



**Detaljregulering for eiendommen gnr. 7, bnr. 28 i Neiden,
Sør-Varanger kommune.**

PLANBESKRIVELSE.

Dato: 04.10.2012

Planens ID: 2012002

ArkivsakID: 10/1000

Varsel om oppstart: uke 1 2009

1.gangs behandling: 15.03.12, UFPS sak 050/12

Utlagt til offentlig ettersyn: 20.03.12-04.05.12

2.gangs behandling: 24.01.13, UFPS sak 003/13

Dato for vedtak i kommunestyret: 30.01.13, KST sak 001/13

Mindre endring av reguleringsplan: 01.04.2025, Utvalg for plan, næring og samferdsel sak 30/2025 (arkivsakID: 23/430)

Dato for siste revisjon: 09.04.2025

INNHold.

BELIGGENHET.....	2
BAKGRUNN.....	2
FORMÅL MED PLANEN.	2
SAKSGANG	2
FORHOLD TIL EKSISTERENDE PLANER.....	2
EIERFORHOLD.....	2
BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.	2
PROSESSEN.....	3
BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	3
KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.....	3
FORHOLD TIL KONSEKVENsutredning.....	4
MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN 01.04.2025	4

BELIGGENHET.

Planområdet ligger på nordsiden av Neidenelven, ved Bjørknesveien, ca. 0,85 - 1,13 km ovenfor/vest for krysset til E6, innenfor en sone i arealplanen for Neiden/Munkefjord betegnet som LNF. I sonen er fritidsbebyggelse tillatt etter reguleringsplan.

BAKGRUNN.

Planarbeidet er igangsatt etter ønske fra grunneier, som vil gjøre klart for flere fritidsboliger.

FORMÅL MED PLANEN.

Målsettingen for planen er å avklare utnyttelsen av eiendommen i forhold til hyttebygging, høyspentanlegg og avkjøringer.

SAKSGANG.

Igangsetting av planarbeidet er annonsert i Sør-Varanger Avis og Finnmarken i uke 1 i 2009 og sent ut til naboer og offentlige instanser.

Det er kommet innspill fra følgende:

- Varanger Kraft. datert: 22.12.2008
- Sametinget datert: 22.12.2008
- Gisela og Kurt Merkens datert: 10.01.2009 og 18.01.2009
- Finnmark fylkeskommune datert: 14.01.2009
- Fylkesmannen i Finnmark datert: 30.01.2009
- Reindriftsforvaltning datert: 19.02.2009

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Utvalg for Plan og Samferdsel i Sør-Varanger Kommune i møte 15.03.12, sak 050/12.

FORHOLD TIL EKSISTERENDE PLANER.

Området er i dag avsatt til LNF-formål i kommunal arealplan. Planen erstatter ingen tidligere reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner. Planområdet er omkranset av LNF-område og grenser til reguleringsplan for Føssnes (planID 2000107).

EIERFORHOLD.

Planområdet er privateid og eies av Herbjørn Randa og Josef Arnold Berggren.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.

Planområdet består av tilnærmet flat terreng med stort sett bjørkeskog. Terrenget heller svakt mot sør. Tomten er krysset av en høyspenningslinje på hele lengden, retning øst-vest. I vestre enden av tomten går det en lavspenningslinje in til stolpen.

PROSESSEN.

Etter at varsling ble foretatt har det kommet uttalelser fra; Finnmark Fylkeskommune – areal- og kulturvernavdeling, Varanger Kraft Gisela og Kurt Merkens og Sametinget,

1. Varanger Kraft;
 - Ber om å ta hensyn til kravene for avstander som gjelder til eksisterende anlegg/linjer.
2. Sametinget,
 - Varsler om befarings.
3. Gisela og Kurt Merkens;
 - Har kommet med innspill. Dem ønsker ikke flere fritidsboliger i området.
4. Finnmark Fylkeskommunen – areal- og kulturvernavdeling;
 - Sendt inn planfaglige innspill hvor det blir henvist til generelle krav.
5. Fylkesmannen i Finnmark – Miljøvernavdeling
 - Ber om å ta hensyn til generelle krav angående Nasjonal arealpolitikk, estetikk, Terrengetilpassing, Hyttetomta, Friluftsliv, Vannforsyning og Konsekvensutredning.
6. Reindriftsforvaltning Øst-Finnmark;
 - Har ingen merknader.

Etter offentlig ettersyn og høring innkom 8 uttalelser, sammendrag av disse med forslagsstillers kommentar framkommer av egen merknadsbehandling, datert 28.09.12. Finnmark Fylkeskommune varslet innsigelse til planen, på bakgrunn av reviderte bestemmelser ble innsigelsen trukket 15.11.12.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.

I forhold til dagens situasjon er det i planen forslått å gjøre om området fra LNF sone til område for fritidsbebyggelse. Det er planlagt å dele av 4 tomter med en fritidsbolig på hver. Byggearealer ligger i et moreneområde /elveavsetning med tett bjørkeskog. Planområdet får to felles avkjørsel. Dette for å unngå for mange avkjørsler fra kommunal vei. Begge avkjørslene har gode siktforhold. Avkjørslene betjener to tomter hver og går helt til hyttene for å kunne tilrettelegge for rullestolvennlige hytter. (OBS: se kap.: mindre endring av reguleringsplan 01.04.2025)

Gjennom planområde er det en høyspentlinje som er markert som fareområde i planen etter Varanger Krafts krav om byggegrenser.

