



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: Anastasia Vassilieva | Dato: 03.03.2025 |
| ArkivsakID: 23/430 | |
| Saksordfører: Jorunn Nørstebø | |

| Behandling i utvalg | Saksnummer | Dato |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Utvalg for plan, næring og samferdsel | 30/2025 | 01.04.2025 |

Til behandling - søknad om mindre endring av Detaljregulering for eiendommen gnr. 7 bnr. 28, Neiden - planID 2012002

INNSTILLINGER FRA RÅD OG UTVALG:

01.04.2025 Utvalg for plan, næring og samferdsel

Saksordfører: Jorunn Nørstebø

Forslag: Alternativ vedtak foreslått av Dani Storbakk:

I medhold av plan og bygningslovens § 12-4 andre ledd vedtar utvalg for plan, næring og samferdsel alle tre endingene av «detaljregulering for eiendommen gnr. 7 bnr. 28, Neiden (PlanID : 5605-2012002), omsøkt av hytteeierne 17.10.2024.

Endringene som vedtas:

1. Tillatt BYA for hver av tomtene innenfor planområdet utvides til 150m².
2. Det åpnes opp for å søke om alle typer avløpsanlegg, inkludert løsninger som fører til utslipp av avløpsvann til grunn.
3. Det åpnes opp for at det kan søkes om en avkjøring til hver eiendom, slik at to og to hytter ikke trenger å dele avkjørsel til kommunal vei.

UPS legger til grunn at krav til miljøhensyn, prosjektering og utførelse gitt av Forurensingsloven og Plan og bygningslov med forskrifter, ivaretar nødvendige rammer for tiltakene.

Forslag: Tilleggs forslag Jo Jørstad SV foreslått av Jo-Andre Jørstad:

1. Tillatt byggearealet økes ikke til 150m²
2. Ved alle typer grunnarbeider/ graving skal 3.part delta for å sikre seg mot uønskede hendelser under forberedelse og ved arbeidsgang og i etterkant av arbeidet.

Votering nr 2 - Votering over forslag

Forslag: **Tilleggs forslag Jo Jørstad SV**

For: 1 stemme (14%) - SV 1

Mot: 6 stemmer (86%) - AP 2, FRP 1, H 2, SP 1

Votering nr 1 - Votering over forslag

Opprinnelig forslag: 3 stemmer (43%) - AP 2, SV 1

Alternativ vedtak: 4 stemmer (57%) - FRP 1, H 2, SP 1

Utvalg for plan, næring og samferdsel sitt vedtak i sak 30/2025:

I medhold av plan og bygningslovens § 12-4 andre ledd vedtar utvalg for plan, næring og samferdsel alle tre endingene av «detaljregulering for eiendommen gnr. 7 bnr. 28, Neiden (PlanID : 5605-2012002), omsøkt av hytteeierne 17.10.2024.

Endringene som vedtas:

1. Tillatt BYA for hver av tomtene innenfor planområdet utvides til 150m².
2. Det åpnes opp for å søke om alle typer avløpsanlegg, inkludert løsninger som fører til utslipp av avløpsvann til grunn.
3. Det åpnes opp for at det kan søkes om en avkjøring til hver eiendom, slik at to og to hytter ikke trenger å dele avkjørsel til kommunal vei.

UPS legger til grunn at krav til miljøhensyn, prosjektering og utførelse gitt av Forurensingsloven og Plan og bygningslov med forskrifter, ivaretar nødvendige rammer for tiltakene.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-4 andre ledd vedtar utvalg for plan, næring og samferdsel to av tre endringer av *Detaljregulering for eiendommen gnr. 7 bnr. 28, Neiden (planID: 5605-2012002)*, omsøkt av hytteeierne 17.10.2024.

