



## 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: 16.04.2018
Arkivsak: <arkivsaksnr>	
Saksordfører: Nesje, Robert	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	027/18	24.04.2018

## MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERING FOR SKYTTERHUSFJELLET FELT B2F

### Vedlagte dokumenter:

2013002\_BESKR\_ME detaljregulering for Skytterhusfjellet felt B2F 120418  
2013002\_BEST\_ME detaljregulering for Skytterhusfjellet felt B2F 120418  
2013002\_PL ME detaljregulering for Skytterhusfjellet felt B2f 120418  
illustrasjon B2f ME120418  
illustrasjon taktyper

### Dokumenter i saken:

- 2018005797 UTTAELSE TIL SØKNAD OM MINDRE ENDRING AV  
DETALJREGULERING FOR SKYTTERHUSFJELLET FELT B2F
- 2018005605 UTTAELSE TIL MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERING
- 2018005250 UTTAELSE VEDRØRENDE MINDRE ENDRING AV  
DETALJREGULERING FOR SKYTTERHUSFJELLET FELT B2F
- 2018004806 SVAR PÅ HØRING VEDRØRENDE MINDRE ENDRING AV  
DETALJREGULERING
- 2018004206 INNSPILL TIL SMÅ REGULERINGSENDRINGER B2F
- 2018004151 SVAR TIL HØRING - MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERING FOR  
SKYTTERHUSFJELLET FELT B2F
- 2018003171 TIL HØRING: MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERING FOR  
SKYTTERHUSFJELLET FELT B2F
- 2018000420 VARSEL OM MULIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE  
B2F, SKYTTERHUSFJELLET

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

Eiendomsavdelingen ved Sør-Varanger kommune søker om endring av detaljregulering for Skytterhusfjellet felt B2f.

Følgende endringer ønskes:

- Tomannsboliger: At det i tillegg til dagens bestemmelse om enebolig åpnes for tomannsbolig på enkelte tomter. Ved bygging av tomannsboliger tillates ikke utleiedel.
- Takutforming: Det skal være pulttak på enkelte tomter. I felt for blokkbebyggelse, benevnt BBB, strykes krav om saltak.
- Etasjer: Enkelte tomter kan bygges uten sokkel.

Planendringen gjennomføres etter reglene i plan- og bygningslovens (pbl) § 12-14 andre og tredje ledd, som en «mindre endring av reguleringsplan».

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

Eiendomsavdelingen ved Sør-Varanger kommune søker (21.12.17) om endring av detaljregulering for Skytterhusfjellet felt B2f (planID 2030-2013002).

### Søknaden:

Følgende endringer ønskes:

- Tomannsboliger: At det i tillegg til dagens bestemmelse om enebolig åpnes for tomannsbolig på følgende tomter: 26/174, 26/175, 26/213, 26/214, 26/227, 26/228, 26/229, 26/236, 26/237, 26/238 og 26/239. Ved bygging av tomannsboliger tillates ikke utleiedel.
- Takutforming: Det skal være pulttak på tomt 26/174, 26/175, 26/213, 26/214, 26/235, 26/236, 26/237, 26/238 og 26/239. Øvrige tomter i feltene benevnt BFS skal ha saltak. I felt for blokkbebyggelse benevnt BBB strykes bestemmelsen om at det skal være saltak.
- Etasjer: Dagens bestemmelse sier at «bebyggelsen kan føres opp i én etasje pluss loft og sokkel». Denne skal bestå for tomt 26/233, 26/234, 26/231 og 26/232. For resterende tomter endres bestemmelsene til at de skal ha sokkel.

Begrunnelse:

Kostnaden for utbygging av vei og annen infrastruktur til feltet har vært høy grunnet

topografien i området. Dette har igjen ført til høye refusjonskostnader for tomtene, noe eiendomsavdelingen har merket gjennom labor interesse. I tillegg medfører terrenget store kostnader knyttet til grunnarbeid før tomtene er byggeklare. Flere søkere har sagt fra seg tildelte tomter grunnet dette.

