



## 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:** 18.02.2020  
**Møtested:** Møterom Ellenvatn, Rådhuset  
**Møtetid:** 10:00

Dersom du ikke kan møte, er du selv ansvarlig for å innkalle vara.

Kirkenes, 07.02.2020

Nesje, Robert  
Utvalgsleder

## SAKSLISTE:

Saksnr.:	Sakstittel:	Arkivsaknr.:	U.off:
011/20	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN LILLE KARPBUKT - OPPFØRING AV NAUST  Saksordfører: Sigbjørn O. Kurthi, <a href="mailto:sigbjornkurthi@yahoo.no">sigbjornkurthi@yahoo.no</a> , tlf 413 61 104	19/3254	
012/20	SØKNAD OM NY FRIST FOR RETTING AV ULOVLIG TILTAK  Saksordfører: Øyvin Grongstad, <a href="mailto:oyvin.grongstad@gmail.com">oyvin.grongstad@gmail.com</a> , tlf. 906 03 041	18/2084	
013/20	KLAGE PÅ AVSLAG OM BRUKSENDRING AV GAMME PÅ GBN 2/1/19  Saksordfører: Margrethe Vonka, <a href="mailto:mvonka@online.no">mvonka@online.no</a> , 906 69 441	18/1540	
014/20	KLAGE PÅ VEDTAK: PÅLEGG OM RETTING AV ULOVLIG FRITIDSBEBYGGELSE PÅ GBNR 33/1, PASVIK HAMN  Saksordfører: Lena Norum Bergeng, <a href="mailto:lnbe@svk.no">lnbe@svk.no</a> tlf. 917 66 623	19/3010	



## 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: Anne Randa Enhetsleder: Anne Randa, tlf. 78 97 74 85	Dato: 27.01.2020
Arkivsak: <arkivsaknr>	
Saksordfører: Kurthi, Sigbjørn O	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	011/20	18.02.2020

### Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Lille Karpbukt - oppføring av naust

#### Vedlagte dokumenter:

SKMC45819120414330

Naust Jarfjord 2

Naust Jarfjord 1

Spørsmål vedrørende nabovarsel

Vedrørende nabovarsel og saksbehandling av dispensasjonssøknad gbnr 32/51

#### Dokumenter i saken:

- 2020001218 Videre saksbehandling av dispensasjonssøknad gbnr 32/51
- 2020001217 Svar vedrørende nabovarsel og saksbehandling av dispensasjonssøknad gbnr 32/51
- 2020000972 Vedrørende nabovarsel og saksbehandling av dispensasjonssøknad gbnr 32/51
- 2020000411 Nabovarsel
- 2019025933 Uttalelse fra Sametinget vedrørende båtnaust på Gbnr 32/51 i Lille Karpbukt
- 2019025831 HØRINGSUTTALELSE DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR LILLE KARPBUKT, GBNR 32/51
- 2019025206 PÅ HØRING: DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR LILLE KARPBUKT, GBNR 32/51
- 2019025186 Kart i målestokk - GBN 32/51 Jarfjord, Lille Karpbukt
- 2019025174 Vedrørende søknad om dispensasjon for båtnaust GBN 32/51 Jarfjord, Lille Karpbukt - KART
- 2019025127 Søknad om dispensasjon for båtnaust GBN 32/51 Jarfjord, Lille Karpbukt
- 2019024984 Vedrørende søknad om dispensasjon for båtnaust GBN 32/51 Jarfjord, Lille Karpbukt.

2019024536 Søknad om dispensasjon for båtnaust GBN 32/51 Jarfjord, Lille Karpbukt.

### **Kort sammendrag:\***

Det søkes om oppføring av naust på gbnr 32/51 i Jarfjord. Saken må dispensasjonsbehandles da omsøkte naust er større enn hva reguleringsplanen for Lille Karpbukt tillater.

### **Faktiske opplysninger:\***

#### Søknaden:

Elisabeth Brandser og Edinborg AS v/Matthias Gardarsson søker om oppføring av et naust på 30m2 på eiendom med gbnr 32/51 i Jarfjord.

Se vedlagte søknad.

Eiendom gbnr 32/51 er et sameie. Foruten én hjemmelshaver har alle hjemmelshaverne godkjent at det sendes inn søknad om dispensasjon. Rådmannen finner at dette er et flertallsvedtak etter Sameigelova § 4, første ledd «*Eit fleirtal kan gjera vedtak om styring og utnytting i samsvar med det sameigetingen er etla eller skikka til.*»

#### Plangrunnlaget:

Eiendommen er i reguleringsplan for Lille Karpbukt (PlanID: 2013011) regulert til uthus/naust/badehus (U/N/B 1) hvor det tillates oppført to nye naust. Naustene skal maksimalt være 15m2.

#### Høring:

Søknaden ble sendt på høring med frist 17.01.20. Innkomne uttalelser gjengis kort i det etterfølgende, med rådmannens kommentar:

*1. Reinbeitedistrikt 1-2-3, 18.12.19:*

Distriktsstyret har ingen merknader til søknaden.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen tar uttalelsen til orientering.

*2. Sametinget, 18.12.19:*

Etter Sametingets vurdering av beliggenhet, omfang og ellers kjente forhold kan de ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen merknader til søknaden.



Sametinget minner om meldeplikten og forholdet til kulturminneloven.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen tar Sametingets uttalelse til orientering. Merknad om kulturminneloven vil viderefremmes til søker.

### **Rådmannens vurdering:**

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

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

*Ved vurderingen av 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.»*

Rådmannens vurdering av dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet, samt forholdet til statlige/regionale rammer og mål:

Det aktuelle arealet er regulert til naustformål. Rådmannen vurderer dermed at dispensasjonen på grunn av tiltakets bruk og plassering ikke får konsekvenser for forurensning, støy og matjord.

Det er i reguleringsplanen satt av arealer mellom naustområde U/N/B1 og sjø slik at området er tilgjengelig for allmennheten. Tiltaket vurderes dermed ikke å få konsekvenser for tilgjengelighet.

Søknaden behandles ikke som søknad om dispensasjon fra forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø (pbl §1-8). Reguleringsplanen har erstattet det generelle forbudet med en egen byggegrense. Naust tillates nærmere sjø enn byggegrense, innenfor avsatt område.

I risiko- og sårbarhetsvurderingen (ROS) til reguleringsplanen er U/N/B1 registrert som område utsatt for stormflo. Det står videre i ROS-vurderingen: «*Naust må nødvendigvis ligge i strandsonen for å ha noen hensikt. Disse må bygges slik at dem ikke blir tatt av en ev. stormflo i framtiden, det vil si god forankring.*» Rådmannen vurderer at dispensasjonen ikke får konsekvenser for sikkerhet utover det som man ville kunne forvente dersom omsøkte naust var bygget i ihht reguleringsplanen. Faren for stormflo vil måtte tas med i grunnlaget for prosjektering av naust som legges fram ved søknad om byggetillatelse. Det er ansvarlig søker som har ansvar for denne prosjekteringen.

For vurdering av miljø se rådmannens vurdering etter Naturmangfoldloven under.

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

Gjennom søk i kart på miljostatus.no og opplysninger i gjeldende reguleringsplan fra 2013 finner rådmannen kunnskapsgrunnlaget for naturens mangfold for tilfredsstillende etter naturmangfoldloven § 8. I fra kjent kunnskap er det på området ikke registrert vernede eller fredede arter eller naturtyper. Med bakgrunn i dette finner ikke rådmannen at føre-var-prinsippet, jf. lovens § 9 kommer til anvendelse. Rådmannen kan ut i fra det overnevnte heller ikke se at den samlede belastningen på økosystemet vil bli påvirket av tiltaket og at lovens § 10 derfor ikke kommer til anvendelse. Omsøkte tiltak vil etter rådmannens vurdering ikke være til nevneverdig skade for naturmangfoldet og rådmannen vurderer det derfor at lovens §§ 11 og 12 ikke kommer til anvendelse.

#### Rådmannens vurdering i forhold til Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark, jfr. finnmarkslovens § 4:

Det omsøkte tiltaket er planlagt i et område satt av til naustformål og det vurderes derfor ikke å medføre endret bruk av utmark. Tiltaket vurderes etter dette ikke å være i strid med Sametingets planveileder.

#### Rådmannens vurdering av hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra:

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om at maksimalt bebygd areal for naust i planens område U/N/B1 er 15m<sup>2</sup>. I planbeskrivelsen for reguleringsplanen er det ikke oppgitt en egen begrunnelse for valg av størrelse på naust.

Kommuneplanens arealdel har følgende bestemmelser innenfor eksisterende naustområder i kommuneplanen: Grunnflaten (BYA) skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>.

Rådmannen har basert sin vurdering av hensynet bak bestemmelsen på naustets plassering og hvor arealkrevende tiltaket er. På bakgrunn av innsendte situasjonskart fremkommer det at omsøkte naust ikke vil være til hindre for andre som ønsker å bygge naust på U/N/B1. Tiltaket er heller ikke av en slik størrelse at det er til hinder for allmenn ferdsel i/på området.

Rådmannen vurderer derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

#### Rådmannens vurdering av hensynene i formålsbestemmelsen § 1-1 i plan- og bygningsloven:

Rådmannen finner at tiltaket ikke berører hensynet til barn og unges oppvekstvilkår. Prinsippet om universell utforming berøres ikke av dispensasjonen og vil eventuelt være et tema tiltakshaverne vil måtte komme tilbake til ved behandling av byggesøknad.

Det søkes om dispensasjon for å øke grunnflaten på naust. Utover dette vil tiltakshaverne måtte forholde seg til reguleringsplanens bestemmelser om møneretning og utforming. Estetisk utforming innenfor planområdet vurderes dermed som ivaretatt.

Det skal legges vekt på langsiktige løsninger. Ved oppsett av naust i aktsomhetsområdet for stormflo må tiltaket bygges på en slik måte at det sikres mot skade også ved eventuell stormflo.

Da det aktuelle området er avsatt til formålet, naust, vurderes ikke miljø å påvirkes av tiltaket. Tiltaket vil ikke ha samfunnsmessige konsekvenser da tiltaket kun er til fordel for tiltakshaverne.

### Rådmannens samlede vurdering av fordeler og ulemper med tiltaket:

Rådmannen har funnet at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt av at størrelsen på naustet økes fra 15m<sup>2</sup> til 30m<sup>2</sup>. Videre skal det vurderes hvorvidt fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Tillatelse til å bygge naust større enn hva som er tillatt i reguleringsplan vil være til fordel for tiltakshaverne og vil kunne skape presedens i senere saker innenfor samme planområde. Det er to eksisterende naust på U/N/B1 og U/N/B2. Begge disse er rundt 30m<sup>2</sup>. Disse er gitt tillatelse før reguleringsplanen for området ble vedtatt i 2014. Naust over 30m<sup>2</sup> strider med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel som er veiledende i behandling av dispensasjoner.

Det er en fordel for tiltakshaverne og andre innenfor planområdet at to av fritidseiendommene har gått sammen om å sette opp ett felles naust. På denne måten legges det opp til fortetting samtidig som tiltakshaverne ikke legger beslag på mer enn én naustplass. Hadde tiltakshaverne søkt hver for seg ville de kunne fått tillatelse til oppføring av to naust på 15m<sup>2</sup> i det samme området.

Rådmannen har ikke tatt stilling til plassering av naust og aktsomhet for stormflo da dette vil være en ulempe uavhengig av om tiltaket bygges i tråd med reguleringsplanen eller ikke. Dette vil må avklares gjennom byggesaken.

Fordelene vurderes etter en samlet vurdering å være større enn ulempene. Det søkes om å føre opp ett felles naust på 30m<sup>2</sup>. Det er vurdert at hensynet bak bestemmelsen om størrelse på naust ikke blir vesentlig tilsidesatt. Plassering av naust forhindrer ikke allmenn ferdsel og utforming av naustet vil måtte forholde seg til de bestemmelser som fremgår av reguleringsplanen for Lille Karpbukt. Det er dermed grunnlag for å gi dispensasjon til oppføring av naust på 30m<sup>2</sup> i denne saken.

### **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:

#### Folkehelse:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

Etter rådmannens vurdering synes ingen av satsningsområdene å bli særlig berørt av tiltaket.

**Alternative løsninger:\***

**Alternativ til vedtak:\***

**Forslag til innstilling:**

**\* Forslag til vedtak:**

Utvalg for plan og samferdsel gir dispensasjon fra reguleringsplan for Lille Karpbukt (planID: 2013011) for oppføring av naust på 30m<sup>2</sup> på gbnr 32/51, det stilles følgende vilkår:

- Tiltaket skal utføres iht. målsatt kart journalført 12.12.19.
- Skulle det under arbeidet i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet.
- Ingen tiltak kan igangsettes før nødvendige godkjenninger fra bygningsmyndigheten foreligger.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 19-2.

Begrunnelse:

Utvalg for Plan og Samferdsel støtter seg til Rådmannens vurderinger i saksframstillingen over. Ut i fra dette finner utvalget at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner utvalget at fordelene ved å dispensere er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Utvalget finner derfor grunnlag for å gi dispensasjon i denne saken.

Nina Bordi Øvergaard

rådmann

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

SAMMENDRAG; SØKNAD OM DISPENSASJON OM OPPFØRING AV BÅTNAUST PÅ INNTIL 30M2 I LILLE-KARPUKT JARFJORD / 32/51.

Sensommer 2019, tok eierne av 32/230 (Elisabeth Brandser) og 32/232 (Edinborg AS v/Matthias Gardarsson), kontakt med Sør-Varanger kommune, m.t.p. mulighetene for å sette opp i fellesskap ” Ett båtnaust på inntil 30m2, på område U/N/B 1.”

Etter disse første samtaler med kommunen, hvor ulike alternativ for fremgangsmåte ble forklart, ble vår egen konklusjon den at vi skulle søke om dispensasjon for bygging av ett båtnaust på 30m2. Etter kommunens tilråding skulle vi først innhente samtykke fra samtlige grunneiere av sameiet (32/51). Vi ble i denne forbindelse informert om at en eventuell dispensasjon ikke ville endre detaljreguleringsplanen (vedtatt i kommunestyret den 26.03.14), m.h.t. antall naust osv.

Vi satte i gang prosessen og laget et dokument (bilag x) som ble sendt til alle. I tur og orden mottok vi aksept fra alle, unntatt Håvar Ballo, som har 16,67% av sameiet. De fleste bekreftet via e-mail (bilag 1).

Vi mottok et svar fra Ballo, (bilag 2) hvor han hevder at en dispensasjon for bygging av et naust på 30m2, vil ”fyller kvoten” for (U/N/B 1) og at han derfor ikke kan gi sitt samtykke.

Igjen tok vi kontakt med Sør-Varanger kommune (bilag 3) og ba velvilligst om forklaring på hvordan dette skulle tolkes.

Svar fra kommunen (bilag 4) bekrefter det vi hadde fremhevet m.h.t. konsekvenser for øvrige eiere av sameiet.

Vi tok derfor på nytt kontakt med Ballo (bilag 5) og la ved kopi av brevet fra kommunen. Vi ba han velvilligst godkjenne våre planer i og med at hans motargument måtte være basert på en misforståelse m.h.t. konsekvenser osv.

Til svar på dette sendte Ballo en e-mail (bilag 6), hvor han påstår at det ikke er kommet noe nytt i saken og at han opprettholder sitt standpunkt, d.v.s. ikke å godkjenne våre planer. Det har ikke vært kontakt med Ballo etter dette.

Etter dette stilte vi oss følgende spørsmål;

Hva sier ”Loven om sameie” ? Er et vedtak først gyldig når samtlige eiere samtykker, eller kan det være tilstrekkelig med et flertallsvedtak. ?

Er det virkelig slik at en aktør i et sameie ( som i dette tilfelle kun holder 16,67%) kan sette en stopper for et slikt tiltak? Når det i tillegg er dokumentert at tiltaket ikke på noen måte vil påvirke hans interesser.

For å få svar på disse spørsmålene har vi fått Advokatfirma Arne Johansen & Co AS, i Sandnessjøen til å foreta en juridisk vurdering. (Bilag 7).

Hovedkonklusjonen i Advokatens vurdering er; ” **Kommunen kan derfor legge til grunn et flertallsvedtak i sin vurdering om hvorvidt dispensasjon kan gis.**”



# Båtnaust Lille Karpbukt Innboks

**Matthias Gardarsson** <matti1947.mg@gmail.com>

22. sep. 2019, 11:00

til ebrandser, inbr, roger, roennbo, ballo53, tri-mart, esma, martsar4, lana.mathisen, Sir\_dan111

Hei på dere grunneiere av 32/51 i Jarfjord.

Nedenfor har vi limt inn et dokument som vi trenger alle grunneieres aksept på for å kunne søke Sør-Varanger kommune om dispensasjon. For øvrig fremgår alle detaljer på dette dokumentet. Det enkleste er at du/dere svarer på denne e-posten med; Samtykket / eller ingen innvendinger.

Og sender til bakte til oss.

Med vennlig hilsen

Elisabeth Brandser

Matthias Gardarsson(for Edinborg AS)

**VEDR PLANLAGT SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRNING AV BÅTNAUST PÅ 32/51 I LILLE KARPBUKT, JARFJORD.**

Ifølge reguleringsplan (detaljregulering for Lille Karpbukt, gr. 32, bnr. 51 i Jarfjord, Sør-Varanger kommune, vedtatt i kommunestyret 26.05.14, KST sak 021/14, er det særskilte bestemmelser, bl.a. vedr. oppføring, størrelse og plassering av båtnaust. e... (Nærmere detaljer finnes i vedlegg til plan... Høyde må ikke være høyere enn 2,5m over bakkeplan).

Innehaverne av hytter på f.eks. 32/230 (Elisabeth Brandser og 32/232 (Edinborg AS), ønsker i Felleslag 8 søke kommunen om dispensasjon for oppføring av et båtnaust på 20m<sup>2</sup>. Flusstet vil bli sålt og ført innover i rammen av regulert område for båtnaust, på vestsiden av eksisterende båtnaust. (1/7/18)

For at Sør-Varanger kommune skal kunne behandle en slik dispensasjons søknad, kreves det at alle grunneiere av 32/51, gir sitt skriftlige samtykke.

I samråd med søsø og innledning medle; på dette ark, gir grunneierne sitt samtykke med sin signering / underskrift her under.

Jarfjord, 1 sept/okt 2019

- Elisabeth Brandser – 230856 – Eierandel: 26,67%
- Inger Helene Brandser – 070269 – Eierandel: 16,67%
- Rensvaag Brandser – 101064 – Eierandel: 16,67%
- Håvard Ballo – 110853 – Eierandel: 16,67%
- Torine Marchinussen – Eierandel: 10%
- Elsa Marchinussen – Eierandel: 9,33%
- Svein Marchinussen – Eierandel: 9,33%
- Lana Marchinussen – Eierandel: 9,33%
- Den Michael Johnsen – Eierandel: 9,33%



1

**VEDR PLANLAGT SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV BÅTNAUST PÅ 32/51 I LILLE KARPBUKT, JARFJORD.**

Ifølge reguleringsplan /detaljregulering for Lille Karpbukt, gnr. 32, bnr. 51 i Jarfjord, Sør-Varanger kommune, vedtatt i kommunestyret 26.03.14, KST sak 021/14, er det særskilte bestemmelser, bl.a. vedr. oppføring, størrelse og plassering av båtnaust. «...Naustene skal være maksimalt 15m<sup>2</sup> bebyggt areal .... Nye naust kan ha to brukere for å effektivisere materialbruk og bruksareal».

Innehaverne av hytter på h.h.v. 32/230 (Elisabeth Brandser) og 32/232 (Edinborg AS) , ønsker i fellesskap å søke Kommunen om dispensasjon for oppføring av et båtnaust på 30m<sup>2</sup>. Naustet vil bli søkt oppført innenfor rammen av regulert område for båtnaust, på vestsiden av eksisterende båtnaust. (U/N/B 1).

For at Sør-Varanger kommune skal kunne behandle en slik dispensasjons søknad, kreves det at samtlige grunneiere av 32/51, gir sitt skriftlige samtykke.

I samsvar med skisse og innledning nedfelt på dette ark, gir grunneierne sitt samtykke med sin signering / underskrift her under;

Jarfjord, i sept/okt 2019.

Elisabeth Brandser – 250856 – Eierandel; 26,67%

*Elisabeth Brandser*

Inger Helene Brandser – 070269 – Eierandel; 16,67%

Rønnaug Brandser – 101064 – Eierandel; 16,67%

Håvard Ballo – 110853 – Eierandel; 16,67%

Trine Marthinussen – Eierandel; 10%

Elsa Marthinussen – Eierandel; 3,33%

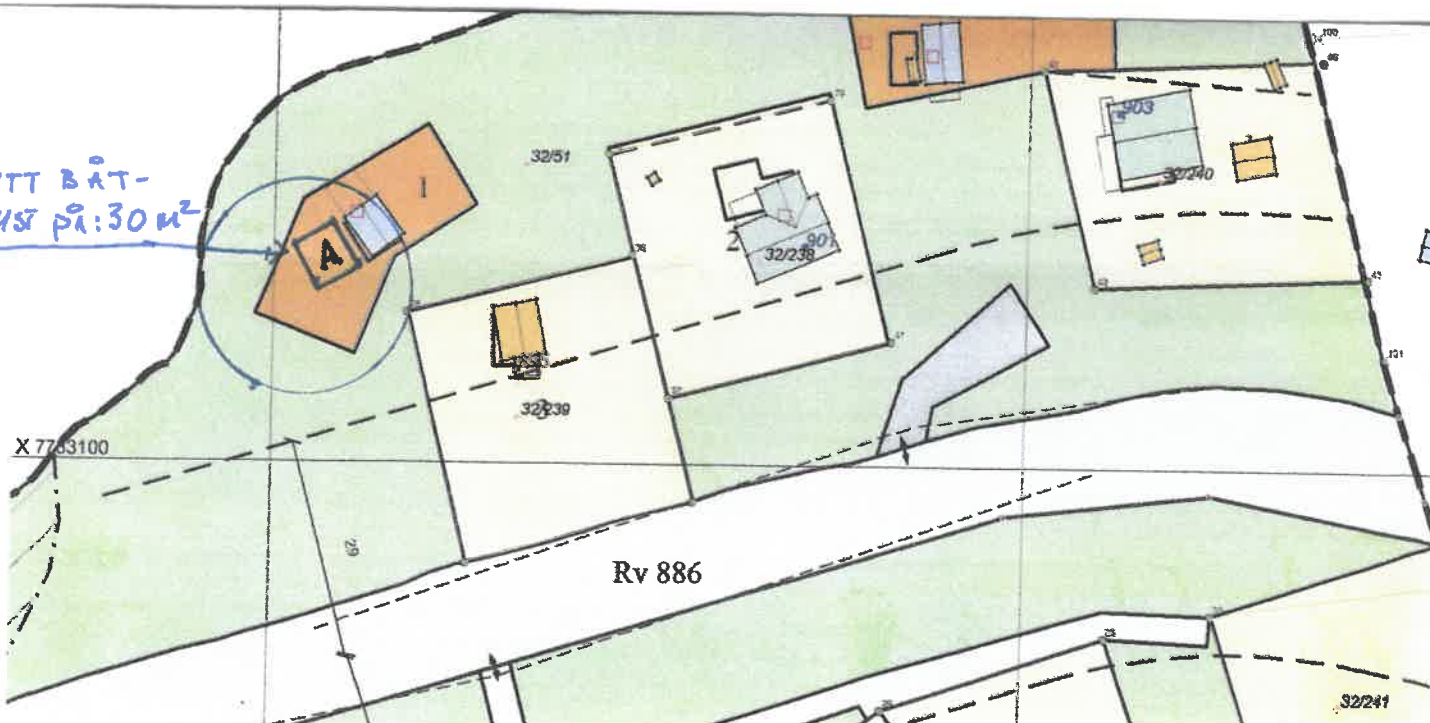
Svein Marthinussen – Eierandel; 3,33%

*Svein Marthinussen*

Lana Marthinussen – Eierandel; 3,33%

Dan Michael Johnsen – Eierandel; 3,33%

A: NYTT BÅT-  
NAUST PÅ: 30 m<sup>2</sup>





3.12.2019

Båtnaust Lille Karpbukt - matti1947.mg@gmail.com - Gmail



**Inger Helene Brandser**

Samtykke herfra også Sendt fra min iPhone

28. sep 2019, 22:06

**Elsa Sofie Marthinussen**

Hei, Jeg har ingen innvendinger og har gitt mitt samtykke. Glemte å sette resten av sameiet som kopimottakere.

30. sep 2019, 12:09

**D Johnsen** <Sir\_dan111@msn.com>

til meg

Hei,

Ingen innvendinger.

Dan Johnsen

30. sep 2019, 13:19

3.12.2019

Båtnaust Lille Karpbukt - matti1947.mg@gmail.com - Gmail

**Trine Marthinussen**

Hei:) Jeg samtykker og har ingen innvendig :) Hilsen Trine Sendt fra min iPhone

23. sep 2019, 20:37

**Elsa Sofie Marthinussen**

Hei, Jeg gir mitt samtykke til at dere kan sette opp båtnaust. Med vennlig hilsen

25. sep 2019, 08:50

**Rønnaug Brandser** <roennbo@online.no>

til ebrandser, inbr, roger, ballo53, tri-mart, esma, martsar4, lana.mathisen, Sir\_dan111, meg

Hei,

jeg samtykker i det nevnte forslag.

28. sep 2019, 13:54

Med vennlig hilsen

Rønnaug Brandser

Mobil +47 97530064

[roennbo@online.no](mailto:roennbo@online.no)

3.12.2019

Båtnaust Lille Karpbukt - matti1947.mg@gmail.com - Gmail



**Lana Mathisen** <lana.mathisen@gmail.com>

til meg, ebrandser, inbr, roger, roennbo, ballo53, tri-mart, esma, martsar4, Sir\_dan111

Jeg smtykker og har ingen innvendinger.

sen 22. sep 11:04

Lykke til.

Vennlig hilsen

**Naust** Innboks

②

**Matthias Gardarsson** <matti1947.mg@gmail.com>

tir. 8. okt., 18:13

til ballo53

Hei Håvard.

Da er det kun du av grunneierne, som ikke har gitt samtykke til naust prosjektet vårt.

Jeg forstår dine tanker mht eventuell begrensning av videre naust bygging.

Jeg har derfor hatt samtaler med kommunen vedr dette.

Deres svar var klart og tydelig;

Iflg reguleringsplanen er det tillatt med 2 nye båtnaust på den vestre delen. Og 3 nye på den østre. Selv om vi får disp til å sette opp et naust på 30 m2, er det fort satt åpning for ett nytt. Mao reguleringen går på antall naust, ikke total antall kvadratmeter. Vårt tiltenkte naust har mao ingen innvirkning på muligheter for nytt naust i tilknytning til din tomt. Dette kan du selvsagt få bekreftet.

Jeg håper at du kan snarest gi ditt samtykke.

Mvh

**Matthias**

②

tor. 17. okt., 10:19 (for 8 døgn siden)

**Håvard Ballo**

til Lana, Elsa, Arnt, HARALD, sebrandser, sebrands, meg

Jeg har snakket med Sør-Varanger Plan- og utviklingsavdelingen. I følge detaljregulering for eiendommen kan det bygges to nye naust på 15 m<sup>2</sup> (eller ett på 30 m<sup>2</sup>) på det vestlige naustområde.

Å bygge ett naust på 30 m<sup>2</sup> med alle sitt samtykke vil i utgangspunktet fylle «kvoten» for naust på den vestre delen. Det kan jeg ikke samtykke til.

Jeg forstod det på Plan- og utviklingsavdelingen at det er tre aktuelle løsninger på dette.

- a) Søke om endring i reguleringsplanen slik at alle nye naust 2 på den vestre og 3 på den østre kan være på 30 m<sup>2</sup> og inntil 4 m mønehøyde.
- b) Søke om dispensasjon fra reguleringsplanen for det aktuelle naust under forutsetning at de øvrige fire naust også kan bygges på inntil 30 m<sup>2</sup>.
- c) Søke om dispensasjon fra reguleringsplanen for de aktuelle naust. Dette krever at de øvrige sameiere må søke på egenhånd når det blir aktuelt og med samtykke fra alle øvrige sameiere.

Alle løsninger krever samtykke fra alle sameiere.

For egen del synes jeg løsning a) vil være den beste. Det vil avklare ny størrelse for alle naustplassene. I følge Plan- og utviklingsavdelingen vil det være en enkel søknad og vil kunne behandles forholdsvis raskt.

mvh Håvard

3

11:39 (for 5 minutter siden)

**Matthias Gardarsson** <matti1947.mg@gmail.com>

til vetr

Hei Vegar.

Vi møttes i sommer på kontoret til Trond, for å diskutere oppføring av båtnaust.

I fortsettelse av det satte vi i gang en prosess m.t.p. å søke kommunen om dispensasjon fra detaljreguleringsplanen. Dette fremgår av bilag (2). I tur og orden mottok vi aksept fra alle - unntatt Håvard Ballo. Hans motargumentasjon fremgår av vedlagt bilag (1).

I en uformell samtale med kommunen fikk jeg forståelsen av at;

**" En dispensasjon til oppføring av 1 båtnaust på 30m2, vil ikke blokkere muligheten til å bygge naust nr. 2 på området (U/N/B 1), ettersom det i reguleringsplanen presiserer maks antall naust, ikke maks antall kvadratmeter."**

I sitt skriv sier Ballo;

**"Jeg har snakket med Sør-Varanger Plan og Utviklingsavdelingen. I følge detaljregulering for eiendommen kan det bygges to nye naust på 15m2 (eller ett på 30m2) på vestlige naust område." (sitat slutt).**Slik vi leser detaljreguleringsplanen står det ingenting om; ( **eller ett på 30m2**).

I første omgang ønsker vi å få en klarhet i tolkningen av disse avsnittene i Detaljreguleringen.

D.v.s. Kap 2.3. Naust U/N/B, punkt 2 og 3.

Mvh

Elisabeth Brandser

for Edinborg As

Hei.

Viser til spørsmål om naust på GBN 31/52 og forholdet til reguleringsplan for eiendommen.

4

Bestemmelsene for naust er som følger:

«2.3 Naust U/N/B.

- a) Dette er område for eksisterende og planlagte nye naust.
- b) Ved eksisterende naust kan det bygges 5 nye naust tilhørende de nye planlagte hyttene. 2 nye naust ved den vestlige lokasjonen(U/N/B 1) og 3 nye naust ved den østlige lokasjonen(U/N/B 2).
- c) Møneretning og utforming må tilpasses eksisterende naust. Naustene skal være maksimalt 15 m<sup>2</sup> bebygd areal og maks. 4 mønehøyde. Nye naust kan ha to brukere for å effektivisere materialbruk og bruksareal.
- d) Det er satt en byggegrense mot sjø for begge naustområder. Den følger formåls grensen mot sjøen.»

Det er forskjell på en søknad om dispensasjon (plan- og bygningsloven (PBL) §19-2) og en søknad om mindre endring av reguleringsplan (PBL § 12-14, andre ledd). En dispensasjon er et unntak fra gjeldende plan i et enkelt tilfelle. En endring av plan er en varig endring som da vil gjelde for alle framtidige tiltak.

Dersom du søker om og får dispensasjon for å bygge ett naust på 30m<sup>2</sup> på område U/B/N 1, vil det fortsatt være mulig å bygge et til naust på 15 m<sup>2</sup> innenfor samme område. Dispensasjonen vil da være et unntak fra planen og planen vil fortsatt gjelde for framtidige tiltak.

Dersom det er på tale med en endring av planen slik at den generelle størrelsen på naust økes til 30m<sup>2</sup>, vil det kunne bygges det samme antallet naust (totalt 5) men da vil disse kunne ha en størrelse inntil 30m<sup>2</sup>. Det må da søkes om en «mindre» endring av reguleringsplan hvor størrelsen endres fra 15m<sup>2</sup> til 30m<sup>2</sup>.

Håper dette var oppklarende.

Vennlig hilsen

*Vegar Nilsen Trasti*

Arealplanlegger  
Fagansvarlig arealplan

Plan- og Utvikling



**Sør-Varanger kommune**

5

## Båtnaust - Karpbukt Innboks

Matthias Gardarsson &lt;matti1947.mg@gmail.com&gt;

ons. 30. okt., 16:50

til ballo53, ebrandser@gmail.com, Sir\_dan111, esma, inbr, lana.mathisen, martsar4, Rønnaug, tri-mart, roger

Hei igjen Håvard

Som det har fremkommet i våre skriv – både til deg og Sør-Varanger kommune – har samtlige grunneiere av eiendommen 31/50, **-Unntatt deg –** akseptert / godkjent vår planlagte søknad om dispensasjon for bygging av et båtnaust på 30m2, på området (U/N/B 1).

Vi viser i den forbindelse til ditt svar i e-mail datert 17.10.19, hvor du sier blant annet;

*"Jeg har snakket med Sør-Varanger Plan og utviklingsavdelingen. I følge detaljregulering for eiendommen kan det bygges to nye naust på 15m2 (eller ett på 30m2) på det vestlige naustområde.*

*Å bygge ett naust på 30m2 med alle sitt samtykke vil i utgangspunktet fylle "kvoten" for naust på den vestre delen. Det kan jeg ikke samtykke til. "(sitat slutt).*

Ettersom denne tolkning ikke var i samsvar med de svar / vurderinger vi tidligere hadde fått i samtaler med kommunen, valgte vi på nytt å be Plan og Utviklingsavdelingen om skriftlig redegjørelse for hvordan aktuelle avsnitt i detaljreguleringsplanen skulle tolkes.

Svar fra Plan og Utvikling w/ Vegar Nilsen Trasti, mottok vi på e-mail den 28.10.19, hvor vi fremhever følgende avsnitt; (vedlegg 1)

*"Dersom du søker om og får dispensasjon for å bygge ett naust på 30m2 på område U/B/N 1, vil det fortsatt være mulig å bygge et til naust på 15m2 innenfor samme område. Dispensasjonen vil da være et unntak fra planen og planen vil fortsatt gjelde for framtidige tiltak."(sitat slutt).*

Igjen ber vi deg vennligst å gi ditt samtykke til vår planlagte dispensasjons søknad, ettersom en slik dispensasjon ikke vil få noen negative konsekvenser, verken for deg eller andre eiere av sameiet.

Skulle du derimot velge å ikke gi ditt samtykke, ber vi om at du redegjør for det standpunkt, skriftlig.

Når det gjelder eventuell fremtidig søknad om endring av detaljreguleringen, jfr. Skrevet fra kommunen, vil vi på ingen måte ha motforestillinger i den forbindelse. Det står derfor fritt opp til deg eller andre i sameiet, å sette i gang en slik prosess.

Vi har derimot ingen planer om det.

Vi ønsker fremfor alt å få avklart hvorvidt vi kan få dispensasjon for bygging av ett naust på 30m2, som for øvrig denne saken dreier seg om.

For ordens skyld sender vi gjenpart av dette skriv til alle eierne av sameiet.

Mvh

Elisabeth Brandser

Matthias Gardarsson

For Edinborg AS



7/11.19

**Håvard Ballo**

tor, 7 nov., 11:20 (for 2 dagn siden)

til meg, ebrandsen@gmail.com, Sir\_dan111.esma.inbr, Låna\_martsa4, Rønnaug, v-mart, reger.

6

Hei Elisabeth, Matthias og øvrige sameiere i Jarfjordeiendommen.

Jeg kan ikke se at det er kommet noe nytt fram i saken.

Jeg kan derfor ikke tilslutte meg søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan om å få lov å bygge et naust på 30km.

Min holdning er fremdeles at reguleringsplanen må endres slik at alle naust kan bygges likt og på 30km.

Siden jeg har hatt hovedarbeidet med å få gjeldende reguleringsplan opprettet ønsker jeg ikke å gjøre det for naust delen også. Ser gjerne at noen andre tar det ansvaret.

For øvrig anser jeg denne saken fra min side som avsluttet.

mvh Håvard Ballo



Matthias Gardarsson

8890 LEIRFJORD

Vår ref: 1563

Sandnessjøen, 02.12.2019

### JURIDISK VURDERING AD SPØRSMÅL RELATERT TIL SAMEIE- OG OFFENTLIGRETTLIGE SPØRSMÅL

Det vises til din forespørsel ad en juridisk vurdering om hvorvidt en eier kan stoppe en dispensasjonsprosess etter plan- og bygningsloven § 19 fra detaljregulering for eiendommen 32/51 i Sør-Varanger kommune.

Rettslig blir dette et spørsmål om hvilke krav som stilles til grunneieres samtykke og råderett over egen eiendom, og hvilken rekkevidde dette har for kommunens behandling av en dispensasjonssøknad. En nøkkelopplysning i denne saken er at eiendommen det søkes om dispensasjon fra, er eid i et sameie med til sammen ni grunneiere.

Det presiseres allerede nå at den juridiske vurderingen ikke tar hensyn til den risiko som foreligger i det forvaltningsmessige skjønnet i dispensasjonsadgangen etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Den juridiske vurderingen ser først på vilkår og omfang tilknyttet et flertallsvedtak etter sameieloven, før den ser på forholdet til de øvrige parter i saken. Til sist kommer vurderingen med en konklusjon til veiledning for deg.

#### Forholdet til sameieloven

Slik man tolker oppdraget, etterspørres det om sameieloven kan tolkes i den retning at det er tilstrekkelig med et enkelt flertall fra eierne av sameiet, for at søknad kan gå til kommunen. Alternativt om det er nødvendig med det styre i sameiet med vedtekter o.l.

Først og fremst: Sameieloven regulerer forholdet *mellom* to eller flere personer som eier noe sammen, jf. sameieloven § 1. Loven begrenses av avtale eller andre rettsforhold.

Etter sameieloven § 4 kan et flertall gjøre vedtak om styring og utnyttning i samsvar med det sameietingen er «etla eller skikka» til. Det kan legges til grunn at det foreligger et flertall, og at sameietingen er «skikka» til å bli bebygd i henhold til tillatelser gitt fra Sør-Varanger kommune. Tillatelsen må også gjelde aksept for å gå utover det reguleringsplanen tar til orde for, med de offentligrettslige begrensninger som gjelder.

## ARNE JOHANSEN & CO AS

Besøksadresse:	Postadresse:	Kontaktpersoner:	Telefon:	Kontonummer:
Skansen Sentre 3. etg. 8800 Sandnessjøen	Postboks 173 8801 Sandnessjøen	post@advokat.arnejohansen.no arne@advokat.arnejohansen.no katrin@advokat.arnejohansen.no gull@advokat.arnejohansen.no olvhilde@advokat.arnejohansen.no	+47 21 64 64 88 +47 21 66 85 00 +47 07 67 07 90 +47 06 05 16 87 +47 11 12 63 71	Drift: 4816 20 71251 Klient: 4816 20 71274 Eiendom: 4816 21 67724





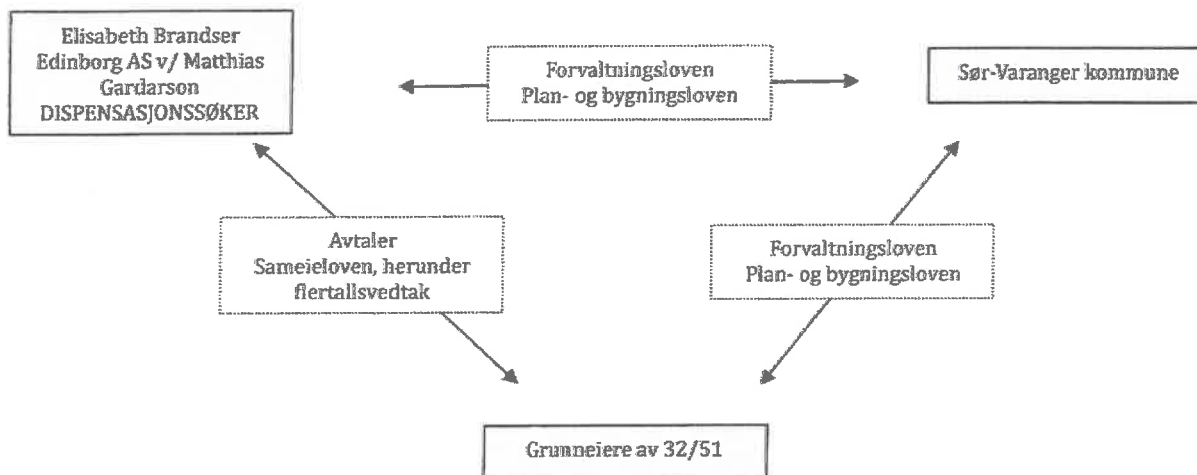
En problemstilling som ble nærmere gått inn på, er hvorvidt det knyttes noen formkrav til vilkåret «gjera vedtak». Ordlyden trekker i retning av at det må være en mer formalistisk enighet mellom sameierne; mer enn en enighet eller stilltiende samtykke. Undersøkelsene viste imidlertid ingen formkrav, og spørsmålet om formkrav tilknyttet vedtaket er ikke behandlet i verken forarbeider, rettspraksis eller juridisk litteratur.

Etter vår mening taler hensynet til effektivitet for at et samtykke som er gitt i denne saken, må være tilstrekkelig for at vilkåret om «vedtak» er oppfylt. Samtlige av eierne er forelagt den samme dokumentasjonen og forespørselen, og har hatt mulighet til å gjøre sine undersøkelser. Vi ser heller ikke hva som ville vært avgjørende annerledes dersom det skulle vært innkalt til et sameiemøte for formalitetens skyld: Den samme informasjonen ville trolig fremkommet der. Korrespondansen mellom sameierne innbyrdes, og for øvrig med Brandsner/Edinborg AS har vært åpen og transparent, slik at partene har hatt mulighet til å komme med sine tilbakemeldinger.

Etter vårt syn mener vi derfor at vilkåret om flertallsvedtak er oppfylt, og at det foreligger et flertall som har vedtatt at kommunen kan dispensere fra reguleringsplanen. Dette vedtaket mener vi videre har betydning for kommunens behandling.

### Forholdet til sakens parter

Mellom partene gjelder flere regelsett, noe som skisseres i denne figuren:



Kommunen er et forvaltningsorgan, og behandler alle søknader og øvrige berørte av deres vedtak som parter, jf. forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b. Spørsmålet er om det er hver enkelt eier av sin ideelle andel eller sameiet som sådan som kan regnes som «part» i forvaltningsrettslig forstand.

I «Forvaltningsrett» fra 2011 skriver Geir Woxholth at «Det er ikke så lett å redegjøre mer generelt for hva som ligger i partsbegrepet. Dette har blant annet sammenheng med at partsbegrepet i forvaltningsretten er materielt, ikke formelt som i sivilprosessen. Det som er

## ARNE JOHANSEN & CO AS

### Besøksadresse:

Skansen Sentr 5 etg  
8800 Sandnessjøen

### Postadresse:

Postboks 173  
8801 Sandnessjøen

### Kontaktpersoner:

post@advokatarnejohansen.no  
arne@advokatarnejohansen.no  
kate@advokatarnejohansen.no  
emil@advokatarnejohansen.no  
jls@advokatarnejohansen.no

### Telefon:

+47 21 64 64 88  
+47 21 66 85 06  
+47 97 67 17 94  
+47 90 05 16 61  
+47 41 12 67 74

### Kontonummer:

Drift 4516 20 71231  
Klient 4516 20 71273  
Eierdom 4516 2107721

Org.nr. 997 218 013

www.advokatarnejohansen.no



*klart, er at begrepet må fastlegges etter en konkret vurdering av det relevante saksforhold.» (side 104).*

Videre på side 109 skriver Woxholth at: «En organisasjon er bare part der saken direkte gjelder selve organisasjonen, eller der vedtaket formelt er rettet mot den. Det hjelper ikke at organisasjonen av prinsipielle grunner er interessert i sakens utfall, fordi den ligger innenfor det formål organisasjonen fremmer.» Dette trekkes frem fordi man ut fra dette kan slutte at en gruppe er part der vedtaket formelt er rettet mot den. Selv om det verken implisitt eller eksplisitt uttales, er det gode grunner for å anvende samme rettsoppfatning også på andre organiserte grupper.