Endringene som vedtas fremkommer av tabellen nedenfor:

| Eksisterende bestemmelse | Ny bestemmelse/Endring | Retningslinjer |
|--|--|---|
| 1.1b) Bebygd areal skal ikke overstige 100 m ² BYA | 1.1b) Bebygd areal skal ikke overstige 150 m² BYA | |
| 1.1 f) Det er ikke tillat med utslipp av avløpsvann til grunn. | Ingen endring, bestemmelsen blir stående. | Hyttetomtene ligger i ett våtmarksområde. Det er tegn på at det er dårlig vannføring i grunnen. Det kan søkes om avløpsrensaneanleggsløsninger som ikke fører til utslipp av avløpsvann til grunn. |
| <p>1.1 h) Det skal være to avkjøringer fra hovedveg til hyttene. Hver avkjøring er felles for to hytter. Dette regnes som avkjøringer med liten trafikk (ÅDT<50 eller færre enn 10 boenheter). Hver avkjørsel skal dimensjoneres for person-, vare- og kombibil. Parkering for brukere kan ligge ved hver hytte.</p> <p>1.1 i) Hver avkjørsel skal utformes etter Statens vegvesens Håndbok 017, Veg- og gateutforming, punkt c 3.4 Avkjøring fra veg. Det skal ryddes skog i siktlinjer for avkjøringene slik at de holdes oversiktlige.</p> | <p>1.1 h) Det tillates å etablere avkjørsler fra hovedvei til hyttene. Inntil én avkjørsel for hver hyttetomt. Hver avkjørsel skal dimensjoneres for person-, vare- og kombibil. Parkering for brukere kan ligge ved hver hytte.</p> <p>1.1 i) Hver avkjørsel skal utformes etter Statens vegvesens Håndbok 017, Veg- og gateutforming, punkt c 3.4 Avkjøring fra veg, og retningslinjer for avkjørsler i Sør-Varanger kommune vedtatt administrativt 13.01.2025 (eventuell reviderte versjoner av håndbøker og retningslinjer).</p> <p>Det skal ryddes skog i siktlinjer for avkjøringene slik at de holdes oversiktlige.</p> <p>[endring i plankartet: avkjøringspiler fjernes. Avkjøringer kan plasseres uavhengig av plassering av avkjøringspil i plankartet.]</p> | <p>Dette regnes som avkjøringer med liten trafikk (ÅDT<50 eller færre enn 10 boenheter).</p> <p>Der det lar seg gjøre, bør man legge opp til felles avkjørsel til flere hytter. Dette for å minimere terreng- og naturinngrep, og antall avkjørsler.</p> <p>Før avkjørsler kan etableres, eller endres, må det søkes om, og gis avkjøringstillatelse til kommunal vei.</p> |

Begrunnelse:

I dette tilfelle vurderes det at er hensiktsmessig å åpne opp for omsøkt økning av tillatt BYA, og antall og plassering av avkjørsler innenfor planområdet. Saksutredningen viser at disse endringene ikke vil føre til negative konsekvenser. Disse endringene kan føre frem.

Det åpnes ikke opp for å søke om avløpsrensaneanleggsløsninger som fører til utslipp av avløpsvann til grunn. Det er tegn på at det er dårlig vannføring i grunnen. Dette kan medføre mettet grunn og i verste tilfelle oppstuvning av grunnvann. Konsekvensene kan bli at avløpsvann presses opp til overflaten eller at grunnvann forurenses. Kommunen ønsker også å begrense utspill fra avløpsrensaneanlegg ut i Neidenelva, noe som kan være med på å forverre vannkvaliteten i elva. Nye rapporter viser tegn på en forverring av vannkvaliteten de siste årene. Det finnes andre avløpsrensaneanleggsløsninger for hytter som ikke fører til utslipp av avløpsvann til grunn.

Berørte myndigheter og parter hadde ingen negative merknader til endringene.

Utredningen viser også at naturmangfoldet og sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark er ivaretatt.

De omsøkte endringene vil ikke påvirke gjennomføringen av planen, gå utover hoveddrammene i planen, eller berøre hensynet til viktig natur- og friluftsområder. Berørte høringsparter og andre, hadde ingen merknader til endringene. Det vurderes derfor at endringene kan behandles etter forenklet prosess, jfr. krav i plan- og bygningslovens §12-14.

To av de tre omsøkte endringene av reguleringsplan, kan føre frem.

