



## 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: Trasti, Vegar Nilsen Enhetsleder: Trasti, Vegar Nilsen, tlf. 78 97 74 91	Dato: 04.03.2020
Arkivsak: <arkivsaksnr>	
Saksordfører: Nesje, Robert	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	019/20	23.03.2020

## MINDRE ENDRING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018-2030

### Vedlagte dokumenter:

2004105\_PLANBESTEMMELSER KPA 2018-2030 ME2020  
2004105Vedlegg 1 Planer som fortsatt skal gjelde KPA ME2020  
2004105Vedlegg 3\_LNFR Eksisterende Boliger og Fritidsboliger i Distrikta og Uregulerte områder KPA ME2020  
2004105Vedlegg 4\_LNFR-Spredt Eksisterende Bebyggelse i Ødemarksområder og ved Sjø KPA ME2020  
Hornholmvannet ME KPA290120  
Pandur-Tørrnes ME KPA290120  
Tårnet-Sandbukten ME KPA290120  
Vagge-Bugøyfjord ME KPA290120  
313105.PDF  
NVEs uttalelse - Mindre endring av kommuneplanens arealdel 2018-2030 - Sør-Varanger kommune.PDF

### Dokumenter i saken:

2020005121 E-postkorrespondanse angående mindre endring kommuneplan  
2020004898 Savner høringssvar om mindre endring av kommuneplan  
2020004727 byggegrense mot sjø  
2020004610 Uttalelse til varsel om mindre endring av kommuneplanens arealdel 2018-2030  
2020004605 Høringsuttalelse  
2020004376 Uttalelse fra Sametinget til varsel om mindre endring av kommuneplanens arealdel 2018-2030  
2020003700 Spørsmål vedrørende forslag om retningslinje for skutergarasje  
2020001452 Varsel om mindre endring av kommuneplanens arealdel 2018-2030

2020005467 NVEs uttalelse - Mindre endring av kommuneplanens arealdel 2018-2030 - Sør-Varanger kommune  
2020005460 Fylkesmannens uttalelse

### **Kort sammendrag:\***

Sør-Varanger kommunestyre vedtok den 14.02.18 Kommuneplanens arealdel 2018-2030. Kommuneplanens arealdel har nå vært virksom i to år og kommuneadministrasjonen ser behov for å gjøre mindre endringer/rettelser. Saken behandles som mindre endring, jfr. plan- og bygningsloven § 11-17.

### **Saksutredning:\***

Sør-Varanger kommunestyre vedtok den 14.02.18 *Kommuneplanens arealdel 2018-2030*, planID: (2030-2004105). Kommuneplanens arealdel har nå vært virksom i to år og kommuneadministrasjonen ser behov for å gjøre mindre endringer/rettelser. Rettelsene vurderes med bakgrunn i *Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven* å kunne behandles som mindre endring, jfr. plan- og bygningsloven § 11-17.

Rettelsene/endringene er i de vedlagte dokumentene markert i gult (se vedleggsliste).

### Følgende endringer er gjort:

1. Byggegrense i Jarfjordområdet er justert for å innta eksisterende boliger og fritidsboliger, ved Pandur, Tårnet og Hornholmvasnet (se vedlagte kart).

Avstanden til sjø og vassdrag og hensynet til allmennhetens tilgang til strandsonen synes allerede ivaretatt i tidligere behandling av byggverk og fradelinger i de aktuelle områdene. I tillegg kommer de generelle bestemmelsene og avstandsbegrensningene i planbestemmelsene. Byggegrensene i vedtatt kommuneplan kan ikke forklares på annen måte enn at det har vært benyttet feil kartgrunnlag ved utarbeidelse av planen, eller at en foreløpig plassering (under arbeid) har blitt gjort gjeldende uten at plasseringen av byggegrensa var tilstrekkelig kvalitetssikret.

2. Det er satt inn en faresone for kvikkleireskred i Vagge i Bugøyfjord (se vedlagte kart). Avgrensningen er satt etter rapport fra skredhendelse i 2014 (*Rapport Vagge Bugøyfjord*, Multiconsult 2015). Tiltak i område krever geoteknisk undersøkelse og vurdering.

Det er fare for omsegripende kvikkleireskred i området. Det er derfor nødvendig å sette en hensynssone i planen for å sikre at det ikke gjennomføres tiltak i området før det er nødvendig sikret.

