



**SØR-VARANGER KOMMUNE**  
Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00  
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no  
www.svk.no

## **SAKSFRAMLEGG**

### **Sak til politisk behandling**

Saksbehandler: Trasti, Vegar Nilsen	Dato: 18.09.2020
ArkivsakID: 19/2524	
Saksordfører: Nesje, Robert	

<b>Behandling i utvalg</b>	<b>Saksnummer</b>	<b>Dato</b>
Utvalg for plan og samferdsel	072/20	13.10.2020
Kommunestyret	105/20	18.11.2020
Kommunestyret	14/2021	10.02.2021
Utvalg for plan og samferdsel	07/2021	09.02.2021

## **Fastsetting av planprogram til detaljregulering for Solsletta hyttefelt**

### **Innstillinger fra behandling i råd og utvalg:**

#### **10.02.2021 Kommunestyret**

Saksordfører: Nesje, Robert

Elin Mathisen, SV, ba om å få sin habilitet vurdert som følge av at hun er eier av nabotomt og dermed part i saken. Mathisen ble enstemmig erklært inhabil, og deltok ikke i behandlingen av saken. Amy Brox Webber, SV, deltok i behandlingen i hennes sted.

Tilstede under avstemningen: 24 representanter.

Innstillingen vedtatt med 16 mot 8 stemmer (Rødt, SV, Sp med unntak av representant Sigbjørn O. Kurthi)

#### **Kommunestyret sitt vedtak i sak 14/2021:**

Sør-Varanger kommunestyre fastsetter planprogram til detaljregulering for Solsletta hyttefelt (planID 5444-2019006, sist revidert 15.09.20).

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-9, jfr. § 12-11 og forskrift om konsekvensutredninger § 16.

#### **Begrunnelse:**

Kommunestyret finner at planarbeidet kan videreføres. Planprogrammet har så langt hensyntatt de tema som er framkommet og danner rammer for det videre planarbeidet med

konsekvensutredning.

---

**09.02.2021 Utvalg for plan og samferdsel**

Saksordfører: Nesje, Robert

Enstemmig vedtatt.

**Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 07/2021:**

Utvalg for plan og samferdsel avgir følgende innstilling:

Sør-Varanger kommunestyre fastsetter planprogram til detaljregulering for Solsletta hyttefelt (planID 5444-2019006, sist revidert 15.09.20).

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-9, jfr. § 12-11 og forskrift om konsekvensutredninger § 16.

Begrunnelse:

Kommunestyret finner at planarbeidet kan videreføres. Planprogrammet har så langt hensyntatt de tema som er framkommet og danner rammer for det videre planarbeidet med konsekvensutredning.

---

**18.11.2020 Kommunestyret**

Saksordfører: Nesje, Robert

**Forslag fra SV foreslått av Sunde, Harald Gunnar:**

Forslag fra SV: Sør-Varanger kommune fastsetter ikke planprogrammet og stopper derved planarbeidet.

**Forslag fra Høyre foreslått av Johannesen, Eilif:**

Saken utsettes slik at reindrifta kan uttale seg i saken. Det anbefales også at Utvalg for plan og samferdsel tar ei befaring til det foreslåtte hytteområdet.

Elin Mathisen, SV, ba om å få sin habilitet vurdert som følge av sitt naboforhold til tomta som skal detaljreguleres. Mathisen ble enstemmig erklært habil til å delta i behandlingen av saken.

Det ble votert over Høyres utsettelsesforslag, som ble enstemmig vedtatt.

Tilstede under avstemningen: 26 representanter.

**Kommunestyret sitt vedtak i sak 105/20:**

Saken utsettes slik at reindrifta kan uttale seg i saken. Det anbefales også at utvalg for plan og samferdsel tar ei befaring til det foreslåtte hytteområdet.

---

**13.10.2020 Utvalg for plan og samferdsel**

Saksordfører: Nesje, Robert

Enstemmig vedtatt.

**Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 072/20:**

Sør-Varanger kommunestyre fastsetter planprogram til detaljregulering for Solsletta hyttefelt (planID 5444-2019006, sist revidert 15.09.20).