Vedtak om endring av reguleringsplan er et enkeltvedtak som kan påklages av parter eller andre med rettslig klageinteresse. Opplysninger om klageadgang vil framgå i kommunens kunngjøring og vedtaksbrev.

Kort sammendrag av innholdet (ingress):

Eierne av fritidseiendommene som er regulert i *Detaljregulering for eiendommen gnr. 7 bnr. 28, Neiden (planID: 2012002)* søker om endring av reguleringsplanen etter forenklet prosess, jfr. plan- og bygningslovens §12-14.

Endringene går ut på å:

1. Øke tillatt bebygd areal fra 100m² til 150m².
2. Åpne opp for å kunne søke om alle typer avløpsanlegg, inkludert løsninger som fører til utslipp av avløpsvann til grunn.
3. Åpen opp for at det kan søkes om en avkjøring til hver eiendom, slik at to og to hytter ikke trenger å dele avkjørsel til kommunal vei.

Endringene vil kun berøre planbestemmelser.

Saksopplysninger:

Sør-Varanger kommune har mottatt en søknad om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess, mottatt her 17.10.2024. Reguleringsplanen som ønskes endret er *Detaljregulering for eiendommen gnr. 7 bnr. 28, Neiden (planID: 2012002)*, videre kalt «reguleringsplanen».

Bakgrunnen for reguleringsplanen var å legge til rette for nye fritidseiendommer.

Det er hytteeierne av gbn 7/113, 7/114, 7/115 og 7/28 som søker om endringene. Eierne kalles videre «søker».

Endringene vil kun berøre planbestemmelser, og ikke plankartet.

Planbestemmelser som blir berørt av endringene er følgende:

«1.1 b) Bebygd areal skal ikke overstige 100m² BYA»

«1.1 f) det er ikke tillat med utslipp av avløpsvann til grunn.»

«1.1 h) Det skal være to avkjøringer fra hovedveg til hyttene. Hver avkjøring er felles for to hytter. Dette regnes som avkjøringer med liten trafikk (ÅDT<50 eller færre enn 10 boenheter). Hver avkjørsel skal dimensjoneres for person-, vare- og kombibil. Parkering for brukere kan ligge ved hver hytte.»

Det søkes om følgende endringer av reguleringsplanen:

Forslag til punkt 1.1 b): Bebygd areal skal ikke overstige 150m² BYA.

Forslag til punkt 1.1 f) er at punktet fjernes i sin helhet. Utslipp av sanitært avløpsvann er et søknadspliktig tiltak.

Forslag til punkt 1.1 h): Det skal i utgangspunktet være to avkjøringer fra hovedveg til hyttene. Hver avkjøring er felles for to hytter. Dette regnes som avkjøringer med liten trafikk (ÅDT<50 eller færre enn 10 boenheter). Hver avkjørsel skal dimensjoneres for person-, vare- og kombibil. Parkering for brukere kan ligge ved hver hytte. Ved søknad kan andre løsninger vurderes.

Begrunnelse:

Søker begrunner søknaden med at endringene «vil følge standarden på det som forventes av en fritidseiendom i dag. Område er heller ikke å betrakte som et typisk hytteområde, da bebyggelsen rundt består for det meste av eneboliger.»

Lovgrunnlag:

§ 12-14. første til tredje ledd. Endring og oppheving av reguleringsplan

«For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig [§ 1-9](#).»

Myndighet til å treffe vedtak om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess er delegert til utvalg for plan, næring og samferdsel, jfr. vedtatt reglement for delegering og innstilling i Sør-Varanger kommune (ikraftsatt 01.01.2025).

Høring:

Søknaden ble sendt på høring, jfr. reglene i plan- og bygningsloven § 12-14 tredje ledd, med svarfrist 27.01.2025. Ved en feil fikk ikke naboer og gjenboere tilsendt høringsbrevet. Høringsbrevet ble sendt til de i etterkant, med svarfrist 27.02.2025. Uttalelsene gjengis kort nedenfor, med kommunedirektørens kommentarer.