3. Eiendomsoversikt i *Vedlegg 3 LNFR-spredd eksisterende boliger og fritidsboliger i distrikta og uregulerte områder* er oppdatert for følgende områder: Gjøkåsen-Kjerringnes, Skrøytnes, Midtvegs, Store Holmvann, Rødsandkrysset, Brannfjellet-Ospedalshøgda, Pandur og Neiden (se vedlegg).

Enkelte eksisterende boliger og fritidsboliger i disse områdene har blitt uteglemt ved

utarbeidelsen av Vedlegg 3 i forrige runde. Disse foreslås her inntatt i vedlegget slik at de blir likestilt med annen eksisterende bebyggelse. I tillegg er en hytte (GBN 15/26) som er fradelt etter læren om fradeling til uendra bruk lagt til lista.

4. Eiendomsoversikt i Vedlegg 4 LNFR-spredt eksisterende bebyggelse i ødemarksområder er revidert med at det er lagt til to hytter som er fradelt etter læren om fradeling til uendra bruk, hhv. GBN 9/1/46 og 32/1/209.

I vedtakene til disse to hyttene er det satt vilkår om at kommuneplanens bestemmelser skal gjøres gjeldende.

5. *Bybebyggelse*; Planbestemmelsens § 3.2.1 «fradeling av tilleggstomt, jfr. reglene i matrikelloven» er endret til «fradeling av tilleggstomt inntil 200m<sup>2</sup> eller punkt feste for garasjer tillates».

Endringen tilsvarende bestemmelsene i forrige arealplan (vedtatt i 2005). Dagens bestemmelse mangler lovreferanse, da matrikelloven ikke hjemler fradeling.

#### *Fritidsbebyggelse:*

6. Det er i planbestemmelsene gjennomgående satt like retningslinjer for tomtestørrelse til fritidsbebyggelse til 1,5da.

I vedtatt plan er det oppgitt både 1da og 1,5da. Det er ikke funnet begrunnelse for arealbegrensningen på 1da og det vurderes som hensiktsmessig og mest forutsigbart å videreføre 1,5da som en generell regel.

7. Det er i planbestemmelsene gjennomgående satt like bestemmelser for utnyttelse for fritidsboliger til BRA 90m<sup>2</sup>, med unntak av fritidsbebyggelse etter Vedlegg 4 LNFR spredt eksisterende bebyggelse i ødemarksområder og ved sjø.

I vedtatt plan er det oppgitt både 90m<sup>2</sup> BYA og 90m<sup>2</sup> BRA for selve hytta. Totalt tillatt BYA per tomt/punkt feste forblir på 150m<sup>2</sup>. Det er ikke funnet begrunnelse for utnyttelsesbegrensningen på selve hytta. Å benytte BRA som utnyttelsesbegrensning gir større rom for fleksibilitet og samsvarer bedre med de hyttetyper som leveres. Det vurderes som hensiktsmessig og mest forutsigbart å videreføre 90m<sup>2</sup> BRA som en generell regel.

8. Begrensning på uthusets størrelse endret til 50m<sup>2</sup>, begrensning for høyde settes til 4meter.

I vedtatt plan er det satt en størrelsesbegrensning på 30m<sup>2</sup>. En økning i tillatt størrelse til 50m<sup>2</sup> samsvarer med forenklingene i lovverket om unntak fra søknadsplikt. Totalt tillatt BYA per tomt/punkt feste forblir på 150m<sup>2</sup>. Det vil være bedre utnyttelse og ressursbruk å bygge ett uthus på 50m<sup>2</sup> enn to på 25 eller 30m<sup>2</sup>.

9. Eksisterende fritidsboliger innenfor områder avsatt til LNFR spredt boligbebyggelse er gitt samme bestemmelser som øvrige eksisterende fritidsboliger.

Bestemmelsene for fritidsbebyggelse har skapt forvirring for saksbehandlere og søkere og hensikten med endringene er et mere forutsigbart og likt regelverk for hytter. BYA for fritidsbolig er ikke endret, hensikten med endringen er bedre arealutnyttelse og ressursutnyttelse innenfor de samme rammer (Totalt tillatt BYA per tomt/punkt feste forblir på

150m2.).