En slik rettsoppfatning synes også lagt til grunn i Rt. 1999 s. 146: «Det må være en grunnleggende forutsetning for at Hansen som flertallssameier i Sameiet Strøm Skog kan reise søksmål om fravikelse på grunnlag av hevning av leiekontrakten, at det i sameiet foreligger et gyldig vedtak om slikt søksmål. I motsetning til lagmannsretten finner jeg det bevist at gyldig vedtak om søksmål ble truffet i sameiermøte 11 september 1997.

*Det er for Høyesterett uomtvistet at møtet ble holdt, at samtlige sameiere var innkalt og møtte, at innkallingen til dette og et tidligere møte som ble avlyst, anga søksmål som sak på dagsorden, og at det i møtet ble gitt opplysninger om tvisten vedrørende leieforholdet. Det er videre uomtvistet at et flertall – regnet etter sameieandeler – stemte for å opprettholde anken over forliksrådets dom. At det ikke foreligger noen protokoll fra sameiermøtet, kan da ikke tillegges betydning».*

Vi tolker ut fra disse to avsnittene at en beslutning som omfatter en sameieting – her en grunneier – må ha et gyldig vedtak fra flertallet for å fortsette en sak: Kostnadene for saken kunne imidlertid bare føres på den/de førende sameierne, og ikke sameiet som sådan. Grunnen for dette er dels de sivilprosessrettslige reglene, samt begrensninger i sameieloven § 4.

Etter overstående gjennomgang er det gode grunner for å anta at et vedtak som gjelder samtlige av grunneierne på 32/51 vil være solidarisk ansvarlige for beslutningen, og at kommunen dermed kan forholde seg til sameierne som et sameie. Et flertallsvedtak vil derfor være gjeldende for samtlige av sameierne, og kommunen trenger derfor kun å forholde seg til flertallet.

I den grad det finnes elementer i vedtaket som gjør en eller flere av sameierne erstatningspliktig eller -berettiget uavhengig av andre, vil dette gå utenfor hva flertallet i sameiet kan råde over. I dette tilfellet vil kommunen forholde seg til sameieren som en individuell part.

Vi kan ved gjennomgang av oversendt dokumentasjon ikke se noen forhold som går utover et sameies virkeområde, hvilket indikerer at kommunen kan forholde seg til flertallet i sameiet.

## ■ ARNE JOHANSEN & CO AS

Besøksadresse	Postadresse	Kontaktpersoner:	Telefon:	Kontonummer:
Skansen Sentral 7 212 8800 Sandnessjøen	Postboks 173 8807 Sandnessjøen	post@advokatarnejohansen.no sjef@advokatarnejohansen.no kass@advokatarnejohansen.no smil@advokatarnejohansen.no advokilde@advokatarnejohansen.no	+47 91 6464 88 +47 41 66 85 00 +47 97 67 17 91 +47 90 05 16 61 +47 41 42 63 74	Drift 4516 20 71231 Klient 4516 20 71274 Eiendom 4516 21 07724
Org. nr. 997 418 013	9978 advokatarnejohansen.no			



Vi har for øvrig kontrollert om det finnes andre særbestemmelser gitt at kommunen har satt krav om enstemmig samtykke, uten at vi kan se at en slik hjemmel foreligger. Vi kan imidlertid ikke utelukke at dette finnes, men kommunen må i så fall vise til denne og tolkningen av den.

### Oppsummering og konklusjon

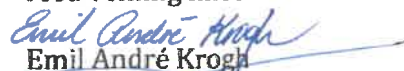
Sameieloven gjelder forholdet mellom sameierne, og har først og fremst betydning for dem. Et flertallsvedtak for sameiet kan ha betydning overfor andre når det gjelder rettigheter og plikter tilknyttet sameiet som sådan, det vil si et solidarisk ansvar for sameierne. Dette gir seg utslag i at kommunen kan regne sameiet som part i sak, og at et flertall vil kunne overstyre et mindretall i saker hvor sameierne har et solidarisk ansvar.

I denne konkrete saken mener vi det er holdepunkter for å regne sameierne av 32/51 som et sameie, og det vedtak som kommunen skal fatte vil innebære rettigheter og/eller plikter som hefter solidarisk. **Kommunen kan derfor legge til grunn et flertallsvedtak i sin vurdering om hvorvidt dispensasjon kan gis.** Etter vårt syn finnes det ingen konkret hjemmel som tilsier et krav om enstemmighet fra grunneierne, og de bemerkninger som den ene grunneieren har, kan inntas som innsigelser i saken som vurderes på regulær måte i saksbehandlingen.

Vurderingen over er tilknyttet noen usikkerhet, da spørsmålet om hvordan et sameie skal anses i relasjon til offentligrettslige vedtak er lite behandlet i det juridiske landskapet. Ovenstående vurdering er imidlertid vurdert ut fra forvaltningsrettslige og sameierrettslige prinsipper. Konklusjonen er en sammenfatning av disse prinsippene, hvilket vi kan stå inne for.

Vi håper vurderingen har besvart det spørsmål som ble stilt fra deg. Skulle det være noen spørsmål tilknyttet vurderingen, er det bare å ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

  
Emil André Krogh  
Advokatfullmektig

Arne Johansen  
Ansvarlig advokat

## ARNE JOHANSEN & CO AS

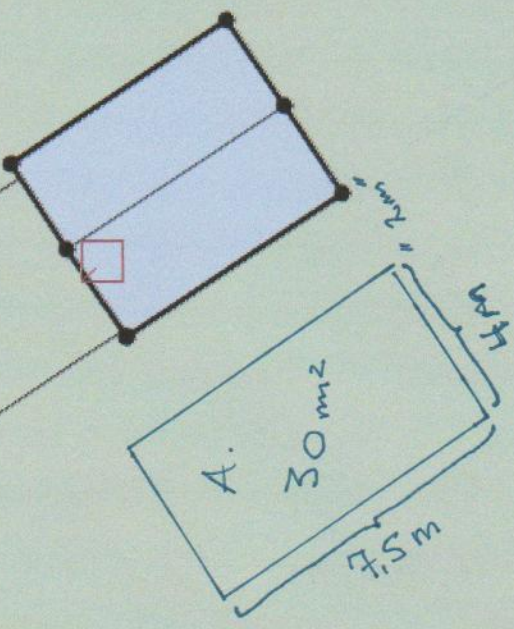
Besøksadresse:	Postadresse:	Kontaktpersoner:	Telefon:	Kontonummer:
Skansen Senter 3 etg #801 Sandnessjøen	Postboks 173 #801 Sandnessjøen	post@advokatarnejohansen.no arne@advokatarnejohansen.no kaja@advokatarnejohansen.no emil@advokatarnejohansen.no blulife@advokatarnejohansen.no	+47 21 81 51 88 +47 41 66 88 06 +47 97 67 17 91 +47 90 05 16 61 +47 41 32 67 71	Drift: 4516.20.71231 Klient: 4516.20.71274 Erendomr: 4516.21.07724



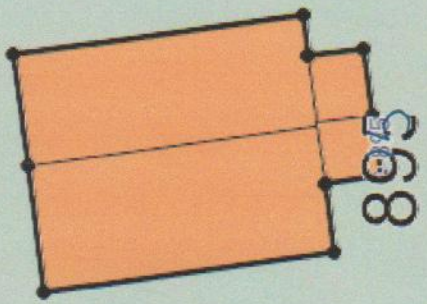
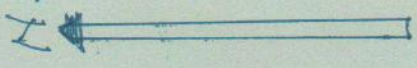
Meny

Kartlag

Søk etter adresse, sted eller eiendor



32/51



32/239

5m

3

Bakgrunn

NORKART



Vedr søknad om dispensasjon for bygging av båtnaust på 32/51 i Jarfjord – Lille Karpbukt.

BEGRUNNELSE FOR SØKNADEN

Eierne av 32/230 ( Elisabeth Brandser) og 32/232 ( Edinborg AS v/ Matthias Gardarsson) søker Sør-Varanger kommune om dispensasjon fra gjeldende detaljreguleringsplan, for å – i fellesskap - sette opp et båtnaust på 30m2, på område merket U/N/B 1. Begge hytter brukes aktivt, fra 3 – 6 måneder i året.

Da vi sommeren 2019, anskaffet en ny båt på 17 fot, hadde vi i utgangspunktet tenkt at vi skulle bygge et nytt båtnaust i den forbindelse. Vi var klare over at i følge reguleringsplanen var det tillatt med oppføring av nye båtnaust på det aktuelle området. Det vi hadde oversett var bestemmelsen om max størrelse på 15m2. Et båtnaust på 15m2 var alt for lite til å "huse" vår nye båt.

Vi tok derfor kontakt med Sør-Varanger kommune for å drøfte denne problemstillingen. Vi så ingen grunn til å søke om byggetillatelse for et naust på 15m2, da dette på ingen måte ville løse våre behov, m.t.p. bl.a. vinterlagring av båten.

Konklusjonen ble derfor at vi bestemte oss for å søke om dispensasjon for bygging av et nytt naust på 30m2. D.v.s. at to "aktive" hytter; 32/232 og 32/230 fremmer i fellesskap en søknad om dispensasjon til kommunen.

Leirfjord, i des. 2019

*E Brandser*  
Elisabeth Brandser

*Matthias Gardarsson*  
For Edinborg AS  
Matthias Gardarsson

---

**Fra:** Håvard Ballo <ballo53@gmail.com>  
**Sendt:** tirsdag 7. januar 2020 11:44  
**Til:** Matthias Gardarsson  
**Kopi:** Anne Randa  
**Emne:** Re: Nabovarsel

Hei og godt nytt år.

Jeg kan ikke se å ha fått med noen tegninger vedlagt i din email som skulle være med.

mvh Håvard Ballo

tor. 12. des. 2019 kl. 14:53 skrev Matthias Gardarsson <[matti1947.mg@gmail.com](mailto:matti1947.mg@gmail.com)>:

Til Håvard Ballo

Vedlagt nabovarsel for båtnaust på 32/51.

Sør-Varanger kommune har besluttet å ta søknaden om dispensasjon til behandling, basert på et flertallsvedtak fra grunneierne. Saksbehandler er Anne Randa.

Vi ber deg vennligst bekrefte pr. mail - med fullt navn- at du har mottatt nabovarselet.

med vennlig hilsen  
Matthias Gardarsson  
Elisabeth Brandser



SØR-VARANGER KOMMUNE  
PLAN- OG UTVIKLING

Edinborg AS  
Leines

8890 LEIRFJORD

Matthias Gardarsson

Vår ref.: Saksnr.: 19/3254/10	Deres ref.:	Dato: 14.01.2020
Saksbehandler: Anne Randa	Telefonnr.: 78 97 74 85	Epostadresse: <a href="mailto:postmottak@svk.no">postmottak@svk.no</a>

### Vedrørende nabovarsel og saksbehandling av dispensasjonssøknad gbnr 32/51

Det vises til nabovarsel, datert 12.12.19, og e-post fra nabo på gbnr 32/239, datert 07.01.20. Nabo til tiltaket opplyser i e-post at det ikke ligger ved tegninger eller situasjonskart over det omsøkte tiltaket.

Hensikten med et nabovarsel er nettopp å gi nabo eller gjenboer mulighet til å vurdere det planlagte tiltak og komme med sine merknader før søknad sendes inn til kommunen, og før tiltaket igangsettes. Når et nabovarsel ikke er komplett vil ikke nabo ha et tilstrekkelig grunnlag til å vurdere tiltaket og komme med merknader. Det er derfor redelig at dette legges ved nabovarsel.

I denne saken er alle hjemmelshavere i sameie på gbnr 32/51 varslet gjennom innhenting av samtykke til å sende inn søknad om dispensasjon. Ved dette samtykkeskjema var det også et situasjonskart hvor det tydelig fremgår hvor omsøkte naust skal plasseres. Sør-Varanger kommune vurderer derfor at nabo er blitt tilstrekkelig opplyst om tiltaket jf. plan- og bygningsloven §21-3.

Vi har fått opplyst fra nabo på gbnr 32/239 at det er ønske om at saken behandles som en endring av reguleringsplanen jf. pbl §12-14, andre ledd. Dette da en eventuell innvilgelse av dispensasjonen kun gjelder for ett enkelt tilfelle. Dette innebærer at dersom flere ønsker å bygge over 15m<sup>2</sup> må de søke ny dispensasjon. Hvorvidt saken skal behandles som en «mindre endring» av reguleringsplanen må avklares mellom søkere, nabo og øvrige hjemmelshavere i sameiet.

Søknad om dispensasjon er på høring fram til 17.01.2020 og vil etter dette behandles ihht plan- og bygningsloven. Ønsker dere en «mindre endring» vil dere måtte trekke søknad om dispensasjon. Ber om tilbakemelding innen **27.01.20** om dette er aktuelt. Dersom saken ønskes behandlet som dispensasjon, slik det nå er søkt om, behøver dere ikke foreta dere noe.

Ved spørsmål kan undertegnede kontaktes på tlf. 78 97 74 85 eller e-post [anra@svk.no](mailto:anra@svk.no).

Med vennlig hilsen

Anne Randa

Planlegger

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

Kopi:

Håvard Ballo





## 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: Buljo, Anna Enhetsleder: Buljo, Anna, tlf.	Dato: 30.01.2020
Arkivsak: <arkivsaksnr>	
Saksordfører: Grongstad, Øyvin S.	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	012/20	18.02.2020

## SØKNAD OM NY FRIST FOR RETTING AV ULOVLIG TILTAK

### Vedlagte dokumenter:

PÅLEGG OM TILBAKEFØRING AV ULOVLIG TERRENGINNGREP PÅ GBN 30/160

JARFJORD, KJERRISNES.

KLAGE PÅ PÅLEGG OM TILBAKEFØRING AV ULOVLIGE TERRENGINNGREP PÅ GBN 30/160

Vedtak i klagesak - stadfestelse

Brev fra tiltakshaver

### Dokumenter i saken:

- 2020002051 Brev fra K.Nærum
- 2020000999 SVAR PÅ HENVENDELSE
- 2020000965 Svar og ettersendte dokumenter vedrørende sak om dreneringsgrøfter
- 2019026155 Vedtak i klagesak - stadfestelse
- 2019016301 KOMMENTAR TIL BREVET MED TILLEGSOPPLYSNINGER
- 2019015219 Nytt foreløpig svar - ber samtidig om kommentarer til brev med tilleggsopplysninger
- 2019009241 Foreløpig svar i klagesak gbn 30/160
- 2019007910 KLAGEBEHANDLING-KLAGE PÅ KOMMUNENS VEDTAK-PÅLEGG OM TILBAKEFØRING AV ULOVLIGE TERRENGINNGREP PÅ GBN.30/160, KJERRISNES, SØR-VARANGER KOMMUNE
- 2019007903 MELDING OM VEDTAK I UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 09.04.19- KLAGEBEHANDLING-KLAGE PÅ PÅLEGG OM TILBAKEFØRING AV ULOVLIGE TERRENGINNGREP PÅ GBNR.30/160
- 2019007198 Søker innsyn i vedlegg til brev
- 2019006151 vedr. HØRING-UTTALELSE I FORBINDELSE MED KLAGEBEHANDLING GBN 30160

2019006148 UTTALELSE i saken fra VAR  
2019004724 UTTALELSE  
2019004695 KLAGE PÅ PÅLEGG OM TILBAKEFØRING AV ULOVLIGE  
TERRENGINNGREP PÅ GBN 30/160  
2019004113 HØRING-UTTALELSE I FORBINDELSE MED KLAGEBEHANDLING GBN  
30/160  
2019003970 Faktiske forhold  
2019001884 MELDING OM VEDTAK:PÅLEGG OM TILBAKEFØRING AV  
TERRENGINNGREP PÅ GBN 30/160  
2018024710 PÅLEGG OM TILBAKEFØRING AV ULOVLIG TERRENGINNGREP PÅ GBN  
30/160 JARFJORD, KJERRISNES.  
2018019813 FORHÅNDSVARSEL OM PÅLEGG TERRENGINNGREP PÅ EIENDOM GBN  
30/160 KJERRISNES  
2018017947 FORHÅNDSVARSEL-ULOVLIG TERRENGINNGREP PÅ EIENDOM GBN  
30/160 KJERRISNES  
2018017946 kommentar/uttalelse  
2018017430 kommentar/uttalelse  
2018017279 REDEGJØRELSE FOR TERRENGINNGREP PÅ EIENDOM GBN 30/160  
KJERRISNES  
2018015318 REDEGJØRELSE OM UTFØRTE TILTAK TERRENGINNGREP PÅ  
EIENDOM GBN 30/160 KJERRISNES JARFJORD  
2018014659 KLAGE PÅ INNGREP AV EIENDOM GBN 30/160 KJERRISNES JARFJORD

#### **Kort sammendrag:\***

Pålegg om tilbakeføring av ulovlige utførte tiltak på gbn. 30/160 (sak. 008/19) ble behandlet av Utvalg for plan- og samferdsel den 22.01.2019. Utvalget påla tiltakshaver å rette ulovlige forhold på eiendommen, samt ble det ilagt tvangsmulkt med dagsbot. Tiltakshaver påklagde overnevnte vedtak. Saken gjennomgikk klagebehandling av Utvalget (sak. 026/19) den 09.04.2019 og ble oversendt Fylkesmannen for endelig klagebehandling. Fylkesmannen i Troms og Finnmark stadfestet kommunens vedtak pålegg om tilbakeføring av ulovlige tiltak på gbn. 30/160 datert 20.12.2019.

I desember 2019 ble faktura med samlet beløp (dagsbøter) for hele perioden fra og med 01.07.2019 til og med 31.12.2019 på kr 92.000,- sendt til tiltakshaver.

I sitt brev datert 29.01.2020 ber tiltakshaver om å sette ny frist for retting av forhold på eiendommen, samt frafall av dagsbøter.

#### **Faktiske opplysninger:\***

Saken om ulovlighetsoppfølging av terrenginngrep ble behandlet med pålegg om retting av ulovlige forhold på eiendommen med gbn. 30/160 av Utvalg for plan- og samferdsel (sak. 008/19, 22.01.2019). Tiltakshaver ble pålagt å tilbakeføre terrenget slik det var før inngrepene ble utført. Vannkanal som ble opparbeidet måtte flyttes til opprinnelige posisjon med frist fram til 01.07.2019. Dersom tiltaket ikke skulle blitt rettet innen fristen, skulle tvangsmulkt, i form av dagsbot (kr 500,-), løpe fram til forholdene blitt dokumentert rettet.

Tiltakshaveren påklaget overnevnte vedtak.

Saken gjennomgikk klagebehandling av Utvalget (sak.026/19, 09.04.2019). Der den ikke ble tatt til følge og vedtak pålegg om tilbakeføring av terrenngrep av 22.01.2019 opprettholdt. Videre ble saken oversendt til Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

Den 20.12.2019 stadfestet Fylkesmannen i Troms og Finnmark kommunens vedtak om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt (sak.2019/5547).

Faktura for perioden 01.07.2019-31.12.2019 ble sendt til tiltakshaver.

I sitt brev datert 29.01.2020 ber Nærum om ny frist for tilbakeføring av terrenget på eiendommen/fjerne ulovlig utførte vannkanal. Det nevnes mest aktuelle fristen 01.07.20 grunnet værforhold/snømengder på tomte. Tvangsmulkt/dagsbøter bes om å frafalle da det vil medføre vanskelig økonomisk situasjon for familien.

### **Vurdering:**

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

Dersom pålegg om fjerning ikke blir utført innen frist, gis tvangsmulkt i form av døgnmulkt inntil tiltaket er dokumentert fjernet.

Tiltakshaver skriver i sitt brev at hun ikke var klar over at tvangsmulkt, i form av dagbøter, påløpte mens saken var til klagebehandling hos Fylkesmannen. Videre opplyser Nærum at det ikke ble sendt faktura som gjorde henne oppmerksom på dette. Klagebehandling hos Fylkesmannen foregikk i nesten 8 måneder grunnet stor saksmengde. Det påpekes videre at retting av forhold på eiendommen er utfordrende før snøen blir borte.

Tvangsmulkt er ikke en sanksjon, men et sivilrettslig tvangsmiddel for å tvinge den private part til å oppfylle et pålegg etter pbl. §32-3. Formålet er ikke å ilegge en negativ reaksjon som følge av en begått overtredelse, men å fremtvinge oppfyllelse. Den skal ved å legge et økonomisk press på rettssubjektet, bidra til at de vedtak som forvaltningen fatter, blir etterlevd.

Rådmannen vurderer at ettersom tiltakshaver sier seg villig til å rette tiltaket innen ny frist (01.07.2020), kan innkreving av dagsbøter utsettes. Døgnmulkt fortsetter å løpe. Ved tilbakeføring/retting av tiltak på overnevnte eiendommen vil dagbøtene frafalle.

### **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:

Folkehelse:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

### **Alternative løsninger:**

\*Utvalg for plan- og samferdsel tar henvendelse fra tiltakshaver delvis til følge. Faktura på kr 92 000,- frafalles. Dagsbøter (kr 500,-) løper fra 01.01.2020 til vannkanal flyttes til opprinnelige posisjon. Rettelse av forhold må dokumenteres til kommunen.

Begrunnelse:

Kommunens vedtak pålegg om tilbakeføring av terrenginngrep (sak.008/19, 22.01.2019) ble stadfestet av Fylkesmannen. Tiltaket skulle blitt fjernet/rettet fram til 01.07.2019.

### **Alternativ til vedtak:\***

### **Forslag til innstilling:**

\*Utvalg for plan- og samferdsel tar henvendelse fra tiltakshaver til følge. Det settes ny frist for rettelse av ulovlige forhold på eiendommen med gbn. 30/160. Ny frist settes til 01.07.2020.

Døgnmulkt fortsetter å løpe. Innkreving av dagbøtene utsettes. Ved tilbakeføring/retting av tiltak på overnevnte eiendommen innen 01.07.2020 vil dagbøtene frafalle.

Begrunnelse:

Tiltakshaver sier seg villig til å rette forholdene innen nye fristen (01.07.2020). Tvangsmulkt i form av dagbøtene vil medføre vanskelig økonomisk situasjon for tiltakshavers familien.

Nina Bordi Øvergaard  
rådmann

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



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Buljo, Anna Enhetsleder: Buljo, Anna, tlf.	Dato: 27.12.2018
Arkivsak: <arkivsaknr>	
Saksordfører: Kalliainen Hanne	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	008/19	22.01.2019

### PÅLEGG OM TILBAKEFØRING AV ULOVLIG TERRENGINNGREP PÅ GBN 30/160 JARFJORD, KJERRISNES.

#### Vedlagte dokumenter:

Brev med duplikater  
REDEGJØRELSE FOR TERRENGINNGREP PÅ EIENDOM GBN 30/160 KJERRISNES  
kommentar/uttalelse  
FORHÅNDSVARSEL OM PÅLEGG TERRENGINNGREP PÅ EIENDOM GBN 30/160  
KJERRISNES

#### Dokumenter i saken:

2018019813 FORHÅNDSVARSEL OM PÅLEGG TERRENGINNGREP PÅ EIENDOM GBN  
30/160 KJERRISNES  
2018017947 FORHÅNDSVARSEL-ULOVLIG TERRENGINNGREP PÅ EIENDOM GBN  
30/160 KJERRISNES  
2018017946 kommentar/uttalelse  
2018017430 kommentar/uttalelse  
2018017279 REDEGJØRELSE FOR TERRENGINNGREP PÅ EIENDOM GBN 30/160  
KJERRISNES  
2018015318 REDEGJØRELSE OM UTFØRTE TILTAK TERRENGINNGREP PÅ  
EIENDOM GBN 30/160 KJERRISNES JARFJORD  
2018014659 KLAGE PÅ INNGREP AV EIENDOM GBN 30/160 KJERRISNES JARFJORD

#### Kort sammendrag:\*

Tiltakshaver Hugo Nærum utførte vesentlige terrenginngrep på eiendommen med gbn

30/160. Det ble opparbeidet en ny vannkanal som går fra den kommunale veien gjennom hele eiendommen mot sjøen. I tillegg ble trær/vegetasjon fjernet over store deler av tomten. Eiendommen med gbn 30/160 er regulert til privat småbåthavn.

Etter pbl §20-1 er vesentlige terrenginngrep søknadspliktig. Tiltaket er gjennomført uten søknad/tillatelse og er etter dette ulovlig. I tillegg ligger eiendommen i et område der slike tiltak er ikke tillat ifølge bebyggelsesplan for hytteområde på gbn. 30/5, Jarfjord.

### **Faktiske opplysninger:\***

Bygningsmyndighet mottok klage angående terrenginngrep på gbn 30/160.

Tiltakshaver Hugo Nærum sendt inn en gravemelding (datert 25.06.18) for senking av eksisterende stikkrenne under kommunale veien på oversiden av aktuelle eiendommen. Stikkrennet ble flyttet ca 8m fra opprinnelige posisjonen og det ble opparbeidet en ny vannkanal som går fra veien gjennom eiendommen mot sjøen. Vannkannalen er utført nært tomtegrensen mot gbn 30/67. I klage fra eier av gbn 30/67 framkommer det at vannkanalen kan medføre fare for bygget på hans eiendommen på grunn av grunnutvasking/ras.

Det er ikke søkt om tillatelse om terrengarbeider. I brev fra tiltakshaver (datert 07.09.18) skrives det at det var en forglemmelse at dette ikke ble søkt, men at tiltaket ble diskutert med teknisk avdeling da de var på befaring før oppstart av arbeider.

Avdelingsleder fra teknisk i sin kommentar (datert 11.09.18) sier at på befaringen ble de enige med tiltakshaveren om at stikkrenne kunne blitt senket og vridt på eksisterende punkt på oversiden av veien. Teknisk avdeling har på ingen måte gitt tillatelse til inngrepene som ble gjort på eiendommen.

Den 15.10.18 ble det sendt forhåndsvarsel om pålegg om tilbakeføring av terrengarbeidene/inngrepene som er utført (pbl § 32-3) og forhåndsvarsel om illeggelse av tvagsmulkt (pbl §32-5) dersom pålegget ikke utføres. Fristen for eventuell søknad satt til 12.11.18. I møte med tiltakshaver (31.10.18) ble det gitt informasjon og nødvendig dokumentasjon (skjemaer, situasjonsplan, nabovasling) for innsending av søknaden. Vi kan ikke se å ha mottatt slik søknad.

I tillegg er området, der tiltaket befinner seg, regulert som hytteområde på gbn 30/5, Jarfjord. I område er det ikke tillatt med inngrep i terrenget ut over det som fastlagt i planen.

I bestemmelsens punkt 1.0 a heter det:

*Alle inngrep i grunnen skal gjøres så skansomt som mulig.*

I punkt 1.0 h heter det:

*All hogst av skog og enkeltrær utenom hvor bygningene skal plasseres er ikke tillat. Før oppføring av nye hytter, skal skogsoppsynet kontaktes for veiledning på tomten.*

### **Vurdering:**

Da tiltaket er i strid med bebyggelsesplan for hytteområde på gbn 30/5, Jarfjord og tiltakshaver har utført tiltak uten tillatelse må saken behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 32, hvor §32-3 gir kommunen anledning til pålegg om retting.

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

Dersom pålegg om fjerning ikke blir utført innen frist, gis tvandsmulkt i form av døgnmulkt inntil tiltaket er dokumentert fjernet.

Plan- og bygningslovens § 32-5 lyder som følger:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting».

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

### **Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Folkehelse:

Kompetansebygging:



Økonomi:

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

**Alternative løsninger:\***

**Alternativ til vedtak:\***

**Forslag til innstilling:**

\*Med hjemmel i plan- og bygningslovens §32-3 pålegges tiltakshaver å tilbakeføre terrenget slik det var tidligere og flytte vannkanal til opprinnelige posisjonen. Det settes frist fram til 01.07.2019 for å rette tiltaket.

Dersom tiltaket ikke er rettet innen fristen, ilegges tvansmulkt iht. plan- og bygningslovens § 32-5 i form av dagsbøter. Døgnmulkt løper inntil tiltaket er dokumentert fjernet.

Dagsbot settes til kr. \_\_\_\_\_

Begrunnelse:

Det foretatt vesentlige terrenginngrep vannkanal opparbeidet, samt trær/vegetasjon fjernet over store deler av eiendommen. Tiltaket er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-3 og kan ikke oppføres uten søknad og tillatelse. I tillegg er det i strid med bebyggelsesplan for området. Tiltaket er etter dette ulovlig.

**Behandling 22.01.2019 Utvalg for plan og samferdsel**

Saksordfører: Kalliainen Hanne

Forslag foreslått av :

Dagsbot settes til kr. 500,-

Innstillingen og tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.

**Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 008/19:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §32-3 pålegges tiltakshaver å tilbakeføre terrenget

slik det var tidligere og flytte vannkanal til opprinnelige posisjonen. Det settes frist fram til 01.07.2019 for å rette tiltaket.

Dersom tiltaket ikke er rettet innen fristen, ilegges tvangsmulkt iht. plan- og bygningslovens § 32-5 i form av dagsbøter. Døgnmulkt løper inntil tiltaket er dokumentert fjernet.

Dagsbot settes til kr. 500,-

Begrunnelse:

Det foretatt vesentlige terrenginngrep vannkanal opparbeidet, samt trær/vegetasjon fjernet over store deler av eiendommen. Tiltaket er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-3 og kan ikke oppføres uten søknad og tillatelse. I tillegg er det i strid med bebyggelsesplan for området. Tiltaket er etter dette ulovlig.

Nina Bordi Øvergaard  
rådmann

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



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Buljo, Anna Enhetsleder: Buljo, Anna, tlf.	Dato: 04.03.2019
Arkivsak: <arkivsaksnr>	
Saksordfører: Johannesen, Eilif	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	026/19	09.04.2019

### KLAGE PÅ PÅLEGG OM TILBAKEFØRING AV ULOVLIGE TERRENGINNGREP PÅ GBN 30/160

#### Vedlagte dokumenter:

KLAGE PÅ INNGREP AV EIENDOM GBN 30/160 KJERRISNES JARFJORD  
REDEGJØRELSE OM UTFØRTE TILTAK TERRENGINNGREP PÅ EIENDOM GBN 30/160  
KJERRISNES JARFJORD  
REDEGJØRELSE FOR TERRENGINNGREP PÅ EIENDOM GBN 30/160 KJERRISNES  
kommentar/uttalelse  
FORHÅNDSVARSEL-ULOVLIG TERRENGINNGREP PÅ EIENDOM GBN 30/160  
KJERRISNES  
FORHÅNDSVARSEL OM PÅLEGG TERRENGINNGREP PÅ EIENDOM GBN 30/160  
KJERRISNES  
PÅLEGG OM TILBAKEFØRING AV ULOVLIG TERRENGINNGREP PÅ GBN 30/160  
JARFJORD, KJERRISNES.  
MELDING OM VEDTAK:PÅLEGG OM TILBAKEFØRING AV TERRENGINNGREP PÅ GBN  
30/160  
Faktiske forhold  
UTTALELSE i saken fra VAR  
vedr. HØRING-UTTALELSE I FORBINDELSE MED KLAGEBEHANDLING GBN 30160

#### Dokumenter i saken:

2019006151 vedr. HØRING-UTTALELSE I FORBINDELSE MED KLAGEBEHANDLING  
GBN 30160  
2019006148 UTTALELSE i saken fra VAR  
2019004724 UTTALELSE  
2019004113 HØRING-UTTALELSE I FORBINDELSE MED KLAGEBEHANDLING GBN  
30/160

2019003970 Faktiske forhold  
2019001884 MELDING OM VEDTAK:PÅLEGG OM TILBAKEFØRING AV  
TERRENGINNGREP PÅ GBN 30/160  
2018024710 PÅLEGG OM TILBAKEFØRING AV ULOVLIG TERRENGINNGREP PÅ GBN  
30/160 JARFJORD, KJERRISNES.  
2018019813 FORHÅNDSVARSEL OM PÅLEGG TERRENGINNGREP PÅ EIENDOM GBN  
30/160 KJERRISNES  
2018017947 FORHÅNDSVARSEL-ULOVLIG TERRENGINNGREP PÅ EIENDOM GBN  
30/160 KJERRISNES  
2018017946 kommentar/uttalelse  
2018017430 kommentar/uttalelse  
2018017279 REDEGJØRELSE FOR TERRENGINNGREP PÅ EIENDOM GBN 30/160  
KJERRISNES  
2018015318 REDEGJØRELSE OM UTFØRTE TILTAK TERRENGINNGREP PÅ  
EIENDOM GBN 30/160 KJERRISNES JARFJORD  
2018014659 KLAGE PÅ INNGREP AV EIENDOM GBN 30/160 KJERRISNES JARFJORD

### **Kort sammendrag:\***

Tiltakshaver Hugo Nærum utførte vesentlige terrenginngrep og oppførte en ny vannkanal på sin eiendom med gbn. 30/160 uten søknad/tillatelse. Pålegg om tilbakeføring av ulovlige terrenginngrep ble behandlet av Utvalg for plan- og samferdsel den 22.01.2019, sak 008/19 hvor det gis pålegg om tilbakeføring av terrenget slik det var tidligere og flytting av vannkanal til opprinnelige posisjonen med frist 01.07.2019. Det ilegges tvangsmulkt med dagsbot til kr 500,- dersom tiltaket ikke er rettet innen fristen.

Kommunen har etter dette mottatt klage fra Hugo Nærum på pålegg om retting av ulovlig terrenginngrep datert den 12.02.2019, journalført i SVK den 19.02.2019. Klagen vurderes som rettidig. Saken må dermed gjennomgå klagebehandling av Utvalg for plan- og samferdsel før endelig klagebehandling hos Fylkesmannen.

### **Faktiske opplysninger:\***

Bygningsmyndighet ble kjent med ulovlige terrenginngrep på gbn 30/160 via klage fra eier av naboeiendommen gbn. 30/67.

Eier av gbn. 30/160 Hugo Nærum utførte vesentlige terrenginngrep, samt oppførte ny vannkanal uten søknad/tillatelse. Tiltakshaveren søkte en gravetillatelse for senkning av eksisterende stikkrenne under kommunale veien på oversiden av den aktuelle eiendommen. Stikkrennet ble flyttet ca 8m fra opprinnelig posisjon og det ble opparbeidet en ny vannkanal fra veien gjennom eiendommen mot sjøen. Vannkanalen ble oppført nært tomtegrense mot gbn. 30/67.

Det ble ikke søkt om-/gitt tillatelse til terrengarbeider på gbn. 30/160. I tillegg er utførte terrenginngrep i strid med bebyggelsesplan for hytteområde på gbn. 30/5, Jarfjord

Pålegg om tilbakeføring av ulovlig terrenginngrep ble behandlet av Utvalg for plan- og

samferdsel den 22.01.2019, sak 008/19 hvor det gis pålegg om tilbakeføring av terrenget slik det var tidligere og flytting av vannkanal til opprinnelige posisjonen med fristen fram til 01.07.2019. Dersom tiltaket ikke er rettet innen fristen, ilegges tvangsmulkt i form av dagsbøter (dagsbot settes til kr 500,-).

**Begrunnelse:**

*Det foretatt vesentlige terrenginngrep vannkanal opparbeidet, samt trær/vegetasjon fjernet over store deler av eiendommen. Tiltaket er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningslovens §§20-1,20-3 og kan ikke oppføres uten søknad og tillatelse. I tillegg er det i strid med bebyggelsesplan for område. Tiltaket er etter dette ulovlig.*

Melding om vedtak ble sendt til tiltakshaver den 28.01.2019, med kopi til eieren av gbn.30/67. Kommunen har mottatt klage fra Nærum datert 12.02.2019, journalført i SVK den 19.02.2019.

Begrunnelse for klagen:

1. I 2013 la kommunen ned 2 stikkrenner ved eiendommen på gbn. 30/160. Vannet, som strømmet ut over eiendommen, vasket vekk masser og la igjen slam. Tiltakshaver tok kontakt med teknisk avdeling ved SVK, la frem en plan for hvor og hvordan grøften skulle legges. Arbeid ble utført i tråd med anvisninger som ble gitt fra kommunens representanter.
2. Etter tiltakshavers vurdering trengte ikke arbeider som ble utført på den aktuelle eiendommen søknad fordi det ikke var et nytt tiltak.
3. Tiltakshaver har en oppfatning om at å fjerne trær/vegetasjon på egen grunn kan ikke være søknadspliktig.
4. Tiltakshavers argument er at inngrepene som er gjort har vært nødvendig for å unngå videre utvasking/bløttlegging av eiendom.
5. Tiltakshaver kan ikke se at det arbeidet som ble utført er i strid med plan- og bygningsloven.
6. Grøft som er utført befinner seg 1,5m fra tomtegrensen. Det står et badstue på naboeiendom med gbn. 30/67 1m fra fellesgrensen. Etter tiltakshavers sin mening berører grøfta ingen andre fordi den befinner seg på hans eiendom.
7. Tiltakshaver sier seg uenig i kommunens pålegg om tilbakeføring av terrenginngrep på gbn. 30/160.

Vurderinger av punkter overfor:

1.Uttalelse fra teknisk avdeling ved SVK:

*«Når det gjelder flommen 2013 så stemmer det, men det lå allerede da en stikkrenne som ikke klarte å ta unna flomvannet. Det var en bekk som gikk igjennom veien og ned på eiendommen til tiltakshaveren, så bekken har alltid vært der siden veien ble bygd.»*

*«Når det gjelder stikkrenne som er flyttet/vrid, var oppsynsmann vei og avdelingsleder vei ved SVK på befaring for eventuelle utbedringer. Det viste seg at stikkrennen var på tur opp av veien og at dette måtte gjøres noe med. På befaringen ble vi enige om at tiltakshaveren kunne få senke og justere stikkrenne.»*

*Det ble bemerket at teknisk avdeling kunne kun gi tillatelse til utbedring av stikkrennen. Det*

*som ble gjort nedenfor veien hadde teknisk ikke noen myndighet til å uttale seg om og at tiltakshaver måtte ta kontakt med rette instans for område nedenfor.»*

2. Tiltakshaver skriver i sin klage at arbeider som ble utført ikke trengte søknad fordi dette var ikke et nytt tiltak. I brevet «Redegjørelse for utførte terrenginngrep på gbn. 30/160» datert 14.08.18 informeres han at tiltaket er søknadspliktig. Det nevnes også at gravetillatelse som ble søkt om-/gitt berører kun senkning av stikkrenne. I sitt svar på det redegjørelsesbrevet datert 07.09.18 skriver tiltakshaveren at manglende søknad var en forglemmelse.

Den 18.09.18 ble det gitt pålegg om stans av arbeidene på eiendommen gbn. 30/160 inntil søknad foreligger og eventuell tillatelse er gitt.

I forhåndsvarsel om pålegg datert 15.10.18 ble tiltakshaver varslet om eventuelt pålegg om tilbakeføring (iht. pbl. §32-3) og om et eventuelt pålegg om forelegg (pbl. §§32-6 og 32-7). Det ble oppgitt frist for eventuell tilbakemelding. Tiltakshaveren ble informert om at saken om pålegg ville blitt videre behandlet så snart fristen skulle gått ut.

Tiltakshaver ba om et møte med plan- og utviklingssjef og saksbehandler. I møte, avholdt den 31.10.18, ble det gitt informasjon om søkeprosessen og tildelt nødvendig dokumentasjon (søknadsskjemaer, nabovarsling osv).

Tiltakshaver har gjentatte ganger fått opplysninger om at tiltak var søknadspliktig og at utførte terrenginngrep var i strid med bebyggelsesplan for område. Han var også informert om muligheten til å søke selv om arbeidene var påbegynt. Det er derfor påregnelig at tiltakshaveren var godt informert om søkeprosessen og saksgangen vedrørende situasjonen.

3. I det aktuelle området er det ikke tillatt med inngrep i terrenget ut over det som fastlagt i planen.

Ifølge bebyggelsesplan for hytteområde på gbn. 30/5, Jarfjord, i bestemmelsen punkt 1.0 a) heter det:

*-Alle inngrep i grunnen skal gjøres så skånsomt som mulig.*

I punkt 1.0 h) står det:

*-All hogst av skog og enkeltrær utenom hvor bygningene skal plasseres er ikke tillat. Før oppføring av nye hytter, skal skogoppsynet kontaktes for veiledning på tomten.*

4. Vedrørende argument om at inngrepene som ble gjort var nødvendig for å unngå videre utvasking av masser på tomten. Dette ville ikke bygningsmyndighetene motsi, men presiserte fra start at dette tiltaket er søknadspliktig og må behandles etter plan- og bygningsloven.

5. Søknadsplikten for tiltak som omfattes av plan- og bygningslovgivningen følger direkte av lovens kapittel 20 «Søknadsplikt».

Vesentlige terrenginngrep omfattes av byggesaksbestemmelsene (pbl. §20-1 bokstav h).

I pbl. §20-2 «Søknadsplikt» står det: «Tiltak som er nevnt i §20-1, kan ikke utføres uten at

*søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelsen».*

6. Søknadsppliktige tiltak skal nabovarsles. Intensjonen med nabovarsel er at berørte naboer skal få anledning til å ivareta sine interesser. Pbl. §20-3 sier følgende: *«Før søknaden sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden».*

I denne forbindelsen anses eieren av naboeiendommen gbn.30/67 som berørt part og skulle blitt varslet ved innsending av søknad for tiltaket.

7. Da tiltaket var i strid med bebyggelsesplan for område og ble utført uten tillatelse, måtte saken behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 32, hvor §32-3 gir kommunen anledning til pålegg om retting - *«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av de ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid».*

Dersom tiltaket ikke er rettet innen fristen (01.07.2019), ilegges tvangsmulkt pbl. §32-5 i form av dagsbøter. Døgnmulkt løper inntil tiltaket er dokumentert fjernet.

Administrasjonen ser det som viktig å gripe tak i tiltak som strider mot planens intensjon og ulovlighetsoppfølging med hensyn til tiltakshavere som lojalt følger opp planens bestemmelser og plan- og bygningsloven.

#### **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:

Folkehelse:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

**Alternative løsninger:\***

**Alternativ til vedtak:\***

**Forslag til innstilling:**

\*Utvalg for plan- og samferdsel tar ikke klagen fra Hugo Nærum til følge, og opprettholder vedtak pålegg om tilbakeføring av terrenginngrep av 22.01.2019, sak 008/19. Saken sendes Fylkesmannen i Troms og Finnmark for endelig klagebehandling.

Begrunnelse:

Klagen frembringer ingen nye momenter som ikke tidligere har vært vurdert.

