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406. 9915 Kirkenes		
19 DES. 2013		
Saksnr: 13/ 1563	Dok.nr:	Off.vurdering:  Kopi til:

Din čuj./Deres ref.:

Min čuj./Vår ref.:

2013/2551 / 22448/2013/ KAS/ 414.3

Dátton/Dato:

16.12.2013

## Sør-Varanger kommune gnr 17 bnr 61 - Søknad om tillatelse til fradeling av grunneiendom på Skogfoss i Pasvikdalen - Inger Grande

Viser til brev av 11.11.13

### Saksfremlegg:

Saken gjelder Sør-Varanger kommune har mottatt søknad fra Inger Grande om tillatelse til fradeling av grunneiendom 17/61 på Skogfoss i Pasvikdalen.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt som framtidig tettbebyggelse (T83). Siden formålet med fradeling er salg av 17/61 til Pasvik Kraft og ikke til framtidig tettbebyggelse, mener vi at søknaden bør behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 19. Dispensasjon, hvor fordelene må være klart større enn ulempene for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Distriktet har ikke kommet med uttalelse innenfor tidsfristen.

### Vurdering:

Reindrifftsagronomen vil generelt påpeke at tiltaksområdet er innenfor Reinbeitedistrikt 5 A/C, og at det derfor kan forekomme rein i området og at det bør tas hensyn til reindrifften i området.

Reindrifftsagronomen har ingen merknader til fradeling av grunneiendom 17/61 på Skogfoss i Pasvikdalen.

### Reindrifftsagronomens uttalelse:

Reindrifftsagronomen påminner om at tiltaket berører Reinbeitedistrikt 5A/C og at det derfor kan forekomme rein i området og at det bør tas hensyn til reindrifften i området. Reindrifftsagronomen har ingen ytterligere merknader til søknaden.

Saken er behandlet etter fullmakt gitt av Områdestyret for reindrift i Øst-Finnmark i sak 21/2012 til reindrifftsagronomen i Øst-Finnmark.

*Dearvvuođaiguin / Med hilsen*

  
Ingolf Balto  
Reindrifstagnom

  
Klemet Anders Sara  
1.konsulent

Kopi til:  
Reinbeitedistrikt 5A/5C v/Egil Kalliainen Rødsand 9910 Bjørnevatn

*Áššemeannudeaddji telefovdnanr./Saksbehandlers telefon:*