10. Det er gjennomgående satt inn en bestemmelse om hensynet til dyrkbar jord.

Dette er en presisering av gjeldende regelverk og praksis for behandling etter jordlova.

11. BYA for spredt næringsbebyggelse er økt til 700m2.

Dagens utnyttelsesgrad samsvarer ikke med næringslivets behov, for å gi næringslivet litt mere framtidsette rammer foreslås utnyttelsesgraden økt fra 500 til 700m2.

12. Det er satt egen retningslinje for oppføring av snøskutergarasjer i nærheten av snøskuterløyper. Dette for bruk i eventuelle dispensasjonsbehandlinger etter pbl. kapittel 19, eller byggeområder som åpner for dette.

Etterspørselen etter snøskutergarasjer har økt de siste år og det er behov for rammer for slik utbygging. Det er ønskelig at snøskutergarasjer oppføres i rekke og ikke settes opp enkeltvis. Områdene rundt løypestart er begrenset og det vil være et knapphetsgode (tilsvarende naustområder).

13. I plankart og bestemmelsene og vedlegg 1 er boligområde på Elvenes gitt nytt feltnavn (B37), da feltnavnet (B27) allerede var brukt på Jakobsnes.
14. Området ved Vigørveien er gitt feltnavnet B20 i plankartet.

Oppdatering av feltnavn anses som retting av småfeil i plandokumentene og vedlegges ikke.

### Høring:

Endringsforslaget ble sendt på høring den 31.01.20, med høringsfrist 28.02.20. Høringsinnspill gjengis kort i det etterfølgende, med rådmannens kommentar:

#### *1. Sametinget, 27.02.20:*

Sametinget har merknader på endringsforslag som gjelder nye retningslinjer for oppføring av snøskutergarasje. Kommunen skriver at etterspørselen etter snøskutergarasjer har økt de siste år og det er behov for rammer for slik utbygging. Retningslinjene skal anvendes ved eventuelle dispensasjonsbehandlinger etter pbl. kapittel 19, eller i byggeområder som åpner for oppføring av skutergarasje allerede. Kommunen opplyser at tiltakene kan sammenlignes naustområder, der knapphet om plass er førende.

Sametinget ser hensikten med at kommune ønsker å ha en forutsigbarhet og best mulig utnyttelse av arealet ved behandling av søknader om oppføring av skutergarasje. Samtidig etterlyser vi en bredere kunnskapsgrunnlag og vurdering hva eventuell innføring av slike snøskutergarasjeanlegg vil medføre, særlig i LNF-områder. Selv om tiltakene ville måtte søkes som dispensasjon fra kommuneplanen, bør man etter vår mening vurdere konsekvensene gjennom en konsekvensutredning og bredere høring enn hva en dispensasjonsbehandling legger opp til. Spørsmål som reiser seg er om disse bygningene er nødvendige? Hvor stor total areal som blir opptatt; vil skuteranleggene komme i tillegg til muligens eksisterende parkeringsplassene? Hvordan setter man grense til antall skutergarasjer dersom alle søknader om dispensasjon skal behandles likt, også de som

kommer senere? Hvilken annen aktivitet en slik fast installasjon medfører; behov for utedo, annen tilrettelegging? Hvordan vil konsekvensene av bygningene være i sommerstid når de ikke er i bruk?

Og om det er hensiktsmessig å oppføre slike permanente private konstruksjoner ved oppstart av skuterløyper, når det kan foretas endringer skutertraseene senere?

På bakgrunn av det ovennevnte anbefaler Sametinget at innføring av regler om skutergarasjer tas med ved neste revidering av kommuneplanen gjennom å avsette arealer, med tilhørende konsekvensutredning og bestemmelser, slik man har for naustområder nå.

Dersom kommunen allikevel velger å fastsette de foreslått retningslinjene, beholder Sametinget seg retten til å motsette seg til eventuelle enkeltdispensasjoner da disse ikke er vurdert i en overordnet plan og dersom de kan være ha negative konsekvenser for naturgrunnlaget for samisk kultur og næringsutøvelse.