Tiltaket er ulovlig da det ikke ble søkt om-/gitt tillatelse til. Det er foretatt vesentlige terrenginngrep vannkanal opparbeidet, samt trær/vegetasjon fjernet over store deler av eiendommen. Tiltaket er i tillegg i strid med gjeldende bebyggelsesplan for område.

**Behandling 09.04.2019 Utvalg for plan og samferdsel**

Saksordfører: Johannesen, Eilif

Enstemmig vedtatt.

**Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 026/19:**

Utvalg for plan- og samferdsel tar ikke klagen fra Hugo Nærum til følge, og opprettholder vedtak pålegg om tilbakeføring av terrenginngrep av 22.01.2019, sak 008/19. Saken sendes Fylkesmannen i Troms og Finnmark for endelig klagebehandling.

Begrunnelse:

Klagen frembringer ingen nye momenter som ikke tidligere har vært vurdert.

Tiltaket er ulovlig da det ikke ble søkt om-/gitt tillatelse til. Det er foretatt vesentlige



terrenginngrep vannkanal opparbeidet, samt trær/vegetasjon fjernet over store deler av eiendommen. Tiltaket er i tillegg i strid med gjeldende bebyggelsesplan for område.

Nina Bordi Øvergaard  
rådmann

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



## Fylkesmannen i Troms og Finnmark

Romssa ja Finnmárkku fylkkamánni  
Tromssan ja Finmarkun maaherra

Vår dato:

20.12.2019

Vår ref:

2019/5547

Deres dato:

11.04.201911.04.2019

Deres ref:

18/208418/2084

Sør-Varanger kommuneSør-Varanger kommune  
Postboks 406Postboks 406  
99159915 KIRKENESKIRKENES

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidi Pedersen, 78 95 05 48

## Vedtak i klagesak - stadfestelse

Vi viser til oversendt klagesak som gjelder klage over pålegg om tilbakeføring av ulovlige terrenginngrep på eiendommen gnr. 30, bnr. 160 på Kjerrisnes i Sør-Varanger kommune. Vi viser også til våre foreløpige svar i saken. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Fylkesmannen har fattet følgende vedtak i saken:

**Sør-Varanger kommunes vedtak av 22. januar 2019 om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt stadfestes.**

Vedtaket er begrunnet i det følgende.

\*\*\*

### Sakens bakgrunn

Sakens bakgrunn forutsettes kjent for partene. Vi vil likevel gi et kort sammendrag av de relevante deler av sakens faktum, slik det er opplyst for oss gjennom dokumentene vi har mottatt i saken.

Den 20. juni 2018 ble det søkt om gravetillatelse for senking av ny stikkrenne i tilknytning til eiendommen gnr. 30 bnr. 160 på Kjerrisnes i Sør-Varanger kommune.

Sør-Varanger kommune mottok den 27. juli 2018 en klage fra Stian Jørgensen, på terrenginngrep gjort på eiendommen gnr. 30 bnr. 160. Det gjaldt blant annet flytting av stikkrenne med påfølgende endring av vannkanal, samt fjerning av vegetasjon. Jørgensen er eier av nabotomten gnr. 30 bnr. 67, og anså seg berørt av inngrepet på gnr. 30 bnr. 160, da endring av vannkanalen medførte at denne nå bare lå 1,5 meter fra tomtegrensen. Jørgensen uttrykte bekymring for at det ville kunne skje utvasking og ras på grunn av vannmengden som passerer i perioder.

Den 14. august 2018 tilskrev Sør-Varanger kommune Karen Nærum, eier av gnr. 30 bnr. 160, og ba om en redegjørelse for terrenginngrepene som var utført på eiendommen. Det ble blant annet vist til bebyggelsesplan for hytteområde på gnr. 30 bnr. 5 hvor det ifølge bestemmelsene ikke var tillatt med hogst av skog og enkelttrær.

Karen Nærum sendte den 7. september 2018 inn redegjørelse til kommunen for terrenginngrepene på eiendommen. Det ble opplyst om søknad om gravetillatelse for å senke ny stikkrenne, og at det i

E-postadresse:  
[fmtfpost@fylkesmannen.no](mailto:fmtfpost@fylkesmannen.no)  
Sikker melding:  
[www.fylkesmannen.no/melding](http://www.fylkesmannen.no/melding)

Postadresse:  
9815 Vadsø

Besøksadresse:  
Strandvegen 13, Tromsø  
Damsveien 1, Vadsø

Telefon: 78 95 03 00  
[www.fylkesmannen.no/tf](http://www.fylkesmannen.no/tf)

Org.nr. 967 311 014



denne sammenheng var nødvendig å flytte vannkanalen fra veien mot sjøen. Dette ble ikke nevnt i søknaden om gravetillatelse, men ble diskutert muntlig med teknisk sjef og oppsynsmann fra kommunen. Teknisk sjef var også på befaring og godkjente arbeidet ifølge Nærum. Videre mente Nærum at bebyggelsesplanen kommunen viste til i brevet av 14. august, ikke gjaldt for hennes eiendom. Nærum hadde også vært i kontakt med FEFO før hogst av trær og busker.

Uttalelsen fra Nærum ble forelagt avdelingsleder på teknisk drift i kommunen, som i en e-post av 11. september 2018 uttalte at det kun var gitt tillatelse til å senke eksisterende stikkrenner og vri stikkrenne på eksisterende punkt på oversiden. Avdelingsleder uttalte videre at inngrepene gjort fra stikkrenne og inn på Nærums eiendom hadde teknisk ingen befatning med, og hadde på ingen måte gitt tillatelse til.

Den 18. september 2018 sendte Sør-Varanger kommune forhåndsvarsel til eier av gnr. 30 bnr. 160. I forhåndsvarselet ble det opplyst om at terrengarbeidene på eiendommen ble ansett søknadspliktige, og at kommunen ikke kunne se å ha mottatt søknad. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 32-3 og 32-4 ga kommunen pålegg om stans av arbeid på eiendommen inntil søknad forelå og eventuell tillatelse ble gitt.

Den 15. oktober 2018 sendte kommunen nytt forhåndsvarsel til Nærum, hvor det ble varslet om at kommunen ville vurdere å gi pålegg i medhold av plan- og bygningsloven § 32-3 om tilbakeføring av terrengarbeider på gnr. 30 bnr. 160. Det ble gitt frist til 12. november 2018 for tilbakemelding på forhåndsvarselet, eventuelt innsending av søknad.

Kommunen mottok ikke noen søknad fra Nærum, og i vedtak av 22. januar 2019 vedtok utvalg for plan og samferdsel pålegg om tilbakeføring av ulovlig terrenginngrep på gnr. 30 bnr. 160 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3. Det ble også vedtatt tvangsmulkt på kr 500 per dag dersom tiltaket ikke ble rettet innen fristen som ble satt til 1. juli 2019.

Kommunens vedtak ble den 12. februar 2019 påklaget av Hugo Nærum som har vært tiltakshaver for inngrepene på gnr. 30. bnr. 160. Tiltakshaver pekte på at arbeidet på eiendommen ble gjort i tråd med anvisninger blant annet fra kommunens representanter. Søknad ble ikke sendt da det ikke var et nytt tiltak, men en videreføring av arbeid med vann fra stikkrenner som egentlig var kommunens ansvar. Målet med arbeidet på tomta var å tilrettelegge for å opparbeide og beplante eiendommen. Grøften ble flyttet for å få et større tilgjengelig areal. Tiltakshaver kunne ikke se at fjerning av vier og busker på egen grunn skulle være søknadspliktig. Alle inngrepene på eiendommen er gjort så skånsomt som mulig, og har vært nødvendig for å unngå videre utvasking og bløtlegging av eiendommen. Tiltakshaver var ikke enig i at arbeidet på eiendommen var ulovlig.

I en e-post av 14. mars 2018 kom teknisk etat med en uttalelse til klagen. Ifølge teknisk etat ble det bemerket overfor Hugo Nærum under befaring at teknisk etat kun ga tillatelse til utbedring av stikkrenne, og at arbeidet som ble gjort nedenfor veien hadde etaten ikke myndighet til å uttale seg om. Det ble påpekt overfor Hugo Nærum at han måtte ta kontakt med rette instans for området nedenfor veien. Videre påpekte teknisk etat at det alltid har vært en bekk som har gått igjennom veien og ned på eiendommen til Nærum.

Nabo Stian Jørgensen sendte også inn kommentarer til klagen fra Hugo Nærum.

Klagen fra Hugo Nærum ble behandlet av utvalget for plan og samferdsel den 9. april 2019. Klagen ble ikke tatt til følge, og saken ble oversendt Fylkesmannen i Troms og Finnmark for endelig behandling.



Den 4. juni 2019 møtte Hugo Nærum hos Fylkesmannens kontor i Vadsø da han ønsket å ha et møte med klageinstansen. I møtet opplyste han at han mener å ha handlet i god tro da han gravde grøft og la stikkrennene, og at han ikke fikk beskjed fra teknisk etat om at arbeidet han gjorde var søknadspliktig. Han ønsket at Fylkesmannen skulle foreta en befaring før det ble truffet endelig vedtak i saken. Det ble også levert inn et brev med noen momenter Nærum mente ikke var tatt med i kommunens saksbehandling. Blant annet peker Nærum på at det er kommunens ansvar at vann fra stikkrennene har skylt vekk masser på hans eiendom, at det ikke er snakk om vesentlig terrenginngrep, at det ikke er fjernet trær, men kun vier og noe mindre vegetasjon

Brevet ble videresendt til kommunen den 19. juli 2019 med forespørsel om eventuelle kommentarer. Kommunen svarte den 15. august 2019 at den ikke hadde kommentarer til brevet, da det ikke inneholdt opplysninger som ikke allerede var vurdert i saken.

### **Fylkesmannens kompetanse**

Klagen behandles i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 og delegert avgjørelsesmyndighet fra Miljøvern-/kommunaldepartementet, jf. rundskriv T-2/09.

Fylkesmannens kompetanse i klagesaker fremgår av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, blant annet saksbehandlingen, lovanvendelsen og skjønnsutøvelsen. Fylkesmannen kan også ta opp forhold som ikke er nevnt i klagen. Det skal ved behandlingen av saken legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøvingen av det frie skjønn, jf. fvl. § 34 andre ledd.

### **Fylkesmannens vurdering**

Fylkesmannen finner at klagen er fremsatt rettidig og av en part med rettslig klageinteresse, jf. fvl. §§ 28 og 29.

Saken gjelder klage over pålegg om retting av terrenginngrep på eiendommen gnr. 30 bnr. 160 i Sør-Varanger kommune, samt vedtak om tvangsmulkt med en løpende dagsmulkt på kr 500.

Fylkesmannen vil innledningsvis presisere at vedtak om pålegg og vedtak om tvangsmulkt er to individuelle enkeltvedtak som enkeltvis kan påklages, selv om de normalt fattes samtidig og parten underrettes om vedtakene i samme brev. Fylkesmannen legger til grunn at begge vedtakene er påklaget.

Som primær plan- og bygningsmyndighet plikter kommunen å følge opp eventuelle ulovlige tiltak, jf. pbl. § 32-1. Det følger av pbl. § 32-3 første ledd at kommunen kan gi pålegg om retting av forhold som er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Videre følger det av lovens § 32-5 første punktum at kommunen, ved ulovlige forhold, kan fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført pålegg gitt i medhold av plan- og bygningsloven innen en særskilt angitt frist.

Lovens alminnelige regel er at den ansvarlige skal varsles før pålegg gis, og gis anledning til å uttale seg innen en frist som ikke skal være kortere enn tre uker, jf. pbl. § 32-2, jf. fvl. § 16. Forhåndsvarselet skal inneholde en redegjørelse for hva det ulovlige forholdet består i og at bygningsmyndighetene vurderer å gi pålegg etter lovens § 32-3. Videre skal det angis hva den ansvarlige skal gjøre for at pålegget skal være oppfylt, samt en frist for oppfyllelse, jf. blant annet O.J. Pedersen m.fl., *Plan- og bygningsrett Del 2: Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner*, 3. utgave 2018 s. 639.



Fylkesmannen finner at kommunens brev av 15. oktober 2018 oppfyller kravene til forhåndsvarsel.

Grunnvilkåret for både utferdigelse av rettingspålegg og fastsettelse av tvangsmulkt, er som nevnt at det foreligger et forhold som er i strid med bestemmelser «gitt i eller i medhold av» plan- og bygningslovgivningen. I det ligger at forhold både i strid med materielle bestemmelser og formelle regler, kan håndheves. Sakens sentrale spørsmål er således om det foreligger et forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Iverksetting av tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven, kan bare skje dersom disse ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. pbl. § 1-6 andre ledd.

#### *Planforhold*

Ifølge kommunen omfattes eiendommen gnr. 30 bnr. 160 av reguleringsplanen Haga, 30\_5 Jarfjord med planid.: 2005106, og er i denne planen regulert til privat småbåthavn. Hugo Nærum har motsatt seg at eiendommen er omfattet av planen, da han mener eiendommen ble godkjent og regulert før bebyggelsesplanen for gnr. 30 bnr. 5 ble laget.

Det følger av kommunens kartløsning på nett at eiendommen gnr. 30 bnr. 160 omfattes av kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 14. februar 2018, og reguleringsplanen Haga, 30\_5 Jarfjord, vedtatt 20. august 2005. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse, og i reguleringsplanen er området regulert til spesialområde, privat småbåtanlegg. Utgangspunktet i pbl. § 1-5 andre ledd er at nyere planer går foran eldre planer ved motstrid med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Det følger av kommuneplanens bestemmelser punkt 2.1, jf. vedlegg 1 til kommuneplanen, at reguleringsplanen for Haga, gnr. 30 bnr. 5 fortsatt skal gjelde. Fylkesmannen legger derfor til grunn at den aktuelle eiendommen er regulert til spesialområde, privat småbåthavn.

Sør-Varanger kommune har funnet at graving av grøft til ny vannkanal, samt fjerning av vegetasjon på eiendommen gnr. 30 bnr. 160 er i strid med punkt 1.0 bokstav a) og h) i bestemmelsene til reguleringsplanen. Bestemmelsene regulerer henholdsvis at alle inngrep i grunnen skal gjøres så skånsomt som mulig, og at all hogst av skog og enkelttrær utenom hvor bygninger skal plasseres ikke er tillatt. Videre anses terrenginngrepet som er utført på tomte som vesentlig, og er dermed søknadspliktig etter pbl. § 20-1 bokstav k. Når det da ikke er søkt om, eller gitt tillatelse til tiltakene, anser kommunen at det foreligger en ulovlighet i plan- og bygningslovens forstand.

#### Søknadsplikt for fjerning av vegetasjon

Det følger klart av reguleringsplanbestemmelsene punkt 1.0, 0. Fellesbestemmelser, bokstav h) at all hogst av skog og enkelttrær utenom hvor bygninger skal plasseres ikke er tillatt av andre enn skognæringen. Fellesbestemmelsene i reguleringsplanen ligger under punkt 1.0 som i utgangspunktet kun gjelder for «byggeområder». Eiendommen gnr. 30 bnr. 160 er regulert til «spesialområde», og egne bestemmelser for dette området finnes i punkt 4.0 i reguleringsplanbestemmelsene. Fylkesmannen har etter en konkret vurdering kommet til at fellesbestemmelsene må gjelde for alle områdene i planen, og ikke bare for «byggeområder» som punkt 1.0 omhandler. Dette da det kun er punkt 1.0 som har fellesbestemmelser, småbåthavn spesifikt er nevnt i bokstav c i fellesbestemmelsene og det i tillegg er vist til fellesbestemmelsene under punkt 4.2. Dette innebærer at hogst av trær på eiendommen gnr. 30 bnr. 160 i utgangspunktet ikke er tillatt. En tillatelse til slik hogst er dermed avhengig av dispensasjon fra denne bestemmelsen i reguleringsplanen, jf. pbl. § 19-2, med mindre hogsten blir utført av skognæringen. Tiltaket anses dermed søknadspliktig.



### Søknadsplikt for graving av vannkanal

Det følger av pbl. § 20-1 bokstav k at «vesentlige terrenginngrep» er søknadspliktige. Det er med andre ord ikke alle terrenginngrep som anses søknadspliktige. Spørsmålet blir derfor om terrenginngrepet Nærum har utført på eiendommen kan anses som vesentlig.

Hvorvidt et terrenginngrep er vesentlig eller ikke, kan ikke vurderes isolert sett. Vurderingen av inngrepets størrelse må ses i sammenheng med omgivelsene der inngrepet skjer, noe som betyr at vurderingen ikke kan være rent objektiv, jf. forarbeidene til plan- og bygningsloven, Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) på side 238. For å få en viss indikasjon på hva som kan anses å være en nedre terskel, kan man se til unntaket i saksbehandlingsforskriften (SAK) § 4-1 første ledd bokstav e) nr. 7, som gjelder fylling eller planering av terreng. I SAK § 4-1 første ledd bokstav e) nr. 7, fremgår det at mindre fylling eller planering av terreng ikke er søknadspliktig. Det er trukket en øvre grense for hva som kan anses som mindre fylling eller planering, slik at tiltaket ikke må føre til mer enn 3 meter avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk eller 1,5 meter avvik i tettbygd strøk. Dette innebærer imidlertid ikke at alle terrenginngrep som er mindre enn dette ikke er søknadspliktig.

Det følger ikke av dokumentene i saken hvor stort avvik planeringen og utgravingen har ført til, men ut fra bilder som er sendt inn fra nabo, legger Fylkesmannen til grunn at avviket er mindre enn 3 meter.

Ifølge nevnte forarbeider, på side 312-313, omfatter begrepet «vesentlig terrenginngrep» både utgraving og oppfylling, som blant annet bakkeplanering. Videre må inngrepet vurderes ut fra de stedlige forhold. Følgende siteres fra forarbeidene:

«I sårbare områder som verdifulle kulturlandskap eller strandsonen vil også mindre inngrep kunne få store konsekvenser, slik at de dermed etter omstendighetene må anses som vesentlige. Jo mer ømfintlig terrenget er, desto mindre skal det til før søknadsplikten utløses.»

Ifølge juridisk teori, blant annet *O.J. Pedersen m.fl.*, 3. utgave 2018, side 114, må man i vurderingen av om terrenginngrepet er vesentlig ta utgangspunkt i inngrepets størrelse, som bestemmes av hvor stort areal som berøres, volumet av massene som fjernes og hvor stort avviket er mellom det opprinnelige terreng og det som skal etableres. Inngrepets størrelse må videre ses i forhold til omgivelsene der inngrepet skjer. Inngrep som bryter formasjonen i området eller etterlater et sår i naturen, vil lettere anses som vesentlig enn planering over et noe større område, selv om massene som berøres er like store. Hvorvidt et inngrep er vesentlig beror altså på en konkret vurdering.

Fylkesmannen kan ikke se av forhåndsvarslene eller vedtaket i saken hvilke momenter Sør-Varanger kommune har vektlagt i vurderingen av om terrenginngrepene på eiendommen er vesentlige. Det er kun slått fast at terrenginngrepene er vesentlige uten nærmere drøftelse.

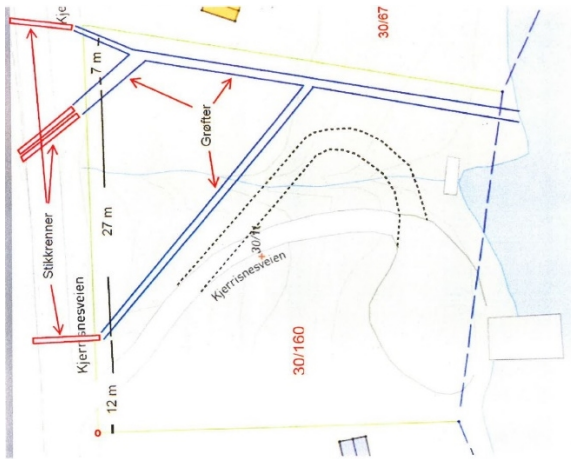
I reguleringsplanen punkt 1.0, 0. Fellesbestemmelser bokstav a), fremgår det at i byggeområdene i planen skal alle inngrep i grunnen gjøres så skånsomt som mulig. Det er imidlertid noe usikkert for Fylkesmannen om denne bestemmelsen også gjelder for spesialområdet privat småbåthavn.

På bakgrunn av de foreliggende dokumenter i saken, herunder innsendte bilder, beskrivelser og kart, finner Fylkesmannen at fjerning av vegetasjon, graving av grøft og bruk av restmasser til planering har påvirket store deler av eiendommen. Vi viser til følgende bilder av eiendommen før og etter tiltaket:



Det første bildet er hentet fra [norgebilder.no](http://norgebilder.no), og er tatt i 2015. Det andre bildet er tatt etter at arbeidene er utført, og er sendt inn av nabo.

Videre hadde tiltakshaver med følgende kart da han møtte hos Fylkesmannen 4. juni 2019. Kartet viser hvor stikkrennene ligger, og hvor det er gravd grøfter på eiendommen.



For å kunne klargjøre hvilken størrelse et inngrep har, må man se hen til hvilket areal som berøres, volumet av massene som fjernes, samt hvor stort avviket er mellom det opprinnelige terreng og det som skal etableres. Det er i denne saken ikke gitt nøyaktige opplysninger om hvor stort volum med masser som er fjernet, eller forskjellen i terrengnivå før og etter arbeidene. På bakgrunn av tilgjengelig bildedokumentasjon og redegjørelse fra klager, kommunen og nabo, legger imidlertid Fylkesmannen til grunn at det er snakk om relativt små avvik mellom opprinnelig og eksisterende terrengnivå. Dette taler isolert sett for at terrengarbeidene ikke kan anses som vesentlige.

Inngrepet er imidlertid knyttet til et stort areal, og utført i et område hvor det i henhold til reguleringsplan skal utvises skånsomhet ved terrenginngrep, og ikke er tillatt å fjerne vegetasjon. Vi finner derfor at terrenginngrepene på eiendommen må anses som «vesentlige», og dermed søknadspliktige etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav k).

Det er på det rene at det ikke er søkt om, eller gitt tillatelse til tiltaket, og arbeidene er etter dette utført i strid med regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Grunnvilkåret for å ilegge tiltakshaver sanksjoner i form av pålegg om retting og tvangsmulkt er dermed oppfylt, jf. pbl. §§ 32-3 og 32-5.

Fylkesmannen har på bakgrunn av drøftelsen ovenfor fattet følgende

vedtak:

**Sør-Varanger kommunes vedtak av 22. januar 2019 om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt stadfestes.**

\*\*\*

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages. Partene underrettes ved kopi av dette brevet. Vi gjør oppmerksom på partenes rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19.

Med hilsen





Wilhelm Istad (e.f.)  
fungerende leder for juridisk seksjon

Heidi Pedersen  
seniorrådgiver juridisk

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Stian Alexander Jørgensen	Nosteveien 12	9910	Bjørnevatn
Hugo Nærum	Kjerrisnesveien 285	9911	Jarfjord

Anna Buljo

Plan og utvikling

Sør-Varanger kommune

29.01.20

**Sak: 008/19**

**Karen Nærum. Eiendom 30/160 Jarfjord**

Viser til møte den 22.01.20 med saksbehandler Anna Buljo. Buljo har gitt oss pålegg om å legge igjen gravd grøft på 30/160 Jarfjord med frist 01.07.20.

Grøften vil bli fylt igjen innen fristen.

I januar 2019 fikk vi brev med varsel om dagsbøter hos kommunen. Dagsbøter skulle iverksettes den 01.07.19 om ikke saken var løst. I dette tidsrom var saken gått videre til Fylkesmannen. Hos Fylkesmannen ble saksbehandlingstiden utsatt i nesten åtte måneder pga stor saksmengde. Det er viktig for oss å presisere at vi ikke har vært klar over at bøkene påløpte så lenge vi hadde saken under behandling. Vi fikk ingen varsel eller faktura som kunne gjøre oss oppmerksom på at dagsbøkene påløpte. Endelig svar fikk vi hos Fylkesmannen den 20.12.19. Nyttårsaften kommer faktura fra kommunen på 92000,- som et sjokk på meg.

Kort fortalt er jeg uføretrygdet og dagsbøkene vil kunne medføre økonomisk ruin for både meg og min mann. Jeg ber derfor om forståelse om at det er handlet i god tro og at vedtak for dagsbøter frafaller og det heller blir satt en ny frist til 01.07.2020.

Jeg håper på forståelse fra kommunen sin side.

Med Vennlig Hilsen

Karen Nærum

I



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Trasti, Vegar Nilsen Enhetsleder: Trasti, Vegar Nilsen, tlf. 78 97 74 91	Dato: 03.02.2020
Arkivsak: <arkivsaksnr>	
Saksordfører: Vonka, Margerethe	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	013/20	18.02.2020

## KLAGE PÅ AVSLAG OM BRUKSENDING AV GAMME PÅ GBN 2/1/19

### Vedlagte dokumenter:

KLAGE PÅ BRUKSENDING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG GBN 2/1/19  
SØKNAD OM GODKJENNING AV RESTAURERT OG FLYTTET BYGNING PÅ  
PUNKTFESTET  
TILLEGG TIL SØKNAD  
SØKNAD OM TILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN  
VEDLEGG  
Kart 2-1-19 Kommuneplanens arealdel  
Oversiktskart 2-1-19  
SØKNAD OM FESTE ELLER KJØP AV GRUNN  
Svar på høring - bruksending av gamle til fritidsbolig 20302119(1)  
Uttalelse til søknad om bruksending fra gamle til fritidsbolig  
SØKNAD OM BRUKSENDING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG PÅ GBN 2119  
Klage - avslag på søknad om bruksending for gbn 2/1/19  
NOTAT - MØTE MED KLAGER 2119  
KLAGESAK: BRUKSENDING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG PÅ GBN 2/1/19  
UTDRAG KPA BESTEMMELSER  
Klage på bruksending av gamle  
18-1540 - Bruksending til fritidsbolig AW  
Sameiets reaksjon på høringssvar av 03.03.2019 fra det berørte reinbeitedistrikt  
Deres referanse 181540  
Gammer i Gallok - oppsummering fra møte  
MØTE OM GBN 2119  
GBN 2-1-19 kart til møte 031019  
GBN 2-1-19 skriv til møte 031019  
Anke på avslag  
20191007 Anke vedlegg kart

20191007 Anke vedlegg bilder av byggingen  
Mail - Anke på avslag om tillatelse til bruksendring av gamle på GBN 2119 - Sak 057/19  
MØTE OM GBN 2/1/19  
MØTE OM GBN 2119 (L)(803337)  
MOTTATT KLAGE PÅ AVSLAG OM BRUKSENDRING AV GAMME PÅ GBN 2/1/19  
Reindriftsfaglig vurdering i klagesak - bruksendring av gamle - 2030/1/19  
Tilleggsopplysninger til anke på avslag om tillatelse til bruksendring av gamle  
Trangdalshytta sameie  
2020TH Våre kommentarer til Fylkesmannes reindriftsfaglig argumenter (004)  
TH. Arkivsak

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

2020001437 Bruksendring av gamle - kommentar fra Trangdalshytta sameie  
2020001019 Om tilleggsopplysninger til klagesak om GBN 2/1/19  
2020000982 Tilleggsopplysninger til anke på avslag om tillatelse til bruksendring av gamle  
2020000451 Reindriftsfaglig vurdering i klagesak - bruksendring av gamle - 2030/1/19  
2019022163 Ber om reindriftsfaglig vurdering i klagesak om gamle på GBN 2/1/19 i Sør-Varanger  
2019020648 MOTTATT KLAGE PÅ AVSLAG OM BRUKSENDRING AV GAMME PÅ GBN 2/1/19  
2019020599 MØTE OM GBN 2/1/19  
2019020100 Anke på avslag om tillatelse til bruksendring av gamle på GBN 2/1/19 - Sak 057/19  
2019020009 MØTE OM GBN 2/1/19  
2019018664 Utsettelse på klagefrist sak angående GBN 2/1/19  
2019018616 Utsettelse på klagefrist sak angående GBN 2/1/19  
2019017798 Søknad om utsettelse på svarfrist  
2019016420 MELDING OM VEDTAK: AVSLAG PÅ BRUKSENDRING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG GBN 2/1/19  
2019013647 KLAGE PÅ BRUKSENDRING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG GBN 2/1/19  
2019010105 Gammer i Gallok - oppsummering fra møte  
2019008496 Sameiets reaksjon på høringsvar av 03.03.2019 fra det berørte reinbeitedistrikt  
2019007100 MOTTATT KLAGE PÅ VEDTAK OM BRUKSENDRING FRA GAMME TIL FRITIDSBOLIG - GBN 2/1/19  
2019006267 Klage på bruksendring av gamle  
2019004342 MELDING OM VEDTAK: BRUKSENDRING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG PÅ GBN 2/1/19  
2018024265 KLAGESAK: BRUKSENDRING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG PÅ GBN 2/1/19  
2018024260 NOTAT - MØTE MED KLAGER 2/1/19  
2018022212 MOTTATT KLAGE PÅ AVLAG OM BRUKSENDRING AV GAMME PÅ GBN 2/1/19  
2018020741 Klage - avslag på søknad om bruksendring for gbn 2/1/19  
2018020103 AVSLAG PÅ SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA GAMME TIL FRITIDSBOLIG GBN 2/1/19  
2018017913 SØKNAD OM BRUKSENDRING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG PÅ GBN 2/1/19  
2018013349 Uttalelse til søknad om bruksendring fra gamle til fritidsbolig  
2018011283 Svar på høring - bruksending av gamle til fritidsbolig 2030/2/1/19  
2018010229 HØRING: BRUKSENDRING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG - GBN 2/1/19  
2016007158 VEDRØRENDE PURRING PÅ SVAR ANG. SØKNAD OM BRUKSENDRING

GAMME 2/1/19 SØR-VARANGER KOMMUNE

2016005060 Purring på svar Ang. søknad om bruksendring gamme 2/1/19 Sør-Varnager kommune

2015025393 VEDRØRENDE GAMME 2/1/19

2015024682 BER OM TILBAKEMELDING OM VIDERE SAKSGANG

2015013822 VEDRØRENDE BRUKSENDRING AV GAMME 2/1/19

2015011558 ETTERLYSER TILBAKEMELING I SAK 09/1022/10

2011011535 FORELØPIG SVAR: SØKNAD OM BRUKSENDRING AV GBFNR 2/1/19 FRA GAMME TIL HYTTE

2011002755 SØKNAD OM TILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

2011002754 VEDR. FESTE KONTRAKT FOR TRANGDALSGAMMA 2/1/19

2011002329 TILLEGG TIL SØKNAD

2011002116 SØKNAD OM GODKJENNING AV RESTAURERT OG FLYTTET BYGNING PÅ PUNKTFESTET

2010010196 VEDR. BYGGVERK OPPFØRT UTEN TILLATELSE GNR 2 BNR 1 FNR 19 SØR-VARANGER KOMMUNE

2010008946 2/1/19 BYGNINGER TILKNYTTET PUNKTFESTE

### **Kort sammendrag:\***

Utvalg for plan og samferdsel avslo den 13.08.19 bruksendring av gamme på GBN 2/1/19.

Vedtaket er påklaget av Sameiere av punktfeste GBN 2/1/19, den 07.10.19.

Klage på vedtaket behandles etter reglene i forvaltningslovens kapittel VI.

Fylkesmannen er rette klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Klage på vedtak forelegges først Utvalg for plan og samferdsel. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, fatter de et nytt vedtak. Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til Fylkesmannen i Troms og Finnmark for endelig avgjørelse.

### **Saksutredning:\***

#### Søknaden:

Sameiere for punktfeste 2/1/19 (Asbjørn Wollmann m.fl.) søkte 10.02.11 om tillatelse til bruksendring av gamme på GBN 2/1/19 til fritidsbolig.

Søknaden ble lagt i bero i påvente av nytt plangrunnlag. Dette fordi gamma lå i et område avsatt til Landbruks-, Natur- og Friluftsmål i da gjeldende kommuneplan. I tillegg ligger gamma i det såkalte ødemarksområdet i Gallok, benevnt NF-sonen. Tiltaket ville da vært avhengig av dispensasjonsbehandling, noe det ikke er søkt om.

Søknaden følger vedlagt med følgende dokumenter:

1. Søknad om bruksendring, 10.02.11 (fra FeFo)

2. Søknad til FeFo, 21.01.11
3. Vedlegg til søknad (udatert)
4. Søknad om godkjenning, 03.02.11
5. Tillegg til søknad, 08.02.11

I denne sak behandles bruksendring fra gamle til fritidsbolig. Den opprinnelige gamma, fra 1973, ble i 2011 revet og ny gamle ble satt opp ca. 4 meter fra opprinnelig plassering. Bruksendringen må ta utgangspunkt i den lovlige bruken på punktfestet, etablert som gamle i 1973, sett opp imot bruken av en fritidsbolig innenfor rammene av kommuneplanens bestemmelser, altså inntil 20m<sup>2</sup> og inntil 4m mønehøyde.

Det ble i 1996 og 2003 gjennomført befarings av Gallok-området, rapport fra disse befaringsene ligger vedlagt saken. I tillegg ble det i 2010 gjort en befarings på punktfestet, bilder fra denne befarings ligger vedlagt saken.

#### Plangrunnlaget:

Det ble i 2012 igangsatt et arbeid med en mindre endring av kommuneplanens arealdel for å søke å løse gammeproblematikken i den såkalte NF-sonen (ødemarksområder). Dette arbeidet ble avsluttet i 2013 etter uttalelse fra Fylkesmannen i Finnmark om at dette falt utenfor hva som kunne gjøres som en mindre endring av planen. Arbeidet med ny kommuneplan ble igangsatt samme år.

Ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2018-2030, ble vedtatt 14.02.18.

Punktfestet er i Kommuneplanens arealdel (PlanID 2030-2004105) regulert til LNFR-spredt eksisterende fritidsbebyggelse i ødemarksområdene, jfr. § 7.2.3, samt vedlegg 4.

Se vedlagte utdrag fra Kommuneplanens bestemmelser om behandlingsreglene i slike saker.

#### Høring:

Saken var på høring i perioden 04.06.18 til 04.07.18.

Reinbeitedistriktet ga den 03.07.18 uttalelse til saken. Distriktet anførte da at bruksendringen ville gi store ulemper for reindrifta og ga ikke sitt samtykke til bruksendringen. Uttalelsen følger vedlagt.

#### Tidligere behandling og vedtak:

Saken ble først behandlet av Plan- og Utviklingssjefen som i delegert vedtak i sak 236/18

avslo søknaden.

Søker påklaget vedtaket og i møte 19.02.19 opphevet Utvalg for plan og samferdsel førstnevnte vedtak og innvilget søknaden om bruksendring, i vedtak 011/19.

Deretter påklaget reinbeitedistrikt 4/5B vedtaket om bruksendring. Saken ble behandlet i Utvalg for plan og samferdsel i møte 13.08.19, sak 057/19 med følgende vedtak:

«I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav m opphever Utvalg for plan- og samferdsel eget vedtak 011/19, 19.02.19, og fatter nytt vedtak som følger:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav m og Kommuneplanens arealdel § 7.2.3, avslår Utvalg for plan og samferdsel søknaden (10.02.11) om tillatelse til bruksendring av gamle på GBN 2/1/19.

Begrunnelse:

Bruksendring av gamle til fritidsbolig vil gi store ulemper for Reinbeitedistrikt 4/5 B Sállan - Cižašnjarga/Skogerøya– Spurvneset. Det vises til at området har en viktig funksjon som reinbeite vinterstid. Distriktet har i de seinere år vært forhindret fra å bruke dette området slik de ønsker på grunn av konflikt med nabo-distriktet. Når aktuelle distrikt ikke har holdt rein i det aktuelle området må reinen «læres opp». Dette gjør at distriktet er særlig utsatt for inngrep. Det er kjent at rein unnviker inngrep i beiteområdet, i tillegg kan menneskelig aktivitet være forstyrrende for rein. Dersom en bruksendring tillates vil dette over tid gi muligheten for økt standard på hytta (innenfor kommuneplanens rammer). Økt standard kan føre til hyppigere bruk og lengre opphold ved bruk. Videre vil en tillatelse til bruksendring av denne gamle gi presedens for tilsvarende gamle i det samme området. Det er ut ifra disse forhold ikke tvil om at en bruksendring vil være til ulempe for distriktet. Vilkåret for bestemmelsen i Kommuneplanens arealdel § 7.2.3 er dermed ikke oppfylt og tillatelse kan derfor ikke gis. Klagen (19.03.19) fra reinbeitedistriktet tas til følge.»

Se også vedlagte saksframstillinger for overnevnte vedtak.

Melding om vedtak ble sendt partene den 19.08.19.

#### Klagebehandling:

Den 07.10.19 klager Sameiere av punktfeste GBN 2/1/19 på Utvalg for plan og samferdsel i møte 13.08.19, sak 057/19. Klager hadde tidligere (04.09.19) søkt om utsatt frist, og fikk av kommunen innvilget utsatt frist til 07.10.19 (jfr. brev av 17.09.19).

Klagen er innkommet rettidig, klager er klageberettiget.

Reinbeitedistrikt 4/5B ble varslet om klagen i brev av 16.10.19, jfr. forvaltningslovens § 33, det inkom ikke kommentarer til klagen fra motparten.

Ettersom klager bestrider reindriftnas faglige argumenter i saken, valgte kommunen å sende saken til reindriftnsavdelingen hos Fylkesmannen i Troms og Finnmark for uttalelse. Fylkesmannen ga den 07.01.20 en reindriftnsfaglig uttalelse til klagen: «*Fylkesmannens reindriftnsavdeling anser området som et viktig vinterbeiteområde for reindriften. Bruken av en hytte/fritidsbolig kan medføre til større utendørsaktiviteter som kan forstyrre og uroe reinen i umiddelbar nærhet av hytta/ fritidsboligen. En tillatelse til bruksendring av gammen kan*

*medføre til større uønskede aktiviteter i området og ulemper for reindriften.»*

Den 13.01.20 sendte sameiet inn tilleggsopplysninger til klagesaken.

Den 20.01.20 sendte sameiet inn sine kommentarer til reindriftavdelingens uttalelse (av 07.01.20).

Rådmannen vil her gå igjennom og kommentere klagen (07.10.19) fra sameierne av punktfeste GBN 2/1/19, samt tilleggsopplysninger (13.01.20) og kommentarer (20.01.20):

Klagers anførsler er *sitert*, med rådmannens kommentar i det etterfølgende.

*«Vi vil ta utgangspunkt i oppsummeringen fra møtet og vi kommenterer punktvis. Vi gir vår kommentar som et kulepunkt til nummererte avsnitt fra oppsummeringen:»*

*Påstand 1: «Kommunen har to saker til behandling om bruksendring av gammer til hytter; det gjelder GBN 2/1/19 og GBN 2/1/20. Begge sakene behandles som klagesaker. Kommunen opplyste om kommuneplanens bestemmelser som åpner for slik bruksendring, under forutsetning av at bruksendringen ikke er til ulempe for stedbunden næring (reindrift).*

- Vi påberoper oss retten til egen saksbehandling av GBN 2/1/19 uten innblanding av andre saker.»*

Rådmannens kommentar: Kommuneadministrasjonen avholdt et møte med reinbeitedistriktet om to aktuelle saker hvor reinbeitedistriktet var ansett som part. Møtet ble samlet av praktiske årsaker og oppsummeringen av møtet ble da også sendt samlet. Rådmannen har ikke lagt opp til at disse sakene skulle behandles samlet. Likevel må det understekes at prinsippet om likebehandling av saker uansett er gjeldende.

*Påstand 2: «Dersom slik bruksendring tillates, er det en arealbegrensning på punktfestet på 20 kvm (BYA). Dersom det tillates bruksendring må kommunen følge dette opp etter plan- og bygningsloven slik at bebyggelsen kommer innenfor disse bestemmelsene.*

- Dette anser vi som et ikke reindriftsfaglig argument. Dette er helt og holdent kommunens ansvar.»*

Rådmannens kommentar: Det er kommunens ansvar og kun ment som informasjon i møtet mellom kommunen og reinbeitedistriktet.

- «Vi har fra 1973 av hatt et areal på ca 22,75 m2, noe som vi tidligere har gjort rede for. Arealbegrensningen som det vises til gjelder i hovedsak nybygg og ikke eksisterende bygninger. Vi har også dokumentert at bygningen er en torvtekket hytte bygd av tilkjørte materialer. Se vedlagte bilder. Den har derfor aldri vært en tradisjonell gamle, som skal bygges av stedlige materialer. Festekontrakten som sier at vi har en gamle på punktfestet er derfor ikke riktig. Allerede før 1985 var det kjent at bygningen var en torvtekket hytte. Både Statsskog Finnmark og FeFo har skriftlig omtalt byggverket som en torvtekket hytte, altså ikke som en gamle.»*

Rådmannens kommentar: Rådmannen ser at bygget teknisk sett ikke har vært en gamle av stedlige materialer. Likevel har byggverket framstått som en gamle, nettopp på grunn av



skråstilte vegger dekket med torv. Nybygget (av 2011) framstår ikke som en tradisjonell gamle.

- *«Vår festekontrakt har derfor i utgangspunktet egentlig vært feil helt siden den ble opprettet av Finnmark Jordsalgskontor 05.06.1985.»*

Rådmannens kommentar: Rådmannen er av den oppfatning at byggverket har framstått som en gamle og omtalt som sådan.

*Påstand 3: «Dersom det ikke tillates bruksendring må kommunen følge byggingen opp som ulovlighetsoppfølging.*

- *Er dette noe som reindrifta har et ansvar for? Dette er vel også kommunens ansvar?»*

Rådmannens kommentar: Det er kommunens ansvar og kun ment som informasjon i møtet mellom kommunen og reinbeitedistriktet.

- *«Vi viser her til at vi allerede i 2011 sendte inn opplysninger om arealbruken og søknad om godkjenning av flytting og restaurering av det opprinnelige byggverket. Vi har aldri mottatt svar på søknaden.»*

Rådmannens kommentar: Søknaden om nybygg er lagt i bero i påvente av behandling av bruksendringen. Dette fordi byggetillatelse til fritidsbolig er avhengig av bruksendring ettersom dette strider med kommuneplanen og det ikke er søkt om dispensasjon.

*Påstand 4: «Reinbeitedistriktet sa at de nevnte gammene ligger i beiteområder som det er vanskelig å holde reinen i, forstyrrelser fra hyttebruk kan bidra til at reinen spres. Økt standart på hytter medfører lengre opphold når hyttene brukes og dermed mere forstyrrelse.*

- *Vi har som tidligere sagt brukt området siden i 1973 da vi bygde "gamma". Det har aldri i den tiden vært spor / avføring etter rein i nærheten av bygningene. Hyttebruken vår har ikke etter det vi har brakt i erfaring vært til forstyrrelse for noen. Vi restaurerte bygningen for ca 10 år siden, og vi mener at bruken er uendret. Vi bruker egentlig hytta mye mindre enn før, siden 4 av 5 sameiere er passert 70 år, og at 3 av de opprinnelige eierne er gått bort. Det blir som regel maks 2 – 3 turer om sommeren og 4 – 5 turer om vinteren.»*

Rådmannens kommentar: Gammer og fritidsboliger på punkt feste er fritt omsettelige objekter. Dagens bruk med dagens eiere vil kunne endre seg dersom gamma eller fritidsboligen får nye eiere i framtiden. Reindrifta har et evighetsperspektiv. Argumenter av personlig karakter skal normalt ikke vektlegges i saker etter plan- og bygningsloven.

