



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: Bente Jorid Evjen Enhetsleder: Kvamme, Bernt, tlf. 78 97 74 84	Dato: 30.05.2018
Arkivsak: <arkivsaksnr>	
Saksordfører: Nesje, Robert	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	040/18	12.06.2018
Kommunestyret	068/18	29.08.2018

Detaljregulering av Sollia - sluttbehandling

Vedlagte dokumenter:

2015002_BESKR Detaljregulering av Sollia 31-05-2018
2015002_BEST Detaljregulering av Sollia 30-05-2018
2015002_PL Detaljregulering av Sollia - Detalj av Plankart A2 -11-05-2018
2015002_PL Detaljregulering av Sollia - Plankart A2 -11-05-2018
2015002_ROS Detaljregulering av Sollia 06-12-2017
Samarbeidsavtale Jungajarvi 22-05-2018

Kort sammendrag:*

Sollia gjestegård har fått utarbeidet «Detaljregulering for Sollia». Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av turist- og reiselivsvirksomhet. Område for næring/turistvirksomhet skal utvides nordover på eiendommen. Samtidig skal tursti med teltleir ved Jungajarvi innlemmes i planarbeidet. Planen legges her fram for sluttbehandling etter plan- og bygningslovens § 12-12.

Faktiske opplysninger:*

Fiskebeck prosjekt AS har på vegne av Sollia gjestegård, utarbeidet «Detaljregulering for Sollia». Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av turist- og reiselivsvirksomhet.

Planen ble 1- gangs behandlet i utvalg for plan og samferdsel den 23.01.2018, sak 003/18, med følgende vedtak:

«Med medhold i Plan- og bygningslovens § 12-10, jfr. § 12-11, vedtar Utvalg for Plan- og samferdsel å legge «detaljregulering av Sollia, eiendom gnr. 29, bnr. 18, samt del av gnr. 29, bnr. 17 og 1, Storskog i Sør-Varanger Kommune» datert 06.12.17, planid 2030 2015002 ut til offentlig ettersyn i 6 uker.»

Bakgrunn:

Sollia Gjestegård er en turistresort/reiselivsbedrift med historie tilbake til 1929. Sollia-området har vært brukt til rekreasjon og serveringslokale av både kommunens egen befolkning og tilreisende i alle disse årene. Anlegget har vært utviklet fra starten av med et bygg (hovedhuset), utviklet videre og består nå av 5 hytter, 4 leiligheter, 2 store hytter med til samme 24 rom. I tillegg er det bygget en egen restaurant ved Pikevannet samt en enebolig. Restaurant Gapahuken er ikke en del av denne detaljreguleringen, men er en del av konseptet som Sollia Gjestegård har. I tillegg er det etablert et midlertidig teltanlegg, 'Borealis Camp' ved Jungajárvi som tilbyr overnatting og opphold midt i naturen og nordlyset.

For å legge til rette for framtidig utvikling av bedriften/turistresort vil Sollia Gjestegård lage en ny reguleringsplan som ivaretar dette.

Område for næring/turistvirksomhet skal utvides nordover på eiendommen. Dette også fordi Statens vegvesen har med sin ombygging av E105 stoppet mulig utvikling mot sør.

Samtidig skal tursti med teltleir ved Jungajárvi innlemmes i planarbeidet. Denne turstien skal særlig terrengtilpasses, og bevaring av vegetasjon er viktig av hensyn til landskap og fjernvirkningen av planområdet. Fra Sollia Gjestegård går det en traktorveg som har vært brukt av Varanger Kraft (og reindriften) for tilgang til høyspentlinjen som er i dette fjellområdet. Turstien starter ca. 400-500 m fra Sollia Gjestegård hvor traktorvegen slutter, og strekker seg ca. 2 km nordover på østsiden av Jungajárvi til teltleiren.

Mot eksisterende bekk som er eiendomsgrense i øst skal det beholdes et krattskogs-/vegetasjonsbelte for bevaring av biologisk mangfold. Dette gjelder den nordlige delen av denne bekken.

Gjeldende reguleringsplan:

For deler av området som nå reguleres, finnes det en eldre bebyggelsesplan: *Bebyggelsesplan for eiendommen «Sollia», g.nr 29, br.nr 18*, planid 1994105. Denne planen oppheves ved vedtak av ny plan.

Detaljregulering av Sollia:

Planen består av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse, datert 31.05.2018
- Planbestemmelser, datert 30.05.2018
- Plankart, datert 11.05.2018
- Plankart detalj, datert 11.05.2018
- ROS-analyse, datert 06.12.2017

Vedlagt saken følger også:

- Samarbeidsavtale Jungajarvi, mellom Sollia gjestegård og Østre Sør-Varanger reinbeitedistrikt 1-2-3, datert 22.05.2018

Innenfor planområdet er det et område satt av til boligbebyggelse (BFS). Dette er for eksisterende enebolig som er tjenestebolig for daglig leder/driftsleder på Sollia Gjestegård.