Ved å åpne for bygging av tomannsboliger vil disse kostnadene fordeles på to enheter og flere tomter vil bli attraktiv. Dette åpner opp for profesjonelle utbyggere, som har etterspurt tomter for tomannsboliger. Tilbudet legger også til rette for en ny kjøpergruppe, som ønsker

større boenheter enn man kan få i feltene for blokkbebyggelse, men samtidig ikke har økonomi til å bygge enebolig. I tillegg vil kommunen forhåpentligvis raskere få tilbake de investeringene som er gjort ifm med utbyggingen, gjennom mer «lettsolgte» tomter.

Begrunnelsen for endringene som går på takutforming er at vi ser et behov etter innspill fra tomtesøkere og andre interessenter. For mange, både private og profesjonelle, er bestemmelsen som låser all bebyggelse til saltak «gammeldags». Eiendomsavdelingen har

fått mange innspill og ønsker om endring av bestemmelsene, som åpner for mer moderne uttrykk. Da spesielt pulttak.

#### Mindre endringer i planen (12.04.18):

Mindre endring av detaljregulering for Skytterhuset felt B2f består av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse, datert 12.04.18
- Planbestemmelser, datert 12.04.18
- Plankart, datert 12.04.18

Det er for planbestemmelsene benyttet en ny mal og hele dokumentet er derfor revidert iht. denne malen (nasjonal mal for planbestemmelser).

Endringene som foreslås fremkommer av planbeskrivelsens kapittel 7.4, se vedlegg til saken. Endringer i planbeskrivelsen er markert med gul uthevingsfarge.

Når det gjelder taktyper som det åpnes for, ligger det en illustrasjon vedlagt saken som viser saltak og eksempler på pulttak.

## Høring:

Saken har vært til høring, med frist 23.03.18. Det innkom til sammen 6 innspill til planendringen, disse er her gjengitt og kommentert:

### I. Skogbrukssjefen i Finnmark, 02.03.18:

I høringsforslaget var bestemmelsens punkt om skogvern foreslått tatt ut. Skogbrukssjefen ønsker at planen skal ha slike bestemmelser og foreslår at de tas inn i bestemmelsene for grønnstruktur.

Rådmannens kommentar:

Bestemmelse om skogvern er tatt inn i planbestemmelsens § 3.3.1 e (grønnstruktur). Ettersom uttak av skog også krever grunneiers tillatelse vurderes det ikke nødvendig med retningslinjer om hvem som må bekoste skjøtsel.

### II. Herbjørn Randa, 05.03.18:

Foreslår tre endringer i planbestemmelsen:

1. Det gis ikke begrensinger i maksimums roms størrelser på utleie del i boliger. Den begrenser seg selv av maks bebygd areal BYA og at man differensiere slik at hoveddelen av huset må for eksempel vis ha en BRA som er 10, 20 eller 30 % større en utleiedelen.
2. Takutformingene på alle tomtene på høyreside fra rundkjøringen E6 og helt inn til Prestevannslia 46, med unntak av hus som er i bygging på tomten Prestevannslia 32. Kan ha pulttak.
3. I tillegg er høydekotene slik på tomten at det ikke bør gis mulighet til å velge bort sokkel. Da det vil gjøre det mulig for å få en veldig høy fyllingsfot etablert mot Prestevann. Og det er ikke estetisk fint sett fra Prestevann.

Rådmannens kommentar:

1. Planbestemmelsene er forenklet slik at det åpnes for eneboliger, eneboliger med utleie og tomannsboliger innenfor området. I planen var det satt bestemmelser om antall boenheter i boliger med utleie. Dette er imidlertid ikke en god løsning da lovverket også åpner for utleie av egen bolig. Dermed mister man kontrollen vedrørende utnyttning av tomta og belastningen i feltet. Nå vil parkeringsbestemmelsene og BYA styre hvor stor bolig og tilhørende bebyggelse som kan etableres på tomtene.
2. Rådmannen mener at deler av feltet egner seg for boliger med pulttak framfor saltak. Det er også en trend man nå ser å bygge hus med alternative takformer. Imidlertid er noen boligbyggere allerede i gang på enkelte tomter og bestemmelsene er derfor tilpasset. G/bnr 26/234 er nå satt som tomt for pulttak, g/bnr 26/241 som tomt for saltak. Ellers opprettholdes bestemmelsene om takform i planendringen.