*Påstand 5: «Kjørespor etter snøskuter inn i disse områdene gjør at reinen følger disse og vandrer bort fra gode beiteområder.*

- *Kjørespor i området er i vårt tilfelle enten en lovlig løype eller et resultat av en innvilget dispensasjon. Vi tør også minne på at reindriftnæringa selv er storbrukere av snøskutere i hele reinbeitedistriktet.»*

Rådmannens kommentar: Gamma ligger mindre enn 300 meter fra kommunal snøskuterløype og er derfor godt tilgjengelig og snøskuterturer til gamma er ikke avhengig av

dispensasjon etter motorferdselloven. Snøskuterkjøring for allmennheten og reindriftnæringa kan ikke sammenliknes, da snøskuter er et nødvendig framkomstmiddel i moderne reindrift.

*Påstand 6: «Gammen med GBN 2/1/19 ligger i dalsøkk hvor det ligger flere gammer «på rekke og rad», det vil ikke være kurant å tillate bruksendring her fordi det vil åpne for at også nabogammene kan bruksendres. Dermed vil hyttene skape et «gjerde» til hinder for reintrekk.*

- Påstandene som fremføres her er svært unyanserte og overdrevne. At GBN 2/1/19 ligger i et dalsøkk kan vi si oss enige i, men at det ligger flere gammer "på rekke og rad" i dalsøkket er helt feil. Vi legger ved et kart som viser hvor våre nærmeste "naboer" befinner seg. Det går fram av kartet hvor langt det er mellom de enkelte punktfestene, og vi har estimert hvor lang tid det tar å gå fra GBN 2/1/19 til punktfestene. Det "gjerdet" som skaper hinder for reinflokkene er virkelig "grovmasket".»*

Rådmannens kommentar: Rådmannen registrerer at det er avstand mellom gammene i området. Kartet er oversendt Fylkesmannen i Troms og Finnmark, som sier at hyttebruk forstyrrer og uroer reinen i umiddelbar nærhet av hytta/ fritidsboligen. Hvor stor utstrekning forstyrrelsene vil ha er ikke kommentert. Ettersom Fylkesmannen ikke tilbakeviser reinbeitedistriktets uttalelse må rådmannen støtte seg til at bruksendringen medfører en ulempe for reindriften i området.

- «Vi tillater oss å komme med noen eksempler:*

*Reinbeitedistrikt 4/5B har blant annet vinterbeite i området fra Høybuktknoen til Munkelva. (Om sommeren er Pasvik-reinen i samme område).*

*Dette er et område som vi kjenner godt. Reinen kommer fra fjellet og trekker for eksempel ned til den lille bygda Lonkuseelv. Reinen passerer flere hytter, bolighus, garasjer, og de beiter på jordene mellom bygningene. Bygda ligger tett opp til E6. Dyrene krysser også E6 for så å beite langs strandsonen, deretter snur de og går samme vei tilbake.*

*Det samme skjer i bygda Stonga. Der passerer de flere hytter og bebodde hus, beiter mellom husene før reinene går over E6 til strandsonen for å beite der.*

*Det er mange flere steder langs E6 i Munkefjorden der reinen krysser vegen. I dette området er det ganske tett med hytter og bolighus. Trafikken er også relativt stor på E6 med mye støy fra alle biler og vogntog som hele tiden passerer.*

- Så utifra ovennevnte eksempler ser det ikke ut til at bebyggelse, mennesker, biler og veger med stor trafikk og støy er til hindring for at reinen kan oppholde seg i slike omgivelser. Det er ikke sammenlignbart med forholdene som reinen har på fjellet; noen få mennesker av og til, spredt hyttebebyggelse, litt skutertrafikk om vinteren og ubetydelig med støy.»*

Rådmannens kommentar: Sammenligning mellom Gallok og hyttefelt langs Munkefjorden omhandler til dels Pasvik reinbeitedistrikts bruk. Normalt er det rein fra Pasvikdistriktet som trekker til strandsonen om våren. Det aktuelle reinbeitedistriktet, 4/5B bruker tidvis Munkefjordfjellet som vinterbeite, ref. NINA rapport 03.02.2015. Reinen har forskjellig unnvikelse fra tiltak og forstyrrelser og dette varierer fra distrikt til distrikt, gjennom året og også fra rein til rein. For eksempel har forstyrrelser ofte større konsekvens for simler enn

okserein. Det er nok riktig å anta at større hyttefelt og vegen har større ulemper for reindrifta enn ei enkelt hytte, men det kommer helt an på reindriftnas bruk av området og tilpasning til ny aktivitet over år. Det at et stort tiltak har større ulemper for reindrifta enn et lite tiltak er ikke et argument for å tillate tiltaket. Ofte har større utbygginger blitt vurdert som samfunnsnyttige på tross av ulempene for reindrifta, og reindriftnas ulemper kan også bli kompensert. Rådmannen kan ikke se at det ligger noen samfunnsnytte i bruksendringen av ei gamme.

*Påstand 7: «Gammen med GBN 2/1/20 ligger i beiteområde ved Blautmyra, under Farkollen, det er krevende å få reinen til dette lavereliggende området og å holde de der.*

- *Dette punktet gjelder ikke oss, det er over 5 km i luftlinje fra oss og ned til GBN 2/1/20.»*

Rådmannens kommentar: Punktet retter seg til gammen på GBN 2/1/20 og har ikke relevans for gammen i denne sak.

*Påstand 8: «Reinbeitedistriktet sa at det i området generelt er vanskelig å holde rein fordi reinen må læres opp til å bruke beitene. Distriktet har i en lengre periode ikke selv hatt rein i områdene på grunn av konflikten med nabo-distriktet og at nabo-distriktet har hatt rein i deres distrikt.*

- *Opplæring av rein til å bruke beitene, og konflikter mellom nabo-distrikter er ikke relevant i denne saken. Vi vil også minne på at reineierne kjøper store mengder med mat opp til flokken, og at reinen kommer til det stedet der foret plasseres. Er det dette som er opplæringen? Vi vil også påpeke at årsaken til denne måten å fore reinen på sannsynligvis er at beiteforholdene i hele området er dårlige og mangelfulle.»*

Rådmannens kommentar: Rådmannen antar at reinbeitedistriktet legger mer enn fôring i punktet om at reinen må læres opp. Hvordan reinbeitedistriktet i praksis driver sin reindrift i området er ikke relevant for saken.

*Påstand 9: «Dette betyr at tiltak i dette området vil gi større ulempe for distriktet enn normalt. Reinbeitedistriktet ba kommunen hensynta de kumulative konsekvensene for distriktet i sin behandling.*

- *Vi er uenige i at tiltak i vårt nærområde vil gi større ulempe for distriktet enn normalt. Og vi spør derfor også om hva som er normalt. Samlet belastning for distriktet i et enkelttiltak som å godkjenne endringen av festekontrakt fra gamle til hytte, et allerede eksisterende byggverk, vil etter vårt syn ikke være førende for kommunen. Og vi minner på at bruken har vært uendret siden 1973.»*

Rådmannens kommentar: Normalen i dette området vil være at reinbeitedistrikt 4/5B benytter området til vinterbeite. Når det gjelder kumulative konsekvenser, så er dette summen av alle inngrep og forstyrrelser i deres vinterbeite. Et tiltak alene kan synes å være harmløst, men sammen med andre tiltak kan tåleevnen til distriktet bli svekket. Rådmannen viser for øvrig til Fylkesmannens faglige vurdering til saken.

*Påstand 10: «Kommunen opplyste om at de to sakene nå blir sluttbehandlet av kommunen og at endelig avgjørelse gjøres av Fylkesmannen i Troms og Finnmark.*

- *Vi minner på om FeFo sitt syn når det gjelder vår søknad. De skriver 05.06.18:*

*"Dersom kommunen som plan og bygningsmyndighet tillater det, vil FeFo opprette ny festekontrakt for utmarksbygg med formål fritid. FeFo anser ikke at det i realiteten vil være en endret bruk av utmark da bruken vil være den samme som tidligere. Begrunnelsen for dette er at hytta har i all sin tid blitt brukt som fritidshytte og størrelsen har vært omtrent den samme siden den ble oppført i 1973. Dette bekreftes også i brev av 21.05.2010 fra Sør- Varanger kommune til FeFo."*

- *Fylkesmannen i Finnmark sier i denne sammenhengen:*
  1. *En gamle er i ordets rette forstand et tre- og torvbygg som er åpen for alle. Statskog Finnmark har et system med gammeerklæringer, der en person regnes som representant for brukerne. Han/hun eier ikke byggverket.*
  2. *En "gamme" med festekontrakt eies derimot av en eller flere privatpersoner og må regnes som en hytte."*

Rådmannens kommentar: I klagesaker som denne er det Fylkesmannen i Troms og Finnmark som er endelig klageinstans. FeFo er dagens grunneier og har overtatt forpliktelsene fra tidligere grunneier, Statskog. FeFo behandler søknader fra byggeiere som grunneier etter Finnmarksloven. Det er kommunens oppgave å behandle søknader etter plan- og bygningsloven og gjeldende planer vedtatt etter nevnte lov. Gammer med festekontrakt havner i en gråsone og skyldes det såkalte gameamnestiet tidlig på 1980-tallet. I kommuneplanens arealdel er det skilt mellom gammer og fritidsboliger gjennom planbestemmelsene. Bruksendring krever tillatelse og vilkåret er blant annet at bruksendringen ikke skal være til hinder for reindrifta.

*Påstand 11: «Det ser for oss ut som at avslaget i sin helhet er basert på argumenter og innvendinger fra Reinbeitedistrikt 4/5 B Sállan – Cižašnjarga / Skogerøya – Spurvneset, som det går fram av oppsummeringen fra møte 16.05.19 med kommunen.*

*Vi tillater oss å påstå at reindriftas faglige argumenter er delvis urealistiske og stort sett er basert på synsing.»*

Rådmannens kommentar: Rådmannen viser til at det i gjeldende kommuneplanbestemmelser er satt et vilkår for bruksendring av gamle til fritidsbolig; *«bruksendringen må ikke være til ulempe for stedbunden næring (reindrift).»* Ettersom dette er et ufravikelig vilkår for å kunne gi tillatelse, er det for kommunen ikke anledning til å fatte vedtak dersom bruksendringen er til ulempe for reindrifta. For å få fagmyndighetens vurdering av saken har man valgt å be Fylkesmannen om en slik vurdering. Fylkesmannens uttalelse støtter opp om reinbeitedistriktets anmerkninger. Rådmannen har ikke anledning til å overprøve Fylkesmannens kompetanse på dette området og må derfor gå ut ifra at bruksendringen vil være til ulempe for reindrifta i området.

*«Andre opplysninger; Vi ønsker ikke på noen måte å være til hinder for reindrifta i området, og vi minner på at det ikke har vært noen konflikter med reindriftsutøverne i de 46 årene som er gått siden vi bygde hytta. Vi ønsker derfor at vi også i fremtiden kan bruke og være i området som gode naboer.*

*Etter festekontrakten for punkt feste 2/1/19 går det fram at man disponerer et areal på ca 1000 m<sup>2</sup> /1 da rundt bygningene. Den restaurerte bygningen er en kopi av den opprinnelige: Bruttoarealet (3,5 m x 6,5 m) er uforandret, antall vinduer og dører er som før, innredning og panel er tilnærmedesvis som før, taket er allerede kledd med torv. Veggene er montert i rett vinkel, ikke på skrå som i det opprinnelige bygget. Vi hevder at vi var i god tro når vi antok at gjennomføringen av restaureringen og flyttingen av bygningen 3 - 4 meter var i orden siden de andre meldingene vi hadde sendt inn var blitt godkjent.*

12.04.2002 fikk vi tillatelse til å restaurere bygningen. Tiltakene som var meldt var generelt vedlikehold, utskifting av vinduer, legging av nytt gulv, samt riving og oppføring av nytt do. 26.04.2009 fikk vi en ny tillatelse til å renovere tak og reparere råteskader. Underveis i arbeidene avdekket vi alvorlige råteskader i både gulv, bjelkelag/svill, vegger og tak. Vi prøvde å rette opp råteskadene, for å unngå at hele byggverket kollapset. I tillegg var det stort omfang av mugg og sopp; inneklimate var rett og slett blitt helseskadelig. Bygget sto i en grop i terrenget som til tider var svært fuktig. Vi satte derfor opp det restaurerte byggverket 3-4 meter fra det opprinnelige bygget. Årsaken til flyttingen var at vi ville unngå nye råte-, sopp- og muggangrep.

Dagens bebyggelse på punktfestet:

Hytte – 22,75 m<sup>2</sup> – bygd i 1973 og med festekontrakt underskrevet 08051985

Sanitærbygg – 6 m<sup>2</sup> - byggetillatelse underskrevet 08051990

Vedkasse – ca. 1,5 m<sup>2</sup>

Utedo – under 2 m<sup>2</sup>

Punktfeste for GBN 2/1/19 er i Kommuneplanens arealdels vedlegg 4 over eksisterende bebyggelse i ødemarksområder og ved sjø er benevnt som fritidsbolig. Det er etter vårt syn et tydelig tegn på at vi er på bølgelengde med kommunen og planene for fremtidens bruk av arealene i ødemarksområdene.

Endring av punktfeste fra gamle til hytte vil ikke medføre noen endring av eksisterende bruk.

Det vi søker om er egentlig bare å få en ny festekontrakt for hytte / fritidsbygg som erstatning for den vi har som feilaktig gjelder gamle. FeFo sier i den sammenhengen at de vil opprette ny festekontrakt for utmarksbygg med formål fritid. FeFo anser ikke at det i realiteten vil være en endret bruk av utmark da bruken vil være den samme som tidligere. Her snakker vi altså om et allerede eksisterende byggverk fra 1973, som er satt opp lenge før betegnelsen LNFR - område kom i bruk. Vi poengterer at det i alle årene som er gått har vært uendret bruk av punktfestet.»

Sameiet har i klage anført at bygget har stått der siden 1973 og at en bruksendring ikke vil føre til økt bruk. Til dette kan vises til pågående byggesak om selve byggverket, omsøkt den 03.02.2011. I søknaden vises det til at sameiet har revet den gamle gamma og bygget en ny hytte noen meter (ca.4m) ved siden av. Det vil ved bruksendring være riktig å sammenlikne byggverket og bruken i 1973 med framtidig bruk. I registrerings skjema fra befaringer gjort i Gallok-området i 1996 og 2003 er byggverket registrert som en gamle på 18m<sup>2</sup>. På bilder fra 1973 vises en gamle bygget i reisverk med duk/e.l. over ytterkledning. Bilder fra 1977 viser en torvdekt gamle. Søker/klager opplyser om følgende byggverk på punktfestet:

- Hytte, 22,75m<sup>2</sup>; bygget i 2010 omsøkt i 2011, festekontrakt underskrevet 08.05.1985
- Sanitærbygg, 6m<sup>2</sup>; byggetillatelse underskrevet 08.05.1990
- Vedkasse, ca. 1,5m<sup>2</sup>
- Utedo, under 2m<sup>2</sup>

Rådmannen registrerer at det er et avvik mellom kommunens registrering av bygget i 1996/2003 hvor gamma var målt til 18m<sup>2</sup>, og sameiets opplysninger om hytta som nå er på

22,75m<sup>2</sup>.

Når det tas stilling til bruksendringa må det ses på tillatt BYA for punktfestet, jfr. kommuneplanbestemmelsene. Med de byggverk som ellers står på punktfestet, vil en framtidig fritidsbolig (hytte) måtte begrenses til 14m<sup>2</sup>. Grunnflate og bruksareal for en framtidig hytte vil altså bli redusert i forhold til eksisterende hytte (uten tillatelse) og redusert i forhold til opprinnelig gamme på 18m<sup>2</sup>.

Det vil være normalt å anta at sameiet, med de rettigheter de har i punktfestet, vil få tillatelse til å gjenoppføre en gamme lik den opprinnelige dersom de ikke får innvilget bruksendring. Standarden på øvrig bebyggelse, som er lovlig oppført, tilrettelegger allerede for varig opphold på gammen.

Den gamle gamma lå etter sigene lavere i terrenget hvor fukt og råte ble et problem, den nye gamma er flyttet på tørrere grunn. Dette kan virke uskyldig, men er også et poeng for hvordan gamma virker på omgivelsene. Slik flytting kan potensielt gjøre gamma mere synlig og dermed ha annen innvirkning på rein og vilt enn tidligere. Når det er sagt er nybygd hytte (2011) foreløpig registrert som et tiltak uten tillatelse.

Sameiet påstår at distriktet ikke har rein i området om vinteren og at de har rein i Munkefjordområdet på vinteren. Rådmannen viser til distriktets klage og NINA rapport av 2015 hva angår beitebruk i årstiden. Det kan imidlertid være variasjon mellom år for hvor distriktet holder rein, dette kan bero på beiteforhold og føreforhold. Når beiteretten i området nå er avklart vil det i framtiden være en annen situasjon for reinbeitedistriktet.

Når det gjelder snøskuterløype igjennom området, er denne løypa ett av to alternative løyper. Åpning og stenging av alternative traseer for snøskuterløypa skal gjøres ut i fra hensynet til reindriftas beitebruk gjennom sesongen. Framtidig situasjon vil da være at de som har gamme/hytte i områder som «sokner» til den ene eller andre traseen, vil måtte påregne begrensninger i bruk av snøskuter som framkomstmiddel til gamma/hytta si.

*«Tilleggsopplysninger (13.01.20); klager viser til tillatt bruksendring av gamme på GBN 2/1/22 (Utvalg for plan og samferdsel møte 29.10.18). (...).*

*Vår søknad om å få endret festekontrakten for Gnr.1 Bnr.1 Fnr.19 fra gamme til hytte er uten tvil helt tilsvarende ovennevnte sak, og søknaden må derfor tas til følge. Et annet utfall i saken er helt klart en forskjellsbehandling av oss.*

- 1. Hytta ("gamma") vår har eksistert i snart 50 år.*
- 2. Bruken har vært og vil i fremtiden være uendret*
- 3. Etter det vi kjenner til så har kommunen aldri tidligere mottatt noen klager fra reindriften (distrikt 4/5B) på hytta ("gamma").*
- 4. Vi spør om det er forskjell på det reindriftsfaglige fra et reinbeitedistrikt til et annet?*

*Vi viser også til:*

- At GBN 1/1/6 – Loddegurra i reinbeitedistrikt 5D/6 også har fått tillatelse til å rive eksisterende gamme, samt oppføre ny hytte.*
- At "ulovlig hytte" ved Lille Jeretsdan i reinbeitedistrikt 4/5B har fått festekontrakt for*

*hytte etter regelen om uendret bruk.*

Rådmannens kommentar: Når det gjelder bruksendringen av GBN 2/1/22 så ble denne godkjent etter de samme reglene som denne saken behandles etter. Reinbeitedistrikt 5D/6 ga en negativ uttalelse, som ble ansett som for generell. Bruksendring ble gitt og det berørte reinbeitedistriktet påklaget ikke vedtaket. De øvrige sakene som klager viser til har vært sendt på høring til berørt reinbeitedistrikt uten at det har foreligget negativ uttalelse eller klage fra distriktet. Dette viser at reinbeitedistriktene (5D/6 og 4/5B) har ulikt syn på de gammene som ligger rundt om i distriktene og at der det ikke er til ulempe kan de akseptere bruksendringen. Det at et distrikt aldri har avgitt negativ uttalelse til et tiltak kan skyldes det faktum at de inntil behandlingen i denne sak ikke har fått anledning til å uttale seg om gammen i forvaltningsmessig sammenheng.

*«Kommentarer (20.01.20); Vi viser til Fylkesmannens svar av 07.01.2020 til Sør-Varanger kommune (...). Vi anser dette som et generelt svar som Fylkesmannen gir for at kommunen på selvstendig grunnlag kan ta avgjørelser ut i fra hver enkelt saks kompleksitet.*

*Fylkesmannen kommer ikke med føringer, synspunkter og retningslinjer som er til hindrer for at kommunen kan tillate bruksendring fra gamle til hytte.*

*Vi ber om at Plan- og utviklingsavdelingen tar hensyn til våre tidligere argumenter i tilleggssopplysningene i saken:*

- *Hytta ("gamma") vår har eksistert i snart 50 år.*
- *Bruken har vært og vil i fremtiden være uendret*
- *Etter det vi kjenner til så har kommunen aldri tidligere mottatt noen klager fra reindrifta (distrikt 4/5B) på hytta ("gamma").*
- *Vi spør om det er forskjell på det reindriftsfaglige fra et reinbeitedistrikt til et annet?*

*En endring av festekontrakten fra gamle til hytte, endrer ikke realitetene når det gjelder bygningens tilstedeværelse og plassering i området, og bruken av den.*

Rådmannens kommentar: Fylkesmannens uttalelse støtter opp om reinbeitedistriktets anmerkninger. Rådmannen har ikke anledning til å overprøve Fylkesmannens kompetanse på dette området og må derfor gå ut ifra at bruksendringen vil være til ulempe for reindrifta i området. Øvrige punkter er allerede kommentert i saksutredningen over.

#### *Spørsmålet om ulempe for reinbeitedistriktet:*

Reinbeitedistriktet har både i høringsuttalelsen (03.07.18) og sin klage (19.03.19) anført at bruksendringen vil være til ulempe for reindrifta. Ved første behandling ble merknadene fra reinbeitedistriktet ansett som for generelle og derfor ikke tatt til følge. I klagen og i møte med kommuneadministrasjonen (16.05.19) er det gitt utfyllende argumenter for hvorfor bruksendring er til ulempe for reindrifta. I tillegg er det innhentet uttalelse fra Fylkesmannen i Troms og Finnmark (07.01.20) i saken.

Rådmannen viser til at det i gjeldende kommuneplanbestemmelser er satt et vilkår for

bruksendring av gamle til fritidsbolig; «bruksendringen må ikke være til ulempe for stedbunden næring (reindrift)». Generelt var det ansett som at en arealbegrensning på 20m2 BYA ville være tilstrekkelig for å ivareta reindriftshensyn. Likevel ble det satt et vilkår for slik bruksendring om at den ikke må være til ulempe for reindrifta. Dette ble gjort nettopp for å sikre at reindriftas interesser skulle ivaretas ved enkeltsaksbehandling, vilkåret ble satt etter dialog med Fylkesmannen i Finnmark i kommuneplanprosessen.

Ettersom dette er et ufravikelig vilkår for å kunne gi tillatelse, er det for kommunen ikke anledning til å fatte vedtak dersom bruksendringen er til ulempe for reindrifta. For å få fagmyndighetens vurdering av saken har man valgt å be Fylkesmannen om en slik vurdering. Fylkesmannens uttalelse støtter opp om reinbeitedistriktets anmerkninger. Rådmannen har ikke anledning til å overprøve Fylkesmannens kompetanse på dette området og må derfor gå ut ifra at bruksendringen vil være til ulempe for reindrifta i området.

Klagers påstander er vurdert og det er ikke åpenbart at tiltaket ikke har ulemper for reinbeitedistriktet. Rådmannen legger derfor til grunn reinbeitedistriktet og Fylkesmannens uttalelser i saken, som hevder at en bruksendring er til ulempe for distriktet. Vilkåret i kommuneplanens bestemmelser kan dermed ikke oppfylles og tillatelse kan derfor ikke gis. Rådmannen anbefaler derfor at Utvalg for plan og samferdsel opprettholder sitt vedtak 13.08.19, sak 057/19 og sender saken til Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

#### Annet:

Vedtaket av 13.08.19 er hjemlet i plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav m, riktig lovhjemmel er § 20-1 bokstav d. Rådmannen vurderer at § omhandler hva som regnes som søknadspliktige tiltak og at bokstavene kategoriserer dette nærmere. Poenget her er at tiltaket er ansett som søknadspliktig av paragrafen, i tillegg kommer kommuneplanens bestemmelser. Ut ifra forvaltningslovens § 41 anses ikke feilhenviingen av en bokstav under samme paragraf å være en vesentlig feil og har ikke hatt virkning på vedtakets innhold. Etter dette anser rådmannen vedtaket som gyldig etter forvaltningslovens § 41.

#### **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:

Saken berører i liten grad samfunnsdelens mål om at Sør-Varanger skal ha levedyktige primærnæringer.

Ingen av de øvrige satsningsområdene blir berørt i denne sak.

#### Infrastruktur:



Barn og ungdom:

Folkehelse:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

**Alternative løsninger:\***

Dersom Utvalg for plan- og samferdsel finner grunn til å ta klagen til følge, fatter de et nytt vedtak. Det gjøres oppmerksom på at slikt vedtak kan påklages, jfr. pbl § 1-9 og forvaltningsloven.

Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til Fylkesmannen i Troms og Finnmark for endelig avgjørelse.

**Alternativ til vedtak:\***

**Forslag til innstilling:**

\*

Utvalg for plan- og samferdsel finner ikke grunn til å ta klagen av 07.10.19 til følge. I henhold til plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 1-9 sendes klagen til Fylkesmannen i Troms og Finnmark for endelig klagebehandling med følgende uttalelse:

«Utvalg for plan- og samferdsel finner ikke at klagen frambringer momenter som tilsier at vedtaket av 13.08.19, sak 057/19 burde omgjøres og mener at klagen ikke bør tas til følge».

Begrunnelse:

Utvalg for plan- og samferdsel finner ikke at klagen frembringer nye momenter som medfører at vedtaket bør omgjøres. Utvalget støtter seg for øvrig til rådmannens vurderinger i saksframstillingen i denne sak.

Nina Bordi Øvergaard  
rådmann

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



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Trasti, Vegar Nilsen Enhetsleder: Trasti, Vegar Nilsen, tlf. 78 97 74 91	Dato: 27.06.2019
Arkivsak: <arkivsaksnr>	
Saksordfører: Nesje, Robert	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	057/19	13.08.2019

## KLAGE PÅ BRUKSENDING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG GBN 2/1/19

### Vedlagte dokumenter:

KLAGESAK: BRUKSENDING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG PÅ GBN 2/1/19  
SØKNAD OM GODKJENNING AV RESTAURERT OG FLYTTET BYGNING PÅ  
PUNKTFESTET  
TILLEGG TIL SØKNAD  
SØKNAD OM TILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN  
VEDLEGG  
Kart 2-1-19 Kommuneplanens arealdel  
Oversiktskart 2-1-19  
SØKNAD OM FESTE ELLER KJØP AV GRUNN  
Svar på høring - bruksending av gamle til fritidsbolig 20302119(1)  
Uttalelse til søknad om bruksending fra gamle til fritidsbolig  
SØKNAD OM BRUKSENDING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG PÅ GBN 2119  
Klage - avslag på søknad om bruksending for gbn 2/1/19  
NOTAT - MØTE MED KLAGER 2119  
UTDRAG KPA BESTEMMELSER  
Gammer i Gallok - oppsummering fra møte  
Sameiets reaksjon på høringssvar av 03.03.2019 fra det berørte reinbeitedistrikt  
Deres referanse 181540  
Klage på bruksending av gamle  
18-1540 - Bruksending til fritidsbolig AW

### Dokumenter i saken:

2019010105 Gammer i Gallok - oppsummering fra møte  
2019008496 Sameiets reaksjon på høringssvar av 03.03.2019 fra det berørte

reinbeitedistrikt

2019007100 MOTTATT KLAGE PÅ VEDTAK OM BRUKSENDRING FRA GAMME TIL FRITIDSBOLIG - GBN 2/1/19

2019006267 Klage på bruksendring av gamle

2019004342 MELDING OM VEDTAK: BRUKSENDRING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG PÅ GBN 2/1/19

2018024265 KLAGESAK: BRUKSENDRING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG PÅ GBN 2/1/19

2018024260 NOTAT - MØTE MED KLAGER 2/1/19

2018022212 MOTTATT KLAGE PÅ AVLAG OM BRUKSENDRING AV GAMME PÅ GBN 2/1/19

2018020741 Klage - avslag på søknad om bruksendring for gbn 2/1/19

2018020103 AVSLAG PÅ SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA GAMME TIL FRITIDSBOLIG GBN 2/1/19

2018017913 SØKNAD OM BRUKSENDRING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG PÅ GBN 2/1/19

2018013349 Uttalelse til søknad om bruksendring fra gamle til fritidsbolig

2018011283 Svar på høring - bruksending av gamle til fritidsbolig 2030/2/1/19

2018010229 HØRING: BRUKSENDRING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG - GBN 2/1/19

2016007158 VEDRØRENDE PURRING PÅ SVAR ANG. SØKNAD OM BRUKSENDRING GAMME 2/1/19 SØR-VARANGER KOMMUNE

2016005060 Purring på svar Ang. søknad om bruksendring gamle 2/1/19 Sør-Varnager kommune

2015025393 VEDRØRENDE GAMME 2/1/19

2015024682 BER OM TILBAKEMELDING OM VIDERE SAKSGANG

2015013822 VEDRØRENDE BRUKSENDRING AV GAMME 2/1/19

2015011558 ETTERLYSER TILBAKEMELING I SAK 09/1022/10

2011011535 FORELØPIG SVAR: SØKNAD OM BRUKSENDRING AV GBFNR 2/1/19 FRA GAMME TIL HYTTE

2011002755 SØKNAD OM TILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

2011002754 VEDR. FESTE KONTRAKT FOR TRANGDALSGAMMA 2/1/19

2011002329 TILLEGG TIL SØKNAD

2011002116 SØKNAD OM GODKJENNING AV RESTAURERT OG FLYTTET BYGNING PÅ PUNKTFESTET

2010010196 VEDR. BYGGVERK OPPFØRT UTEN TILLATELSE GNR 2 BNR 1 FNR 19 SØR-VARANGER KOMMUNE

2010008946 2/1/19 BYGNINGER TILKNYTTET PUNKTFESTE

### **Kort sammendrag:\***

Utvalg for plan og samferdsel vedtok den 19.02.19 bruksendring av gamle på GBN 2/1/19. Vedtaket er påklaget av Reinbeitedistrikt 4/5B, den 19.03.19.

Klage på vedtaket behandles etter reglene i forvaltningslovens kapittel VI.

Fylkesmannen er rette klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Klage på vedtak forelegges først Utvalg for plan og samferdsel. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, fatter de et nytt vedtak. Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til Fylkesmannen i Troms og Finnmark for endelig avgjørelse.

## **Saksutredning:\***

### Søknaden:

Sameiere for punktffeste 2/1/19 (Asbjørn Wollmann m.fl.) søkte 10.02.11 om tillatelse til bruksendring av gamme på GBN 2/1/19 til fritidsbolig.

Søknaden ble lagt i bero i påvente av nytt plangrunnlag. Dette fordi gamma lå i et område avsatt til Landbruks-, Natur- og Friluftsmål i da gjeldende kommuneplan. I tillegg ligger gamma i det såkalte ødemarksområdet i Gallok, benevnt NF-sonen. Tiltaket ville da vært avhengig av dispensasjonsbehandling, noe det ikke er søkt om.

Søknaden følger vedlagt med følgende dokumenter:

1. Søknad om bruksendring, 10.02.11 (fra FeFo)
2. Søknad til FeFo, 21.01.11
3. Vedlegg til søknad (udatert)
4. Søknad om godkjenning, 03.02.11
5. Tillegg til søknad, 08.02.11

### Plangrunnlaget:

Ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2018-2030, ble vedtatt 14.02.18.

Punktfestet er i Kommuneplanens arealdel (PlanID 2030-2004105) regulert til LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse i ødemarksområdene, jfr. § 7.2.3, samt vedlegg 4.

Se vedlagte utdrag fra Kommuneplanens bestemmelser om behandlingsreglene i slike saker.

### Høring:

Saken var på høring i perioden 04.06.18 til 04.07.18.

Reinbeitedistriktet ga den 03.07.18 uttalelse til saken. Distriktet anførte da at bruksendringen ville gi store ulemper for reindrifta og ga ikke sitt samtykke til bruksendringen. Uttalelsen følger vedlagt.

## 1. Vedtak:

Den 17.10.18 fattet Plan- og Utviklingssjefen vedtak i sak 236/18 og avslo søknaden om bruksendring, som følger:

«Plan- og Utviklingssjefen sitt vedtak i sak 236/18:

Med hjemmel i kommunelovens § 23 nr. 4, jfr. delegasjonsvedtak av 16.10.95, og i medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 og Kommuneplanens arealdel § 7.2.3, avslår Plan- og Utviklingssjefen søknaden (10.02.11) om tillatelse til bruksendring av gamle på GBN 2/1/19.

Begrunnelse:

Det berørte reinbeitedistriktet anfører at en bruksendring av gamle til fritidsbolig vil gi store ulemper for reindriftsnæringa. Vilkåret for bestemmelsen i Kommuneplanens arealdel § 7.2.3 er dermed ikke oppfylt og tillatelse kan derfor ikke gis.»

## Klage fra sameiet:

Sameiere for punktffeste 2/1/19, ved Asbjørn Wollmann, klaget den 20.10.18 på vedtaket (236/18).

## 2. Vedtak:

Klagen ble behandlet i Utvalg for plan og samferdsel i møte 19.02.19 hvor vedtaket ble omgjort:

«Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 011/19:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav m opphever Utvalg for plan- og samferdsel Plan- og Utviklingssjefens vedtak 236/18, 17.10.18, og fatter selv følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav m gir Utvalg for plan- og samferdsel tillatelse til bruksendring av gamle på GBN 2/1/19 til fritidsbolig. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Ingen tiltak kan igangsettes før nødvendige godkjenninger fra og bygningsmyndigheten foreligger.
- Utvalget ber rådmannen følge opp saken om byggverket iht. kommuneplanens bestemmelser § 7.2.3 bokstav b.

Begrunnelse:

Tiltaket vurderes i tråd med bestemmelser i retningslinjene i Kommuneplanens arealdel. Utvalget støtter seg til klagers argumenter i saken og mener dette må tas til følge i saken. Uttalelse fra reinbeitedistrikt 4/5B tas delvis til følge. For å redusere ulempene for motparten (reinbeitedistriktet) må arealbegrensningen i kommuneplanen overholdes.»

#### Klage fra reinbeitedistriktet:

Reinbeitedistrikt 4/5 B Sállan - Cižašnjarga/Skogerøya– Spurvneset klager den 19.03.19 (brev av 03.03.19) på Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak 011/19, som følger:

«Fra et reindriftsfaglig ståsted er det avgjørende for driften at reinen har tilgang på store, sammenhengende inngrepsfrie beiteområder, særlig på vinterbeitene der flokken beiter samlet. Vår bruk foregår fra hovedsakelig fra oktober til april, og er det eneste lavlandsbeiteområdet som vi har innenfor våres reinbeitedistrikt. Dette er særlig viktig i kuldeperioder, da reinen lettere kommer ned til lavbeitet som ligger i slike områder.

Vi har vært forhindret fra å benytte området til reinbeiting pga ulovlig beiting fra nabodistriktet, vi anser at skuterløype som går forbi er midlertidig. Denne ble opprettet da Rbd. 6 forlangte stenging av den ordinære løypa, og kan derfor ikke være et argument for at det tåles større trafikk og ferdsel i området. Vi er forøvrig inneforstått med hvordan skuterløypereguleringen fungerer og at den kan stenges ved behov. Vi vil likevel påpeke at Fylkesmannen har laget strenge retningslinjer for stengning, som gjør det vanskeligere å få stengt ei løype på kort varsel. For reinbeitedistriktet har skuterløypa vært en av flere vurderinger som gjorde at vi ikke kunne akseptere en bruksendring.

Problemet oppstår for reindriften når det søkes BRUKSENDRING. Gammebruken og konstruksjon med naturmaterialer, utforming o.l. har vært en tålt bruk, i mindre omfang og til nærings- og nyttebruk. Denne gamlebruken skjedde i gjensidig forståelse for nyttebruk i tidligere tider.

Med endringen i gjeldende arealdel av kommuneplanen kan det tillates bruksendring til fritidsbolig. I denne saken er fritidsboligen satt opp uten tillatelse for flere år siden, og vilkår om at bygging ikke skal igangsettes før tillatelse er gitt er brutt. Det at tiltakshaver ikke har fulgt regelverket, kan ikke være argument at de da får beholde den.

I kommuneplanens arealdel s. 43 vises det til hva som er ment som spredt fritidsbebyggelse og hvordan dette skal forvaltes av kommunen. Vi stiller spørsmål hvorvidt kommunen har satt strenge nok vilkår for bruksendringen og strenge rammer for utnyttelse av punktfestet.

Vi vil også anføre at det fremstår som uklart i saken om bygget var en gamle eller ikke. Dersom det ikke har stått en gamle på opprinnelig sted, stiller vi spørsmål ved om saken er behandlet på korrekt måte. Vi viser til klagers anførsel:

*Ved gamleutvisning i 1982 ble gamma omtalt som en «delvis jorddekt hytte». Dette mener sameiet taler for at byggverket aldri har vært en gamle reint teknisk sett. Byggverket har*

*alltid vært av bindingsverk og ikke bygget som en tradisjonell gamme.*

Saken har vært tilsendt reinbeitedistriktet på høring. Vi har etter beste forståelse av saken gitt våre faglige vurderinger på hvordan dette tiltaket vil virke inn på vår reindrift. Vi mener at vi har gitt gode faglige begrunnelser, både sett opp mot vår kunnskap om området, om bruk av gammer og fritidsboliger.

Forholdet til andre tilsvarende saker: Vi har strukket oss langt i å imøtekomme andre næringers behov for arealer til sin næringsvirksomhet. Det er likevel nødvendig å påpeke at ethvert bygg i seg selv vil berøre reinens beitearealer, og medføre forstyrrelser for reinen. Vi ser at det nå er økende saksmengde med søknad om dispensasjoner, endringer og tiltak i våre reinbeiteområder etter at den nye arealdelen av kommuneplanen ble vedtatt. For oss er det både det enkelte tiltak, og samlede konsekvenser/sumringvirkninger som må gis en grundig behandling. Sør-Varanger Kommune må hensynta dette i sin saksbehandling.»

Den 16.05.19 hadde kommuneadministrasjonen og reinbeitedistriktet et møte om klagesaken og en annen tilsvarende sak, oppsummeringen fra møtet var som følger:

«Kommunen har to saker til behandling om bruksendring av gammer til hytter, det gjelder GBN 2/1/19 og GBN 2/1/20. Begge sakene behandles som klagesaker.

Kommunen opplyste om kommuneplanens bestemmelser som åpner for slik bruksendring, under forutsetning av at bruksendringen ikke er til ulempe for stedbunden næring (reindrift). Dersom slik bruksendring tillates, er det en arealbegrensning på punktfestet på 20kvm (BYA). Dersom det tillates bruksendring må kommunen følge dette opp etter plan- og bygningsloven slik at bebyggelsen kommer innenfor disse bestemmelsene. Dersom det ikke tillates bruksendring må kommunen følge byggingen opp som ulovlighetsoppfølging.

Reinbeitedistriktet sa at de nevnte gammene ligger i beiteområder som det er vanskelig å holde reinen i, forstyrrelser fra hyttebruk kan bidra til at reinen spres. Økt standart på hytter medfører lengre opphold når hyttene brukes og dermed mere forstyrrelse. Kjørespor etter snøskuter inn i disse områdene gjør at reinen følger disse og vandrer bort fra gode beiteområder.

Gammen med GBN 2/1/19 ligger i dalsøkk hvor det ligger flere gammer «på rekke og rad», det vil ikke være kurant å tillate bruksendring her fordi det vil åpne for at også nabogammene kan bruksendres. Dermed vil hyttene skape et «gjerde» til hinder for reintrekk.

Gammen med GBN 2/1/20 ligger i beiteområde ved Blautmyra, under Farkollen, det er krevende å få reinen til dette lavereliggende området og å holde de der.

Reinbeitedistriktet sa at det i området generelt er vanskelig å holde rein fordi reinen må læres opp til å bruke beitene. Distriktet har i en lengre periode ikke selv hatt rein i områdene på grunn av konflikten med nabolaget og at nabolaget har hatt rein i deres distrikt. Dette betyr at tiltak i dette området vil gi større ulempe for distriktet enn normalt. Reinbeitedistriktet ba kommunen hensynta de kumulative konsekvensene for distriktet i sin



behandling.»

Sameiets kommentarer til klagen:

Sameiet for GBN 2/1/19 gir i brev 22.04.19 kommentarer til reinbeitedistriktets klage:

«Vi vil først minne på:

«Dersom kommunen som plan og bygningsmyndighet tillater det, vil FeFo opprette ny festekontrakt for utmarksbygg med formål fritid. FeFo anser ikke at det i realiteten vil være en endret bruk av utmark da bruken vil være den samme som tidligere. Begrunnelsen for dette er at hytta har i all sin tid blitt brukt som fritidshytte og størrelsen har vært omtrent den samme siden den ble oppført i 1973. Dette bekreftes også i brev av 21.05.2010 fra Sør-Varanger kommune til FeFo.»

Bygningen har stått der den står i en mannsalder, og det har ikke kommet noen innsigelser fra reinbeitedistriktet før. Sameierne har alltid hatt og ønsker i fremtiden å ha et godt forhold til reindriften.

(henvisning til reindriftenes klage)

Vår bruk foregår hovedsakelig fra oktober til april sier distriktslederen. Sameiets bruk vil foregå fra januar til mai, fortrinnsvis i februar, mars og april. Etter dette så er det denne perioden at vi kan møte rein i området.

Vi har imidlertid mange års erfaring med at reinflokkene i det nevnte tidsrommet beiter i området mellom flyplassen og Munkelva.

(henvisning til reindriftenes klage)

Vi ønsker ikke å blande oss inn i forholdet mellom Rbd. 4/5 B og Rbd. 6, men vi vil poengtere at nærområdet ikke ble brukt til beite av Rbd. 6 i alle de årene som de var i området. Det var trolig derfor man anbefalte den alternative løpetraseen.

For ordens skyll gjør oppmerksom på at nevnte trase har vært brukt (lovlig-ulovlig) som scooterløype fra 1980 tallet av Forsvaret, Neiden fjellstue, Reinpolitiet, Statens naturoppsyn, med flere og etter hvert Finnmarksløpet.

(henvisning til reindriftenes klage)

Skuterløyper er ikke noe sameiet kan svare for, og vi vil som tidligere selvsagt søke om dispensasjon for kjøring til punktfestet dersom løypa blir flyttet. Dette argumentet har etter

vårt syn ingen relevans i denne saken.

Vi bygde en torvkledd hytte på stedet i 1973 fikk utsted punktbeste av Finnmark Jordsalgskontor i 1985,

i 1989 søkte vi Sør-Varanger Kommune om byggetillatelse på uthus (vedskjul, toalett og sanitærrom) som ble vedtatt av bygningsrådet i 1990.

Området har vi brukt fra tidlig 70 tallet til rekreasjon, jakt og fiske. Dette handler for oss om livskvalitet.

Bruken vil uansett ikke eskalere selv om bruksendring fra gamle til fritidsbolig blir godkjent.

Vi opprettholder med dette vår søknad om bruksendring av 10.02.2011 og ber om ny saksbehandling.»