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-9, jfr. § 12-11 og forskrift om konsekvensutredninger § 16.

Begrunnelse:

Kommunestyret finner at planarbeidet kan videreføres. Planprogrammet har så langt hensyntatt de tema som er framkommet og danner rammer for det videre planarbeidet med konsekvensutredning.

---

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Sør-Varanger kommunestyre fastsetter planprogram til detaljregulering for Solsletta hyttefelt (planID 5444-2019006, sist revidert 15.09.20).

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-9, jfr. § 12-11 og forskrift om konsekvensutredninger § 16.

Begrunnelse:

Kommunestyret finner at planarbeidet kan videreføres. Planprogrammet har så langt hensyntatt de tema som er framkommet og danner rammer for det videre planarbeidet med konsekvensutredning.

---

**Forslag til alternativ løsning (dersom det er vurdert at det ikke er nødvendig, kryss av):**



Sør-Varanger kommunestyre fastsetter ikke planprogrammet og stopper dermed planarbeidet.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-9, jfr. § 12-11 og forskrift om konsekvensutredninger § 16.

Begrunnelse:

Kommunestyret begrunner selv sitt vedtak.

---

### **Kort sammendrag av innholdet i saken (ingress):**

Eierne av GBN 6/23 har utarbeidet et planprogram til detaljregulering for Solsletta. Planen har til hensikt å tilrettelegge for et hyttefelt på ca. 15 hyttetomter. Planområdet er lokalisert ved Mikkelsnesveien i Neiden.

Planprogrammet har vært på høring/offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart. Planprogrammet legges her fram for politisk behandling og fastsetting etter plan- og bygningslovens §§ 12-9, jfr. § 12-11 og konsekvensutredningsforskriftens § 16.

### **Vurdering før saksutredning:**

Sør-Varanger kommunes saksutredninger bygger på utrednings- og informasjonsplikten i kommunelovens § 4 (...skal aktivt informere om egen virksomhet), i forvaltningslovens § 17 (... skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes) og ellers de særlover som måtte gjelde den enkelte sak).

Det skal også gjøres vurderinger i forhold til ulike satsingsområder i kommuneplanen, samt endel andre viktige områder. Nedenfor er en oppstilling av vurderinger som skal gjøres, hvor det er krysset av for om det er aktuelt for denne spesifikke saken. De aktuelle vurderingsområdene finnes deretter i den generelle saksutredningen).

Satsingsområder og andre viktige områder (sett kryss for om vedtak i saken har innvirkning på	Ja	Nei	<b>Visjonen i kommuneplanens samfunnsdel (2014-2026):</b>
---	----	-----	---

<p>området og lag deretter saksutredning for punkter som er avkrysset for ja). <a href="#">Følg lenke til dokument som beskriver områdene</a></p>		<p><i>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.</i></p>
<p>Næringsutvikling</p>		
<p>Infrastruktur</p>		
<p>Kompetansebygging</p>		
<p>Folkehelse</p>		
<p>Barn og ungdom</p>		
<p>Universell utforming</p>		
<p>Eldre</p>		
<p>Samiske forhold</p>		
<p>Økonomi</p>		
<p>Finansiering</p>		

## Saksutredning:

### Bakgrunn/formål:

Kenneth Flå og Stian Karlsen (Forslagsstiller) har fått utarbeidet et planprogram til detaljregulering for Solsletta hyttefelt, på gårds- og bruksnummer (GBN) 6/23 i Neiden.

Planfaglig konsulent er Fiskebeck Prosjekt AS.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fradeling og bygging av ca. 15 hytter. Forslagsstiller ønsker å kunne bygge hytte til seg selv, samt lage tomter for salg.

### Dagens planstatus:

Gjeldende arealplan for området er Kommuneplanens arealdel, vedtatt 14.02.18.

Området er avsatt til Landbruk-, Natur- og Friluftformål, samt Reindrift (LNFR-område). Deler av det planlagte området ligger innenfor 100meters beltet mot Neidenelva, hvor det er satt en byggegrense i kommuneplanen. Planområdet grenser mot Neiden og Munkefjord naturreservat.