***Rådmannens kommentar:*** Hensikten med retningslinjene er å sette rammer for utbygging av snøskutergarasjer. Det er ønskelig at snøskutergarasjer oppføres i rekke og ikke settes opp enkeltvis. Områdene rundt løypestart er begrenset og det vil være et knapphetsgode (tilsvarende naustområder). Det vil også være naturlig at slike garasjer blir fellesanlegg og driftes av en hytteforening/snøskuterforening. Retningslinjene er ment for garasjeanlegg og ikke utvidet bruk eller annen tilrettelegging.

Rådmannen presiser at det er forskjell på *bestemmelser* og *retningslinjer* i kommuneplanen. *Bestemmelsene* er juridisk bindende, mens *retningslinjer* er det ikke. Retningslinjer er av veiledende og informativ karakter. De kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger.

I de saker hvor skutergarasjer søkes plassert i områder som ikke er avsatt til bebyggelse i plankartet, men eksempelvis LNFR, vil tillatelse være avhengig av dispensasjonsbehandling etter pbl. kapittel 19. Alle berørte (inkl. Sametinget) vil da få saken på høring og kunne ta stilling til arealbruken. Retningslinjene opprettholdes, men det tas sikte på at det i framtidige rullinger av kommuneplanen avsettes arealer til snøskutergarasjer, hvor også konsekvensene utredes.

## *2. Reinbeitedistrikt 4/5 B Skogerøya/Spurveneset – Sállan/Cizašnjárga, 26.02.20*

Reinbeitedistriktet ber om kart for plassering av punktfeste GBN 9/1/46.

Reinbeitedistriktet stiller spørsmål ved retningslinjen om snøskutergarasjer: Dersom dette begrenser seg til å gjelde direkte ende/startpunkt på snøskuterløyper, har vi ikke noen innsigelser. Det som er utfordringen med de nye løypene, kan være at det vil etableres et behov for snøskutergarasjer ved tilknytnings-/møtepunkter, eks. langs E6 ved Bugøyfjord der ny løype møter Vagge/Jerestam/Førstevannsløypa. Vi aksepterer ikke at det åpnes for utbygging av skutergarasjer. Ved oppføring av bygg er det dokumentert at reinens avstandssone øker, og med økt trafikk og ferdsel, menneskelig tilstedeværelse og annen aktivitet som kan knyttes til tiltaket vil det særlig være til ulempe når reinen er i området samtidig som nevnte aktivitet finner sted.

SFB17 omfatter et område som i de senere år er etablert som trekk-/flyttlei. Det er mye rein der helt fra juli til oktober, og her trekker reinen fra Spurveneset etter å ha kommet fra Skogerøya. Trekkleien fortsetter videre til Klokkerelva. På våren brukes dette området til flytting fra Garanásskáidi til Spurveneset. Det har vært nødvendig å endre beitebruken i 5 c

(Sør-Varanger vinterbeite), etter årevis med ulovlig beiting fra rein tilhørende reinbeitedistrikt 6. Det vil ikke være mulig for oss å akseptere hindringer i form av flere hytter og økt ferdsel i dette området. Den nyetablerte snøskuterløypa vil i utgangspunktet generere ferdsel og forstyrrelser for reinen i området. Å etablere enda en ny flyttelei vil være en for stor belastning for distriktet.

Rådmannens kommentar: Kart for GBN 9/1/46 ble sendt distriktet 04.03.20. Punktfestet ble fradelte etter læren om fradeling til uendra bruk i Utvalg for plan og samferdsel sitt møte 13.08.19, sak 055/19. Saken har vært på høring til reinbeitedistriktet som ikke ga uttalelse.

Retningslinjene krever at snøskutergarasjer må plasseres i nærheten av løypestart for snøskuterløypene. Snøskutergarasjer må bygges i rekke, hvor hver del ikke skal overstige 3,5 meter i bredde og 6 meter i dybde. Totalhøyde ikke over 4 meter. Se også kommentar til Sametingets uttalelse om snøskutergarasjer.

I område SFB17 Låsvannet er det åpnet for bygging av inntil 4 nye hytter i vedtatt kommuneplan. Dette er ikke gjenstand for endring som ble sendt på høring. Rådmannen kan opplyse om at det er satt lokaliseringkriterier i planbestemmelsene (§ 7.5.2) som følger; «*Bebyggelsen skal ikke være til ulempe for stedbunden næring*». Dette gir reinbeitedistriktet mulighet til å motsette seg fradeling av hyttetomter i dette området som er til ulempe for reindriften. Dersom området som helhet ikke skal åpnes for spredt fritidsbebyggelse så er dette en sak for rullering av kommuneplanens arealdel.

