



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: Anne Randa	Dato: 13.10.2021
ArkivsakID: 21/2690	
Saksordfører: Nesje, Robert	

Behandling i utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	58/2021	16.11.2021

**Mindre endring av reguleringsplan for Soltun, Jakobsnes - øke tillat
størrelse på garasje**

INNSTILLINGER FRA RÅD OG UTVALG:

16.11.2021 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Nesje, Robert

Innstilling enstemmig vedtatt

Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 58/2021:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd vedtar Utvalg for plan og

samferdsel «mindre endring» av Reguleringsplan for Soltun, Jakobsnes (PlanID: 5444-1975101) ihht bestemmelser av 17.09.21.

Begrunnelse:

Rettelsene vurderes med bakgrunn i Lovkommentar til plandelen av Plan- og bygningsloven, samt Rundskriv H-6/17 Ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova

å kunne behandles som «mindre endring», jfr. Plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd.

Rettelsene anses som mindre da de ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og

ikke går utover hoveddrammene i planen.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd vedtar Utvalg for plan og

samferdsel «mindre endring» av Reguleringsplan for Soltun, Jakobsnes (PlanID: 5444-1975101) ihht bestemmelser av 17.09.21.

Begrunnelse:

Rettelsene vurderes med bakgrunn i Lovkommentar til plandelen av Plan- og bygningsloven, samt Rundskriv H-6/17 Ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova å kunne behandles som «mindre endring», jfr. Plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd.

Rettelsene anses som mindre da de ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og ikke går utover hoveddrammene i planen.

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

Kort sammendrag av innholdet i saken (ingress):

Sør-Varanger kommune v/eiendomskontoret søker om endring av reguleringsplan for Soltun, Jakobsnes. Endringen består i å øke tillat størrelse på garasje fra 35m² til 70m².

Endringene vurderes med bakgrunn i Lovkommentar til plandelen av Plan- og bygningsloven, samt Rundskriv H-6/17 Ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova å kunne behandles som «mindre endring», jfr. Plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd.

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).

Kommuneplanens samfunnsdel (2014-2026) sier:

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.

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).

	Sett kryss	Ja	Nei
Næringsutvikling			X
Infrastruktur			X
Kompetansebygging			X
Folkehelse			X
Barn og ungdom			X
Universell utforming			X
Eldre			X
Samiske forhold			X
Økonomi			X
Finansiering			X

Saksutredning (faktaopplysninger og kommunedirektørens vurdering):

Sør-Varanger kommune v/eiendomskontoret vil endre tillat størrelse på garasje for boligfeltet Soltun på Jakobsnes. I reguleringsplan for Soltunveien (planID: 5444-1975101) er det satt en øvre grense for garasjestørrelse på 35m². Reguleringsplanen er fra 1975, da standard og størrelse på garasjer var en annen.

Grunneier sitt forslag er å endre tillat garasjestørrelse fra 35m² til 70 m². Bakgrunnen for endringen er ønske om å endre bestemmelsene i takt med utviklingen i feltet.

Plangrunnlaget:

Reguleringsplanen for Soltun ble vedtatt i 1975. Da bestemmelsene gjenspeiler at de er vedtatt i 1975 har kommunedirektøren også foretatt noen mindre rettelser, i tillegg til å endre tillat størrelse på garasje (se vedlagt forslag til endring). Disse kommenteres kort under:

§ 2: Begrepet bygningsrådet er erstattet med kommunen.

§ 3: Garasjestørrelse er endret til 70m². Plassering av garasje reguleres av blant annet bestemmelser om avstand til nabotomt i plan- og bygningsloven. At garasjer skal plasseres som vist på planen er derfor strøket. De fleste eiendommene i feltet har oppført garasje.

§ 4: Det fastsettes ikke en takvinkel for hele feltet. Bygningene skal ha saltak.