Planarbeidet strider med kommuneplanen og utløser derfor krav om konsekvensutredning jfr. forskrift om konsekvensutredninger § 6, bokstav *b* (vedlegg 1, nr. 25).

#### Oppstartsmøte og planinitiativ:

Den 09.10.19 avholdt kommuneadministrasjonen oppstartsmøte med forslagsstiller og planfaglig konsulent (da Norconsult AS).

Utvalg for plan og samferdsel behandlet planinitiativet i møte 26.11.2019 og vedtok følgende:

#### **«Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 072/19:**

Utvalg for plan og samferdsel finner at det private planinitiativet for *Detaljregulering for Solsletta hyttefelt* (GBN 6/23) kan føre fram. Utvalget legger til grunn planinitiativet slik det framkommer av referat fra oppstartsmøte 09.10.19 med kartslette av 06.10.19.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-8.

#### Begrunnelse:

Utvalget vurderer at de samfunnsmessige fordelene ved en regulering av hyttetomter iht. planinitiativet vil være større enn ulempene, ut ifra dagens kunnskap om området. Utvalget støtter seg til rådmannens vurderinger i saksframstillingen.»

#### Planprogrammet:

Planprogrammet er sist revidert 15.09.20, planprogrammet følger vedlagt saken.

Vedlagt følger også skisse av planlagte hytteområde (19.08.20) og forslagsstillers merknadsbehandling (15.09.20) etter høring/offentlig ettersyn og varsel om oppstart av planarbeidet.

Detaljreguleringen har planID 5444-2019006.

Rådmannen forutsetter at kommunestyret setter seg inn i dokumentene og vil ikke gjengi de i detalj her.

## **Rådmannens vurdering:**

### Planarbeidet

Tilrettelegging for hyttetomter vurderes som positivt, da hyttekulturen står sterkt i Sør-Varanger. Etter det rådmannen erfarer er det jevn etterspørsel etter hyttetomter i kommunen. Hyttebygging bidrar positivt til samfunnet både gjennom å skape bolyst, men også sysselsetting i lokalt næringsliv. Utvikling av hyttefelt bidrar til å redusere utbyggingskostnadene og framføring av infrastruktur, slik at hyttestandarden øker. Av det rådmannen erfarer er det en økende trend med høystandards hytter. Utvikling av hyttefelt bidrar til redusert arealbruk da inngrepene blir mere konsentrert. Dette til sammenlikning med andre, mer spredte felt, hvor man opplever at flere og flere søker om å bli tilknyttet strøm- og veinettet.

Den aktuelle eiendommen ligger i et attraktivt hytteområde hvor det allerede er bebyggelse, infrastruktur som strøm og vei er tilknyttet eiendommen.

Normalt skal reguleringsplaner følge opp kommuneplanens arealdel, altså at områder først skal være avsatt til hytteområder i kommuneplanen, før disse kan reguleres gjennom detaljregulering. I dette tilfellet er ikke området avsatt til hytteområde i kommuneplanen, men er avsatt til LNFR-område. LNFR-områder har to funksjoner i Kommuneplanen, i første omgang skal det være et område for de fire formålene (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift), i tillegg er slike områder et «restareal» som bevares for framtiden. I siste tilfelle kan det være slik at det ikke er gjort en aktiv vurdering om områdets arealbruk til LNFR, men at det beholdes som «uregulert» inntil et behov melder seg. I plan- og bygningsloven er planlegging i strid med kommuneplanen underlagt strengere regler en dersom det er i tråd med planen. Å igangsette en revisjon av kommuneplanens arealdel for å innta ett hytteområde er u hensiktsmessig. I slike tilfeller vil plan- og bygningslovens krav gjelde fullt ut, hvor den endelige arealbruken avklares gjennom detaljregulering med konsekvensutredning. Dette er på en måte en sikkerhetsventil, hvor private forslagsstillere kan få sin sak prøvd. Den private må selv bære risiko og usikkerhet, samt kostnadene for arbeidet.

### Planprogrammet:

Rådmannen finner at planprogrammet på en god måte redegjør for formålet med planarbeidet, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

Planprogrammet angir også planprosessen og opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt. De innspillene som har innkommet til høring av planprogrammet er ivaretatt på en god måte. Rådmannen støtter seg til planprogrammet og medfølgende merknadsoversikt.