### *3. Troms og Finnmark fylkeskommune, 02.03.20:*

Troms og Finnmark fylkeskommune har ingen merknader til endringene i kommuneplanens arealdel 2018-2030.

Rådmannens kommentar: Tas til orientering.

### *4. Fylkesmannen i Troms og Finnmark, 09.03.20:*

Kommuneadministrasjonen hadde den 09.03.20 telefonsamtale med Fylkesmannen, som meddelte å ikke ha innvendinger til planendringene. Fylkesmannen vil sende et skriftlig svar som bekrefter dette (ikke mottatt i skrivende stund).

Rådmannens kommentar: Tas til orientering.

## **Rådmannens vurdering:**

I høringsutkastet var det foreslått endring i byggegrense mot sjø i bestemmelsene til 30 meter (under «lokaliseringkriterier»). Dette var dessverre ikke helt gjennomtenkt, det som var ment som en konkretisering av en begrensning mot sjø, ble i realiteten en mulighet for ytterligere nedbygging av strandsonen. Dette var altså ikke hensikten og er tatt ut fra bestemmelsene. En flytting av byggegrense mot sjø fra 100 til 30 meter på generelt grunnlag ligger utenfor hva som kan anses som mindre endring av kommuneplan, en slik endring kunne blitt kjent ugyldig. De generelle bestemmelsene om byggegrense mot sjø

oppretholdes.

Øvrige rettelser/endringer vurderes med bakgrunn i *Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven* å kunne behandles som mindre endring, jfr. plan- og bygningsloven § 11-17.

### **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:

Endringene berører ikke satsningsområdene.

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Folkehelse:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

### **Alternative løsninger:\***

Utvalg for plan og samferdsel sier seg ikke enig i rådmannens forslag til mindre endring og sender saken tilbake for ny behandling. Det gis følgende retningslinjer for det videre arbeidet med planen:

## **Alternativ til vedtak:\***

### **Forslag til innstilling:**

\*

Utvalg for plan og samferdsel vedtar mindre endring av kommuneplanens arealdel 2018-2030 (planID 2004105) med følgende dokumenter:

- Reviderte planbestemmelser (06.03.20)
- Revidert vedlegg 1, Planer som fortsatt skal gjelde (06.03.20)
- Revidert vedlegg 3, LNFR-spredd eksisterende boliger og fritidsboliger (06.03.20)
- Revidert vedlegg 4, LNFR-spredd bebyggelse i ødemarksområder og ved sjø (06.03.20)
- Revidert plankart for; Pandur, Tårnet, Hornholmvannet og Vagge (29.01.20)

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 11-17.

Begrunnelse:

Utvalg for plan og samferdsel vurderer rettelsene/endringene som mindre, jfr. plan- og bygningsloven § 11-17 med lovkommentar. Utvalget støtter seg til rådmannens vurderinger i saksutredningen til denne sak.

### **Behandling 23.03.2020 Utvalg for plan og samferdsel**

Saksordfører: Nesje, Robert

Enstemmig vedtatt.

### **Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 019/20:**

\*

Utvalg for plan og samferdsel vedtar mindre endring av kommuneplanens arealdel 2018-2030 (planID 2004105) med følgende dokumenter:

- Reviderte planbestemmelser (06.03.20)
- Revidert vedlegg 1, Planer som fortsatt skal gjelde (06.03.20)
- Revidert vedlegg 3, LNFR-spredd eksisterende boliger og fritidsboliger (06.03.20)
- Revidert vedlegg 4, LNFR-spredd bebyggelse i ødemarksområder og ved sjø (06.03.20)
- Revidert plankart for; Pandur, Tårnet, Hornholmvannet og Vagge (29.01.20)

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 11-17.



Begrunnelse:

Utvalg for plan og samferdsel vurderer rettelsene/endringene som mindre, jfr. plan- og bygningsloven § 11-17 med lovkommentar. Utvalget støtter seg til rådmannens vurderinger i saksutredningen til denne sak.

Nina Bordi Øvergaard  
rådmann

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