#### Utdrag fra lovverket:

Klagen behandles etter forvaltningslovens kapittel VI, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

#### Ny klagebehandling:

Rådmannen vil her gå igjennom og kommentere klagen fra reinbeitedistriktet samt sameiets kommentarer til klagen:

I gjeldende kommuneplanbestemmelser er det satt et vilkår for bruksendring av gamle til fritidsbolig at bruksendringen ikke må være til ulempe for stedbunden næring (reindrift). En bruksendring i denne sak vil gi anledning til å oppføre en hytte på inntil 20kvm og inntil 4m høy.

Reinbeitedistriktet har både i høringsuttalelsen (03.07.18) i klagen (19.03.19) anført at bruksendringen vil være til ulempe for reindriften. Ved første behandling ble merknadene fra reinbeitedistriktet ansett som for generelle og derfor ikke tatt til følge. I klagen og i møte med kommuneadministrasjonen (16.05.19) er det gitt utfyllende argumenter for hvorfor bruksendring er til ulempe for reindriften. Slik rådmannen ser det er det sannsynliggjort fra det berørte reinbeitedistriktet at en bruksendring vil gi faktiske ulemper for reindriften i dette området.

Det vises til at området har en viktig funksjon som reinbeite vinterstid. Videre vises det til at distriktet i de seinere år har vært forhindret fra å bruke dette området slik de ønsker på grunn av konflikt med nabolaget (det er slik rådmannen forstår det nå avgjort at reinbeitedistrikt 4/5B har beiteretten i området). Når aktuelle distrikt ikke har holdt rein i dette området må reinen læres opp til å bruke området. Dette gjør at distriktet er særlig utsatt for inngrep i dette området. Det er kjent at rein unnviker inngrep i beiteområdet, i tillegg kan menneskelig aktivitet være forstyrrende for rein. Dersom en bruksendring tillates vil dette over tid gi muligheten for økt standard på hytta (innenfor overnevnte rammer). Økt standard kan føre til hyppigere bruk og lengre opphold ved bruk. Videre vil en tillatelse til bruksendring av denne

gamma gi presedens for tilsvarende gammer i det samme området. Det er ut ifra disse forhold ikke tvil om at en bruksendring vil være til ulempe for distriktet. Vilåret i kommuneplanens bestemmelser kan derfor ikke oppfylles og tillatelse kan derfor ikke gis.

Når det gjelder merknader til de rammer som er satt i Kommuneplanens arealdel, så er disse rammene satt for å i størst mulig grad begrense inngrepene i sårbare områder. Generelt var det ansett som at dette ville være tilstrekkelig for å ivareta reindriftshensyn. Likevel ble det satt et vilkår for slik bruksendring om ulempe for reindrifta. Dette ble gjort nettopp for å sikre at reindriftas interesser skulle ivaretas ved enkeltsaksbehandling, vilåret ble satt etter dialog med Fylkesmannen i Finnmark i kommuneplanprosessen.

Sameiet har i sine kommentarer til klagen anført at bygget har stått der siden 1973 og at en bruksendring ikke vil føre til økt bruk. Til dette kan vises til pågående byggesak om selve byggverket, omsøkt den 03.02.2011. I søknaden vises det til at sameiet har revet den gamle gamma og bygget en ny noen meter ved siden av. Den gamle gamma lå etter sigene lavere i terrenget hvor fukt og råte ble et problem, den nye gamma er flyttet på tørrere grunn. Dette kan virke uskyldig, men er også et poeng for hvordan gamma virker på omgivelsene. Slik flytting kan potensielt gjøre gamma mere synlig og dermed ha annen innvirkning på rein og vilt enn tidligere. Når det er sagt er gamma foreløpig registrert som et tiltak uten tillatelse.

Sameiet påstår at distriktet ikke har rein i området om vinteren og at de har rein i Munkefjordområdet på vinteren. Rådmannen viser til distriktets klage hva angår beitebruk i årstiden. Det kan imidlertid være variasjon mellom år for hvor distriktet holder rein, dette kan bero på beiteforhold og føreforhold. Når beiteretten i området nå er avklart vil det i framtiden være en annen situasjon for reinbeitedistriktet.

Når det gjelder snøskuterløype igjennom området er dagens løype kun en midlertidig trasé på grunn av at den ordinære løypa ikke kan åpnes. I forslag til ny snøskuterløypeforskrift (på høring i skrivende stund), foreslås den nå to alternative løyper igjennom Gallok, hvor kun én skal holdes åpen om gangen. Omtalte løype vil da være ett alternativ. Åpning og stenging av alternative traseer for snøskuterløypa skal gjøres ut i fra hensynet til reindriftas beitebruk gjennom sesongen. Framtidig situasjon vil da være at de som har gamle/hytte i områder som «sokner» til den ene eller andre traseen, vil måtte påregne begrensninger i bruk av snøskuter som framkomstmiddel til gamma/hytta si.

### **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:

Bruksendring vil være til ulempe for reinbeitedistrikt 4/5B.

Infrastruktur:

Ikke relevant.

Barn og ungdom:

Ikke relevant.

Folkehelse:

Ikke relevant.

Kompetansebygging:

Ikke relevant.

Økonomi:

Ikke relevant.

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

Ikke relevant.

**Alternative løsninger:\***

Dersom Utvalg for plan og samferdsel finner grunn til å ta klagen til følge, fatter de et nytt vedtak. Det gjøres oppmerksom på at slikt vedtak kan påklages, jfr. pbl § 1-9 og forvaltningsloven.

Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til Fylkesmannen i Troms og Finnmark for endelig avgjørelse.

**Alternativ til vedtak:\***

Utvalg for plan og samferdsel finner ikke grunn til å ta klagen av 19.03.19 til følge. I henhold til plan- og bygningsloven § 20-1, jfr. § 1-9 sendes klagen til Fylkesmannen i Finnmark for endelig klagebehandling med følgende uttalelse:

-

Begrunnelse:

Utvalget begrunner selv sitt vedtak.

**Forslag til innstilling:**

\*

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav *m* opphever Utvalg for plan- og samferdsel eget vedtak 011/19, 19.02.19, og fatter nytt vedtak som følger:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav *m* og Kommuneplanens arealdel § 7.2.3, avslår Utvalg for plan og samferdsel søknaden (10.02.11) om tillatelse til bruksendring av gamle på GBN 2/1/19.

Begrunnelse:

Bruksendring av gamle til fritidsbolig vil gi store ulemper for Reinbeitedistrikt 4/5 B Sállan - Cižasnjarga/Skogerøya– Spurvneset. Det vises til at området har en viktig funksjon som reinbeite vinterstid. Distriktet har i de seinere år vært forhindret fra å bruke dette området slik de ønsker på grunn av konflikt med nabolaget. Når aktuelle distrikt ikke har holdt rein i det aktuelle området må reinen «læres opp». Dette gjør at distriktet er særlig utsatt for inngrep. Det er kjent at rein unnviker inngrep i beiteområdet, i tillegg kan menneskelig aktivitet være forstyrrende for rein. Dersom en bruksendring tillates vil dette over tid gi muligheten for økt standard på hytta (innenfor kommuneplanens rammer). Økt standard kan føre til hyppigere bruk og lengre opphold ved bruk. Videre vil en tillatelse til bruksendring av denne gamle gi presedens for tilsvarende gamle i det samme området. Det er ut ifra disse forhold ikke tvil om at en bruksendring vil være til ulempe for distriktet. Vilåret for bestemmelsen i Kommuneplanens arealdel § 7.2.3 er dermed ikke oppfylt og tillatelse kan derfor ikke gis. Klagen (19.03.19) fra reinbeitedistriktet tas til følge.

#### **Behandling 13.08.2019 Utvalg for plan og samferdsel**

Saksordfører: Nesje, Robert

Innstillingen ble vedtatt med 3 mot 1 stemme (H).

#### **Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 057/19:**

\*

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav *m* opphever Utvalg for plan- og samferdsel eget vedtak 011/19, 19.02.19, og fatter nytt vedtak som følger:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav *m* og Kommuneplanens arealdel § 7.2.3, avslår Utvalg for plan og samferdsel søknaden (10.02.11) om tillatelse til bruksendring av gamle på GBN 2/1/19.

Begrunnelse:

Bruksendring av gamle til fritidsbolig vil gi store ulemper for Reinbeitedistrikt 4/5 B Sállan - Cižasnjarga/Skogerøya– Spurvneset. Det vises til at området har en viktig funksjon som reinbeite vinterstid. Distriktet har i de seinere år vært forhindret fra å bruke dette området slik de ønsker på grunn av konflikt med nabolaget. Når aktuelle distrikt ikke har holdt rein i det aktuelle området må reinen «læres opp». Dette gjør at distriktet er særlig utsatt for inngrep. Det er kjent at rein unnviker inngrep i beiteområdet, i tillegg kan menneskelig aktivitet være forstyrrende for rein. Dersom en bruksendring tillates vil dette over tid gi muligheten for økt standard på hytta (innenfor kommuneplanens rammer). Økt standard kan føre til hyppigere bruk og lengre opphold ved bruk. Videre vil en tillatelse til bruksendring av denne gamle gi presedens for tilsvarende gamle i det samme området. Det er ut ifra disse forhold ikke tvil om at en bruksendring vil være til ulempe for distriktet. Vilåret for

bestemmelsen i Kommuneplanens arealdel § 7.2.3 er dermed ikke oppfylt og tillatelse kan derfor ikke gis. Klagen (19.03.19) fra reinbeitedistriktet tas til følge.

Nina Bordi Øvergaard  
rådmann

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

Sameiere punktbeste 2/1/19  
v/Asbjørn Wollmann  
Myrullsvingen 54  
9912 HESSENG

SØR-VARANGER KOMMUNE		
Boks 406, 9915 Kirkenes		03.02.11
<b>04 FEB. 2011</b>		
Saksnr:	Dok.nr:	Off.vurdering:
09/1022	6	Kopi til:

Sør-Varanger kommune  
Plan- og utviklingsavdelingen v/Håvard Lund  
Boks 406  
9915 Kirkenes

### Søknad om godkjenning av restaurert og flyttet bygning på punktfestet

"Gamma" ble opprinnelig satt opp av vanlig reisverk og bygningsvarer som ble fraktet opp til fjells om vinteren. Ytre mål (uten torv) 3,5 m x 6,5 m. Grunnflate 22,75 m<sup>2</sup>. Bestående av to rom, oppholdsrom og gang. Byggverket ble isolert, innvendig panelt og det ble montert gulvbelegg, 6 vinduer og 2 dører, 4 stk permanente soveplasser, kjøkkenbenk, ovn og gasskomfyrtopp. Etter hvert ble hele bygningen nedtorvet for at den skulle gå i ett med naturen rundt.

I festekontraktens pkt. 14 skal gammen utvendig målt ikke ha større grunnflate enn 10 m<sup>2</sup> og den skal bygges av materiale som finnes på stedet.

Dette var kjent av Finnmark Jordsalgskontor før festekontrakten ble etablert i 1985, og vi tillater oss å hevde at man allerede da burde ha gitt oss en festekontrakt for hytte, noe som ville vært i overensstemmelse med realitetene.

Fylkesmannen i Finnmark sier i denne sammenhengen: "En gamle er i ordets rette forstand et tre- og torvbygg som er åpen for alle. Statskog Finnmark har et system med gammeerklæringer, der en person regnes som representant for brukerne. Han/hun eier ikke byggverket. En "gamme" med festekontrakt eies derimot av en eller flere privatpersoner og må regnes som en hytte."

02.05.1990 har Sør-Varanger Bygningsråd i tillegg godkjent oppføring av uthus i tilknytning til gamma med hjemmel i plan- og bygningsloven §33. (Vedlegg 4). Det er nå to godkjente byggverk på tomta.

12.04.2002 fikk vi tillatelse (plan- og bygningsloven §86a) til å restaurere "gamma". Tiltakene som var meldt var generelt vedlikehold, utskifting av vinduer, legging av nytt gulv, samt riving og oppføring av nytt do. (Vedlegg 5)

Da vi satte i gang arbeidene med disse tiltakene avdekket vi alvorlige råteskader i både gulv, bjelkelag/svill, vegger og tak. I tillegg var det stort omfang av mugg og sopp. Vi prøvde å rette opp skadene, men måtte i første omgang begrense inngrepene for å unngå at hele byggverket kollapset. I årene frem til 2009 hadde vi flere mislykkede forsøk på å utbedre de omfattende skadene.

02.04.2007 sendte vi en forespørsel til Finnmarkseiendommen om gjenoppbygging, vi mottok svar 18.04.2007. (Vedlegg 6a og 6b)

26.04.2009 fikk vi en ny tillatelse (plan- og bygningsloven §86a) til å renovere tak og reparere råteskader. (Vedlegg 7)

For å komme til, måtte vi avtorve hele bygningen. Årsaken til råteskadene samt veksten av mugg og sopp trådte da klart fram. Bygget sto i en grop i terrenget som til tider var svært fuktig. Da vi i sin tid satte opp bygningen var det sommer og tørt i terrenget, og vi tenkte ikke



på hva som kunne skje når det ble nedbør. I forbindelse med torvingsarbeidet la vi ned ventilasjonsrør nederst for utlufting.

Vi måtte demontere hele bygget for i det hele tatt å kunne reparere og erstatte det som var ødelagt. Vi tok vare på de trematerialene som var i brukbar stand og benyttet dem i restaureringsarbeidet. De materialene vi manglet ble fraktet opp fra Neiden. Vi satte opp det restaurerte byggverket 3-4 meter fra det opprinnelige bygget. Årsaken til flyttingen er at vi ville unngå nye råte-, sopp- og muggangrep. (Råte-, sopp- og muggangrepene kan dokumenteres ved et rikholdig bildemateriale). Vi har etter vår mening holdt oss godt innenfor det arealet som naturlig kan disponeres på punktfestet, vanligvis 1000 m<sup>2</sup>.

Den restaurerte bygningen er en kopi av den opprinnelige: Bruttoarealet (3,5 m x 6,5 m) er uforandret, antall vinduer og dører er som før, innredning og panel er tilnærmeelsesvis som før, taket er allerede kledd med torv. Veggene er montert i rett vinkel, ikke på skrå som i det opprinnelige bygget. Resten av torva fra det tidligere bygget er tatt vare på.

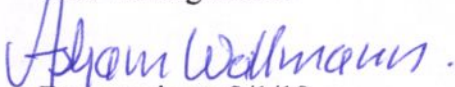
Vi er i ettertid blitt klar over at vi burde kontaktet Sør Varanger Kommune v/Plan og utviklingsavdelingen. Med forespørsel, om byggemelding var på krevet siden restaureringen ble så omfattende og at bygningen ble flyttet 3-4 meter. Men med de 2 godkjente meldingene om restaurering og skrivene fra 2007 så var vi overbevist om at dette var tilstrekkelig for den jobben som vi måtte gjøre. Vi hevder at vi var i god tro.

Vi har brukt arealet på punktfestet på en skånsom og miljøvennlig måte i over 35 år og mener at vi kan hevde bruksrett til området. "Gamma" har vært åpen i alle disse årene, og mye brukt av friluftsfolk, skoleklasser, forsvaret, elgjeger lag og folk fra reindrifta. Festekontrakten er fra 1985 og vi har siden 1990 hatt to lovlige bygninger på punktfestet, som vi hevder å ha bruksrett til.

Sitat fra brosjyren om Finnmarksloven: "For å hevde *bruksrett* må man ha utøvd en viss bruk i minst 20 år. Bruken må ha foregått i den tro at man hadde rett til dette."

Vi søker med dette om godkjenning av den restaurerte bygningen og flyttingen i forhold til det opprinnelige bygget.

Med vennlig hilsen.



For sameierne 2/1/19

Asbjørn Wollmann

**Vedleggsliste:**

- Vedlegg 1 Festekontrakt 2/1/19 (med kart)
- Vedlegg 2 Eiendomsinformasjon 2/1/19
- Vedlegg 3 Sameieavtale, utdrag med navn på sameierne
- Vedlegg 4 02.05.1990 Sør-Varanger Bygningsråd Godkjenning oppføring av uthus
- Vedlegg 5 12.04.2002 Tillatelse til tiltakene som var meldt
- Vedlegg 6a Forespørsel om gjenoppbygging/restaurering 02.04.2007
- Vedlegg 6b Svar fra FeFo (kopi til Sør-Varanger kommune) 18.04.2007
- Vedlegg 7 26.04.2009 Tillatelse til å renovere tak og reparere råteskader.
- Vedlegg 8 Bilde fra byggingen av den opprinnelige bygningen
- Vedlegg 9 Bilde fra byggingen av den opprinnelige bygningen
- Vedlegg 10 Bilde tatt av Sør-Varanger kommune ved befaring 22.04.2010  
Man ser nybygget og gropa etter det gamle bygget.



Sameiere punkt feste 2/1/19  
v/Asbjørn Wollmann  
Myrullsvingen 54  
9912 HESSENG

Sør-Varanger kommune  
Plan- og utviklingsavdelingen v/Håvard Lund  
Boks 406  
9915 Kirkenes

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
09 FEB. 2011 08.02.11		
Saksnr: 09/1022	Dok.nr: 7	Off.vurdering: Kopi til

Henviser til vår søknad av 03.02.11

**Søknad om godkjenning av restaurert og flyttet bygning på punkt festet.**

Tillegg til søknad. Vedlagt følger tegninger av byggverket.

**Vedleggsliste:**

- Vedlegg 1 Grunnplan
- Vedlegg 2 Røstvegg syd
- Vedlegg 3 Røst, gavel vegg og tak

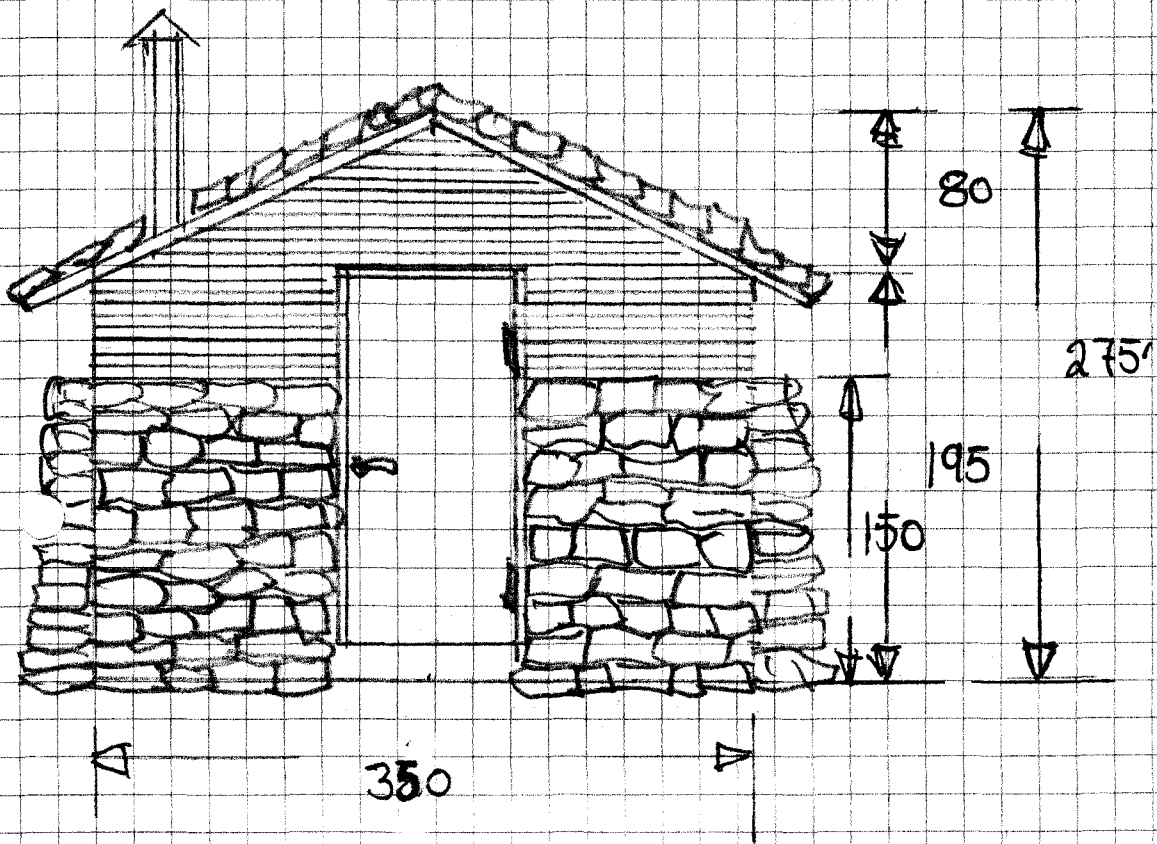
Med vennlig hilsen.

For sameierne 2/1/19  
Asbjørn Wollmann





Vedlegg 2



SAMEIE "GAMMA" 2/1/19

07.02.11 (H)

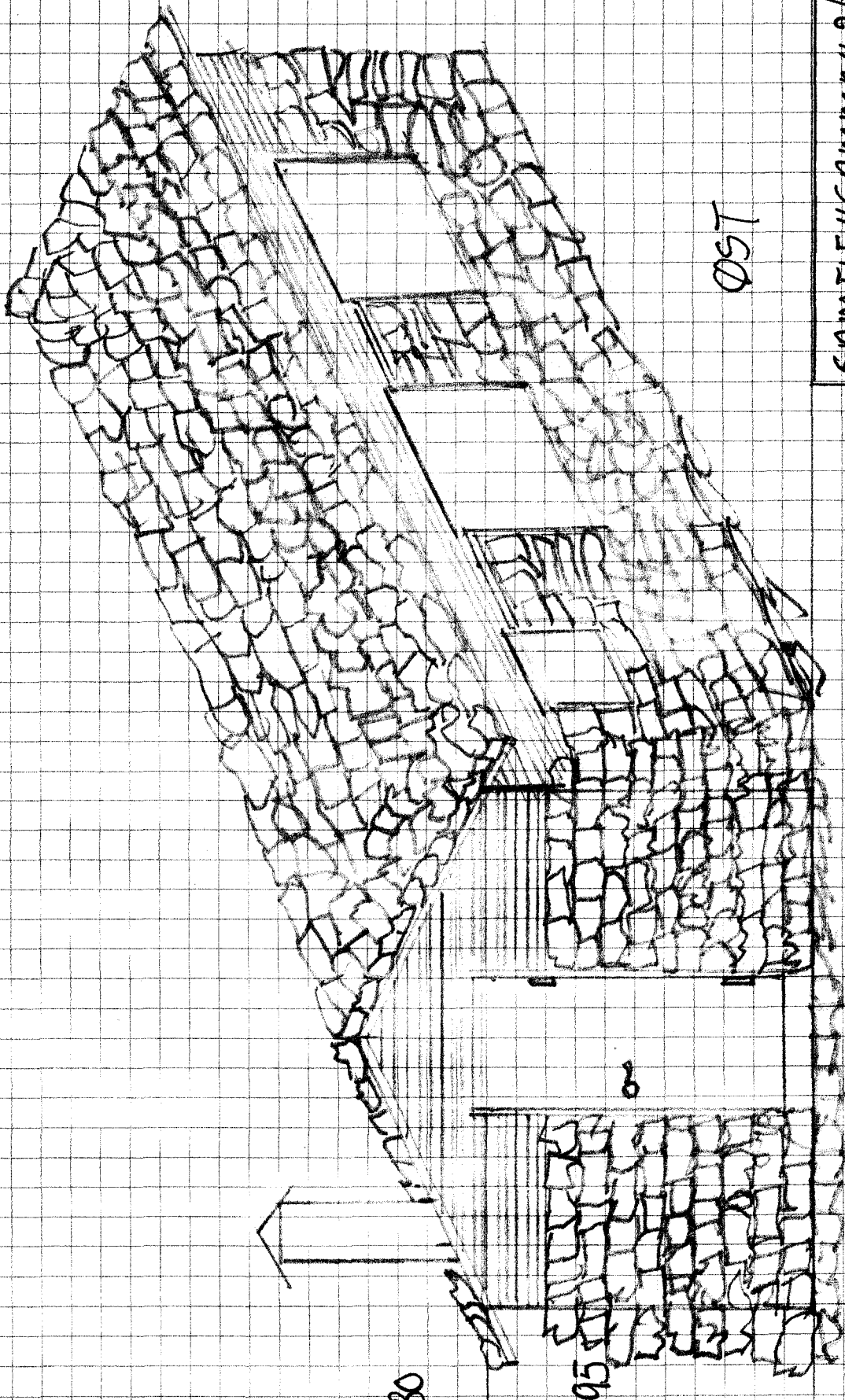
1:400

Vedryg 3

NORD

VEST

ØST



SAMEIF "GAMMA" 2/1/19

07021760

1:400

S4D

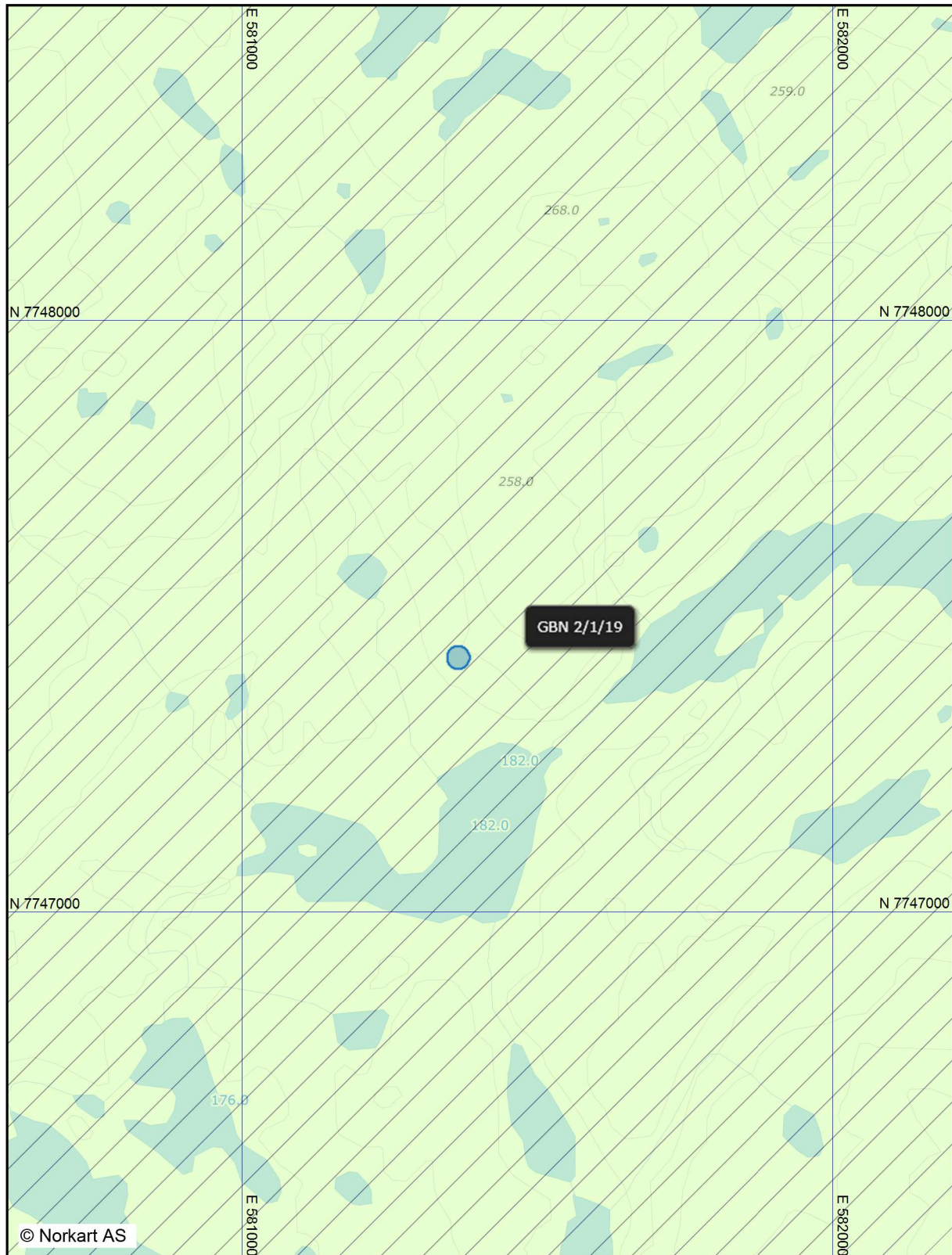





# Kommuneplanens arealdel 2018-2030

1:10000

04.06.2018




*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

 Anqitthensvnsone - Hensyn friluftsliv

 LNFR-areal - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde





# Oversiktskart 2/1/19

1:50000

04.06.2018







Finnmarkseiendommen  
Finnmárkkkuopmodat

Finnmarkseiendommen  
Finnmárkkkuopmodat

Sak 07 / 536 8

Ark 2-1-19 (30) Dato 21.1.11

**Søknad om feste eller kjøp av grunn i** Sør-Varanger **kommune**

**1. Personopplysninger:**

Navn Torstein Lauritsen for Sameiere 2/1/19 Personnr. (11 siffer)/   
Adresse Bergstien 5 Org.nr. \_\_\_\_\_  
Postnr 9800 Poststed Vadsø  
Tlf. 78 94 16 55 Mob. 992 11 809  
E-post torstein.lauritsen@vegvesen.no

**2. Søknaden gjelder (Sett kryss):**

Kjøp  Feste  Kjøp av feste Gnr 2 Bnr 1 Fnr 19

**3. Hva skal arealet brukes til? (Sett kryss):**

Boligtomt  Hyttetomt  Nausttomt  Jordbruk  Reindrift  
 Næring  Vei  Bruksendring  Gammetomt  Annet

**4. Beliggenhet**

Legg ved kart som viser nøyaktig hvor området det søkes om ligger.  
Kommunen kan være behjelpelig med kart.

**5. Nærmere beskrivelse av søknaden**

Det er viktig med en god beskrivelse av hva det søkes om. Gi slike opplysninger her, og bruk gjerne et eget ark i tillegg.

Sameierne (vedlegg 3) har en tinglyst festekontrakt (vedlegg 2) datert 17.06.1985 på punkt feste 2/1/19.

Festekontrakten har 7 likeverdige medeiere. Dagens gjeldene sameieavtale har 6 sameiere.

Festekontraktens pkt. 2 gir oss rett til å ha stående gamle som tilfredsstillere kravene i pkt. 14 på tomt som vist på kartbilaget side 4.

Se vedlagte tillegg til dette punktet (vedlegg 1).

Vi søker med dette om bruksendring av festekontrakten fra å gjelde gamle til å gjelde hytte.

Antall vedlegg 11

21.01.2011 Vadsø  
Dato Sted

Torstein Lauritsen  
Underskrift

**Søknaden sendes:**

Finnmarkseiendommen/Finnmárkkkuopmodat, Postboks 133, 9811 Vadsø  
Tlf: 09975



**Pkt. 5 tillegg: Nærmere beskrivelse av søknaden**

"Gamma" ble opprinnelig satt opp av vanlig reisverk og bygningsvarer som ble fraktet opp til fjells om vinteren. Ytre mål (uten torv) 3,5 m x 6,5 m. Grunnflate 22,75 m<sup>2</sup>. Bestående av to rom, oppholdsrom og gang. Byggverket ble isolert, innvendig panelt og det ble montert gulvbelegg, 6 vinduer og 2 dører, 4 stk permanente soveplasser, kjøkkenbenk, ovn og gasskomfyrtopp. Etter hvert ble hele bygningen nedtorvet for at den skulle gå i ett med naturen rundt.

I festekontraktens pkt. 14 skal gammen utvendig målt ikke ha større grunnflate enn 10 m<sup>2</sup> og den skal bygges av materiale som finnes på stedet.

Dette var kjent av Finnmark Jordsalgskontor før festekontrakten ble etablert i 1985, og vi tillater oss å hevde at man allerede da burde ha gitt oss en festekontrakt for hytte, noe som ville vært i overensstemmelse med realitetene.

Fylkesmannen i Finnmark sier i denne sammenhengen: "En gamme er i ordets rette forstand et tre- og torvbygg som er åpen for alle. Statskog Finnmark har et system med gameerklæringer, der en person regnes som representant for brukerne. Han/hun eier ikke byggverket. En "gamme" med festekontrakt eies derimot av en eller flere privatpersoner og må regnes som en hytte."

02.05.1990 har Sør-Varanger Bygningsråd i tillegg godkjent oppføring av uthus i tilknytning til gamma med hjemmel i plan- og bygningsloven §33. (Vedlegg 4). Også dette en god grunn til at vår søknad om bruksendring bør innvilges. Det er nå to godkjente byggverk på tomta.

12.04.2002 fikk vi tillatelse (plan- og bygningsloven §86a) til å restaurere "gamma". Tiltakene som var meldt var generelt vedlikehold, utskifting av vinduer, legging av nytt gulv, samt riving og oppføring av nytt do. (Vedlegg 5)  
Da vi satte i gang arbeidene med disse tiltakene avdekket vi alvorlige råteskader i både gulv, bjelkelag/svill, vegger og tak. I tillegg var det stort omfang av mugg og sopp. Vi prøvde å rette opp skadene, men måtte i første omgang begrense inngrepene for å unngå at hele byggverket kollapset. I årene frem til 2009 hadde vi flere mislykkede forsøk på å utbedre de omfattende skadene.

02.04.2007 sendte vi en forespørsel til Finnmarkseiendommen om gjenoppbygging, vi mottok svar 18.04.2007. (Vedlegg 6a og 6b)

26.04.2009 fikk vi en ny tillatelse (plan- og bygningsloven §86a) til å renovere tak og reparere råteskader. (Vedlegg 7)

For å komme til, måtte vi avtorve hele bygningen. Årsaken til råteskadene samt veksten av mugg og sopp trådte da klart fram. Bygget sto i en grop i terrenget som til tider var svært fuktig. Da vi i sin tid satte opp bygningen var det sommer og tørt i terrenget, og vi tenkte ikke på hva som kunne skje når det ble nedbør. I forbindelse med torvingsarbeidet la vi ned ventilasjonsrør nederst for utlufting.

Vi måtte demontere hele bygget for i det hele tatt å kunne reparere og erstatte det som var ødelagt. Vi tok vare på de trematerialene som var i brukbar stand og benyttet dem i restaureringsarbeidet. De materialene vi manglet ble fraktet opp fra Neiden. Vi satte opp det restaurerte byggverket 3-4 meter fra det opprinnelige bygget. Årsaken til flyttingen er at vi ville unngå nye råte-, sopp- og muggangrep. (Råte-, sopp- og muggangrepene kan dokumenteres ved et rikholdig bildemateriale).



Finnmarkseiendommen  
Finnmárkkuopmodat

Vår dato/Min beaivi	Vår ref./Min čuj.
05.06.2018	15/2474 -4
Deres dato/Din beaivi	Deres ref./Din čuj.
04.06.2018	2030/2/1/19
	18/1540

Sør-Varanger kommune

Pb.406

**9915 KIRKENES**

## **SVAR PÅ HØRING - BRUKSENDING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG 2030/2/1/19**

Finnmarkseiendommen/Finnmárkkuopmodat (FeFo) viser til kommunens høringsbrev av 04.06.2018

### **Kort oppsummering av saken**

FeFo mottok 21.01.2011 søknad om bruksendring fra gamle til fritidshytte på 2/1/19. Søker var daværende formann i sameiet Torstein Lauritsen. I søknaden ble det beskrevet at bygget var originalt satt opp i reisverk/bindingsverk og ble i senere tid torvlagt for å passe inn i terrenget. Hytta ble oppført i 1973 og var da på 22,75 m<sup>2</sup>. Hytta ble senere restaurert og dagens bygg er ca 24 m<sup>2</sup> utvendig målt. Opplysningene er bekreftet av dagens formann i sameiet, Asbjørn Wollmann.

FeFo er opplyst at det i tillegg til hytta er oppført 3 øvrige bygg på festet; 1 badstue på 10 m<sup>2</sup>, vedsjå på 3 m<sup>2</sup> og en utedo. I følge Wollmann har Sør-Varanger kommune som bygningsmyndighet gitt de nødvendige tillatelser til byggene. FeFo viser til tidligere korrespondanse med kommunen og forutsetter at byggene er behandlet etter plan- og bygningsloven.

Hytta har i all sin tid blitt brukt til fritidsformål. Hytta har i lengere perioder stått åpen til allmenn bruk. Etter at det ble etablert skuterløype rett ved hytta har eierne imidlertid sett seg nødt til å låse hytta. Begrunnelsen for dette var at hytta ble betydelig oftere brukt og det ble ikke ryddet etter bruk. Wollmann opplyser imidlertid at dersom noen ønsker å bruke hytta så får de nøkkel og tilgang til å bruke hytta. Hytta har blant annet blitt brukt av flere skoleklasser.

FeFo har i dag festekontrakt for gamle på 2/1/19. I festekontraktens punkt 14 står det at det er tillatt oppført bygg på 10 m<sup>2</sup>. I søknaden fra festerne er det beskrevet at Jordsalgskontoret allerede ved festekontraktens opprettelse i 1985 var klar over at hytta var på 22,75 m<sup>2</sup>.

### **FeFos uttalelse til høringen om bruksendring**

Dersom kommunen som plan og bygningsmyndighet tillater det, vil FeFo opprette ny festekontrakt for utmarksbygg med formål fritid. FeFo anser ikke at det i realiteten vil være en endret bruk av utmark da bruken vil være den samme som tidligere. Begrunnelsen for dette er at hytta har i all sin tid blitt brukt som fritidshytte og størrelsen har vært omtrent den samme siden den ble oppført i 1973. Dette bekreftes også i brev av 21.05.2010 fra Sør-Varanger kommune til FeFo.

Det bemerkes videre at hytta allerede i dag har festekontrakt for gamle, og dersom denne skulle blitt tinglyst ville den blitt tinglyst med formål «fritid» da Kartverket stiller krav om formål ved tinglysing. FeFo anser det som hensiktsmessig at ny festekontrakt etableres da det i realiteten er snakk om en hytte i reisverk og ikke en gamle, i tillegg er størrelsen

betydelig større en det som står i dagens festekontrakt. Ny festekontrakt forutsetter positivt vedtak fra kommunen. Bakgrunnen for at det i dagens festekontrakt punkt 14 er vilkår om at byggets størrelse skal være maksimum 10 m2 er at det ved opprettelsen av kontrakten i 1985 ble brukt standard formularer i kontraktene uten at det alltid stemte overens med de faktiske opplysningene.

Dersom kommunen tillater bruksendring vil FeFo tilby festerne festekontrakt for utmarksbygg med formål fritid. Det vil kunne stilles vilkår i kontrakten om at byggene ikke kan utvides. Videre vil det kreves det at eventuell festekontrakt skal tinglyses for festers regning.

Med hilsen/Dearvvuođaguin

Sverre Pavel  
leder grunn og rettigheter

Kari Huru  
rådgiver  
Tel: 48126825

*Dette dokumentet er elektronisk signert*

Kopi til:  
Asbjørn Wollmann

Reinbeitedistrikt 4/5 B Sállan - Cižašnjarga/Skogerøya– Spurvneset  
v/ Atle Magga  
Håbet 6  
9910 BJØRNEVATN

02/07/2018

Sør-Varanger Kommune  
Postboks 406  
9915 KIRKENES

Deres saksnr.: 18/1540

Vårt saksnr.: 180701-2

## SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA GAMME TIL FRITIDSBOLIG

Vi viser til ovennevnte sak, der vi har blitt bedt om å uttale oss.

Styret har behandlet saken og anfører følgende:

I brev fra kommunen gjøres det gjeldende følgende regelverk, som berører vår reindrift:

Iht. Kommuneplanens arealdel 2018-2030, planbestemmelsens § 7.2.3, kan det for byggverk på eksisterende punktfeste tillates bruksendring fra gamle eller næringshytte til fritidsbolig, på følgende vilkår:

- Bruksendringen må ikke være til ulempe for stedbunden næring.

Tradisjonell gamlebruk var knyttet til utmarksnæring og reindrift. At gamle gammetomter og gammer kan bygges om og oppgraderes til fritidsbolig, vil åpne for at det blir hytter i områder som det foregår reindrift i, som er sammenhengende og inngrepsfri i dag. Reinene er avhengig av å slike beiteområder, særlig om vinteren.

Vi har erfart at den ulovlig oppsatte hytta er i bruk, og at bruken er mer omfattende enn gammen ble brukt. Den økende bruken gjør at reinen forstyrres og spres, og det påfører reinbeitedistriktet merarbeid med å spore opp rein og samle flokken igjen. Dette medfører risiko for dårligere dyrevelferd.

Bruksendring medfører dermed økt bruk og ferdsel, og i vinterbeite vurderer vi at det er stor ulempe for reindriften. Både skutertrafikk og generell ferdsel er forstyrrende faktorer.

Det er en alvorlig situasjon der stadig flere igangsetter ulovlig tiltak, dette i visshet om at dagens praksis der tilgivelse er en bedre løsning enn tillatelse. En slik praksis kan ikke på noen måte godtas. **Det er viktig for oss at kommunen nå ikke tillater at det etableres en**

**slik praksis.** I samme område er det flere gammer, og det er åpenbart at flere som ønsker oppgradert standard. Flere slike større hytter får negativ innvirkning på vår reindrift.

Etter vår oppfatning, og som også støttes av FeFo i vurdering av 27.5.18, er at dette er en ny hytte, og således er ulovlig oppført bygg.

Reinbeitedistrikt 4/5 B/5 C har vurdert at ulempene for vår næring er for store, og kan således ikke gi samtykke til omsøkte bruksendring.

**Med hilsen**

**Atle Magga (sign.)**  
**distriktsleder**

Kopi /til orientering:



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Delegert sak

Saksbehandler: Vegar Nilsen Trasti	Dato: 17.10.2018
Arkivsaksnr.: 18/1540	

<b>Utvalg</b>	<b>Saksnummer</b>
<b>Bygge- og delingssaker, delegert</b>	<b>236/18</b>

#### **SØKNAD OM BRUKSENDRING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG PÅ GBN 2/1/19**

##### **Dokumenter:**

Uttalelse til søknad om bruksendring fra gamme til fritidsbolig

Svar på høring - bruksending av gamme til fritidsbolig 20302119(1)

SØKNAD OM TILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SØKNAD OM FESTE ELLER KJØP AV GRUNN

VEDLEGG

SØKNAD OM GODKJENNING AV RESTAURERT OG FLYTTET BYGNING PÅ PUNKTFESTET

TILLEGG TIL SØKNAD

Kart 2-1-19 Kommuneplanens arealdel

Oversiktskart 2-1-19

Uttalelse til søknad om bruksendring fra gamme til fritidsbolig

Svar på høring - bruksending av gamme til fritidsbolig 2030/2/1/19

HØRING: BRUKSENDRING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG - GBN 2/1/19

VEDRØRENDE PURRING PÅ SVAR ANG. SØKNAD OM BRUKSENDRING GAMME 2/1/19 SØR-VARANGER KOMMUNE

Purring på svar Ang. søknad om bruksendring gamme 2/1/19 Sør-Varnager kommune

VEDRØRENDE GAMME 2/1/19

BER OM TILBAKEMELDING OM VIDERE SAKSGANG

VEDRØRENDE BRUKSENDRING AV GAMME 2/1/19

ETTERLYSER TILBAKEMELING I SAK 09/1022/10

FORELØPIG SVAR: SØKNAD OM BRUKSENDRING AV GBFNR 2/1/19 FRA GAMME TIL HYTTE

SØKNAD OM TILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

VEDR. FESTE KONTRAKT FOR TRANGDALSGAMMA 2/1/19

TILLEGG TIL SØKNAD

SØKNAD OM GODKJENNING AV RESTAURERT OG FLYTTET BYGNING PÅ PUNKTFESTET

VEDR. BYGGVERK OPPFØRT UTEN TILLATELSE GNR 2 BNR 1 FNR 19 SØR-VARANGER KOMMUNE

2/1/19 BYGNINGER TILKNYTTET PUNKTFESTE

#### **Kort sammendrag:**

\*

Sameiet for GBN 2/1/19 ved Torsten Lauritsen søker om bruksendring av gamle på GBN 2/1/19 til fritidsbolig. Søknaden behandles etter reglene i Kommuneplanens arealdel § 7.2.3.