Sametinget, brev av 07.01.2025: Ingen merknader til omsøkte endringer.

Finnmark fylkeskommune, brev av 20.01.2025:

Planområdet er sjekket mot våre arkiver og ut fra vår faglige vurdering av området. Så langt vi kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente, automatisk freda kulturminner. Den generelle aktsomhet- og meldeplikten, må fremgå av planens dokumenter.

Finnmark fylkeskommune finner ikke søknaden av en slik karakter at den må gjennomgå ordinær saksprosess, og har ut fra sine berørte fagområder ingen merknader til den omsøkte endringen.

Statsforvalteren i Troms og Finnmark, brev av 23.01.2025.

Det er kommunen som planmyndighet som vurderer om forholdene ligger til rette for forenklet prosessform i den enkelte sak. I denne saken ser ikke Statsforvalteren at foreslåtte endringer er av slik karakter at de må underlegges ordinær planprosess.

Kommunen har ikke mottatt flere uttalelser fra andre høringsinstanser, naboer eller andre berørte parter innen høringsfristene.

Kommunedirektørens kommentarer til uttalelsene:

Uttalelsene tas til orientering. Den generelle aktsomhets- og meldeplikten finnes allerede i gjeldende reguleringsplanbestemmelser. Det foreligger ingen innvendinger til endringene fra berørte myndigheter eller private.

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 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:

| | 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:

Kommunedirektøren har vurdert de omsøkte endringene opp mot veiledningen i lovkommentaren, og finner at planendringen kan gjennomføres etter forenklet prosess – en «mindre endring».

Videre vil kommunedirektøren vurdere om de omsøkte endringene bør føre frem.

Økning av tillatt bebygd areal (BYA):

Dagens reguleringsplan åpner opp for bebygd areal på inntil 100m². Søker ønsker at denne grensen skal økes til 150m², da det er dette som er standarden som forventes av en fritidseiendom i dag.

Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomten.

Det er ikke begrunnet i planbeskrivelse hvorfor grensen ble satt som 100m². De fire fritidseiendommene har omtrent 1 dekar hver som de kan bygge på (areal utenfor faresone for høyspent og byggegrense for kommunal vei).

I Reguleringsplan for eiendommen "Fossnes", gnr. 7, bnr. 10 (planID 2000107), som grenser til de fire hytteeiendommene, er det åpnet opp for følgende på feltene regulert til hyttebebyggelse: *Bebyggelsen skal ikke overstige 85 m², og uthus skal ikke overskride 25 m².*

I kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i 2018, har man flere steder i kommunen følgende bestemmelser for fritidseiendommer: *1 fritidsbolig og inntil 4 bygg pr. tomt samt*

utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m² grunnflate. Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² BRA, og kan være i inntil en etasje med hems.

Vurdering:

Det søkes ikke om større tillatt BYA, enn det som er tillatt gjennom kommuneplanens arealdel i andre lignende områder. Selv om BYA økes, så vil ikke dette skille seg vesentlig fra annen bebyggelse i området.

Det er allerede relativt kort avstand mellom de fire hyttene. Da det allerede er en form for konsentrert hyttebebyggelse, vil ikke økningen av BYA oppleves som vesentlig. Hyttene er planlagt med veiadkomst, som gjør det lettere å bygge større bygg. Når det kommer til økning av natur og terrenginngrep, så er det allerede mye naturinngrep som har skjedd i område, så her vil økningen heller ikke være vesentlig. Inngrep i grunnen i byggeområder vil fremdeles måtte gjøres så skånsomt som mulig, jfr. reguleringsbestemmelse 0.0 c).

Kommunedirektøren kan ikke se grunner til hvorfor utnyttelsesgraden for bebyggelse i dette hyttefeltet ikke kan økes til 150m².

Avløpsrensaneanleggsløsning:

Dagens reguleringsplan åpner opp for at det kan søkes om avløpsrensaneanlegg som ikke fører til utslipp av avløpsvann til grunn. Søker ønsker at det skal åpnes opp for at det skal kunne søkes om alle typer avløpsrenseløsninger.