Rådmannen mener likevel området vil framstå som helhetlig.

3. Det er synliggjort at 4 tomter innenfor feltet kan bygges uten sokkel og bestemmelsene for de aktuelle tomtene er endret slik at de kan bygges uten sokkel. Ellers er hovedregelen sokkel.

### III. Varanger kraft nett, 12.03.18:

Varanger KraftNett har forberedt feltet for strømforsyning ut fra opprinnelig reguleringsplan. Kabler og forsynings skap er lagt og plassert i forhold til opprinnelig plan. Dersom dere krever mer kapasitet en vi har lagt opp til i den enkelte tomt eller vi må flytte våre anlegg som følge av denne reguleringen må kostnader vedrørende dette dekkes av omregulerer/kunde på tomten. Vi ber om å holdes orientert om endringer som kan påvirke våre anlegg.

Rådmannens kommentar:

Endringen medfører ikke vesentlig kapasitetsbehov i boligfeltet. Det skal heller ikke være nødvendig å flytte anlegg da tomtene forblir uendret. Utbyggere må prosjektere med utgangspunkt i de anlegg som er lagt ut, dersom dette ikke lar seg gjøre må det påregnes å dekke omlegging av anlegg.

### IV. Sametinget, 19.03.18:

Sametinget har ingen merknader til endringene i detaljreguleringsplanen.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

### V. Skytterhusfjellet borettslag, 22.03.18:

Styret har følgende merknader til det tilsendte endringsforslaget:

1. Vi kan overhode ikke forstå at dette kan gå under begrepet «en mindre endring». Slik vi oppfatter planen foreslås det å øke bebyggelsesgraden til 50 % for hele området. Normalt ligger en utnyttelsesgrad på 20 til 30 %. Vi tillater å kreve en fullstendig behandling av planen.

2. Vi finner ingen begrunnelse i dokumentene om hvorfor kommunen foreslår disse endringene et halvår etter at tomteområdet sto klart for husbygging. I hht media i 2017 bekreftet Plan og utviklingssjef at det var stor interesse for å bygge i feltet!

3. Videre registrerer vi at en tar i bruk godkjent friområde til lekeplass.

4. Strukturen på området endres totalt ved at legger opp til å bygge tomannsboliger i store

deler av området. Dette gir jo området en helt ny struktur.

5. Vi vil vise til reguleringsplanen for Skytterhusfjellet hvor en viktig premisse for i det hele tatt å kunne ta området i bruk, var estetikken og tilpasning til naturbildet. Dette kommer nå helt i skyggen av hovedintensjonen.

6. I BBB gis det åpning for å bygge nærmere friområdet mot vår tomt enn 7 meter. Dette protesterer vi på! Videre håper vi at punkt 3.1.5 a og f blir etterlevd fullt ut når prosjektet eventuelt kommer i gang – lavblokker og et harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk.

7. Vi vil ut fra den erfaringen en har sett fra Kommunens side de siste årene, kreve at estetikk kommer i «førersetet» når en skal bygge. Vi ser at dette er nedprioritert i samband med utleieboliger i vårt nærområde. Vi ber om at blokkene som kommer i BBB tilpasses naturbildet.

8. Videre stiller vi spørsmål om endringene vil føre til at adgangen til friområdet mot Prestevannet begrenses/stenges og at aktuell trafikk presses gjennom vår tomt.

9. Til slutt vil vi gjøre oppmerksom på det økte trafikkbildet som en utnyttelsesgrad på 50 % vil gi langs Lykketrefet og Monumentveien.

Vår konklusjon:

Dette er ikke en mindre endring av detaljregulering av felt B2F her på Skytterhusfjellet. Vi krever at dette underlegges en fullstendig behandling før eventuelle vedtak gjøres i kommunen.