Byggearealer for hyttene er plassert utenfor fareområde på bakre delen av tomten.

Det er en eksisterende bolig med hundegård som nabo mot sør. Det er også planlagt en bolig til med hundegård/hundehold. Eksisterende og framtidige hundgårder/hundehold på naboeiendom skal opprettholdes og hensyntas.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.

Denne planen er i henhold til vedtakelsen av kommuneplan for Sør-Varanger.

Fritidsboliger.

Området har i dag en blanding av fritidsboliger og vanlige boliger. Det er forholdsvis gode forhold for å bygge hytter i området. Eiendommen heler veldig svakt mot sør og er ellers flat. Hyttene får valgfri møneretning mellom nord-syd eller øst-vest, slik at man kan benytte flere hyttetypen og eventuelt utnytte mulighet for større glassfasader mot sør i gavelvegg og dermed mulighet for lavere byggehøyde. Byggegrensen til senterlinje av kommunal vei er på 15m. Minste avstand mellom byggeområdene og senterlinje er på ca. 18 m.

Parkering/veg.

Det skal opparbeides to felles avkjørsler som betjene to tomter hver. Dette for å ha færrest mulig avkjørsler. For å kunne tilrettelegge for rullestolvennlige hytter, skal avkjørslene gå helt til hyttene. (OBS: se kap.: mindre endring av reguleringsplan 01.04.2025)

Hundehold i området.

Nye hytter skal ikke være til hinder for eksisterende og framtidig hundehold/hundgård på naboeiendommer.

Hensynsområder.

Det er avsatt hensynsområde for høyspentanlegg gjennom området. Utenfor planområdet mot øst går en liten bekk. I og med at dette området allerede er satt av til høyspent med byggeforbud så er det ikke tatt med noe egen hensynssone for randsone mot bekk. I randsonen mot bekken skal vegetasjonen beholdes.

Høyspentanlegg.

Høyspentlinja er avsatt som fareområde i planen. Det er ikke tillat med noen form av bebyggelse i sonen.

Bevaring.

Sametinget har befart planområdet uten at det ble registrert automatisk fredete samiske kulturminner. Det er ingen merknader til planarbeidet. Finnmark fylkeskommune, Areal- og kulturvern avdelinga, retter seg etter befaring fra Sametinget med hensyn på registrering av automatisk fredete kulturminner.

FORHOLD TIL KONSEKVENsutredning

Sør-Varanger kommune har i sin overordnede arealplan definert dette som et LNF-område. Kommunens faste utvalg for plansaker har den 27.06.2006 vedtatt at det er innvilget dispensasjon fra LNF-sonen og gitt tillatelse til bygging av fritidsbolig på eiendommen. Begrunnelsen var at arealet i sin tid var avsatt til byggeområde i forslag til arealplan, men ble tatt ut pga. støysonen til skytebanen. I ettertid viser det seg at støysonen ikke er relevant i forhold til denne søknaden. Tiltaket kommer heller ikke i konflikt med landbruk, eller viktige natur- og friluftsinnteresser, det er nærliggende bebyggelse og gode adkomstforhold til offentlig vei.

I samarbeid med Planavdelingen i Sør-Varanger kommune er det besluttet at det ikke er krav om konsekvensutredning for dette tiltaket.

MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN 01.04.2025

(arkivsakID: 23/430)

Eierne av hyttetomtene som er regulert i denne reguleringsplanen, søkte den 17.10.2024 om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess. Søknaden ble behandlet i møte 01.04.2025 med følgende vedtak:

vedtak i sak 30/2025, 01.04.2025:

I medhold av plan og bygningslovens § 12-4 andre ledd vedtar utvalg for plan, næring og samferdsel alle tre endringene 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.

Utvalget vedtok ikke hvordan de nye planbestemmelsene skulle formuleres. Endringene som ble vedtatt, har i etterkant av vedtaket blitt innarbeidet i reguleringsplanen. I planbestemmelsene er endringene vist i rødt.

Det presiseres at selv om planen åpner opp for avløpsreanseanlegg og avkjørsler, er begge tiltakene søknadspliktige, etter plan- og bygningsloven, forurensningsforskriften og veiloven. Det må altså søkes om utslippstillatelse og avkjøringstillatelse før slike tiltak kan gjennomføres, eller eksisterende avkjørsler og avløpsreanseanlegg kan endres.

Hytteeierne ønsket å åpne opp for andre løsninger for avkjørsler enn de som var regulert i reguleringsplanen. I denne reguleringsplanen er avkjørsler både regulert i plankartet og i planbestemmelsene. Da det åpnes opp for en avkjøring til hver eiendom, vurderes det at det ikke vil være hensiktsmessig å beholde avkjørspilene i plankartet. Disse fjernes, for å ikke skape motstrid mellom plankart og planbestemmelser.