Innspill fra forurensningsmyndighet/miljøvernråd giver Sør-Varanger kommune:

EU's vanddirektiv (Direktiv 2000/60/EF) er et viktig rammeverk for vannforvaltning i Europa, direktivet er innlemmet i EØS-avtalen og er dermed forpliktende for Norge. Vanddirektivet setter krav til god vannkvalitet for alle vannforekomster, og fastslår at vannressurser skal beskyttes mot forurensning. Dette inkluderer utslipp av forurensende stoffer fra ulike kilder, inkludert avløp. Utslipp fra spredte avløpsanlegg kan påvirke både overflatevann og grunnvann dersom de ikke driftes og vedlikeholdes korrekt. Utslipp fra spredte avløpssystemer som ikke er tilstrekkelig renses kan føre til forurensning med blant annet næringsstoffer som nitrogen og fosfor, samt patogene mikroorganismer som kan skade vannkvaliteten og økosystemene i nærliggende vannforekomster. I nylige møter med fylkeskommunen og statsforvalteren har kommunen blitt gjort oppmerksom på at den overordnede vannkvaliteten i Tana, Neiden og Pasvik vannområde har en nedadgående trend, noe som er bekymringsverdig. Spredt avløp utgjør ikke alene hovedårsaken, men er en medvirkende faktor til den samlede belastningen.

Kommunen har igangsatt arbeidet med en tilsynsplan for spredt avløp, planen skal bidra til at alle anlegg i kommunen er i forskriftsmessig stand og ikke fører til helsefare, forurensning av grunnvann eller forringelse av lokal natur og vassdrag. Samt at utslippene fra disse anleggene ikke fører til at vannforekomster i kommunen ikke oppfyller kravene til god økologisk og kjemisk status.

I tilknytning til denne saken så har kommunen opplysninger som tilsier at grunnforholdene i hyttefeltet ikke er egnet for infiltrasjon og at løsmassene har dårlig hydraulisk kapasitet (vannføringsevne). Bli området belastet med ytterligere anlegg som har infiltrasjon i grunn/utslipp i løsmasser anses det som sannsynlig at utslipp fra anleggene vil komme til overflaten og forurense miljøet. Hyttefeltet må ikke ses isolert men som en del av den helhetlige belastningen på vannresipienten som i dette tilfellet er Neidenelva. Det er gitt tillatelser til andre løsninger der det er helårsboliger fordi vannforbruket i en helårsbolig ikke

vil være forenelig med bruk av tett tank, men det er til gjengjeld færre helårsboliger enn fritidsboliger/hytter i området.

På bakgrunn av overnevnte anbefales det ikke å gjøre en endring om avløp i reguleringsplanen, men å opprettholde dagens bestemmelse på lik linje med andre hyttefelt i samme område. Dette vil også sørge for en forutsigbar og likeverdig saksbehandling.

Vurdering:

Basert på innspillet ovenfor fraråder kommunedirektøren at bestemmelse 1.1 f) endres. Det bør ikke åpnes opp for å søke om avløpsrensaneanleggsløsninger som fører til utslipp av avløpsvann til grunn. Det er tegn på at det er dårlig vannføring i grunnen. Dette kan medføre mettet grunn og i verste tilfelle oppstuvning av grunnvann. Konsekvensene kan bli at avløpsvann presses opp til overflaten eller at grunnvann forurenses. Kommunen ønsker også å begrense utspill fra avløpsrensaneanlegg ut i Neidenelva, noe som kan være med på å forverre vannkvaliteten i elva. Nye rapporter viser tegn på en forverring av vannkvaliteten de siste årene. Det finnes andre avløpsrensaneanleggsløsninger for hytter som ikke fører til utslipp av avløpsvann til grunn.

Økning og plassering av avkjørsler:

Reguleringsplanen legger opp til at det kan lages to avkjørsler til offentlig vei, hvor hver avkjørsel skal være felles for to hytter. Disse er vist med avkjøringspiler på plankartet. Søker ønsker at det skal åpnes opp for at det kan søkes om å etablere andre avkjørsler enn dette. Søker informerer om at det foreløpig ikke er konkrete planer om andre avkjørsler.