Rådmannens kommentar:

1. I kommuneplanens arealdel, vedtatt 14.02.18, er det gitt en utnyttelsesgrad på 50 % i de fleste boligområder i Kommunen. Etter at også parkering inngår i beregning av BYA ved inngang til ny plan- og bygningslov har man sett behov for å øke utnyttelsesgraden som før ofte var satt lavt. Bebygd areal (BYA) beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard NS 3940, men slik at parkerings arealet inngår i beregningsgrunnlaget etter byggeteknisk forskrift. Dette innebærer at nødvendig parkeringsareal på terreng regnes med ved beregningen av BYA.

Bebygd areal angir det areal som bygninger, overbygde åpne areal og konstruksjoner over bakken opptar av terrenget. Dette medfører i seg selv ikke flere beboere i området.

2. Begrunnelsen framgår av søknaden fra Eiendomskontoret, som er sitert over.

3. Lekeplassen er ikke gjenstand for endring i denne sak. Denne ble regulert inn ved vedtak av opprinnelig plan (15.06.16). Omdisponeringen fra friområde til lekeplass er altså allerede godkjent.

4. En tomannsbolig skiller seg ikke nødvendigvis vesentlig fra en enebolig med utleiedel. Det er i planbestemmelsens § 2.5 b stilt krav om arkitektonisk helhetsvirkning. Dette anses tilstrekkelig for å sikre de estetiske forhold i feltet. Hensikten med åpning for tomannsboliger er å redusere kostnadene for tomtarbeider. Terrenget i området er bratt og etablering av boliger vil kreve til dels

mye sprengningsarbeid. For å redusere kostnadene ved sprengningsarbeid og unngå «kompromissløsninger» med tanke på terrengtilpasning er det lagt opp til tomannsboliger. Dermed vil kostnadene for sprengningsarbeidet kunne deles på to. Alt i alt vil dette bedre mulighetene for at planen faktisk gjennomføres.

5. Området (B2f) er i overordnet reguleringsplan (Reguleringsplan for Skytterhusfjellet, planID 2007001) valgt ut som boligområde ut i fra en rekke kriterier, blant annet var det viktig at bebyggelsen føyer seg inn i terrenget og ikke stikker seg unødig ut. Planendringen ivaretar disse forholdene, bebyggelsen på toppen av feltet er uendret fra opprinnelig plan (PlanID 2013002). Åpning for tomannsboliger vil gjøre det lettere å få bygg plassert inn i terrenget, da kostnadene for terrengarbeider kan fordeles på to enheter.

6. Byggegrensen for felt BBB, mot borettslagets tomt er 8 meter og foreslås ikke endret i denne sak. Påstanden er dermed feil. Bestemmelsene i planen er satt der for at de skal etterleves, også § 3.1.5 a-f.

7. Utbygging i felt BBB har klare bestemmelser å forholde seg til både med tanke på arkitektonisk utforming og landskapstilpasning.

8. Endringene i denne sak berører ikke tilgang til regulerte friområder.

9. Atkomstveien til boligfeltet er ifølge planbeskrivelsen dimensjonert som samlevei «Sa1» iht. vegnormalen (N100). Denne veien er dimensjonert etter en ÅDT på inntil 1500 bevegelser per døgn. I boligfeltet er det regulert 18 boligtomter langs denne veien i tillegg til område for blokkbebyggelse (BBB). I opprinnelig plan var det åpnet for utleiedel på alle boligtomtene. Nå åpnes det for tomannsboliger istedenfor utleiedel på deler av feltet, altså tomannsboliger uten utleie. Belastningen i området forblir derfor omtrent den samme og vil på ingen måte komme i konflikt med dimensjoneringen av atkomstveien.

Rådmannen vurderer at endringene ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Vi anser derfor endringen som «mindre», jf. pbl § 12-14 andre ledd.

#### VI. Finnmark fylkeskommune, 23.03.18:

Den mindre endringen i detaljreguleringen for skytterhusfjellet felt B2F dreier seg om bebyggelsens utforming og bokvalitet, og kjøreankomst og teknisk infrastruktur. Finnmark fylkeskommune ser på det som positivt at det er satt makshøyde på møner knyttet til garasjer og uthus et tatt inn i bestemmelsene.

For utsetningene for å gjennomføre planen forandres ikke nevneverdig ved å tillate omsøkte endring. Finnmark fylkeskommune vil ikke gå mot mindre endring av detaljreguleringsplanen som omsøkt.