#### **Faktiske opplysninger:**

\*

Sameiet for GBN 2/1/19 ved Torsten Lauritsen søker om bruksendring av gamle på GBN 2/1/19 til fritidsbolig. Søknaden ble mottatt her den 15.02.2011, men har blitt lagt i bero i påvente av nytt plangrunnlag.

Søknaden følger vedlagt med følgende dokumenter:

1. Søknad om bruksendring, 10.02.11 (fra FeFo)
2. Søknad til FeFo, 21.01.11
3. Vedlegg til søknad (udatert)
4. Søknad om godkjenning, 03.02.11
5. Tillegg til søknad, 08.02.11

#### **Plangrunnlaget:**

Iht. Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (vedtatt 14.02.18), planbestemmelsens § 7.2.3, kan det for byggverk på eksisterende punkt feste tillates bruksendring fra gamle eller næringshytte til fritidsbolig, på følgende vilkår:

- Bruksendringen må ikke være til ulempe for stedbunden næring.
- Bruksendringen må ikke medføre økt risiko forbundet med naturbasert fare, jf. § 3.1.12.
- Bruksendring må ikke være til ulempe for allmennhetens interesser.

I tidligere kommuneplan (vedtatt 05.10.05) var området avsatt til LNFR-formål.

#### Høring:

Søknaden ble sendt på høring til berørte parter den 04.06.18, følgende uttalelser kom inn:

#### 1. Finnmarkseiendommen, datert 05.06.18:

Dersom kommunen som plan og bygningsmyndighet tillater det, vil FeFo opprette ny festekontrakt for utmarksbygg med formål fritid. FeFo anser ikke at det i realiteten vil være en endret bruk av utmark da bruken vil være den samme som tidligere. Begrunnelsen for dette er at hytta har i all sin tid blitt brukt som fritidshytte og størrelsen har vært omtrent den samme siden den ble oppført i 1973. Dette bekreftes også i brev av 21.05.2010 fra Sør-Varanger kommune til FeFo.

Det bemerkes videre at hytta allerede i dag har festekontrakt for gamle, og dersom denne skulle blitt tinglyst ville den blitt tinglyst med formål «fritid» da Kartverket stiller krav om formål ved tinglysing. FeFo anser det som hensiktsmessig at ny festekontrakt etableres da det i realiteten er snakk om en hytte i reisverk og ikke en gamle, i tillegg er størrelsen betydelig større enn det som står i dagens festekontrakt. Ny festekontrakt forutsetter positivt vedtak fra kommunen. Bakgrunnen for at det i dagens festekontrakt punkt 14 er vilkår om at byggets størrelse skal være maksimum 10 m<sup>2</sup> er at det ved opprettelsen av kontrakten i 1985 ble brukt standard formularer i kontraktene uten at det alltid stemte overens med de faktiske opplysningene.

Dersom kommunen tillater bruksendring vil FeFo tilby festerne festekontrakt for utmarksbygg med formål fritid. Det vil kunne stilles vilkår i kontrakten om at byggene ikke kan utvides. Videre vil det kreves det at eventuell festekontrakt skal tinglyses for festers regning.

Plan- og Utviklingssjefens kommentar:

Det registreres at FeFo er positiv til bruksendringen og uttalelsen tas til orientering.

#### 2. Reinbeitedistrikt 4/5 B Sállan - Cižašnjarga/Skoqerøya– Spurvneset, datert 02.07.18:

Tradisjonell gamlebruk var knyttet til utmarks næring og reindrift. At gamle gammetomter og gammer kan bygges om og oppgraderes til fritidsbolig, vil åpne for at det blir hytter i områder som det foregår reindrift i, som er sammenhengende og inngrepsfri i dag. Reinene er avhengig av å slike beiteområder, særlig om vinteren.

Vi har erfart at den ulovlig oppsatte hytta er i bruk, og at bruken er mer omfattende enn gammen ble brukt. Den økende bruken gjør at reinen forstyrres og spres, og det påfører reinbeitedistriktet merarbeid med å spore opp rein og samle flokken igjen. Dette medfører risiko for dårligere dyrevelferd.

Bruksendring medfører dermed økt bruk og ferdsel, og i vinterbeite vurderer vi at det er stor ulempe for reindriften. Både skutertrafikk og generell ferdsel er forstyrrende faktorer.

Det er en alvorlig situasjon der stadig flere igangsetter ulovlig tiltak, dette i visshet om at dagens praksis der tilgivelse er en bedre løsning enn tillatelse. En slik praksis kan ikke på noen måte godtas. Det er viktig for oss at kommunen nå ikke tillater at det etableres en slik



praksis. I samme område er det flere gammer, og det er åpenbart at flere som ønsker oppgradert standard. Flere slike større hytter får negativ innvirkning på vår reindrift.

Etter vår oppfatning, og som også støttes av FeFo i vurdering av 27.5.18, er at dette er en ny hytte, og således er ulovlig oppført bygg.

Reinbeitedistrikt 4/5 B/5 C har vurdert at ulempene for vår næring er for store, og kan således ikke gi samtykke til omsøkte bruksendring.

Plan- og Utviklingssjefens kommentar:

Det registreres av bruksendringen vil være til ulempe for reinbeitedistriktet, uttalelsen tas til følge.

### **Saksutredning:**

Det berørte reinbeitedistriktet anfører at en bruksendring av gamma til fritidsbolig vil gi store ulemper for reindriftsnæringa. Vilkåret for bestemmelsen i Kommuneplanens arealdel § 7.2.3 er dermed ikke oppfylt og tillatelse kan derfor ikke gis.

### **Vedtak:**

Med hjemmel i kommunelovens § 23 nr. 4, jfr. delegasjonsvedtak av 16.10.95, og i medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 og Kommuneplanens arealdel § 7.2.3, avslår Plan- og Utviklingssjefen søknaden (10.02.11) om tillatelse til bruksendring av gamle på GBN 2/1/19.

### **Begrunnelse:**

Det berørte reinbeitedistriktet anfører at en bruksendring av gamma til fritidsbolig vil gi store ulemper for reindriftsnæringa. Vilkåret for bestemmelsen i Kommuneplanens arealdel § 7.2.3 er dermed ikke oppfylt og tillatelse kan derfor ikke gis.

Vegar Nilsen Trasti  
Arealplanlegger

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

Sameiere punktbeste 2/1/19  
v/ Asbjørn Wollmann  
Myrullsvingen 54  
9912 Hesseng

Hesseng 20.10.2018

Sør-Varanger kommune  
Plan og Utvikling  
Boks 406  
9915 Kirkenes ([postmottak@svk.no](mailto:postmottak@svk.no))

Deres referanse: 18/1540

## **KLAGE - AVSLAG PÅ SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA GAMME TIL FRITIDSBOLIG GBN 2/1/19**

Sameierne av GBN 2/1/19 vil med dette anke vedtaket om å avslå vår søknad om bruksendring fra gamle til fritidsbolig jf. plan og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Vi opprettholder derfor vår søknad om bruksendring, og vil tilføre nye opplysninger, og ber derfor om ny saksbehandling.

Det vises til søknad av 10.02.11 hvor det søkes om bruksendring av gamle på GBN 2/1/19 til fritidsbolig.

Plan- og Utviklingssjefen har den 17.10.18, sak 236/18 behandlet søknaden og fattet vedtak om å avslå søknaden med begrunnelse at det berørte reinbeitedistriktet anfører at en bruksendring av gamle til fritidsbolig vil gi store ulemper for reindriftsnæringa. Vilkåret for bestemmelsen i Kommuneplanens arealdel § 7.2.3 er dermed ikke oppfylt og tillatelse kan derfor ikke gis.

Finnmarkseiendommen skriver 05.06.18: "Dersom kommunen som plan og bygningsmyndighet tillater det, vil FeFo opprette ny festekontrakt for utmarksbygg med formål fritid. FeFo anser ikke at det i realiteten vil være en endret bruk av utmark da bruken vil være den samme som tidligere. Begrunnelsen for dette er at hytta har i all sin tid blitt brukt som fritidshytte og størrelsen har vært omtrent den samme siden den ble oppført i 1973. Dette bekreftes også i brev av 21.05.2010 fra Sør- Varanger kommune til FeFo."

Som det går fram av skrevet fra FeFo så har bygningen stått der den står i en mannsalder, og det har aldri vært, etter det sameierne vet, gjort noen innsigelser fra reinbeitedistriktet. Sameierne har alltid hatt og ønsker i fremtiden å ha et godt forhold til reindriften.

Påstanden om at "den ulovlig oppsatte hytta" brukes og at bruken er mer omfattende enn da den opprinnelige gammen ble brukt stemmer ikke med virkeligheten. Bruken vil heller ikke eskalere selv om bruksendring fra gamle til fritidsbolig blir godkjent.

Vi vil også minne på om at traseen for den godkjente snøskuterløype 3 ligger mindre enn 300 meter fra punktbestet. Bruksendringen vil derfor ikke ha noen innvirkning på skutertrafikk og ferdsel i området.

Vi viser også til Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 130/12: SAKSBEHANDLING AV GAMMER, AVKLARING IFT. GJELDENE REGELVERK OG BEHOV FOR EVENTUELLE ENDRINGER

Med vennlig hilsen sameiere punktbeste 2/1/19

Asbjørn Wollmann (sign)



## SØR-VARANGER KOMMUNE

PLAN- OG UTVIKLING

<b>Vår ref.:</b> Saksnr.: 18/1540/21	<b>Dato:</b> 18.12.2018	
<b>Saksbehandler:</b> Vegar Nilsen Trasti	<b>Telefonnr.:</b> 78 97 74 91	<b>Epostadresse saksbehandler:</b> vegar.trasti@sor-varanger.kommune.no

### NOTAT - MØTE MED KLAGER 2/1/19

Møtested/-tid: Rådhuset i Kirkenes, 22.11.18, Kl 14:00-14:30

Tilstede: Asbjørn Wollmann, Vegar Nilsen Trasti

#### Notater:

Sameiet for GBN 2/1/19 ved Asbjørn Wollmann hadde bedt om et møte for å legge fram argumenter i klagesak om bruksendring av gamme:

1. Skuterløypa (alternativ løype 3) går under 300meter fra gamma. Denne løypa er foreslått som permanent og eneste løype i området i forslag til ny skuterløypeforskrift.

Før, når overnevnte løype ikke gikk i området hadde sameiet til sammen 20 dispensasjoner for snøskuter til gamma.

Skuterløypa brukes også til Finnmarksløpet.

Klager argumenterte derfor at den økte skutertrafikken i området ikke kan tilskrives sameiet, da det går en offentlig skuterløype like forbi gamma.

2. Ved gammeutvisning i 1982 ble gamma omtalt som en «delvis jorddekt hytte». Dette mener sameiet taler for at byggverket aldri har vært en gamme reint teknisk sett. Byggverket har alltid vært av bindingsverk og ikke bygget som en tradisjonell gamme.

3. Gamma har tidligere vært lånt ut til både foreninger, skoleklasser og andre, og brukes etter sigene mindre i dag enn før.

4. Klager foreslo at kommunen avholder et åpent møte for alle som har gammer/hytter i området slik at folk får gjort seg kjent med det nye regelverket.

For å ikke forskuttere saksbehandlingen ble det av kommunens representant ikke svart/kommentert på overnevnte punkter, men disse ble notert ned for bruk i den videre saksbehandlingen.

---

Vegar Nilsen Trasti  
Arealplanlegger

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



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Trasti, Vegar Nilsen Enhetsleder: Trasti, Vegar Nilsen, tlf. 78 97 74 91	Dato: 18.12.2018
Arkivsak: <arkivsaksnr>	
Saksordfører: Danielsen, Nina	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	011/19	19.02.2019

### KLAGESAK: BRUKSENDRING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG PÅ GBN 2/1/19

#### Vedlagte dokumenter:

SØKNAD OM BRUKSENDRING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG PÅ GBN 2119  
SØKNAD OM GODKJENNING AV RESTAURERT OG FLYTTET BYGNING PÅ  
PUNKTFESTET  
TILLEGG TIL SØKNAD  
SØKNAD OM TILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN  
VEDLEGG  
Kart 2-1-19 Kommuneplanens arealdel  
Oversiktskart 2-1-19  
UTDRAG KPA BESTEMMELSER  
SØKNAD OM FESTE ELLER KJØP AV GRUNN  
Svar på høring - bruksending av gamme til fritidsbolig 20302119(1)  
Uttalelse til søknad om bruksending fra gamme til fritidsbolig  
Klage - avslag på søknad om bruksending for gbn 2/1/19  
NOTAT - MØTE MED KLAGER 2119

#### Dokumenter i saken:

2018024260 NOTAT - MØTE MED KLAGER 2/1/19  
2018022212 MOTTATT KLAGE PÅ AVLAG OM BRUKSENDRING AV GAMME PÅ GBN  
2/1/19  
2018020741 Klage - avslag på søknad om bruksending for gbn 2/1/19  
2018020103 AVSLAG PÅ SØKNAD OM BRUKSENDRING FRA GAMME TIL  
FRITIDSBOLIG GBN 2/1/19  
2018017913 SØKNAD OM BRUKSENDRING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG PÅ GBN  
2/1/19

2018013349 Uttalelse til søknad om bruksendring fra gamle til fritidsbolig  
2018011283 Svar på høring - bruksending av gamle til fritidsbolig 2030/2/1/19  
2018010229 HØRING: BRUKSENDING AV GAMME TIL FRITIDSBOLIG - GBN 2/1/19  
2016007158 VEDRØRENDE PURRING PÅ SVAR ANG. SØKNAD OM BRUKSENDING  
GAMME 2/1/19 SØR-VARANGER KOMMUNE  
2016005060 Purring på svar Ang. søknad om bruksendring gamle 2/1/19 Sør-Varnager  
kommune  
2015025393 VEDRØRENDE GAMME 2/1/19  
2015024682 BER OM TILBAKEMELDING OM VIDERE SAKSGANG  
2015013822 VEDRØRENDE BRUKSENDING AV GAMME 2/1/19  
2015011558 ETTERLYSER TILBAKEMELING I SAK 09/1022/10  
2011011535 FORELØPIG SVAR: SØKNAD OM BRUKSENDING AV GBFNR 2/1/19 FRA  
GAMME TIL HYTTE  
2011002755 SØKNAD OM TILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN  
2011002754 VEDR. FESTE KONTRAKT FOR TRANGDALSGAMMA 2/1/19  
2011002329 TILLEGG TIL SØKNAD  
2011002116 SØKNAD OM GODKJENNING AV RESTAURERT OG FLYTTET BYGNING  
PÅ PUNKTFESTET  
2010010196 VEDR. BYGGVERK OPPFØRT UTEN TILLATELSE GNR 2 BNR 1 FNR 19  
SØR-VARANGER KOMMUNE  
2010008946 2/1/19 BYGNINGER TILKNYTTET PUNKTFESTE

#### **Kort sammendrag:\***

Plan- og Utviklingssjefen har i vedtak 17.10.18, sak 236/18 avslått søknad om bruksendring av gamle på GBN 2/1/19 til fritidsbolig.

Sameiere for punktffeste 2/1/19, ved Asbjørn Wollmann har i brev av 20.10.18 påklaget vedtaket.

Fylkesmannen er rette klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Klage på vedtak fattet av Plan- og Utviklingssjefen forelegges Utvalg for plan og samferdsel. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, fatter de et nytt vedtak. Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til Fylkesmannen i Finnmark for endelig avgjørelse.

#### **Faktiske opplysninger:\***

##### Historikk:

Sameiere for punktffeste 2/1/19 søkte 15.02.11 om tillatelse til bruksendring av gamle på GBN 2/1/19 til fritidsbolig.

Søknaden ble lagt i bero i påvente av nytt plangrunnlag. Dette fordi gamle lå i et område avsatt til Landbruks-, Natur- og Friluftsmål i da gjeldende kommuneplan. Tiltaket ville da vært avhengig av dispensasjonsbehandling, noe det ikke er søkt om.

Ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2018-2030, ble vedtatt 14.02.18.

Saken var på høring i perioden 04.06.18 til 04.07.18.

Den 17.10.18 fattet Plan- og Utviklingssjefen vedtak i sak 236/18 og avsto søknaden om bruksendring, som følger:

«Vedtak:

Med hjemmel i kommunelovens § 23 nr. 4, jfr. delegasjonsvedtak av 16.10.95, og i medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 og Kommuneplanens arealdel § 7.2.3, avslår Plan- og Utviklingssjefen søknaden (10.02.11) om tillatelse til bruksendring av gamle på GBN 2/1/19.

Begrunnelse:

Det berørte reinbeitedistriktet anfører at en bruksendring av gamma til fritidsbolig vil gi store ulemper for reindriftsnæringa. Vilkåret for bestemmelsen i Kommuneplanens arealdel § 7.2.3 er dermed ikke oppfylt og tillatelse kan derfor ikke gis.»

Plangrunnlaget:

Punktfestet er i Kommuneplanens arealdel (PlanID 2030-2004105) regulert til LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse i ødemarksområdene, jfr. § 7.2.3, samt vedlegg 4.

Se vedlagte utdrag fra Kommuneplanens bestemmelser om behandlingsreglene i slike saker.

Klage:

Sameiere for punktfeste 2/1/19, ved Asbjørn Wollmann, heretter kalt *klager* har i brev av 20.10.18 klaget på vedtaket (236/18). I tillegg har klager i møte med saksbehandler 22.11.18 lagt fram argumenter som supplement til klagen (20.10.18).

Klager anfører følgende påstander:

Det vises til Finnmarkseiendommens uttalelse i saken: «Dersom kommunen som plan og bygningsmyndighet tillater det, vil FeFo opprette ny festekontrakt for utmarksbygg med formål fritid. FeFo anser ikke at det i realiteten vil være en endret bruk av utmark da bruken vil være den samme som tidligere. Begrunnelsen for dette er at hytta har i all sin tid blitt brukt som fritidshytte og størrelsen har vært omtrent den samme siden den ble oppført i 1973. Dette bekreftes også i brev av 21.05.2010 fra Sør- Varanger kommune til FeFo»

Som det går fram av skrevet fra FeFo så har bygningen stått der den står i en mannsalder, og det har aldri vært, etter det sameierne vet, gjort noen innsigelser fra reinbeitedistriktet. Sameierne har alltid hatt og ønsker i fremtiden å ha et godt forhold til reindrifta.

Ved gammeutvisning i 1982 ble gamma omtalt som en «delvis jorddekt hytte». Dette mener

sameiet taler for at byggverket aldri har vært en gamle reint teknisk sett. Byggverket har alltid vært av bindingsverk og ikke bygget som en tradisjonell gamle.

Påstanden om at "den ulovlig oppsatte hytta" (henvisning til motpartens uttalelse i saken) brukes og at bruken er mer omfattende enn da den opprinnelige gammen ble brukt stemmer ikke med virkeligheten. Bruken vil heller ikke eskalere selv om bruksendring fra gamle til fritidsbolig blir godkjent.

Klager vil også minne på om at traseen for den godkjente snøskuterløype 3 (alternativ løype 3) ligger mindre enn 300 meter fra punktfestet. Bruksendringen vil derfor ikke ha noen innvirkning på skutertrafikk og ferdsel i området. Denne løypa er foreslått som permanent og eneste løype i området i forslag til ny skuterløypeforskrift. Før, når overnevnte løype ikke gikk i området hadde sameiet til sammen 20 dispensasjoner for snøskuter til gamma. Skuterløypa brukes også til Finnmarksløpet. Klager argumenterte derfor at den økte skutertrafikken i området ikke kan tilskrives sameiet, da det går en offentlig skuterløype like forbi gamma.

Klager viser også til Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 130/12: SAKSBEHANDLING AV GAMMER, AVKLARING IFT. GJELDENE REGELVERK OG BEHOV FOR EVENTUELLE ENDRINGER.

Gamma har tidligere vært lånt ut til både foreninger, skoleklasser og andre, og brukes etter sigene mindre i dag enn før.

#### Klagebehandlingen:

Klager behandles etter forvaltningslovens kapittel VI, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

Klagen er innkommet rettidig, jfr. forvaltningslovens § 30.

Klagen er varslet til motpart i saken, jfr. § 33. Motpart er Reinbeitedistrikt 4/5B, det er ikke innkommet tilsvar til klagen fra motpart.

Fylkesmannen er rette klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Klage på vedtak fattet av Plan- og Utviklingssjefen forelegges Utvalg for plan og samferdsel. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, fatter de et nytt vedtak. Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til Fylkesmannen i Finnmark for endelig avgjørelse.

#### **Rådmannens vurdering:**

Rådmannen vil her gjennomgå og kommentere klagers anførsler i saken:

Klager mener å ha støtte for at gamma hele tiden har vært benyttet til fritidsformål og at den teknisk sett ikke har vært oppført som en gamle (reisverk av trevirke som er dekket med jord og/eller torv), men i bindingsverk. Denne saken omhandler ikke tillatelse til selve byggingen av byggverket, men bruken av det. Tillatelse til selve byggverket må behandles etter reglene i kommuneplanens arealdel § 7.2.3 bokstav b, men er først avhengig av

tillatelse til bruksendring.

Bruken av gamma har oppgjennom tiden vært av forskjellig karakter og er ikke entydig dokumentert brukt som fritidsbolig. Klager har i sine søknader til kommunen omtalt byggverket som en gamme. Rådmannen legger til grunn at hensikten med kommuneplanens bestemmelse § 7.2.3 er å få en særskilt vurdering av hver enkelt sak når det kommer til bruksendring. Når byggverket har blitt oppfattet som en gamme er det først ved søknad om bruksendring at kommuneplanens bestemmelse kommer til anvendelse.

Spørsmålet blir i saken om en bruksendring kan medføre økt bruk i strid med reindriftshensynene som er anført av det berørte reinbeitedistriktet (motparten). Rådmannen har ikke reindriftsfaglig kompetanse for å overprøve reinbeitedistriktet, men vil prøve å kommentere innspillet.

Når det gjelder økt skutertrafikk, så ligger gamma nær eksisterende skuterløype (alternativ løype 3). Med en åpen løype like forbi gammen, er det vanskelig å fastslå at trafikk direkte eller i tilknytning til den aktuelle gammen vil medføre betydelig trafikk utover den åpne løypa.

Rådmannen vil også vise til reindriftslovens § 65. Ferdsel i område hvor rein beiter: «De som ferdes i område hvor rein beiter, plikter å vise hensyn og opptre med varsomhet slik at reinen ikke unødig uroes eller skremmes under beiting, flytting mv. (...)»

Reinbeitedistriktet har også anledning til å be Fylkesmannen om å stenge skuterløypa i perioder dersom dette skulle være nødvendig av spesielle reindriftsmessige hensyn.

Hva angår kravet i bestemmelsen om at en søknad om bruksendring skal sendes på høring til det berørte reinbeitedistrikt, så var dette for å ivareta reindriftas interesser i eventuelle tilfeller der lokalisering av eksisterende gamme allerede var til hinder/problematisk for dem, og at en tillatelse til oppføring av ny hytte kunne forverret situasjonen. Kommunen kan ikke se å ha mottatt noen klager fra reinbeitedistriktet på denne gammen tidligere, og vi har derfor hatt som utgangspunkt at denne ikke har vært til vesentlig hinder/ulempe for reindriftas virksomhet.

Etter en nærmere vurdering, så mener kommunen derfor at reinbeitedistriktets merknader til aktuelle søknad blir for generelle, og ikke spesifikt omhandler lokaliseringen av omsøkt bruksendrede gamme. Hva angår «ulovlig bruk» så vil tillatelse til selve byggverket behandles som egen sak.

Rådmannen viser til den arealbegrensningen som ligger i bestemmelsens § 7.2.3 bokstav b. All den tid det eksisterende byggverket ikke har fått byggetillatelse, er det for kommunen anledning til å kreve at tiltakshaver forholder seg til denne arealbegrensningen. Rådmannen mener at arealbegrensningen (totalt BYA 20m<sup>2</sup> på punktfestet) vil gjøre det mindre attraktivt å oppholde seg i lengre perioder og at bruken derfor begrenses.

Dersom bruksendring av gamma ikke tillates må saken om selve byggverket følges opp. Det kan da bli aktuelt med en ulovlighetsoppfølging etter pbl. kapittel 32.

### **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:

Ingen av satsningsområdene vurderes berørt i saken.

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Folkehelse:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

### **Alternative løsninger:\***

Dersom Utvalg for plan- og samferdsel finner grunn til å ta klagen til følge, fatter de et nytt vedtak. Dette gjøres oppmerksom på at slikt vedtak kan påklages, jfr. pbl § 1-9 og forvaltningsloven.

Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til Fylkesmannen i Finnmark for endelig avgjørelse.

### **Alternativ til vedtak:\***

Utvalg for plan- og samferdsel finner ikke grunn til å ta klagen av 20.10.18 til følge. I henhold til plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 1-9 sendes klagen til Fylkesmannen i Finnmark for endelig klagebehandling med følgende uttalelse:

«Utvalg for plan- og samferdsel finner ikke at klagen frambringer momenter som tilsier at Plan- og Utviklingssjefens vedtak 236/18, 17.10.18 burde omgjøres og mener at klagen ikke bør tas til følge.

Begrunnelse:

Utvalg for plan- og samferdsel finner ikke at klagen frembringer nye momenter som medfører at vedtaket bør omgjøres. Utvalget støtter seg for øvrig til rådmannens vurderinger i saksframstillingen i denne sak.»

- Utvalget ber rådmannen følge opp saken om selve byggverket etter reglene i plan- og bygningsloven og kommuneplanens arealdel, når endelig klagebehandling er gjort av Fylkesmannen.

### **Forslag til innstilling:**

\*

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav *m* opphever Utvalg for plan- og samferdsel Plan- og Utviklingssjefens vedtak 236/18, 17.10.18, og fatter selv følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav *m* gir Utvalg for plan- og samferdsel tillatelse til bruksendring av gamle på GBN 2/1/19 til fritidsbolig. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Ingen tiltak kan igangsettes før nødvendige godkjenninger fra og bygningsmyndigheten foreligger.

- Utvalget ber rådmannen følge opp saken om byggverket iht. kommuneplanens bestemmelser § 7.2.3 bokstav b.

Begrunnelse:

Tiltaket vurderes i tråd med bestemmelser i retningslinjene i Kommuneplanens arealdel. Utvalget støtter seg til klagers argumenter i saken og mener dette må tas til følge i saken. Uttalelse fra reinbeitedistrikt 4/5B tas delvis til følge. For å redusere ulempene for motparten (reinbeitedistriktet) må arealbegrensningen i kommuneplanen overholdes.

### **Behandling 19.02.2019 Utvalg for plan og samferdsel**

Saksordfører: Danielsen, Nina

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

### **Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 011/19:**

\*

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav *m* opphever Utvalg for plan- og samferdsel Plan- og Utviklingssjefens vedtak 236/18, 17.10.18, og fatter selv følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav *m* gir Utvalg for plan- og samferdsel tillatelse til bruksendring av gamle på GBN 2/1/19 til fritidsbolig. Tillatelsen gis på følgende

vilkår:

- Ingen tiltak kan igangsettes før nødvendige godkjenninger fra og bygningsmyndigheten foreligger.

- Utvalget ber rådmannen følge opp saken om byggverket iht. kommuneplanens bestemmelser § 7.2.3 bokstav b.

Begrunnelse:

Tiltaket vurderes i tråd med bestemmelser i retningslinjene i Kommuneplanens arealdel. Utvalget støtter seg til klagers argumenter i saken og mener dette må tas til følge i saken. Uttalelse fra reinbeitedistrikt 4/5B tas delvis til følge. For å redusere ulempene for motparten (reinbeitedistriktet) må arealbegrensningen i kommuneplanen overholdes.

Nina Bordi Øvergaard  
rådmann

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



# Sør-Varanger kommune

## Kommuneplanens arealdel

2018-2030      Planbestemmelser



Vedtatt:  
14.02.2018

PlanID:  
2030-2004105

Dokumentdato:  
01.02.2018

## 1.0 Innledning

Dokumentet inneholder bestemmelser og retningslinjer til Kommuneplanens arealdel 2018-2030. Dokumentet må ses i sammenheng med tilhørende plankart, planbeskrivelse og andre vedlegg.

Oppbygning av dokumentet:

Bestemmelser og retningslinjer er ordnet etter planformål, jfr. Plan- og bygningsloven § 11-7. Inndelingen finnes også i plankartets tegnforklaring.

Dokumentet er bygd opp spaltevis, med bestemmelser i venstre kolonne, og tilhørende retningslinjer i høyre slik:

<b>Bestemmelser</b>	<b>Retningslinjer</b>
Sammen med plankartet er bestemmelsene juridisk bindene dokument. Det vil si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene. Bestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10, 11-11.	Retningslinjene er ikke juridisk bindene, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser.





<p>totalhøyde ikke over 3,5meter.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres.</li> <li>- Det skal være opparbeidet minst 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig.</li> <li>- Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere vassdrag enn 30meter.</li> <li>- Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere offentlig vei enn byggegrense gitt i vegloven.</li> <li>- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord fra AR5-kart.</li> <li>- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B.</li> <li>- Bebyggelse skal lokaliseres inntil eksisterende veier.</li> <li>- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor viktige kulturlandskap.</li> <li>- Bebyggelsen skal lokaliseres minst 5meter fra automatisk freda kulturminner.</li> </ul> <p>(PBL. § 11-11, nr. 2)</p> <p><b>7.2.3 LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse i ødemarksområdene</b></p> <p>Følgende bestemmelser gjelder for eksisterende bygninger på punktfester i vedlegg 4:</p> <p>a) Det kan etter søknad tillates bruksendring fra gamle eller næringshytte til fritidsbolig, på følgende vilkår:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bruksendringen må ikke være til ulempe for stedbunden næring.</li> <li>- Bruksendringen må ikke medføre økt risiko forbundet med naturbasert fare, jf. § 3.1.12.</li> <li>- Bruksendring må ikke være til ulempe for allmennhetens interesser.</li> </ul> <p>b) På eksisterende punktfeste for fritidsbolig tillates 1 fritidsbolig og inntil 2 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m<sup>2</sup>. Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 20 m<sup>2</sup> grunnflate (BYA).</p> <p>c) For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg.</p> <p>d) Ny fritidsbolig skal oppføres i bindingsverk og kles i villmarkspanel, eller males/beises i en</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veilovens § 29 fastsetter byggegrense mot vei, evt. dispensasjon til bygging nærmere vei må gis av vegmyndigheten.</li> <li>- Avstand til vei måles fra senterlinje.</li> </ul> <p>Kommunen skal ved byggesøknad vurdere tiltaket opp mot kartbaser og om nødvendig sende søknaden på høring til Finnmark fylkeskommune/Sametinget.</p> <p>Tiltak kan også utløse krav om ny festekontrakt (avtale mellom fester og grunneier).</p> <p>Veiledning: Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også; <a href="http://www.askeladden.ra.no">www.askeladden.ra.no</a> <a href="http://www.kulturminnesok.no">www.kulturminnesok.no</a> <a href="http://www.nordatlas.no">www.nordatlas.no</a> <a href="http://www.miljostatus.no">www.miljostatus.no</a></p> <p><b>LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse i ødemarksområdene</b></p> <p>Mindre hytter og gammer i ødemarksområdene er kartfestet gjennom vedlegg 4.</p> <p>Bestemmelsene er ment for å tillate bruksendring fra gammer til fritidsbolig.</p> <p>Disse gammene/hyttene ligger i sårbare områder og det er derfor viktig å sette strenge vilkår for bruksendringen og strenge rammer for utnyttelse av punktfestet.</p> <p>Tiltak kan også utløse krav om ny festekontrakt (avtale mellom fester og grunneier).</p> <p>Retningslinjer for saksbehandling ved bruksendring:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Søknaden sendes på høring til berørt reinbeitedistrikt.</li> <li>- Søknaden sendes på høring til Finnmarkseiendommen.</li> <li>- Bruksendringen må ikke forringe natur- og kulturmiljø eller landskapet, eller være til hinder for utøvelse av friluftsliv.</li> <li>- I søknaden må dokumentasjon etter</li> </ul>
---	--

<p>jordnær farge, tak skal ha matt overflate.</p> <p>e) Før det gis tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig på eksisterende punktfeste skal godkjent rivingsplan for eksisterende byggverk foreligge.</p> <p>(PBL. § 11-11, nr. 2)</p> <p><b>7.2.4 LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse ved sjø</b> Følgende bestemmelser gjelder for eksisterende bygninger på punktfester i vedlegg 4:</p> <p>a) Det kan etter søknad tillates bruksendring fra gamle eller næringshytte til fritidsbolig, på følgende vilkår:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bruksendringen må ikke være til ulempe for stedbunden næring.</li> <li>- Bruksendringen må ikke medføre økt risiko forbundet med naturbasert fare, jf. § 3.1.12.</li> <li>- Bruksendring må ikke være til ulempe for allmennhetens interesser.</li> </ul> <p>b) På eksisterende punktfeste for fritidsbolig tillates 1 fritidsbolig og inntil 3 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m<sup>2</sup>. Samlet bygningsmasse skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup> grunnflate (BYA).</p> <p>c) For punktfeste gjelder at all bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 36m målt fra ytterpunktene på det ytterste bygg. For eiendomstomt vil eiendomsgrensene definere ytterpunktene for hvor bebyggelsen kan plasseres.</p> <p>d) Før det gis tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig på eksisterende punktfeste skal godkjent rivingsplan for eksisterende byggverk foreligge.</p> <p>(PBL. § 11-11, nr. 2)</p>	<p>bestemmelsens § 3.1.12 vedlegges.</p> <p>Veiledning: Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også; <a href="http://www.asketadden.ra.no">www.asketadden.ra.no</a> <a href="http://www.kulturminnesok.no">www.kulturminnesok.no</a> <a href="http://www.nordatlas.no">www.nordatlas.no</a> <a href="http://www.miljostatus.no">www.miljostatus.no</a></p> <p>Næringshytter for stedbunden næring i tråd med LNFR-begrepet omfattes ikke av disse bestemmelsene med, mindre det søkes om bruksendring til fritidsbolig.</p> <p><b>LNFR-spredd eksisterende fritidsbebyggelse ved sjø</b> Minde hytter og laksehytter langs sjø er kartfestet gjennom listeføring i vedlegg 4.</p> <p>Bestemmelsene er ment for å tillate bruksendring av laksehytter til fritidsbolig.</p> <p>Disse hyttene ligger i sårbare områder og det er derfor viktig å sette strenge vilkår for bruksendringen og strenge rammer for utnyttelse av punktfestet.</p> <p>Tiltak kan også utløse krav om ny festekontrakt (avtale mellom fester og grunneier).</p> <p>Retningslinjer for saksbehandling ved bruksendring:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Søknaden sendes på høring til berørt reinbeitedistrikt.</li> <li>- Søknaden sendes på høring til Finnmarkseiendommen.</li> <li>- Bruksendringen må ikke forringe natur- og kulturmiljø eller landskapet, eller være til hinder for utøvelse av friluftsliv.</li> <li>- I søknaden må dokumentasjon etter bestemmelsens § 3.1.12 vedlegges.</li> </ul> <p>Veiledning: Jfr. også bestemmelser i kulturminneloven og naturmangfoldloven, se også; <a href="http://www.asketadden.ra.no">www.asketadden.ra.no</a> <a href="http://www.kulturminnesok.no">www.kulturminnesok.no</a> <a href="http://www.nordatlas.no">www.nordatlas.no</a> <a href="http://www.miljostatus.no">www.miljostatus.no</a></p> <p>Næringshytter for stedbunden næring i tråd med</p>
--	---

---

**Fra:** Reinbeitedistrikt 4 og 5 B <reinbeitedistrikt.4og5b@gmail.com>  
**Sendt:** tirsdag 19. mars 2019 22:44  
**Til:** Postmottak  
**Emne:** sak 18/1540  
**Vedlegg:** 18-1540 - Bruksendring til fritidsbolig AW.docx

Vedlagt oversendes klage på omgjøring av vedtak.

--

Med hilsen  
Reinbeitedistrikt 4/5 B - Skogerøya/Spurveneset

Atle Magga



Reinbeitedistrikt 4/5 B Sállan - Cižašnjarga/Skogerøya– Spurvneset  
v/ Atle Magga  
Håbet 6  
9910 BJØRNEVATN

03/03/2019

Sør-Varanger Kommune  
postmottak@svk.no

### Klage på endring av vedtak Saksnr.: 18/1540/23

Reinbeitedistrikt 4/5 B fremmer med dette klage på omgjøring av vedtak. Vi viser til omsøkte bruksendring fra gamle til fritidsbolig tillates av Utvalg for plan- og samferdselsaker. Vi vil anføre følgende:

Fra et reindriftsfaglig ståsted er det avgjørende for driften at reinen har tilgang på store, sammenhengende inngrepsfrie beiteområder, særlig på vinterbeitene der flokken beiter samlet. Vår bruk foregår fra hovedsakelig fra oktober til april, og er det eneste lavlandsbeiteområdet som vi har innenfor våres reinbeitedistrikt. . Dette er særlig viktig i kuldeperioder, da reinen lettere kommer ned til lavbeitet som ligger i slike områder

Begrunnelsen for avslag gitt i førstegangsbehandlingen viser til det som skal legges vekt på i slike saker:

*Det berørte reinbeitedistriktet anfører at en bruksendring av gamma til fritidsbolig vil gi store ulemper for reindriftsnæringa. Vilkåret for bestemmelsen i Kommuneplanens arealdel § 7.2.3 er dermed ikke oppfylt og tillatelse kan derfor ikke gis.»*

Vi har vært forhindret fra å benytte området til reinbeiting pga ulovlig beiting fra nabolikdistriktet, Vi anser at skuterløype som går forbi er midlertidig. Denne ble opprettet da Rbd. 6 forlangte stenging av den ordinære løypa, og kan derfor ikke være et argument for at det tåles større trafikk og ferdsel i området. Vi er forøvrig inneforstått med hvordan skuterløypereguleringen fungerer og at den kan stenges ved behov. Vi vil likevel påpeke at Fylkesmannen har laget strenge retningslinjer for stengning, som gjør det vanskeligere å få stengt ei løype på kort varsel. For reinbeitedistriktet har skuterløypa vært en av flere vurderinger som gjorde at vi ikke kunne akseptere en bruksendring.

- Problemet oppstår for reindriften når det søkes BRUKSENDRING. Gammebruken – og konstruksjon med naturmaterialer, utforming o.l. har vært en tålt bruk, i mindre omfang og

til nærings- og nyttebruk. Denne gamlebruken skjedde i gjensidig forståelse for nyttebruk i tidligere tider.

- 
- Med endringen i gjeldende arealdel av kommuneplanen kan det tillates bruksendring til fritidsbolig. I denne saken er fritidsboligen satt opp uten tillatelse for flere år siden, og vilkår om at bygging ikke skal igangsettes før tillatelse er gitt er brutt. Det at tiltakshaver ikke har fulgt regelverket, kan ikke være argument at de da får beholde den.

I kommuneplanens arealdel s. 43 vises det til hva som er ment som spredt fritidsbebyggelse og hvordan dette skal forvaltes av kommunen. Vi stiller spørsmål hvorvidt kommunen har satt strenge nok vilkår for bruksendringen og strenge rammer for utnyttelse av punktfestet.

Vi vil også anføre at det fremstår som uklart i saken om bygget var en gamle eller ikke. Dersom det ikke har stått en gamle på opprinnelig sted, stiller vi spørsmål ved om saken er behandlet på korrekt måte. Vi viser til klagers anførsel:

*Ved gamleutvisning i 1982 ble gamma omtalt som en «delvis jorddekt hytte». Dette mener sameiet taler for at byggverket aldri har vært en gamle reint teknisk sett. Byggverket har alltid vært av bindingsverk og ikke bygget som en tradisjonell gamle.*

Saken har vært tilsendt reinbeitedistriktet på høring. Vi har etter beste forståelse av saken gitt våre faglige vurderinger på hvordan dette tiltaket vil virke inn på vår reindrift. Vi mener at vi har gitt gode faglige begrunnelser, både sett opp mot vår kunnskap om området, om bruk av gammer og fritidsboliger.

Forholdet til andre tilsvarende saker:

Vi har strukket oss langt i å imøtekomme andre næringers behov for arealer til sin næringsvirksomhet. Det er likevel nødvendig å påpeke at ethvert bygg i seg selv vil berøre reinens beitearealer, og medføre forstyrrelser for reinen. Vi ser at det nå er økende saksmengde med søknad om dispensasjoner, endringer og tiltak i våre reinbeiteområder etter at den nye arealdelen av kommuneplanen ble vedtatt. For oss er det både det enkelte tiltak, og samlede konsekvenser/sumringvirkninger som må gis en grundig behandling. Sør-Varanger Kommune må hensynta dette i sin saksbehandling.

**Med hilsen**

**Atle Magga (sign.)  
distriktsleder**

Kopi /til orientering:

Sameiere punktbeste 2/1/19  
v/ Asbjørn Wollmann  
Myrullsvingen 54  
9912 Hesseng

Hesseng 22.04.2019

Sør-Varanger kommune  
Plan og Utvikling  
Boks 406  
9915 Kirkenes ([postmottak@svk.no](mailto:postmottak@svk.no))

Deres referanse: 18/1540

**SØKNAD OM BRUKSENDING FRA GAMME TIL FRITIDSBOLIG GBN 2/1/19.  
Sameiets reaksjon på høringssvar av 03.03.2019 fra det berørte reinbeitedistriktet.**

Sameierne av GBN 2/1/19 vil med dette komme med våre synspunkter på høringssvaret fra reinbeitedistriktet, som konkluderer med at vår søknad om bruksendring fra gamle til fritidsbolig jf. plan og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28 avslås.

Vi vil først minne på:

” Dersom kommunen som plan og bygningsmyndighet tillater det, vil FeFo opprette ny festekontrakt for utmarksbygg med formål fritid. FeFo anser ikke at det i realiteten vil være en endret bruk av utmark da bruken vil være den samme som tidligere. Begrunnelsen for dette er at hytta har i all sin tid blitt brukt som fritidshytte og størrelsen har vært omtrent den samme siden den ble oppført i 1973. Dette bekreftes også i brev av 21.05.2010 fra Sør- Varanger kommune til FeFo.”

Bygningen har stått der den står i en mannsalder, og det har ikke kommet noen innsigelser fra reinbeitedistriktet før. Sameierne har alltid hatt og ønsker i fremtiden å ha et godt forhold til reindrifta.