Innspill fra veimyndighet, Sør-Varanger kommune

Det gjøres oppmerksom på at oppføring av avkjørsler fra offentlige veier skal være godkjent av veimyndigheten etter pbl. § 27-4 jamfør veglovens §§ 40-43 bestemmelser. Denne uttalelsen kan ikke anses som veimyndighetens aksept til oppføring av nye avkjørsler, kun som innspill til endringsforslaget.

Kommentar til forslag til punkt 1.1 h):

Veimyndighetens vurdering: Retningslinjer for avkjørsler i Sør-Varanger kommune er administrativt vedtatt av Kommunedirektøren. Retningslinjene vil være førende for endring av reguleringsplan og beskriver nærmere krav til søknad og utforming av avkjørsler.

Veimyndigheten ber videre om at det vurderes føringer for minimumsavstand på eksempelvis 1 meter fra tomtegrense til avkjørsler, med mindre forholdet anses for ivaretatt av byggesaksforskriften § 4-1 f) punkt 7. og 10. Momentet løftes for unngåelse av flere sammenhengende avkjørsler som vil skape utfordringer med overvannshåndteringen.

Kommunedirektørens kommentarer til uttalelsene:

Veimyndigheten sin uttalelse innarbeides i planbestemmelsene og retningslinjene. Minimumsavstand fra tomtegrense til avkjørsler vurderes som ivaretatt gjennom byggesaksforskriften.

Vurdering:

Hensikten bak felles avkjørsler til hyttene var for å unngå å lage mange avkjørsler fra kommunal vei. Generelt kan man si at hver avkjørsel kan være med på å forverre trafiksikkerhet. I dette tilfelle er det gode siktforhold langs veistrekningen, og lav trafikkmengde. Så lenge avkjørslene utformes etter Statens vegvesen sin Håndbok 017, og retningslinjer for avkjørsler i Sør-Varanger kommune vedtatt 13.01.2025 (eventuelt nyere håndbøker og retningslinjer), vil ikke en økning av antall avkjørsler til hyttene forverre trafiksikkerheten langs veien. Det samme gjelder plassering av avkjørslene.

Det bør allikevel ikke åpnes opp for flere avkjørsler enn fire, innenfor planområdet.

Å opparbeide inntil fire avkjørsler og adkomstveier vil føre til mer natur- og terrenginngrep enn det som er åpent for i dag, men da dette arealet ligger innenfor sikringsone for høyspentanlegg, der det allerede har skjedd inngrep, så vurderes denne økningen som uvesentlig.

Det presiseres at reguleringsplanen ikke automatisk gir tillatelse til etablering og endring av avkjøringer til kommunal vei. Det må først søkes om, og eventuell gis tillatelse til avkjørsel etter veiloven.

Med en gang det åpnes opp for andre løsninger på avkjørsler enn det som er vist på plankartet, vil det være meningsløst å beholde avkjøringspilene i kartet. Disse bør derfor fjernes. Det vurderes også uhensiktsmessig å inkludere at avkjørslene «bør» være felles, i bestemmelsen, da man åpner opp for unntak fra dette.

Hvis det skal åpnes opp for omsøkt endring, anbefaler kommunedirektøren at man endrer bestemmelse 1.1. h) og i) samt lager retningslinjer som følger med de aktuelle bestemmelsene. Se kommunedirektørens forslag til vedtak. Søkers ønsker vurderes til å være ivaretatt, selv om formuleringen av bestemmelsene blir annerledes enn omsøkt.

Vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

Gjennom søk i karttjenesten Miljøstatus, artdatabanken samt kommunens egen biologisk mangfold registrering fra 2005, finner kommunedirektøren kunnskapsgrunnlaget for naturens mangfold for tilfredsstillende etter naturmangfoldloven § 8. I fra kjent kunnskap er det i det aktuelle området ikke registrert vernede eller fredede arter eller naturtyper. Med bakgrunn i dette finner ikke kommunedirektøren at føre-var-prinsippet, jf. lovens § 9 kommer til anvendelse.