Finnmark fylkeskommune har ingen kulturminnefaglige merknader til endringen

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

### **Rådmannens vurderinger:**

Som det framgår av begrunnelsen for søknaden fra Eiendomskontoret, gir topografien i området noen utfordringer for boligbygging i feltet. Opprinnelig plan (vedtatt 15.06.16) har lagt premissene for utbygging av infrastruktur i området som nå står klar. Når dette nå står ferdig, er det tydeliggjort at det vil kreve relativt store terrenginngrep for å få bygd boliger og dermed gjennomført planen.

For å redusere kostnadene ved sprengningsarbeid og unngå «kompromissløsninger» med tanke på terrengtilpasning åpnes det for tomannsboliger på de tomtene som krever mest terrengarbeid. Dermed vil kostnadene for terrengarbeidet kunne deles på to. Alt i alt vil dette bedre mulighetene for at planen faktisk gjennomføres.

Planbestemmelsene er forenklet slik at det åpnes for eneboliger, eneboliger med utleie og tomannsboliger innenfor. I planen var det satt bestemmelser om antall boenheter i boliger med utleie. Dette er imidlertid ikke en god løsning da lovverket også åpner for utleie av egen bolig. Dermed mister man kontrollen vedrørende utnyttning av tomta og belastningen i feltet. Nå vil parkeringsbestemmelsene og utnyttelsesgrad (BYA) styre hvor stor bolig, samt størrelsen på utleiedel som kan etableres på tomtene.

Når det gjelder takutforming har det blitt uttalt fra publikum at det er «gammeldags» med bestemmelsen som låser all bebyggelse til saltak. Eiendomsavdelingen har fått mange innspill og ønsker om endring av bestemmelsene, som åpner for mer moderne uttrykk. Da spesielt pulttak. Dette er tatt til følge i planendringen og vedlagte illustrasjon angir hvilke tomter som skal ha hhv. pulttak og saltak.

Når det gjelder belastningen i boligfeltet vil den tidligere høye graden av utleiedeler nå delvis erstattes med tomannsboliger, uten utleiedeler. I opprinnelig plan var det åpnet for utleiedel på alle boligtomtene. Nå åpnes det for tomannsboliger istedenfor utleiedel på deler av feltet, altså tomannsboliger uten utleie. Belastningen i området forblir derfor omtrent den samme og vil på ingen måte komme i konflikt med dimensjoneringen av atkomstveien.

### **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 synes berørt av endringen.

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Folkehelse:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

**Alternative løsninger:\***

**Alternativ til innstilling:\***

**Forslag til innstilling:**

\*

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd vedtar Utvalg for Plan og Samferdsel «mindre endring» av *Detaljregulering for Skytterhusfjellet felt B2f (planID 2030-2013002*, med følgende dokumenter:

Planbestemmelse datert 12.04.18

Planbeskrivelse datert 12.04.18

Plankart datert 12.04.18

Begrunnelse:

Utvalg for Plan og Samferdsel finner at innkomne uttalelser til planendringen og

konsekvensene av planendringen er tilstrekkelig vurdert og hensyntatt i saken. Utvalget støtter seg for øvrig til Rådmannens vurderinger i saksframstillingen over.

**Behandling 24.04.2018 Utvalg for plan og samferdsel**

Saksordfører: Nesje, Robert

Innstillingen enstemmig vedtatt.

**Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 027/18:**

\*

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd vedtar Utvalg for Plan og Samferdsel «mindre endring» av *Detaljregulering for Skytterhusfjellet felt B2f (planID 2030-2013002*, med følgende dokumenter:

Planbestemmelse datert 12.04.18

Planbeskrivelse datert 12.04.18

Plankart datert 12.04.18

Begrunnelse:

Utvalg for Plan og Samferdsel finner at innkomne uttalelser til planendringen og konsekvensene av planendringen er tilstrekkelig vurdert og hensyntatt i saken. Utvalget støtter seg for øvrig til Rådmannens vurderinger i saksframstillingen over.

Nina Bordi Øvergaard  
rådmann

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