### Næringsutvikling:

I følge kommuneplanens samfunnsdel skal det *legges til rette for at nødvendig areal er tilgjengelige for nyetableringer og utvidelser av eksisterende gårdsbruk*. Forslagsstiller har vært i dialog med nabo som driver med sau og med jordbrukssjefen i kommunen. Det er for tidlig å si om planen vil komme i konflikt med jordvern eller eksisterende gårdsbruk. Dette er et eget tema som skal konsekvensutredes i planarbeidet, jfr. planprogrammets kapittel 4.6.

#### Infrastruktur:

Sør-Varanger kommune skal ha en bærekraftig forvaltning av utmark og sjøareal i en balansert avveining mellom næringsinteresser, fritidsinteresser og vern.

Infrastrukturen rundt og på den aktuelle eiendommen legger til rette for regulering av fritidsbebyggelse. Her nevnes kommunal vei (Mikkelsnesveien) og kraftlinje.

#### Universell utforming:

Fritidsboliger som her planlegges er unntatt fra krav om universell utforming, jfr. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 1-2.

#### Samiske forhold:

Omtales i planprogrammets kapittel 4 og 5, rådmannen støtter seg til dette.

Nina Bordi Øvergaard  
rådmann

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

#### **Oversikt over dokumenter som er vedlagt:**

2019006\_Planprogram Solsletta 004

Merknadsoversikt planprogram Solsletta

A3 Skisseforslag solsletta 2020\_08\_19

Svar på spørsmål om habilitetsvurdering - kommunestyresak 105/20

Notat om planprogram for Solsletta hyttefelt



Gjelder sak om Fastsetting av planprogram til detaljregulering for Solsletta hyttefelt  
Ny habilitetsvurdering - Solsletta hyttefelt

**Oversikt over alle dokumenter i saken:**

Notat om planprogram for Solsletta hyttefelt

Re: Til høring: Planprogram for Solsletta hyttefelt i Neiden - GBN 6/23

SV: Detaljregulering Solsletta hyttefelt - status

ringt Atle Magga om Solsletta

bortfall av gebyr - beregning

Vurdering av habilitet i behandling av Solsletta hyttefelt

Til høring: Planprogram for Solsletta hyttefelt i Neiden - GBN 6/23

Universell utforming i hyttefelt - Solsletta

Foreløpig svar til reviderte dokumenter for planprogram for Solsletta

Merknader til oversendt planprogram for Solsletta - Reviderte dokumenter

Merknader til oversendt planprogram for Solsletta

Foreløpig svar på oversendelse av planprogram for Solsletta

Oversendelse av planprogram for Solsletta detaljregulering til fastsettelse

Uttalelse - varsel om oppstart av planarbeid og høring/offentlig ettersyn - Solsletta hyttefelt

Høringssvar til planprogram Solsletta hyttefelt - gbn 6/23

Planinitiativ for Solsletta hyttefelt

Innspill vedrørende varsel om oppstart av planarbeid for Solsletta hyttefelt, Gbnr 6/23 -  
varsel om befaring

Ny sosifil sendt inn

Varsel om oppstart av planarbeid og høring/offentlig ettersyn planprogram for  
«Detaljregulering for Solsletta hyttefelt».

Tilbakemelding til varsel om oppstart og forslag til planprogram - Solsletta hyttefelt

Vedrørende tilbakemelding til varsel om oppstart og forslag til planprogram - Solsletta  
hyttefelt

Tilbakemelding til varsel om oppstart og forslag til planprogram - Solsletta hyttefelt

Oversendelse av varsel om oppstart og forslag til planprogram til gjennomgang

MELDING OM VEDTAK: PLANINITIATIV FOR SOLSETTA HYTTEFELT KAN  
IGANGSETTES

Planinitiativ om detaljregulering for Solsletta hyttefelt, GBN 6/23 i Neiden

Referat fra oppstartsmøte om detaljregulering for Solsletta

Dokumenter til oppstartsmøte solsetta 6/23

Planavklaringsmøte hytter GBN 6/23