Kommunedirektøren kan ut ifra det overnevnte heller ikke se at den samlede belastningen på økosystemet vil bli påvirket av tiltaket og at lovens § 10 kommer derfor ikke til anvendelse. Omsøkte tiltak vil etter kommunedirektørens vurdering ikke være til nevneverdig skade for naturmangfoldet og kommunedirektøren vurderer det derfor at lovens §§ 11 og 12 ikke kommer til anvendelse.

Kommunedirektøren legger til grunn natur- og friluftskartlegging i Sør-Varanger kommune og finner at endringene ikke bærer hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Kommunedirektørens vurdering etter Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark, jfr. Finnmarkslovens § 4:

Hyttene ligger i nærheten av eksisterende bebyggelse og infrastruktur slik som høyspentlinje og offentlig vei. Berørt reinbeitedistrikt har ikke sendt inn noen uttalelse til de omsøkte

endringene, eller gitt tilbakemelding om at de ønsker å bli konsultert i dette tilfelle. Kommunen er ikke kjent med andre med samiske interesser som kan bli berørt av endringene.

Omsøkt tiltak vurderes derfor til å ikke føre til fysiske og praktiske innskrenkende konsekvenser for tradisjonell bruk av naturgrunnet i bruksområdet, ikke til nekting eller vesentlig krenking av fortsatt utøvelse av samisk kultur, reindrift, utmarksbruk, næringsutøvelse og samfunnsliv i bruksområdet. Tiltaket er dermed ikke i strid med Sametingets planveileder.

Kommunedirektørens vurdering om grunnlaget for å gjennomføre endring:

Basert på utredningene ovenfor er kommunedirektørens faglige anbefaling at det tillates å øke tillatt BYA til 150m², og åpnes opp for å søke om opp til én avkjørsel per hytte, uavhengig av avkjøringspilene i kartet. Kommunedirektøren foreslår en annen utforming av bestemmelse om avkjørsel, enn det som søker har formulert. Endringen søker har foreslått vil fremdeles bli ivaretatt, men ordlyden i bestemmelsen vil bli mer presis.

Kommunedirektørens anbefaling er at det ikke åpnes opp for alle typer avløpsrenseanlegg innenfor planområde. Dette skyldes hovedsakelig grunnforholdene i område, kombinert med nærhet til Neidenelva. Bestemmelsen sikrer en forutsigbarhet innenfor hyttefeltet, da det er sannsynlig at søknader om avløpsløsninger med utslipp til grunnen allikevel vil bli avslått, etter annet lovverk.

Kommunedirektøren vurderer at plan- og bygningslovens §12-14 er oppfylt. Endringene i planen vil ikke påvirke gjennomføringen av planen, gå utover hoveddrammene i planen, eller berøre hensynet til viktig natur- og friluftsområder.

Utredningen viser også at naturmangfoldet og sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark er ivaretatt.

Forslag til alternativ løsning, dersom dette er vurdert:

Dersom utvalget ønsker å fatte ett annet vedtak, må utvalget selv utforme vedtaket. Dette vedtaket må begrunnes.

Nina Bordi Øvergaard
kommunedirektør

Oversikt over dokumenter som er vedlagt:

Uttalelse - Statsforvalteren i Troms og Finnmark

Uttalelse - Finnmark fylkeskommune

Uttalelse - Sametinget

2012002_BESTDetaljregulering for eiendommen gnr 7 bnr 28 i Neiden

2012002_BESKRDetaljregulering for eiendommen gnr 7 bnr 28 i Neiden

2012002_PLDetaljregulering for eiendommen gnr 7 bnr 28 i Neiden

Søknad om mindre endringer

Situasjonskart - dagens plan

Telefonsamtale med Jonny 06.12.2024 - Angående søknad om mindre endring av reguleringsplan

Søknad om mindre endringer i reguleringsplan

Retningslinjer+for+avkjørsler+i+Sør-Varanger+kommune+(3)+siste+versjon