Reinbeitedistriktet sier i sitt brev av 03.03.2019:

*” Fra et reindriftsfaglig ståsted er det avgjørende for driften at reinen har tilgang på store, sammenhengende inngrepsfrie beiteområder, særlig på vinterbeitene der flokken beiter samlet. Vår bruk foregår fra hovedsakelig fra oktober til april, og er det eneste lavlandsbeiteområdet som vi har innenfor våres reinbeitedistrikt. Dette er særlig viktig i kuldeperioder, da reinen lettere kommer ned til lavbeitet som ligger i slike områder.”*

Vår bruk foregår hovedsakelig fra oktober til april sier distriktslederen.

Sameiets bruk vil foregå fra januar til mai, fortrinnsvis i februar, mars og april. Etter dette så er det denne i perioden at vi kan møte rein i området.

Vi har imidlertid mange års erfaring med at reinflokkene i det nevnte tidsrommet beiter i området mellom flyplassen og Munkelva.

Og:

*” Vi har vært forhindret fra å benytte området til reinbeiting pga ulovlig beiting fra nabolikdistriktet. Vi anser at skuterløype som går forbi er midlertidig. Denne ble opprettet da Rbd. 6 forlangte stenging av den ordinære løypa, og kan derfor ikke være et argument for at det tåles større trafikk og ferdsel i området. Vi er forøvrig innforstått med hvordan skuterløypereguleringen fungerer og at den kan stenges ved behov. Vi vil likevel påpeke at Fylkesmannen har laget strenge retningslinjer for stengning, som gjør det vanskeligere å få stengt ei løype på kort varsel. For reinbeitedistriktet har skuterløypa vært en av flere vurderinger som gjorde at vi ikke kunne akseptere en bruksendring.”*

Vi ønsker ikke å blande oss inn i forholdet mellom Rbd. 4/5 B og Rbd. 6, men vi vil poengtere at nærområdet ikke ble brukt til beite av Rbd. 6 i alle de årene som de var i området. Det var trolig derfor man anbefalte den alternative løpetraseen.

For ordens skyll gjør oppmerksom på at nevnte trase har vært brukt (lovlig-ulovlig) som scooterløype fra 1980 tallet av Forsvaret, Neiden fjellstue, Reinpolitiet, Statens naturoppsyn, med flere og etter hvert Finnmarksløpet.

Argumentet:” For reinbeitedistriktet har skuterløypa vært en av flere vurderinger som gjorde at vi ikke kunne akseptere en bruksendring.” Skuterløyper er ikke noe sameiet kan svare for, og vi vil som tidligere selvsagt søke om dispensasjon for kjøring til punktfestet dersom løypa blir flyttet. Dette argumentet har etter vårt syn ingen relevans i denne saken.

Vi bygde en torvkledt hytte på stedet i 1973 fikk utsted punktfeste av Finnmark Jordsalgskontor i 1985, i 1989 søkte vi Sør-Varanger Kommune om byggetillatelse på uthus (vedskjul, toalett og sanitærrom) som ble vedtatt av bygningsrådet i 1990.

Området har vi brukt fra tidlig 70 tallet til rekreasjon, jakt og fiske. Dette handler for oss om livskvalitet.

Bruken vil uansett ikke eskalere selv om bruksendring fra gamle til fritidsbolig blir godkjent.

Vi opprettholder med dette vår søknad om bruksendring av 10.02.2011 og ber om ny saksbehandling.

Med vennlig hilsen sameiere punktfeste 2/1/19.

Torstein Lauritsen, Jørgen Tettenborn, Asbjørn Wollmann, Asbjørn Flåten, Alf Thrane.

Asbjørn Wollmann (sign)

Sameiets leder.

---

**Fra:** Asbjørn Wollmann <a.wollmann@online.no>  
**Sendt:** tirsdag 23. april 2019 12:06  
**Til:** Postmottak  
**Kopi:** Alf Thrane; Asbjørn Flåten; Jørgen Tettenborn; Torstein Lauritsen  
**Emne:** Deres referanse 18/1540  
**Vedlegg:** 2019TH Våre kommentarer til høringsvaret fra reinbeitedistriktet.docx

Sender som vedlegg sameiets reaksjon på høringssvar.

Med vennlig hilsen  
Trangdalshytta sameie.

*Asbjørn Wollmann*

Myrullsvingen 54  
9912 Hesseng  
Telefon 91 69 28 55

---

**Fra:** Vegar Trasti  
**Sendt:** torsdag 16. mai 2019 12:07  
**Til:** 'Reinbeitedistrikt 4 og 5 B'  
**Emne:** Gammer i Gallok - oppsummering fra møte

Hei.

Takker for møtet om gammer i Gallok tidligere i dag, her er vår oppsummering.

**Tid/Sted:** 16.05.19, 09:00 -09:30 / Rådhuset møterom Viksjøen  
**Tilstede:** Reinbeitedistrikt 4/5B; Atle Magga, Ulf Egil Magga, Elin Magga, Sør-Varanger kommune; Anna Buljo, Vegar Nilsen Trasti

Oppsummering:

Kommunen har to saker til behandling om bruksendring av gammer til hytter, det gjelder GBN 2/1/19 og GBN 2/1/20. Begge sakene behandles som klagesaker.

Kommunen opplyste om kommuneplanens bestemmelser som åpner for slik bruksendring, under forutsetning av at bruksendringen ikke er til ulempe for stedbunden næring (reindrift). Dersom slik bruksendring tillates, er det en arealbegrensning på punktfestet på 20kvm (BYA). Dersom det tillates bruksendring må kommunen følge dette opp etter plan- og bygningsloven slik at bebyggelsen kommer innenfor disse bestemmelsene. Dersom det ikke tillates bruksendring må kommunen følge byggingen opp som ulovlighetsoppfølging.

Reinbeitedistriktet sa at de nevnte gammene ligger i beiteområder som det er vanskelig å holde reinen i, forstyrrelser fra hyttebruk kan bidra til at reinen spres. Økt standart på hytter medfører lengre opphold når hyttene brukes og dermed mere forstyrrelse. Kjørespor etter snøskuter inn i disse områdene gjør at reinen følger disse og vandrer bort fra gode beiteområder.

Gammen med GBN 2/1/19 ligger i dalsøkk hvor det ligger flere gammer «på rekke og rad», det vil ikke være kurant å tillate bruksendring her fordi det vil åpne for at også nabogammene kan bruksendres. Dermed vil hyttene skape et «gjerde» til hinder for reintrekk.

Gammen med GBN 2/1/20 ligger i beiteområde ved Blautmyra, under Farkollen, det er krevende å få reinen til dette lavereliggende området og å holde de der.

Reinbeitedistriktet sa at det i området generelt er vanskelig å holde rein fordi reinen må læres opp til å bruke beitene. Distriktet har i en lengre periode ikke selv hatt rein i områdene på grunn av konflikten med nabolaget og at nabolaget har hatt rein i deres distrikt. Dette betyr at tiltak i dette området vil gi større ulempe for distriktet enn normalt. Reinbeitedistriktet ba kommunen hensynta de kumulative konsekvensene for distriktet i sin behandling.

Kommunen opplyste om at de to sakene nå blir sluttbehandlet av kommunen og at endelig avgjørelse gjøres av Fylkesmannen i Troms og Finnmark.

---

Merknader til oppsummeringen bes rettet til undertegnede innen 1 uke fra mottaksdato.

Vennlig hilsen

*Vegar Nilsen Trasti*

Arealplanlegger  
Fagansvarlig arealplan

Plan- og Utvikling



## Sør-Varanger kommune

- *En grensesprengende kommune* -

Boks 406, 9915 Kirkenes

Tlf: +47 78 97 74 91

E-post: [vetr@svk.no](mailto:vetr@svk.no)

Se [stedbrosjyra for Kirkenes/Sør-Varanger](#)



## SØR-VARANGER KOMMUNE

PLAN- OG UTVIKLING

<b>Vår ref.:</b> Saksnr.: 18/1540/33	<b>Dato:</b> 15.10.2019	
<b>Saksbehandler:</b> Vegar Nilsen Trasti	<b>Telefonnr.:</b> 78 97 74 91	<b>Epostadresse saksbehandler:</b> vegar.trasti@sor-varanger.kommune.no

### NOTAT: MØTE OM GBN 2/1/19

Møtested	Plan- og Utviklingsavdelingen, Rådhuset i Kirkenes
Møtetidspunkt/ramme	03.10.19, kl. 13:00-14:15
Deltakere	Sameie GBN 2/1/19; Asbjørn Wollmann Jørgen Tettenborn Sør-Varanger kommune; Håvard Lund, plan og utviklingssjef Vegar Nilsen Trasti, saksbehandler

#### Møteagenda:

Sameiet hadde bedt om et møte i forbindelse med sak 18/1540 «Klage på bruksendring av gamle til fritidsbolig GBN 2/1/19», Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak 057/19 (13.08.19). Sameiet ønsker å klage på vedtaket og ba om et møte før klagefristens utløp (07.10.19).

#### Møtenotat:

Sameiet hadde til møtet laget et skriv med spørsmål som de ønsket svar på i møtet, skrivet ble overlevert i papir ved møtets start.

Ettersom skrivet ble overlevert i møtet hadde kommunen ikke hatt tid til å sette seg inn i problemstillingene slik at de i stor grad kun ble diskutert muntlig og i generelle ordelag. Kommunen kan ikke gå inn på en behandling av saken før det eventuelt foreligger en klage fra sameiet.

Oppsummering fra møtet blir derfor slik:

Sameiet føler seg urettferdig behandlet, da andre i Gallokområdet har fått bruksendret gamle til hytter.

De vi ha engen saksbehandling og ikke sammenblandes med sak om GBN 2/1/20.

De stiller spørsmål ved de reindriftsfaglige argumenter som ble fremmet i saken. Sameiet har laget et kart som viser gamle/hytter i området med avstander påtegnet.

Kommunen opplyste om at kommunens intensjon med endringene i Kommuneplanens arealdel var å rette opp i forholdene i Gallok og andre ødemarksområder, slik at de med punktfeste i området skulle få klare rammer for hva de kunne oppføre.



Gammebegrepet er ikke å gjenfinne i plan- og bygningsloven, annet enn som «konstruksjon». Med rammene i kommuneplanen ønsket man å gjennom plan- og bygningsloven holde styr på utbygging i disse områdene. I forbindelse med høring av kommuneplanen kom det inn et krav fra Fylkesmannen i Finnmark om at et vilkår for å innta gammer i bestemmelsen var at det ikke skulle være til ulempe for stedbunden næring (reindrifta).

Sameiet påpeker at de bygde gamma i 1973, gamma er revet og gjenoppbygget ca. 4 meter fra opprinnelig plassering. Sameiet viste til at punktfestet for byggverket er feilplassert i kommunens kart, hvor punktfestet er ca. 200 meter feil. Dette går tydelig fram av flyfoto. Sameiet stilte spørsmål om feil i matrikkelen kunne vært medvirkende til utvalgets avslag i saken.

Kommunen tilbakeviste at punktfestets feilplassering i matrikkelen var et tema under utvalgets behandling av saken. Kommunen vil rette opp i matrikkelen slik at punktfestet samsvarer med byggverkets plassering. Rådmannen har i slike saker plikt til å opplyse saken så godt som mulig iht. kommunelovens bestemmelser. Rådmannen var ikke kjent med feilen i matrikkelen og har derfor heller ikke problematisert avviket i sin saksforberedelse.

Sameiet viste til andre byggverk i området og stilte spørsmål om kommunens behandling av disse. Sameiet var opptatt av likebehandling av byggverk og at ikke de skulle måtte gå en lengre vei om saksbehandling enn andre i området.

Kommunen kunne ikke svare direkte men vil sjekke opp saksgangen for andre byggverk og eventuelt følge dette opp i etterkant.

Sameiet stilte spørsmål om hvordan kommunen vil følge opp saken og tilsvarende byggverk i området gitt et negativt utfall i deres sak.

Kommunen svarte at man i så fall må ta stilling til ulovlighetsoppfølging i området, hvor det må legges vekt på likebehandling.

Sameiet oppfordret kommunene til å gå ut med informasjon til alle gamle/hytteiere i kommunen med et skriv om gjeldende regelverk for den enkelte eiendom/punktbeste.

Kommunen svarte at det gjennom kommuneplanens arealdel var avholdt høringsmøter i tillegg til at et eget skriv ble sendt ut til alle rettighetshavere i Gallok-området i forbindelse med 1. endringsforslag i dette området (2013). Kommunen tar innspillet til etterretning.

Kommunen påpekte at sameiet i dag står med et avslag på bruksendring, ref. Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak 057/19 (13.08.19). En bruksendring er avhengig av at vedtaket påklages og at dette gjennom klagebehandlingen endres. Dersom vedtaket opprettholdes gjennom klagebehandling vil saken gå til Fylkesmannen i Troms og Finnmark for endelig avgjørelse.

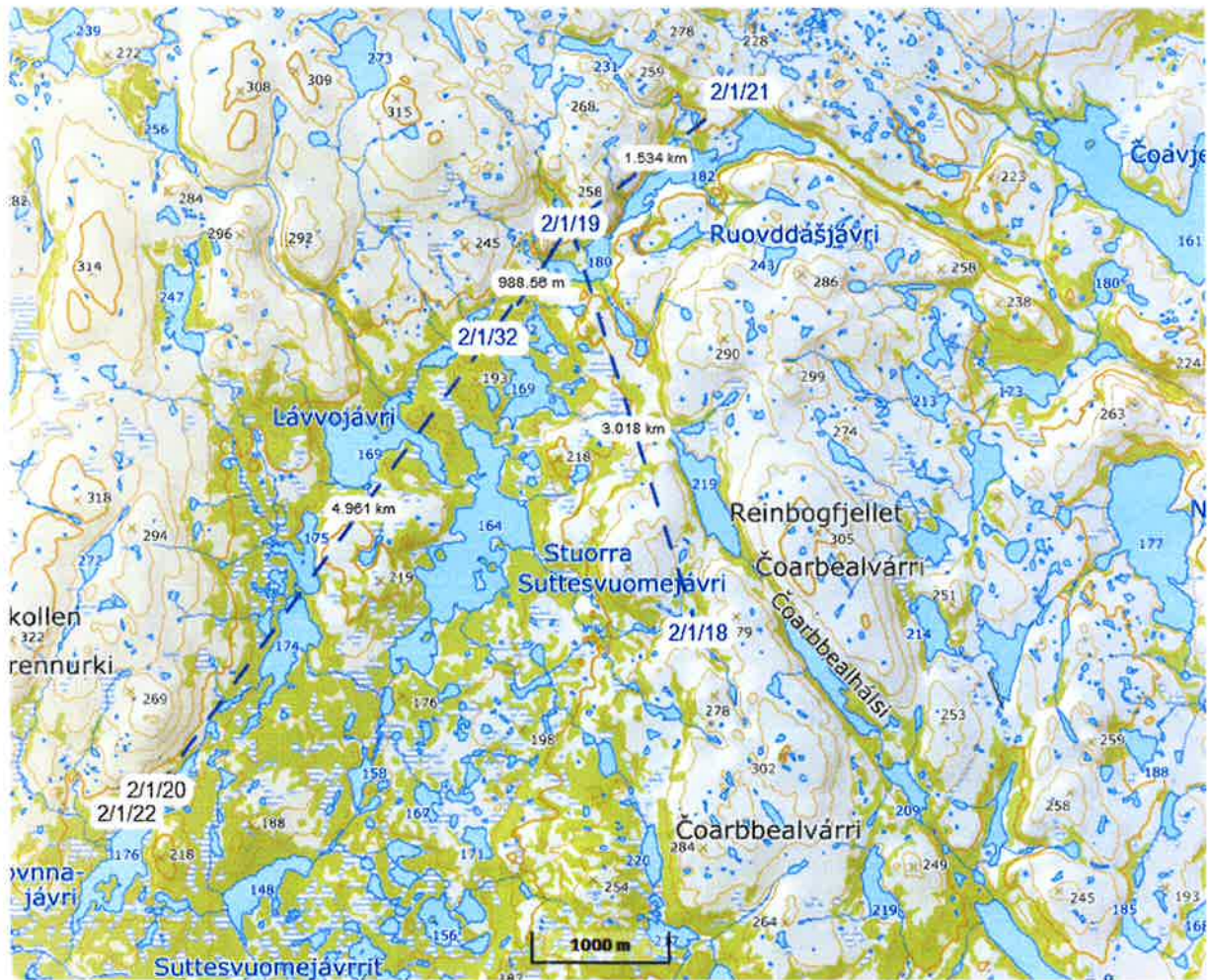
Klagefristen er satt til 07.10.19. Sameiet varslet at de vil klage innen fristen.

---

Vegar Nilsen Trasti  
Arealplanlegger

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

Kart med oversikt over punktsteder i nærområdet til 2/1/19



Avstander i luftlinje og antatt gåtid fra 2/1/19 til:

2/1/20	4 961 m	1,5 - 2 timer
2/1/22	Over 5 km	1,5 - 2 timer
2/1/32	988 m	0,5 time
2/1/18	3 018 m	1 – 1,5 timer
2/1/21	1 534 m	1 time



Fra: Vegar Trasti

Sendt: torsdag 16. mai 2019 12:07

Til: 'Reinbeitedistrikt 4 og 5 B 'Emne: Gammer i Gallok - oppsummering fra møte

Hei. Takker for møtet om gammer i Gallok tidligere i dag, her er vår oppsummering.

Tid/Sted: 16.05.19, 09:00 - 09:30 / Rådhuset møterom Viksjøen

Tilstede: Reinbeitedistrikt 4/5B; Atle Magga, Ulf Egil Magga, Elin Magga

Sør-Varanger kommune; Anna Buljo, Vegar Nilsen Trasti

GBN 2/1/19 Ref nr 18/1540/29 Sak 057/19

02.10.2019

Oppsummering: Kommunen har to saker til behandling om bruksendring av gammer til hytter, det gjelder GBN 2/1/19 og GBN 2/1/20. Begge sakene behandles som klagesaker. Kommunen opplyste om kommuneplanens bestemmelser som åpner for slik **bruksendring**, under forutsetning av at bruksendringen ikke er til ulempe for stedbunden næring (reindrift).

- Vi påberoper oss retten til egen saksbehandling av GBN 2/1/19 uten innblanding av andre saker.
- Her etterlyser vi sterke reindrifts faglige argumenter.

Dersom slik **bruksendring** tillates, er det en arealbegrensning på punktfestet på 20 kvm (BYA). Dersom det tillates **bruksendring** må kommunen følge dette opp etter plan- og bygningsloven slik at bebyggelsen kommer innenfor disse bestemmelsene.

- Vi har fra 1973 av hatt et areal på 22,75 kvm, noe som vi tidligere har gjort rede for.

Dersom det ikke tillates **bruksendring** må kommunen følge byggingen opp som ulovlighetsoppfølging.

- Vi viser her til at vi allerede i 2011 sendte inn opplysninger om arealbruken og restaureringen av det opprinnelige byggverket, og søknad om bruksendring. Det kom ikke noen tilbakemelding fra kommunen før etter gjentatte purringer i 20??

Reinbeitedistriktet sa at de nevnte gammene ligger i beiteområder som det er vanskelig å holde reinen i, forstyrrelser fra hyttebruk kan bidra til at reinen spres. Økt standart på hytter medfører lengre opphold når hyttene brukes og dermed mere forstyrrelser.

- Vi har som sagt tidligere brukt området siden i 1973 da vi bygde "gamma". Det har aldri i den tiden vært spor / avføring etter rein i

nærheten, verken før eller etter konflikten mellom de to reinbeitedistriktene. Hyttebruken vår har med andre ord ikke vært til forstyrrelse for noen. Vi har heller ikke økt standarden på hytta, men den ble restaurert for ca 10 år siden. Vi bruker den som vi alltid har gjort, kanskje heller mindre enn før, siden 4 av 5 sameiere er passert 70 år.

•

Kjørespor etter snøskuter inn i disse områdene gjør at reinen følger disse og vandrer bort fra gode beiteområder.

- Kjørespor i området er i vårt tilfelle enten en lovlig løype eller et resultat av en innvilget dispensasjon. Vi tør også minne på at reindriftnæringa selv er storbrukere av snøskutere i hele reinbeitedistriktet.

Gammen med GBN 2/1/19 ligger i dalsøkk hvor det ligger flere gammer «på rekke og rad», det vil ikke være kurant å tillate bruksendring her fordi det vil åpne for at også nabogammene kan bruksendres. Dermed vil hyttene skape et «gjerde» til hinder for reintrekk.

- Dette er rent oppspinn, og har ingenting med virkeligheten å gjøre. At GBN 2/1/19 ligger i et dalsøkk kan vi si oss enige i, men at det ligger flere gammer” på rekke og rad” i dalsøkket er helt feil. Vi legger ved et kart som viser hvor våre nærmeste” naboer” befinner seg. Det går fram av kartet hvor langt det er mellom de enkelte punktfestene, og vi har estimert hvor lang tid det tar å gå fra 2/1/19 til punktfestene. Det” gjerdet” som skaper hinder for reinflokken er virkelig ”grovmasket” og argumentet er derfor ikke troverdig.

Gammen med GBN 2/1/20 ligger i beiteområde ved Blautmyra, under Farkollen, det er krevende å få reinen til dette lavereliggende området og å holde de der.

- Dette er for oss helt uvedkommende.

Reinbeitedistriktet sa at det i området generelt er vanskelig å holde rein fordi reinen må læres opp til å bruke beitene. Distriktet har i en lengre periode ikke selv hatt rein i områdene på grunn av konflikten med naboet distriktet og at naboet distriktet har hatt rein i deres distrikt.



- Opplæring av rein til å bruke beitene, og konflikter mellom nabodistrikter er ikke relevant i denne saken.

Dette betyr at tiltak i dette området vil gi større ulempe for distriktet enn normalt. Reinbeitedistriktet ba kommunen hensynta de kumulative (oppbyggende) konsekvensene for distriktet i sin behandling.

- Vi er uenige i at tiltak i dette området vil gi større ulempe for distriktet enn normalt. Og vi spør derfor også om hva som er normalt. Samlet belastning for distriktet i et enkelttiltak som å godkjenne bruksendringen vil etter vårt syn ikke være førende for kommunen.

Kommunen opplyste om at de to sakene nå blir sluttbehandlet av kommunen og at endelig avgjørelse gjøres av Fylkesmannen i Troms og Finnmark.

- Hva skjer? Når kommer fylkesmannen inn i bildet. Vi minner også om FeFo sitt syn når det gjelder vår søknad. Finnmarkseiendommen skriver 05.06.18: "Dersom kommunen som plan og bygningsmyndighet tillater det, vil FeFo opprette ny festekontrakt for utmarksbygg med formål fritid. FeFo anser ikke at det i realiteten vil være en endret bruk av utmark da bruken vil være den samme som tidligere. Begrunnelsen for dette er at hytta har i all sin tid blitt brukt som fritidshytte og størrelsen har vært omtrent den samme siden den ble oppført i 1973. Dette bekreftes også i brev av 21.05.2010 fra Sør- Varanger kommune til FeFo."

Merknader til oppsummeringen bes rettet til undertegnede innen 1 uke fra mottaksdato. Er der kommer noen merknader?

Vi ønsker at S.V.K v/ planavdelingen trekker frem de reindrifts faglige begrunnelser som reinbeitedistrikt 4/5 henviser til i sine klager?

## Spørsmål som ønskes besvart under møte 03.10.19.

Innlednings vis skal vi nevne at sameiet føler seg urettferdig behandlet, Eller sagt på en annen måte feilbehandlet på grunn av uvidenhet og dårlig kunnskap bland saksbehandlere og «plan og samferdsels komiteen».

Så viser til Statskogs brev til S.V.K av 13.08.2002 altså 17 år har gått. Vi og mange med oss har fått muntlig tilbake melding i 17 år fra S.V.K om at dette skal vi ordne opp i.

Beklager vi kan ikke se noen tegn på at administrasjon eller det politiske organ «plan og samferdsel ønsker det»

Rent økonomisk er det en skandale at S.V.K bruker så mye tid og ressurser på dette.

S.V.K kan sette Reindrifta helt til side i saken. Her snakker vi om allerede eksisterende byggverk satt opp lenge før LNFR område ble opprettet.

I saken må vi også si, alle eiere i brevet av 13.08.2002 de som er igjen. Det er en kjensgjerning at mange har gått bort. Fredrik Johansen, Kurt Eriksen, Eirik Thrane, Svein A. Wollmann, Stig Konradsen, Viggo Pedersen, Rolf Hivan, Kåre Sivertsen, Nils Persen 10 personer.

De som er igjen og kjemper for sin sak slåss mot sin egen kommune er det slik det skal være. Og gir det bolyst?

I disse dager er det mange som er på jakt i område. Hva prater de om etter en lang på jakt dag? ~~Det er uoverveidhet i saken og et splittende lenge~~

Hvilken info. fikk gamle og hytte eiere når LNF område ble opprettet ?

Hytter/Gammer i område. **Se vedlagt kart utskrift.**

2/1/22      Magnor Pedersen

2/1/20      Ronald Lorentsen

2/1/21      Hivand

2/1/?      Nikolaisen

2/1/18 Bjørnar Gjetmundsen

Sameiet har et spørsmål?

2/1/18 Ifølge Statskog Oppfølging av 13.08.2002 står den oppført som Gamme. I dag står den som fritidsbolig? **Se utskrift.**

Når anken vår er behandlet i Plan og samferdsel, kan reinbeitedistrikt 4/5 komme med innsigelser?

Var reinbeitedistrikt 4/5 høringsorgan til Arealplan 2017 ?

Vi er anmodet av S.V.K om og søke. Bruksendring er det riktig ?

Ville vår søknad ha fått et annet utfall om bruksendring ikke var brukt ?

Vi har sett på mulig bruk av samme fremgang måte som i saken med Kurt Eriksen «Etter prinsippet fradeling til uendret bruk som muligens kan bruke i LNF område og i område utenfor LNF»

Hva bygde vi i 1973? Statskog beskrev det som en torvtekt hytte i ettertid har FEFO gjort det samme.

Når vi bygde i 1973 så var ikke LNF område. Det er et argument som vi synes S.V.K kan bruke for å avvise reinbeitedistrikt 4/5 med. Det er et argument som flere deler med oss. (vi kan nevne at i Polmak Neide utvalgets utredning før LNF ble opprettet hadde ikke reindriften innvending til spredt hytte bygging)

Hva skjer om vi trekke vår søknad om bruksendring?

De kan komme flere spørsmål på papiret frem til møte i morgen kl 13.00  
Det får jeg og Jørgen skrive opp for hand.

Er de noen andre som, men vi har glemt noe?

Hesseng 02.10.2019.

Sør-Varanger kommune  
Plan- og utviklingsavdelingen  
Boks 406  
9915 Kirkenes

Sak 057/19

## Anke på avslag om tillatelse til bruksendring av gamle på GBN 2/1/19

På møte den 13.08.2019 fattet Utvalg for plan og samferdsel følgende vedtak: I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav m og Kommuneplanens arealdel § 7.2.3, avslår Utvalg for plan og samferdsel søknaden (10.02.11) om tillatelse til bruksendring av gamle på GBN 2/1/19.

Vi vil med dette anke på avslaget, og ber om at saken blir vurdert på nytt.

Det ser for oss ut som at avslaget i sin helhet er basert på argumenter og innvendinger fra Reinbeitedistrikt 4/5 B Sállan – Cižašnjarga / Skogerøya – Spurvneset, som det går fram av oppsummeringen fra møte 16.05.19 med kommunen.

Vi tillater oss å påstå at reindrifas faglige argumenter er delvis urealistiske og stort sett er basert på synsing.

Vi vil ta utgangspunkt i oppsummeringen fra møtet og vi kommenterer punktvis. Vi gir vår kommentar som et kulepunkt til nummererte avsnitt fra oppsummeringen:

1. Kommunen har to saker til behandling om bruksendring av gammer til hytter; det gjelder GBN 2/1/19 og GBN 2/1/20. Begge sakene behandles som klagesaker. Kommunen opplyste om kommuneplanens bestemmelser som åpner for slik bruksendring, under forutsetning av at bruksendringen ikke er til ulempe for stedbunden næring (reindrift).
  - Vi påberoper oss retten til egen saksbehandling av GBN 2/1/19 uten innblanding av andre saker.
2. Dersom slik bruksendring tillates, er det en arealbegrensning på punktfestet på 20 kvm (BYA). Dersom det tillates bruksendring må kommunen følge dette opp etter plan- og bygningsloven slik at bebyggelsen kommer innenfor disse bestemmelsene.
  - Dette anser vi som et ikke reindriftsfaglig argument. Dette er helt og holdent kommunens ansvar.
  - Vi har fra 1973 av hatt et areal på ca 22,75 m<sup>2</sup>, noe som vi tidligere har gjort rede for. Arealbegrensningen som det vises til gjelder i hovedsak nybygg og ikke eksisterende bygninger. Vi har også dokumentert at bygningen er en torvtekket hytte bygd av tilkjørte materialer. Se vedlagte bilder. Den har derfor aldri vært en tradisjonell gamle, som skal bygges av stedlige materialer. Festekontrakten som sier at vi har en gamle på punktfestet er derfor ikke riktig. Allerede før 1985 var det kjent at bygningen var en torvtekket hytte. Både Statsskog Finnmark og FeFo har skriftlig omtalt byggverket som en torvtekket hytte, altså ikke som en gamle.
  - Vår festekontrakt har derfor i utgangspunktet egentlig vært feil helt siden den ble opprettet av Finnmark Jordsalgs kontor 05.06.1985.



3. Dersom det ikke tillates bruksendring må kommunen følge byggingen opp som ulovlighetsoppfølging.
  - Er dette noe som reindriften har et ansvar for? Dette er vel også kommunens ansvar?
  - Vi viser her til at vi allerede i 2011 sendte inn opplysninger om arealbruken og søknad om godkjenning av flytting og restaurering av det opprinnelige byggverket. Vi har aldri mottatt svar på søknaden.
4. Reinbeitedistriktet sa at de nevnte gammene ligger i beiteområder som det er vanskelig å holde reinen i, forstyrrelser fra hyttebruk kan bidra til at reinen spres. Økt standart på hytter medfører lengre opphold når hyttene brukes og dermed mere forstyrrelse.
  - Vi har som tidligere sagt brukt området siden i 1973 da vi bygde "gamma". Det har aldri i den tiden vært spor / avføring etter rein i nærheten av bygningene. Hyttebruken vår har ikke etter det vi har brakt i erfaring vært til forstyrrelse for noen. Vi restaurerte bygningen for ca 10 år siden, og vi mener at bruken er uendret. Vi bruker egentlig hytta mye mindre enn før, siden 4 av 5 sameiere er passert 70 år, og at 3 av de opprinnelige eierne er gått bort. Det blir som regel maks 2 – 3 turer om sommeren og 4 – 5 turer om vinteren.
5. Kjørespor etter snøskuter inn i disse områdene gjør at reinen følger disse og vandrer bort fra gode beiteområder.
  - Kjørespor i området er i vårt tilfelle enten en lovlig løype eller et resultat av en innvilget dispensasjon. Vi tør også minne på at reindriftnæringa selv er storbrukere av snøskutere i hele reinbeitedistriktet.
6. Gammen med GBN 2/1/19 ligger i dalsøkk hvor det ligger flere gammer «på rekke og rad», det vil ikke være kurant å tillate bruksendring her fordi det vil åpne for at også nabogammene kan bruksendres. Dermed vil hyttene skape et «gjerde» til hinder for reintrekk.
  - Påstandene som fremføres her er svært unyanserte og overdrevne. At GBN 2/1/19 ligger i et dalsøkk kan vi si oss enige i, men at det ligger flere gammer "på rekke og rad" i dalsøkket er helt feil. Vi legger ved et kart som viser hvor våre nærmeste "naboer" befinner seg. Det går fram av kartet hvor langt det er mellom de enkelte punktfestene, og vi har estimert hvor lang tid det tar å gå fra GBN 2/1/19 til punktfestene. Det "gjerdet" som skaper hinder for reinflokken er virkelig "grovmasket".
  - Vi tillater oss å komme med noen eksempler:

Reinbeitedistrikt 4/5B har blant annet vinterbeite i området fra Høybuktmoen til Munkelva. (Om sommeren er Pasvik-reinen i samme område). Dette er et område som vi kjenner godt. Reinen kommer fra fjellet og trekker for eksempel ned til den lille bygda Lonkuselv. Reinen passerer flere hytter, bolighus, garasjer, og de beiter på jordene mellom bygningene. Bygda ligger tett opp til E6. Dyrene krysser også E6 for så å beite langs strandsonen, deretter snur de og går samme vei tilbake.

Det samme skjer i bygda Stonga. Der passerer de flere hytter og bebodde hus, beiter mellom husene før reinene går over E6 til strandsonen for å beite der.

Det er mange flere steder langs E6 i Munkefjorden der reinen krysser vegen. I dette området er det ganske tett med hytter og bolighus. Trafikken er også relativt stor på E6 med mye støy fra alle biler og vogntog som hele tiden passerer.
  - Så utifra ovennevnte eksempler ser det ikke ut til at bebyggelse, mennesker, biler og veger med stor trafikk og støy er til hindring for at reinen kan oppholde seg i slike omgivelser. Det er ikke sammenlignbart med forholdene som reinen har på fjellet; noen få mennesker av og til, spredt hyttebebyggelse, litt skutertrafikk om vinteren og ubetydelig med støy.
7. Gammen med GBN 2/1/20 ligger i beiteområde ved Blautmyra, under Farkollen, det er krevende å få reinen til dette lavereliggende området og å holde de der.

- Dette punktet gjelder ikke oss, det er over 5 km i luftlinje fra oss og ned til GBN 2/1/20.
8. Reinbeitedistriktet sa at det i området generelt er vanskelig å holde rein fordi reinen må læres opp til å bruke beite. Distriktet har i en lengre periode ikke selv hatt rein i områdene på grunn av konflikten med nabodistriktet og at nabodistriktet har hatt rein i deres distrikt.
- Opplæring av rein til å bruke beite, og konflikter mellom nabodistrikter er ikke relevant i denne saken. Vi vil også minne på at reieierne kjører store mengder med mat opp til flokken, og at reinen kommer til det stedet der foret plasseres. Er det dette som er opplæringen? Vi vil også påpeke at årsaken til denne måten å fore reinen på sannsynligvis er at beiteforholdene i hele området er dårlige og mangelfulle.
9. Dette betyr at tiltak i dette området vil gi større ulempe for distriktet enn normalt. Reinbeitedistriktet ba kommunen hensynta de kumulative konsekvensene for distriktet i sin behandling.
- Vi er uenige i at tiltak i vårt nærområde vil gi større ulempe for distriktet enn normalt. Og vi spør derfor også om hva som er normalt. Samlet belastning for distriktet i et enkelttiltak som å godkjenne endringen av festekontrakt fra gamle til hytte, et allerede eksisterende byggverk, vil etter vårt syn ikke være førende for kommunen. Og vi minner på at bruken har vært uendret siden 1973.
10. Kommunen opplyste om at de to sakene nå blir sluttbehandlet av kommunen og at endelig avgjørelse gjøres av Fylkesmannen i Troms og Finnmark.
- Vi minner på om FeFo sitt syn når det gjelder vår søknad. De skriver 05.06.18: "Dersom kommunen som plan og bygningsmyndighet tillater det, vil FeFo opprette ny festekontrakt for utmarksbygg med formål fritid. FeFo anser ikke at det i realiteten vil være en endret bruk av utmark da bruken vil være den samme som tidligere. Begrunnelsen for dette er at hytta har i all sin tid blitt brukt som fritidshytte og størrelsen har vært omtrent den samme siden den ble oppført i 1973. Dette bekreftes også i brev av 21.05.2010 fra Sør- Varanger kommune til FeFo."
  - Fylkesmannen i Finnmark sier i denne sammenhengen:
    - En gamle er i ordets rette forstand et tre- og torvbygg som er åpen for alle. Statskog Finnmark har et system med gammeerklæringer, der en person regnes som representant for brukerne. Han/hun eier ikke byggverket.
    - En "gamme" med festekontrakt eies derimot av en eller flere privatpersoner og må regnes som en hytte."

Vi ønsker ikke på noen måte å være til hinder for reindrifta i området, og vi minner på at det ikke har vært noen konflikter med reindriftsutøverne i de 46 årene som er gått siden vi bygde hytta. Vi ønsker derfor at vi også i fremtiden kan bruke og være i området som gode naboer.

Etter festekontrakten for punkt 2/1/19 går det fram at man disponerer et areal på ca 1000 m<sup>2</sup> / 1 da rundt bygningene. Den restaurerte bygningen er en kopi av den opprinnelige: Bruttoarealet (3,5 m x 6,5 m) er uforandret, antall vinduer og dører er som før, innredning og panel er tilnærmet som før, taket er allerede kledd med torv. Veggene er montert i rett vinkel, ikke på skrå som i det opprinnelige bygget. Vi hevder at vi var i god tro når vi antok at gjennomføringen av restaureringen og flyttingen av bygningen 3 - 4 meter var i orden siden de andre meldingene vi hadde sendt inn var blitt godkjent.

12.04.2002 fikk vi tillatelse til å restaurere bygningen. Tiltakene som var meldt var generelt vedlikehold, utskifting av vinduer, legging av nytt gulv, samt riving og oppføring av nytt do. 26.04.2009 fikk vi en ny tillatelse til å renovere tak og reparere råteskader. Underveis i arbeidene avdekket vi alvorlige råteskader i både gulv, bjelkelag/svill, vegger og tak. Vi prøvde å rette opp råteskadene, for å unngå at hele byggverket kollapset. I tillegg var det stort omfang av mugg og sopp; innklimaet var rett og slett blitt helseskadelig. Bygget sto i en grop i terrenget som til tider var svært fuktig. Vi satte derfor opp det restaurerte byggverket 3-4 meter fra det opprinnelige bygget. Årsaken til flyttingen var at vi ville unngå nye råte-, sopp- og muggangrep.

Dagens bebyggelse på punkt 2/1/19:

Hytte – 22,75 m<sup>2</sup> – bygd i 1973 og med festekontrakt underskrevet 08051985

Sanitærbygg – 6 m<sup>2</sup> - byggetillatelse underskrevet 08051990

Vedkasse – ca. 1,5 m<sup>2</sup>

Utedo – under 2 m2

Punktfeste for GBN 2/1/19 er i Kommuneplanens arealdels vedlegg 4 over eksisterende bebyggelse i ødemarksområder og ved sjø er benevnt som fritidsbolig. Det er etter vårt syn et tydelig tegn på at vi er på bølgeleide med kommunen og planene for fremtidens bruk av arealene i ødemarksområdene.

Endring av punktfeste fra gamle til hytte vil ikke medføre noen endring av eksisterende bruk.

Det vi søker om er egentlig bare å få en ny festekontrakt for hytte / fritidsbygg som erstatning for den vi har som feilaktig gjelder gamle. FeFo sier i den sammenhengen at de vil opprette ny festekontrakt for utmarksbygg med formål fritid. FeFo anser ikke at det i realiteten vil være en endret bruk av utmark da bruken vil være den samme som tidligere. Her snakker vi altså om et allerede eksisterende byggverk fra 1973, som er satt opp lenge før betegnelsen LNFR - område kom i bruk. Vi poengterer at det i alle årene som er gått har vært uendret bruk av punktfestet.

Med vennlig hilsen

For sameierne av GBN 2/1/19  
Asbjørn Wollmann

Kopi til Finnmarkseiendommen, Boks 133, 9811 Vadsø

Vedlegg: 2 bilder fra 1973 – byggingen  
Kart over området med nabopunktfester avmerket, oversikt over avstand i luftlinje fra GBN 2/1/19, estimert gangtid er også påført.