Det er satt av område for fritids- og turistformål (BTF). Dette omfatter eksisterende og framtidig bebyggelse for turistformål. Her vil all bebyggelse for overnatting og turistvirksomhet bli plassert.

Det er satt av to områder til leirplass (BLP1 og BLP2)

Området leirplass 1 (BLP1) skal brukes til teltleir for kunder og besøkende til Sollia Gjestegård. Dette er ødemarksleir for naturovernatting med villmarksopplevelse. Her skal det kun settes opp gammetelt, Lavvo og midlertidige små flyttbare modulbygg for badstue og toalett.

Området Leirplass 2 (BLP2), er for nordlysobservasjon og utsiktspunkt. Her tillates det oppsatt små bygg som gapahuker som skal brukes som le for vær og vind, bålplasser og annet aktivitetsutstyr.

Det er satt av område til turveg/tursti (GT). Turstien skal være enkelt opparbeidet med toppdekke i grus som vil gro igjen.

Det er satt av to områder til naturformål (LNA1 og LNA2). Dette er soner med bredde 10 m langs bekk ved eiendomsgrensen. Sonene er viktig for bevaring av det biologiske mangfoldet langs bekken og vil også fungere som flomsone ved stor vannføring. Det tillates ikke tiltak langs bekken bortsett fra enkel tynningshogst.

Høring:

Planforslaget ble utlagt til offentlig ettersyn 01.03.18. Det kom inn 5 høringsuttalelser ila høringsperioden, disse fra:

- Sametinget
- Fylkesmannen i Finnmark
- Finnmark fylkeskommune
- Østre Sør-Varanger reinbeitedistrikt 1-2-3
- Finnmarkseiendommen

Innkome uttalelser er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsens kapittel 8.

Rådmannens vurderinger:

Rådmannen slutter seg til forslagsstillers vurderinger slik de framkommer av planbeskrivelsen. Innkomne uttalelser er ivaretatt på en tilfredsstillende måte i planen og omtales i planbeskrivelsen.

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:

Planen vil bidra til videre utvikling av turist- og reiselivsvirksomheten til Sollia gjestegård.

Infrastruktur:

Se planbeskrivelse.

Barn og ungdom:

Se planbeskrivelse.

Folkehelse:

Se planbeskrivelse.

Kompetansebygging:

Ikke relevant.

Økonomi:

Ikke relevant.

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

Hensynet til universell utforming er ivaretatt i planforslaget.

Alternative løsninger:*

Alternativ til innstilling:*

Forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 og vedtar kommunestyret «Detaljregulering av Sollia», planID 2030 2015002, med følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse, datert 31.05.2018
- Planbestemmelser, datert 30.05.2018
- Plankart, datert 11.05.2018
- Plankart detalj, datert 11.05.2018
- ROS-analyse, datert 06.12.2017

Detaljregulering med planID 2030-1994105 oppheves.

Begrunnelse:

Kommunestyret slutter seg til rådmannens vurderinger slik de framkommer av saksframstillingen i denne sak. Innkomne uttalelser er ivaretatt på en tilfredsstillende måte i planen og omtales i planbeskrivelsen.

Behandling 12.06.2018 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Nesje, Robert

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 040/18:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 og vedtar kommunestyret «Detaljregulering av Sollia», planID 2030 2015002, med følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse, datert 31.05.2018
- Planbestemmelser, datert 30.05.2018

- Plankart, datert 11.05.2018
- Plankart detalj, datert 11.05.2018
- ROS-analyse, datert 06.12.2017

Detaljregulering med planID 2030-1994105 oppheves.

Begrunnelse:

Kommunestyret slutter seg til rådmannens vurderinger slik de framkommer av saksframstillingen i denne sak. Innkomne uttalelser er ivaretatt på en tilfredsstillende måte i planen og omtales i planbeskrivelsen.

Behandling 29.08.2018 Kommunestyret

Saksordfører: Nesje, Robert

I saksordførers fravær, orienterte Karine Emanuelsen, Ap.
Innstillingen enstemmig vedtatt.

Kommunestyret sitt vedtak i sak 068/18:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 og vedtar kommunestyret «Detaljregulering av Sollia», planID 2030 2015002, med følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse, datert 31.05.2018
- Planbestemmelser, datert 30.05.2018
- Plankart, datert 11.05.2018
- Plankart detalj, datert 11.05.2018
- ROS-analyse, datert 06.12.2017

Detaljregulering med planID 2030-1994105 oppheves.

Begrunnelse:

Kommunestyret slutter seg til rådmannens vurderinger slik de framkommer av saksframstillingen i denne sak. Innkomne uttalelser er ivaretatt på en tilfredsstillende måte i planen og omtales i planbeskrivelsen.

Nina Bordi Øvergaard
rådmann

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