§ 5: Bygningsrådet endres til kommunen. Strøket setning om at farge på hus skal godkjennes av kommunen. Det er kun i Kirkenes sentrum det er fastsatt en fargepalett. Bestemmelsen vurderes som utdatert.

§ 6: Oppføring av gjerder mot nabo følger av plan- og bygningsloven, og grannelova. Bestemmelsen vurderes som utdatert.

§ 7: Bygningsrådet er endres til kommunen.

§ 8: Unntak fra reguleringsplan ivaretas gjennom plan- og bygningslovens § 19-2, dispensasjon, ikke av bestemmelser i hver enkelt reguleringsplan. Bestemmelsen strykes derfor i sin helhet.

Rettelsene vises i det vedlagte dokumentet:

1975101_ME_BEST Soltun

Høring:

Saken er vurdert å være innenfor kommunens eget virkeområde, og derfor ikke berører interessene til statlige og regionale myndigheter jf. plan- og bygningslovens § 1-9. Saken er derfor kun sendt på høring til alle beboerne i boligfeltet i perioden 17.09.21-08.10.21.

Det er ikke kommet inn merknader til endringen.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7:

Kommunedirektøren viser til Miljøverndepartementets veileder for vurdering av naturmangfoldloven (2012) s.12 «Paragraf 7 gjelder alle beslutninger som berører naturmangfold. [...] Beslutninger som ikke endrer bruken eller medfører inngrep, og dermed ikke berører naturmangfold, vil som hovedregel falle utenfor virkeområdet til § 7.»

Bruk av grunnen endres ikke ved å øke tillat størrelse på garasje. Området er fortsatt regulert til boligformål. Kommunedirektøren finner dermed at Naturmangfoldlovens §§ 8-12 ikke kommer til anvendelse i denne saken.

Kommunedirektørens helhets vurdering av planendringen:

Grunneier (Sør-Varanger kommune v/eiendomskontoret) sitt forslag er å endre tillat garasjestørrelse fra 35m² til 70 m². Det er tidligere gitt tillatelse til oppføring av en garasje på 64m² i boligfeltet. Ønsket er å endre bestemmelsene i takt med utviklingen i feltet.

Reguleringsplanen er fra 1975, da standard og størrelse på garasjer var en annen. Dagens reguleringsplan har bestemmelser om garasje på 35m².

Kommunedirektøren ser endring av reguleringsplanen som en god løsning slik den er skissert. I en eventuell byggesak vil utnyttelsesgraden for eiendommene begrense garasjens totale størrelse. Dette er også gjort i *Detaljregulering for Skytterhusfjellet felt B2f* (planID: 5444-2013002). I denne reguleringsplanen er det ikke satt en kvadratmetergrense for størrelse på garasje. Garasjens størrelse begrenses av utnyttelsesgraden på eiendommen.

Ved å endre planen sikres det at bestemmelsene gjenspeiler utviklingen i boligfeltet. Dette ville ikke vært mulig gjennom dispensasjonsbehandling som i dag er alternativet dersom innbyggerne i feltet ønsker å bygge en garasje på mer enn 35m².

Med bakgrunn i Lovkommentar til plandelen av Plan- og bygningsloven, samt Rundskriv H-6/17 Ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova vurderer kommunedirektøren at endringene kan behandles som «mindre endring», jfr. Plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd. Rettelsene anses som «mindre» da de ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og ikke går utover hoveddrammene i planen.

Nina Bordi Øvergaard
kommunedirektør

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

Oversikt over dokumenter som er vedlagt:

1975101_ME_BEST Soltun

1975101_BEST_Soltun - Dagens gjeldende bestemmelser

Reguleringsplankart - Området endringen gjelder for

Høring: Endring av reguleringsplan for Soltunveien

Oversikt over alle dokumenter i saken:

Høring: Endring av reguleringsplan for Soltunveien

Informasjon om saksbehandling - størrelse på garasje Soltunveien

Saksbehandling av mindre endring