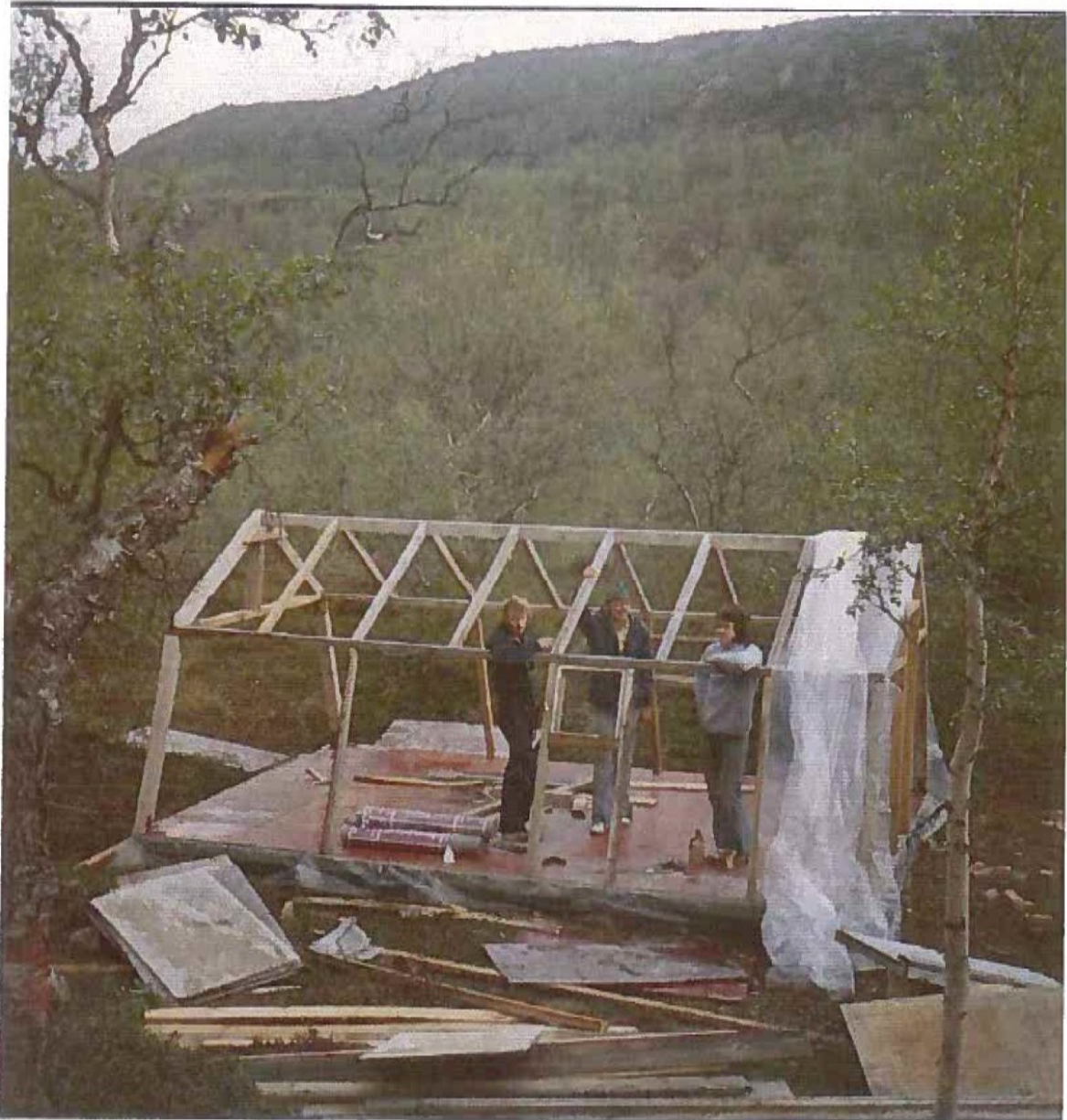
## Kart med oversikt over punktfester i nærområdet til 2/1/19



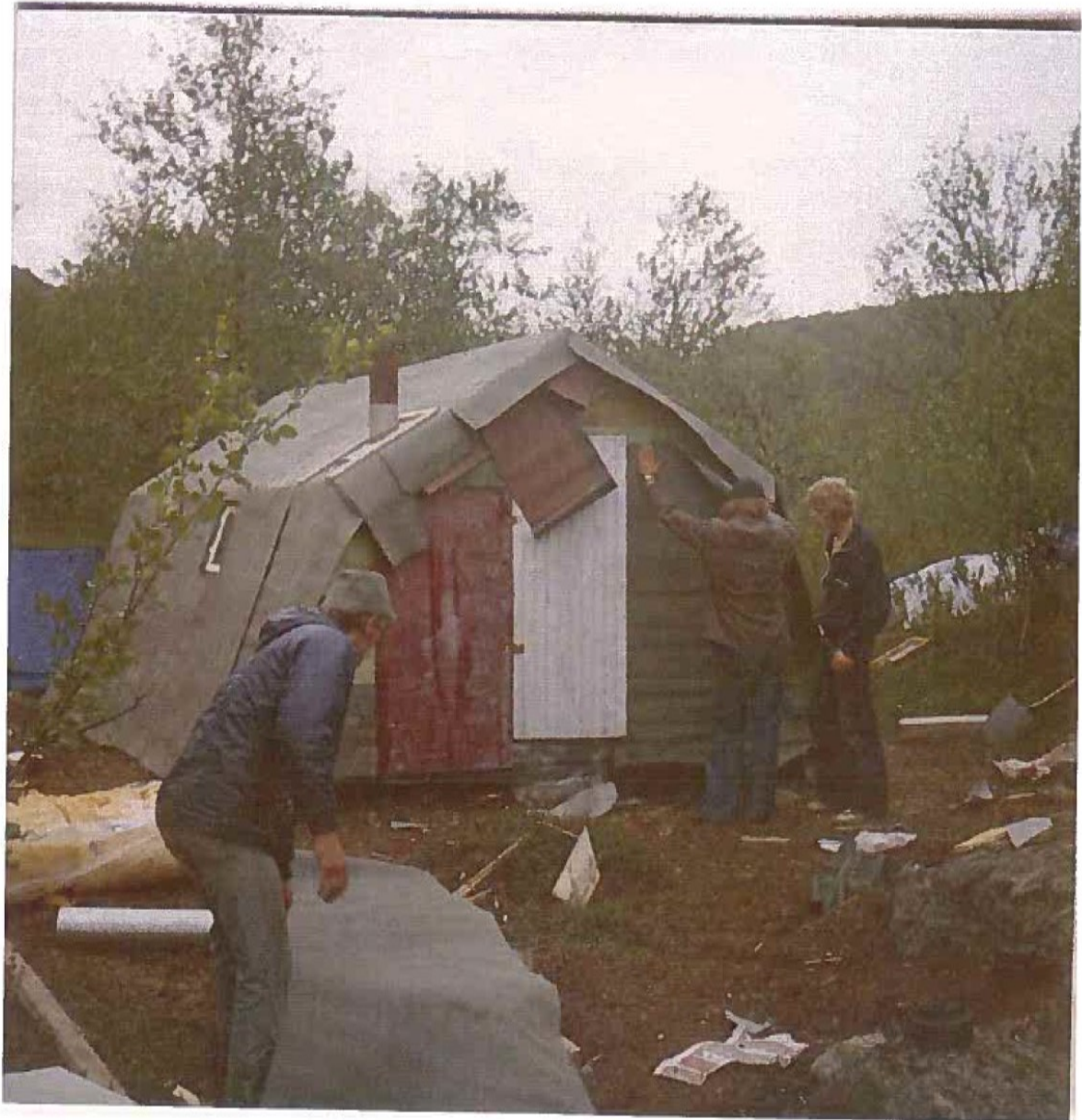
Avstander i luftlinje og antatt gåtid fra 2/1/19 til:

2/1/20	4 961 m	1,5 - 2 timer
2/1/22	Over 5 km	1,5 - 2 timer
2/1/32	988 m	0,5 time
2/1/18	3 018 m	1 – 1,5 timer
2/1/21	1 534 m	1 time





Bilde fra 1973 Bygging med tiltransporterte materialer



Bilde fra 1973 Bygging med tiltransporterte materialer

---

**Fra:** Torstein Lauritsen <torstl4@gmail.com>  
**Sendt:** mandag 7. oktober 2019 14:07  
**Til:** Postmottak  
**Emne:** Anke på avslag om tillatelse til bruksendring av gamle på GBN  
2/1/19 - Sak 057/19  
**Vedlegg:** 20191007 Anke.docx; 20191007 Anke vedlegg kart.docx; 20191007  
Anke vedlegg bilder av byggingen.docx

Til Plan- og utviklingsavdelingen

Se vedlegg

Med vennlig hilsen

For sameierne av GBN 2/1/19  
Asbjørn Wollmann  
[a.wollmann@online.no](mailto:a.wollmann@online.no)

---

**Fra:** Vegar Trasti  
**Sendt:** tirsdag 15. oktober 2019 14:51  
**Til:** 'a.wollmann@online.no'  
**Emne:** MØTE OM GBN 2119  
**Vedlegg:** MØTE OM GBN 2119 (L)(803337).pdf

Se vedlagt endelig referat fra møte 03.10.19, jfr. samtale tidligere i dag.

Vennlig hilsen

*Vegar Nilsen Trasti*

Arealplanlegger  
Fagansvarlig arealplan

Plan- og Utvikling



**Sør-Varanger kommune**

- *En grensesprengende kommune* -

Boks 406, 9915 Kirkenes

Tlf: +47 78 97 74 91

E-post: [vetr@svk.no](mailto:vetr@svk.no)

Se [stedbrosjyra for Kirkenes/Sør-Varanger](#)





# SØR-VARANGER KOMMUNE

PLAN- OG UTVIKLING

Møtedeltakere

<b>Vår ref.:</b> Saksnr.: 18/1540/33	<b>Dato:</b> 15.10.2019	
<b>Saksbehandler:</b> Vegar Nilsen Trasti	<b>Telefonnr.:</b> 78 97 74 91	<b>Epostadresse saksbehandler:</b> vegar.trasti@sor-varanger.kommune.no

## NOTAT: MØTE OM GBN 2/1/19

Møtested	Plan- og Utviklingsavdelingen, Rådhuset i Kirkenes
Møtetidspunkt/ramme	03.10.19, kl. 13:00-14:15
Deltakere	Sameie GBN 2/1/19; Asbjørn Wollmann Jørgen Tettenborn Sør-Varanger kommune; Håvard Lund, plan og utviklingssjef Vegar Nilsen Trasti, saksbehandler

### Møteagenda:

Sameiet hadde bedt om et møte i forbindelse med sak 18/1540 «Klage på bruksendring av gamle til fritidsbolig GBN 2/1/19», Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak 057/19 (13.08.19). Sameiet ønsker å klage på vedtaket og ba om et møte før klagefristens utløp (07.10.19).

### Møtenotat:

Sameiet hadde til møtet laget et skriv med spørsmål som de ønsket svar på i møtet, skrivet ble overlevert i papir ved møtets start.

Ettersom skrivet ble overlevert i møtet hadde kommunen ikke hatt tid til å sette seg inn i problemstillingene slik at de i stor grad kun ble diskutert muntlig og i generelle ordelag. Kommunen kan ikke gå inn på en behandling av saken før det eventuelt foreligger en klage fra sameiet.

Oppsummering fra møtet blir derfor slik:

Sameiet føler seg urettferdig behandlet, da andre i Gallokområdet har fått bruksendret gamle til hytter.

De vi ha engen saksbehandling og ikke sammenblandes med sak om GBN 2/1/20.

De stiller spørsmål ved de reindrifsfaglige argumenter som ble fremmet i saken. Sameiet har laget et kart som viser gamle/hytter i området med avstander påtegnet.

Kommunen opplyste om at kommunens intensjon med endringene i Kommuneplanens arealdel var å rette opp i forholdene i Gallok og andre ødemarksområder, slik at de med punktfeste i området skulle få klare rammer for hva de kunne oppføre.

Gammebegrepet er ikke å gjenfinne i plan- og bygningsloven, annet enn som «konstruksjon». Med rammene i kommuneplanen ønsket man å gjennom plan- og bygningsloven holde styr på utbygging i disse områdene. I forbindelse med høring av kommuneplanen kom det inn et krav fra Fylkesmannen i Finnmark om at et vilkår for å innta gammer i bestemmelsen var at det ikke skulle være til ulempe for stedbunden næring (reindrifta).

Sameiet påpeker at de bygde gamma i 1973, gamma er revet og gjenoppbygget ca. 4 meter fra opprinnelig plassering. Sameiet viste til at punktfestet for byggverket er feilplassert i kommunens kart, hvor punktfestet er ca. 200 meter feil. Dette går tydelig fram av flyfoto. Sameiet stilte spørsmål om feil i matrikkelen kunne vært medvirkende til utvalgets avslag i saken.

Kommunen tilbakeviste at punktfestets feilplassering i matrikkelen var et tema under utvalgets behandling av saken. Kommunen vil rette opp i matrikkelen slik at punktfestet samsvarer med byggverkets plassering. Rådmannen har i slike saker plikt til å opplyse saken så godt som mulig iht. kommunelovens bestemmelser. Rådmannen var ikke kjent med feilen i matrikkelen og har derfor heller ikke problematisert avviket i sin saksforberedelse.

Sameiet viste til andre byggverk i området og stilte spørsmål om kommunens behandling av disse. Sameiet var opptatt av likebehandling av byggverk og at ikke de skulle måtte gå en lengre vei om saksbehandling enn andre i området.

Kommunen kunne ikke svare direkte men vil sjekke opp saksgangen for andre byggverk og eventuelt følge dette opp i etterkant.

Sameiet stilte spørsmål om hvordan kommunen vil følge opp saken og tilsvarende byggverk i området gitt et negativt utfall i deres sak.

Kommunen svarte at man i så fall må ta stilling til ulovlighetsoppfølging i området, hvor det må legges vekt på likebehandling.

Sameiet oppfordret kommunene til å gå ut med informasjon til alle gamle/hytteiere i kommunen med et skriv om gjeldende regelverk for den enkelte eiendom/punktbeste.

Kommunen svarte at det gjennom kommuneplanens arealdel var avholdt høringsmøter i tillegg til at et eget skriv ble sendt ut til alle rettighetshavere i Gallok-området i forbindelse med 1. endringsforslag i dette området (2013). Kommunen tar innspillet til etterretning.

Kommunen påpekte at sameiet i dag står med et avslag på bruksendring, ref. Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak 057/19 (13.08.19). En bruksendring er avhengig av at vedtaket påklages og at dette gjennom klagebehandlingen endres. Dersom vedtaket opprettholdes gjennom klagebehandling vil saken gå til Fylkesmannen i Troms og Finnmark for endelig avgjørelse.

Klagefristen er satt til 07.10.19. Sameiet varslet at de vil klage innen fristen.

---

Vegar Nilsen Trasti  
Arealplanlegger

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



SØR-VARANGER KOMMUNE  
PLAN- OG UTVIKLING

Reinbeitedistrikt 4/5 B Skogerøya - Spurvneset  
v/Atle Magga  
Håbet 6

9910 BJØRNEVATN

<b>Vår ref.:</b> Saksnr.: 18/1540/36	<b>Deres ref.:</b>	<b>Dato:</b> 16.10.2019
<b>Saksbehandler:</b> Vegar Nilsen Trasti	<b>Telefonnr.:</b> 78 97 74 91	<b>Epostadresse:</b> <a href="mailto:postmottak@svk.no">postmottak@svk.no</a>

**MOTTATT KLAGE PÅ AVSLAG OM BRUKSENDRING AV GAMME PÅ GBN 2/1/19**

Sør-Varanger kommune har mottatt klage (07.10.19) på Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak den 13.08.19, sak 057/19; avslag på søknad om bruksendring av gamle GBN 2/1/19 til fritidsbolig.

Klage på vedtaket behandles etter forvaltningslovens kapittel VI. Etter lovens § 33 varsles dere herved om klagen. Klagen følger vedlagt.

Uttalelse til klagesaken sendes: Sør-Varanger kommune, Plan og Utvikling, boks 406, 9915 Kirkenes, eller: [postmottak@svk.no](mailto:postmottak@svk.no). Frist for uttalelse til klagen settes til **30.10.19**.

Oppgi vår referanse; 18/1540.

Klager underrettes med kopi av dette brev.

Evt. spørsmål kan rettes til undertegnede saksbehandler per telefon: 78 97 74 91, eller epost: [vetr@svk.no](mailto:vetr@svk.no).

Med vennlig hilsen

Vegar Nilsen Trasti  
Arealplanlegger

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

Vedlegg: Klage på vedtak.  
Kart  
Bilder

Kopi:  
Finnmarkseiendommen Boks 133 9811 VADSØ  
Sameiere av punktfeste gbn 2/1/19 v/Asbjørn Wollmann 9912 HESSENG



## Fylkesmannen i Troms og Finnmark

*Romssa ja Finnmarkku fylkkamánni  
Tromssan ja Finmarkun maaherra*

Vår dato:

07.01.2020

Vår ref:

2019/12893

Deres dato:

05.11.2019

Deres ref:

18/1540

Sør-Varanger kommune  
Postboks 406  
9915 KIRKENES

Saksbehandler, innvalgstelefon

Rolf Gunnar Mienna, 78 46 87 02

### Reindrifsfaglig vurdering i klagesak - bruksendring av gamme - 2030/1/19

Viser til deres brev av 05.11.2019 om pågående klagesak om bruksendring av gammen på GBN 2/1/19 i Sør-Varanger kommune.

#### Reindrifsfaglig vurdering:

Fylkesmannens reindriftsavdeling anser området som et viktig vinterbeiteområde for reindriften. Bruken av en hytte/fritidsbolig kan medføre til større utendørsaktiviteter som kan forstyrre og uroe reinen i umiddelbar nærhet av hytta/fritidsboligen. En tillatelse til bruksendring av gammen kan medføre til større uønskede aktiviteter i området og ulemper for reindriften.

Med hilsen

Ingolf Balto  
seksjonsleder

Rolf Gunnar Mienna  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Sameiere punktbeste 2/1/19  
v/Asbjørn Wollmann  
Myrullsvingen 54  
9912 HESSENG

13.01.2020

Sør-Varanger kommune  
Plan- og utviklingsavdelingen  
Boks 406  
9915 Kirkenes

Arkivsak nr.: 18/1540  
Sak: 057/19

**Tilleggsopplysninger til vår anke på avslag om tillatelse til bruksendring av gamle på GBN 2/1/19 av 07.10.2019**

Vi har klippet ut det følgende fra arkivsak 18/1702:

"I møte 29.10.2018 tar Utvalg for plan - og samferdsel klage fra eieren til følge, og gir tillatelse til å rive eksisterende gamle, samt oppføre ny hytte på 20m2 på Gnr.1 Bnr.1 Fnr.22 jfr PBL § 20-3.

Begrunnelse:

Kommuneplanens arealdel jfr bestemmelsen «7.2.3 LNFR - spredt eksisterende fritidsbebyggelse i ødemarksområdene», åpner for at et tiltak som omsøkt skal være mulig å gjennomføre. Dette med mindre det er til hinder/ulempe for reindrifta.

*De merknader som reindrifta (distrikt 5D/6) har anført i denne sak, er etter rådmannens vurdering veldig generelle og anfører ingen spesifikke merknader som sannsynliggjør at aktuelle tiltak / dettes plassering vil være til hinder for dem. «Gamma» har eksistert i mer enn førti år, og kommunen har ikke tidligere mottatt noen klager fra reindrifta på denne."*

Vår søknad om å få endret festekontrakten for Gnr.1 Bnr.1 Fnr.19 fra gamle til hytte er uten tvil helt tilsvarende ovennevnte sak, og søknaden må derfor tas til følge. Et annet utfall i saken er helt klart en forskjellsbehandling av oss.

1. Hytta ("gamma") vår har eksistert i snart 50 år.
2. Bruken har vært og vil i fremtiden være uendret
3. Etter det vi kjenner til så har kommunen aldri tidligere mottatt noen klager fra reindrifta (distrikt 4/5B) på hytta ("gamma").
4. Vi spør om det er forskjell på det reindriftsfaglige fra et reinbeitedistrikt til et annet?

Vi viser også til:

- At GBN 1/1/6 – Loddegurra i reinbeitedistrikt 5D/6 også har fått tillatelse til å rive eksisterende gamle, samt oppføre ny hytte.
- At "ulovlig hytte" ved Lille Jeretsdan i reinbeitedistrikt 4/5B har fått festekontrakt for hytte etter regelen om uendret bruk.

Med vennlig hilsen

For sameierne 2/1/19

Asbjørn Wollmann

---

**Fra:** Asbjørn Wollmann <a.wollmann@online.no>  
**Sendt:** mandag 13. januar 2020 10:28  
**Til:** Postmottak  
**Kopi:** Alf Thrane; Asbjørn Flåten; Jørgen Tettenborn; Torstein Lauritsen  
**Emne:** Trangdalshytta sameie  
**Vedlegg:** 2020TH brev til S.V.K tileggsopplysninger til anke 07.10.19.pdf

Tilleggsopplysninger til vår anke på avslag om tillatelse til bruksendring av gamle på GBN 2/1/19 av 07.10.2019.

Med vennlig hilsen  
Trangdalshytta sameie

*Asbjørn Wollmann*

Myrullsvingen 54  
9912 Hesseng  
Telefon 91 69 28 55



Sameiere punktbeste 2/1/19  
v/Asbjørn Wollmann  
Myrullsvingen 54  
9912 HESSENG

19.01.2020

Sør-Varanger kommune  
Plan- og utviklingsavdelingen  
Boks 406  
9915 Kirkenes

Arkivsaknr.: 18/1540

**Våre kommentarer til reindriftsfaglig vurdering i klagesak - bruksendring av gamle - 2030/1/19 fra Fylkesmannen i Troms og Finnmark**

Vi viser til Fylkesmannens svar av 07.01.2020 til Sør-Varanger kommune:

"Reindriftsfaglig vurdering:

Fylkesmannens reindriftsavdeling anser området som et viktig vinterbeiteområde for reindriften. Bruken av en hytte/fritidsbolig kan medføre til større utendørsaktiviteter som kan forstyrre og uroe reinen i umiddelbar nærhet av hytta/fritidsboligen. En tillatelse til bruksendring av gammen kan medføre til større uønskede aktiviteter i området og ulemper for reindriften."

Vi anser dette som et generelt svar som Fylkesmannen gir for at kommunen på selvstendig grunnlag kan ta avgjørelser ut i fra hver enkelt saks kompleksitet.

Fylkesmannen kommer ikke med føringer, synspunkter og retningslinjer som er til hindrer for at kommunen kan tillate bruksendring fra gamle til hytte.

Vi ber om at Plan- og utviklingsavdelingen tar hensyn til våre tidligere argumenter i tilleggsopplysningene i saken:

- Hytta ("gamma") vår har eksistert i snart 50 år.
- Bruken har vært og vil i fremtiden være uendret
- Etter det vi kjenner til så har kommunen aldri tidligere mottatt noen klager fra reindriften (distrikt 4/5B) på hytta ("gamma").
- Vi spør om det er forskjell på det reindriftsfaglige fra et reinbeitedistrikt til et annet?

En endring av festekontrakten fra gamle til hytte, endrer ikke realitetene når det gjelder bygningens tilstedeværelse og plassering i området, og bruken av den.

Med vennlig hilsen

For sameierne 2/1/19  
Asbjørn Wollmann

---

**Fra:** Asbjørn Wollmann <a.wollmann@online.no>  
**Sendt:** mandag 20. januar 2020 12:04  
**Til:** Postmottak  
**Kopi:** Alf Thrane; Asbjørn Flåten; Jørgen Tettenborn; Torstein Lauritsen  
**Emne:** TH. Arkivsak.: 18/1540  
**Vedlegg:** 2020TH Våre kommentarer til Fylkesmannes reindrifsfaglig argumenter (004).pdf

Våre kommentarer til reindrifsfaglig vurdering i klagesak.

Med vennlig hilsen  
Trangdalshytta sameie

*Asbjørn Wollmann*

Myrullsvingen 54  
9912 Hesseng  
Telefon 91 69 28 55



## 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: Anne Randa Enhetsleder: Anne Randa, tlf. 78 97 74 85	Dato: 04.02.2020
Arkivsak: <arkivsaknr>	
Saksordfører: Bergeng, Lena Norum	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	014/20	18.02.2020

### KLAGE PÅ VEDTAK: PÅLEGG OM RETTING AV ULOVLIG FRITIDSBEBYGGELSE PÅ GBNR 33/1, PASVIK HAMN

#### Vedlagte dokumenter:

Redegjørelse for forhold - Pasvik Hamn  
FORHÅNDSVARSEL OM PÅLEGG: BRUK AV LAKSEHYTTER SOM FRITIDSBOLIG PÅ  
EIENDOM GBNR 33/1  
PÅLEGG OM RETTING AV ULOVLIG FRITIDSBEBYGGELSE PÅ GBNR 33/1, PASVIK  
HAMN  
Klage vedrørende Sør-Varanger kommunes pålegg om retting og tvangsmulkt - Pasvik  
Hamn

#### Dokumenter i saken:

2020002167 Klage vedrørende Sør-Varanger kommunes pålegg om retting og tvangsmulkt  
- Pasvik Hamn  
2020001517 MELDING OM VEDTAK: PÅLEGG OM RETTING AV ULOVLIG  
FRITIDSBEBYGGELSE PÅ GBNR 33/1, PASVIK HAMN  
2020000100 PÅLEGG OM RETTING AV ULOVLIG FRITIDSBEBYGGELSE PÅ GBNR  
33/1, PASVIK HAMN  
2019022968 FORHÅNDSVARSEL OM PÅLEGG: BRUK AV LAKSEHYTTER SOM  
FRITIDSBOLIG PÅ EIENDOM GBNR 33/1  
2019022967 Redegjørelse for forhold - Pasvik Hamn  
2019022448 Vedrørende redegjørelse for hytter i Pasvik Hamn, Sør-Varanger  
2019022326 REDEGJØRELSE FOR FORHOLD

## **Kort sammendrag:\***

Utvalg for Plan og samferdsel har i vedtak 21.01.2020, sak 008/20 gitt grunneier Finnmarkseiendommen pålegg om å følge opp forhold rundt bruken av laksehytter som fritidsbolig på gbnr 33/1, Pasvik Hamn.

Finnmarkseiendommen har i brev av 31.01.20 påklaget vedtaket.

Fylkesmannen er rette klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven. Klage på vedtak fattet av Utvalg for plan og samferdsel forelegges Utvalg for plan og samferdsel. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, fatter de et nytt vedtak. Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til Fylkesmannen i Troms og Finnmark for endelig avgjørelse.

## **Faktiske opplysninger:\***

### Historikk:

Finnmarkseiendommen søkte i 2015 på vegne av May Griff Bye og Bernt Bye, og avdøde Walther Nilsen om tillatelse til bruksendring av laksehytter til fritidsbolig, samt opprettelse av punktfeste for disse.

Utvalg for plan og samferdsel behandlet saken, sak 009/16. Det ble da innvilget dispensasjon, mot fylkesmannens tilrådning. Daværende Fylkesmannen i Finnmark påklaget vedtaket. Utvalget opprettholdt sitt vedtak, sak 042/16. Da administrasjonen innstilte på avslag i begge behandlinger tjente ikke saksframlegget som begrunnelse for utvalgets vedtak. Settefylkesmann opphevet på bakgrunn av dette utvalgets vedtak og sendt saken tilbake til kommunen for ny behandling.

Fra saken sist ble avgjort har ny kommuneplanens arealdel blitt vedtatt 14.02.18. Finnmarkseiendommen søkte derfor om dispensasjon for punktfester og bruksendring med bakgrunn i ny kommuneplan. I kommuneplanens arealdel er det lagt inn bestemmelser for bruksendring av næringshytter, med eget punktfeste, til fritidsbolig. Utvalget behandlet ny søknad i sak 067/19. Søknad om dispensasjon for bruksendring og opprettelse av punktfester ble avslått. Saken har videre blitt fulgt opp av administrasjonen som en ulovlighetssak. Finnmarkseiendommen har redegjort for forholdene og akseptert at laksehyttene benyttes som fritidsboliger i brev av 14.11.19. Sør-Varanger kommune sendte derfor 18.11.19 forhåndsvarsel om pålegg jf. pbl § 32-3, første ledd.

Utvalg for Plan og samferdsel har i vedtak 21.01.2020, sak 008/20, gitt grunneier Finnmarkseiendommen pålegg om å følge opp forhold rundt bruken av laksehytter som fritidsbolig på gbnr 33/1, Pasvik Hamn, med følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §32-3 pålegges grunneier, Finnmarkseiendommen, å følge opp forhold rundt bruken på gbnr 33/1, Pasvik Hamn. Det settes frist fram til 01.07.2020 for å rette tiltaket.

Dersom tiltaket ikke er rettet innen fristen, ilegges tvangsmulkt iht. plan- og bygningslovens § 32-5 i form av dagsbøter. Døgnmulkt løper inntil tiltaket er dokumentert fjernet.

Dagsbot settes til kr. 500,-

Begrunnelse:

Bruken av de aktuelle byggene er akseptert av grunneier i strid med kommuneplanens arealdel og vedtak fattet av Utvalg for plan og samferdsel. Dette også etter at grunneier har blitt opplyst om at bruken er ulovlig.

Klage:

Finnmarkseiendommen (heretter kalt klager) klager den 31.01.2020 på vedtaket om å følge opp bruken.

Klager anfører følgende påstander:

*Kommunen kan ikke med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3 kreve at grunneier iverksetter tiltak for å stanse eventuelle brudd på loven der byggverkene eies av andre. FeFo kan jf 32-3 ikke anses å være «...den ansvarlige» iht bestemmelsen. Dette endres ikke av at grunneier har forsøkt å bistå eierne av hyttene med søknader til kommunen, og for øvrig er akseptert av grunneier.*

Plangrunnlaget:

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel (PlanID 5444-2004105) regulert til Landbruk-, natur- og friluftsliv, samt reindrift (LNFR-formål). I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel heter det at fradeling og tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring ikke er tillat.

Tiltaket ligger også i 100-metersbeltet langs sjø. Plan- og bygningsloven § 1-8 setter forbud mot tiltak (jf. pbl §1-6) langs 100-metersbeltet langs sjø.

Tre av byggene er SEFRAK-registrert. Jf. kommuneplanens arealdel pkt. 3.1.7 skal tiltak tilknyttet disse bygningene sendes på høring til Finnmark fylkeskommune.

Utdrag fra lovverket:

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

I tolkningsuttalelse om rett adressat i sak 13/1048-2 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, datert 23.08.2013, står det følgende: *Bygningsmyndighetene anses å ha et visst skjønn når det gjelder avgjørelsen av hvem pålegget skal rettes mot der det er tale om flere mulige ansvarlige. Dette begrunnes bl.a. i at bygningsmyndighetene har et klart behov for effektivt å kunne håndheve etterlevelse av de pålegg som blir gitt, og dermed ivareta sitt ansvar for at plan- og bygningsloven blir overholdt. Hovedsiktemålet for bygningsmyndighetene må være å finne fram til hvem som kan gjennomføre det nødvendige*

*tiltak, dvs. sikring/riving av bygget. I denne vurderingen kan det bl.a. være relevant å legge vekt på hvor nær tilknytning den enkelte har til det aktuelle byggverket og hvilke muligheter vedkommende har til å oppfylle pålegget. Departementet mener således at det må legges til grunn en relativt begrenset undersøkelsesplikt når det gjelder å foreta undersøkelse av underliggende privatrettslige avtaler.*

Klager behandles etter forvaltningslovens kapittel VI, jf. plan- og bygningslovens § 1-9.

#### Rådmannens vurdering:

Slik rådmannen forstår det er tolkningsuttalelsen fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet direkte overførbar til denne saken. Departementet fastslår i tolkningen at kommunen har begrenset undersøkelsesplikt også i saker hvor kommunen ikke vet hvem som er ansvarlig for tiltaket, og i dette tilfellet, bruken. Med bakgrunn i dette kan pålegget derfor rettes mot grunneier.

Rådmannens forslag til vedtak er derfor at vedtak om pålegg om retting, sak 008/20, opprettholdes.

#### **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:

#### Folkehelse:

#### Kompetansebygging:

#### Økonomi:

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

Rådmannen finner ikke at noen av vurderingspunktene over berøres i denne saken.

**Alternative løsninger:\***

Dersom Utvalg for plan- og samferdsel finner grunn til å ta klagen til følge, fatter de et nytt vedtak. Det gjøres oppmerksom på at slikt vedtak kan påklages, jfr. pbl § 1-9 og forvaltningsloven.

Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge sendes saken til Fylkesmannen i Troms og Finnmark for endelig avgjørelse, jf. reglene om klagesaksbehandling i § 1-9 i pbl.

**Alternativ til vedtak:\*****Forslag til innstilling:**

\* Utvalg for plan- og samferdsel finner ikke grunn til å ta klagen datert 31.01.2020 til følge. I henhold til plan- og bygningsloven § 32-3, jf. § 1-9 sendes klagen til Fylkesmannen i Troms og Finnmark for endelig klagebehandling.

**Begrunnelse:**

Utvalg for plan- og samferdsel finner ikke at klagen frembringer nye momenter som medfører at vedtak i sak 008/20 må omgjøres. Utvalget legger avgjørende betydning på departementets tolkning om hvem som er rett adressat.

Utvalget støtter seg for øvrig til rådmannens vurderinger i saksframstillingen i denne sak.

Nina Bordi Øvergaard  
rådmann

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





Finnmarkseiendommen  
Finnmárkkuopmodat

Vår dato/Min beaivi

14.11.2019

Vår ref./Min čuj.

14/16799 –34

Deres dato/Din beaivi

08.11.2019

Deres ref./Din čuj.

19/3010/1

Sør-Varanger kommune

Pb. 406

**9915 KIRKENES**

## REDEGJØRELSE FOR FORHOLD - PASVIK HAMN

Finnmarkseiendommen/Finnmárkkuopmodat (FeFo) viser til kommunens brev av 08.11.2019 hvor kommunen ber om redegjørelse for bruk av hyttene i Pasvik Hamn.

Innledningsvis vil FeFo påpeke at det er bygningseierne som er nærmest til å redegjøre for bruken av hyttene i Pasvik Hamn.

FeFo ønsker å ha ryddige avtalerettslige forhold for permanente bygg i utmark. Dette innebar at FeFo søkte om egne matrikelnummere for angjeldende byggverk, slik at bygningseierne ville få den nødvendige forutsigbarhet for sine investeringer og for bruken av byggene i framtiden gjennom det rettsvern som en tinglyst festekontrakt gir.

FeFo har i saksbehandlingen vurdert saken etter Finnmarksloven og sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark. Tiltakene er vurdert til å ikke være endret bruk, da det over lang tid har stått byggverk på arealene. Opprettelse av punktbeste for tomt til byggverk vil ikke endre de faktiske forhold, men sikre de privatrettslige avtaleforhold gjennom en festekontrakt.

FeFo har derfor etter en konkret vurdering tilbydt bygningseierne festekontrakt for byggverk i utmark med vilkår som framkommer nedenfor.

- Kontrakten gjelder kun eksisterende bygning.
- Enhver utvidelse/bygningsmessig tiltak krever FeFos samtykke.
- Festeretten kan ikke pantsettes.
- Salg av bygget kan godkjennes etter søknad.
- Byggverkene er ikke overførbare hver for seg, men må ev. avhendes samlet.
- Festekontrakten skal tinglyses.

FeFo har altså gjennom sin behandling av saken akseptert at byggverkene benyttes til fritidsformål, og ønsker å inngå en privatrettslig avtale med bygningseierne.

Med hilsen/Dearvvuođaiguin

Sverre Pavel  
leder grunn og rettigheter

Jim Einar Roska  
grunnforvalter  
Tel: 91827756

*Dette dokumentet er elektronisk signert*



SØR-VARANGER KOMMUNE  
PLAN- OG UTVIKLING

Finnmarkseiendommen  
Postboks 133

9811 VADSØ

Jim Einar Roska

Vår ref.: Saksnr.: 19/3010/4	Deres ref.: 14/16799-34	Dato: 18.11.2019
Saksbehandler: Anne Randa	Telefonnr.: 78 97 74 85	Epostadresse: <a href="mailto:postmottak@svk.no">postmottak@svk.no</a>

**FORHÅNDSVARSEL OM PÅLEGG: BRUK AV LAKSEHYTTER SOM FRITIDSBOLIG PÅ EIENDOM GBNR 33/1 PASVIK HAMN, SØR-VARANGER KOMMUNE**

Vi viser til vedtak sak vedrørende søknad om dispensasjon for opprettelse av punkt feste og bruksendring av laksehytte til fritidsbolig på gbnr. 33/1, Pasvik hamn (saksnr:15/1875). Utvalg for plan- og samferdsel har i møte 17.09.19 (sak 067/19) avslått søknaden. Finnmarkseiendommen ble i brev og e-post fra Sør-Varanger kommune, begge datert 08.11.19, bedt om å redegjøre for forholdene rundt bruken av byggene på eiendommen gbnr 33/1.

I brev av 14.11.19 svarer FeFo at dere gjennom deres behandling har akseptert at byggverkene benyttes til fritidsformål. Forholdene rundt bruken er dermed ulovlig.

Dere varsles med dette om at kommunen vurderer å gi pålegg i medhold av plan- og bygningslovens §32-3 om å følge opp forhold rundt bruken på gbnr 33/1, Pasvik Hamn.

Plan- og bygningslovens §32-3, første ledd, lyder som følger:

**«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.»**

Videre opplyses om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. pbl §§ 32-5, 32-6 og 32-7. Pålegg kan etter pbl §32-3, fjerde ledd, tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegg ikke gjennomføres.

Dersom FeFo har merknader til saken bes om skriftlig tilbakemelding innen **06.01.2020**. Saken om pålegg vil bli videre behandlet så snart fristen er utløpt.

Husk å oppgi saksnummer **19/3010** ved all henvendelse i saken.

Med vennlig hilsen

Postadresse:  
Boks 406  
9915 KIRKENES

Telefonnr.:  
Sentralbord  
78 97 74 00

Telefaksnr.:  
78 99 22 12

Bankgiro:  
4930.13.83281

[www.svk.no](http://www.svk.no)  
[postmottak@svk.no](mailto:postmottak@svk.no)

Anne Randa  
Planlegger

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



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Anne Randa Enhetsleder: Anne Randa, tlf. 78 97 74 85	Dato: 03.01.2020
Arkivsak: <arkivsaknr>	
Saksordfører: Bergeng, Lena Norum	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	008/20	21.01.2020

## PÅLEGG OM RETTING AV ULOVLIG FRITIDSBEBYGGELSE PÅ GBNR 33/1, PASVIK HAMN

### Vedlagte dokumenter:

Redegjørelse for forhold - Pasvik Hamn  
1416799-34 Redegjørelse for forhold - Pasvik Hamn  
Vedrørende redegjørelse for hytter i Pasvik Hamn, Sør-Varanger  
REDEGJØRELSE FOR FORHOLD  
FORHÅNDSVARSEL OM PÅLEGG: BRUK AV LAKSEHYTTER SOM FRITIDSBOLIG PÅ  
EIENDOM GBNR 33/1

### Dokumenter i saken:

2019022968 FORHÅNDSVARSEL OM PÅLEGG: BRUK AV LAKSEHYTTER SOM  
FRITIDSBOLIG PÅ EIENDOM GBNR 33/1  
2019022967 Redegjørelse for forhold - Pasvik Hamn  
2019022448 Vedrørende redegjørelse for hytter i Pasvik Hamn, Sør-Varanger  
2019022326 REDEGJØRELSE FOR FORHOLD

### Kort sammendrag:\*

Grunneier Finnmarkseiendommen (FeFo) har tillat bruk av laksehytter i Pasvik Hamn, gbnr 33/1, til fritidsformål. Det aktuelle området er regulert til LNFR-formål.

Bruksendring fra laksehytte til fritidsbolig er søknadspliktig. FeFo har søkt om dispensasjon for bruksendring og opprettelse av punktfeste for de aktuelle byggene. Dispensasjon ble

avslått av Utvalg for plan og samferdsel i møte 17.09.19, sak 067/19.

### **Faktiske opplysninger:\***

Planmyndigheten mottok søknad om bruksendring og opprettelse av punktfeste i 2015.

Saken ble behandlet i Utvalg for plan og samferdsel, sak 009/16. Utvalget innvilget søknad om dispensasjon for bruksendring og opprettelse av punktfeste. Vedtaket ble påklaget av daværende Fylkesmannen i Finnmark og settefylkesmann i Troms opphevet kommunens vedtak. Dette var begrunnet med at saksframlegget ikke tjente som begrunnelse for vedtaket. Fylkesmannen i Troms ba Sør-Varanger kommune behandle saken på nytt.

Søkere til FeFo ønsket saken behandlet etter ny kommuneplanens arealdel, vedtatt 14.02.18. Kommuneplanens arealdel gir retningslinjer for bruksendring av laksehytter med punktfeste til fritidsbolig. Disse var veiledende i kommunens saksbehandling. Utvalg for plan og samferdsel ga avslag på søknaden fra FeFo, sak 067/19. Vedtaket ble ikke påklaget.

I redegjørelse datert 14.11.19 skriver Finnmarkseiendommen at de gjennom sin behandling har akseptert at byggverkene benyttes til fritidsformål. Dette er i strid med Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak av 17.09.19.

Den 18.11.19 ble det sendt forhåndsvarsel om pålegg om å følge opp forhold rundt bruken på gbnr 33/1, Pasvik Hamn jf. pbl § 32-3, samt forhåndsvarsel om illeggelse av tvangsmulkt dersom pålegget ikke utføres jf. pbl 32-5. Frist for eventuell uttalelse i saken ble satt til 06.01.2020. Sør-Varanger kommune har ikke mottatt noen uttalelse fra Finnmarkseiendommen i denne saken.

### **Rådmannens vurdering:**

Bruk av laksehytter som fritidsbolig er i strid med kommuneplanens arealdel (PlanID: 2004105). Grunneier, Finnmarkseiendommen, har akseptert bruken på gbnr 33/1 uten å inneha tillatelse fra planmyndigheten. Saken behandles derfor etter plan- og bygningslovens kapittel 32, hvor §32-3 gir kommunen anledning til pålegg om retting av de ulovlige forhold.

I Plan- og bygningslovens §32-3 første ledd står følgende: *«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av de ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.»* Dersom pålegg om å følge opp forhold rundt bruken av byggene ikke blir utført innen frist, gis tvangsmulkt i form av døgnmulkt inntil oppfølging fra grunneiers side er dokumentert.

Plan- og bygningslovens § 32-5 lyder som følger:

*«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført gitte pålegg innen en særskilt angitt frist. Tvangsmulkten fastsettes samtidig med pålegg om retting og løper fra fristoverskridelsen for retting».*

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

**Kommuneplanens hovedmål:**

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

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

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Folkehelse:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

Etter rådmannens vurdering synes ingen av satsingsområdene å bli særlig berørt av tiltaket.

**Alternative løsninger:\***

**Alternativ til vedtak:\***

**Forslag til innstilling:**

\* Med hjemmel i plan- og bygningslovens §32-3 pålegges grunneier, Finnmarkseiendommen, å følge opp forhold rundt bruken på gbnr 33/1, Pasvik Hamn. Det settes frist fram til 01.07.2020 for å rette tiltaket. Dersom tiltaket ikke er rettet innen fristen, ilegges tvangsmulkt iht. plan- og bygningslovens § 32-5 i form av dagsbøter. Døgnmulkt løper inntil tiltaket er

dokumentert fjernet.  
Dagsbot settes til kr. \_\_\_\_\_

**Begrunnelse:**

Bruken av de aktuelle byggene er akseptert av grunneier i strid med kommuneplanens arealdel og vedtak fattet av Utvalg for plan og samferdsel. Dette også etter at grunneier har blitt opplyst om at bruken er ulovlig.

**Behandling 21.01.2020 Utvalg for plan og samferdsel**

Saksordfører: Bergeng, Lena Norum

**Forslag Sak 08/20 foreslått av Bergeng, Lena Norum:**

Dagsbøter settes til kr. 500,-

**Forslag Næringshytter i Pasvik Hamn fra FrP. foreslått av Fredriksen, Jan Henrik:**

Alternativ løsning. SVK pålegger FEFO å omdefinere bruken på genre 33/1 Pasvik Hamn til næringshytter.

**Votering:**

Forslag fra FRP og forslaget fra AP settes opp mot hverandre.  
Innstilling og forslag fra AP ble vedtatt med 3 mot 1 stemme (FRP).

**Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 008/20:**

\* Med hjemmel i plan- og bygningslovens §32-3 pålegges grunneier, Finnmarkseiendommen, å følge opp forhold rundt bruken på gbnr 33/1, Pasvik Hamn. Det settes frist fram til 01.07.2020 for å rette tiltaket.

Dersom tiltaket ikke er rettet innen fristen, ilegges tvangsmulkt iht. plan- og bygningslovens § 32-5 i form av dagsbøter. Døgnmulkt løper inntil tiltaket er dokumentert fjernet.

Dagsbot settes til kr. \_\_\_\_\_

**Begrunnelse:**

Bruken av de aktuelle byggene er akseptert av grunneier i strid med kommuneplanens arealdel og vedtak fattet av Utvalg for plan og samferdsel. Dette også etter at grunneier har blitt opplyst om at bruken er ulovlig.

Dagsbøter settes til kr. 500,-

Nina Bordi Øvergaard  
rådmann



Finnmarkseiendommen  
Finnmarkkuopmodat

Vår dato/Min beaivi 31.01.2020 Vår ref./Min čuj. 14/16799 –38

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

Anne Randa

## **KLAGE TIL FYLKESMANNEN I TROMS- OG FINNMARK, SØR-VARANGER KOMMUNES PÅLEGG OM RETTING OG TVANGSMULKT - PASVIK HAMN**

Utvalg for plan- og samferdsel i Sør-Varanger kommune har i vedtak 8/20 pålagt FeFo å følge opp forhold rundt bruken av gnr/bnr 33/1 Pasvik Hamn innen 1. juli 2020. Det ilegges i tillegg tvangsmulkt iht plan- og bygningsloven § 32-5 i form av dagsbøter dersom retting ikke er utført innen nevnte frist.

FeFo påklager med dette kommunens vedtak.

Kommunen kan ikke med hjemmel i plan- og bygningsloven § 32-3 kreve at grunneier iverksetter tiltak for å stanse eventuelle brudd på loven der byggverkene eies av andre. FeFo kan jf 32-3 ikke anses å være «...den ansvarlige» iht bestemmelsen. Dette endres ikke av at grunneier har forsøkt å bistå eierne av hyttene med søknader til kommunen, og for øvrig er akseptert av grunneier.

Dersom klagen ikke tas til følge bes det om at FeFo orienteres ved kommunens oversendelse av saken til Fylkesmannen.

Med hilsen/Dearvvuodaiguin

Håvard Agesen  
advokat  
Tel: 94499746

*Dette dokumentet er elektronisk signert*

Sør-Varanger kommune