

# Planbeskrivelse

## Detaljreguleringsplan for Elvenesveien 211, gnr/bnr 24/12, Sør-Varanger



**Dato:** 16.10.2020  
**Arkivsak ID.** 20/759  
**Planens ID:** (5444) 2020 004

**Varsel om oppstart:** 17.03.2020  
**1.gangs behandling:** 15.12.20, saknr. 087/20  
**Utlagt til offentlig ettersyn:** 16.02.21 – 01.04.21  
**Dato for siste revisjon:** 25.05.21  
**2.gangs behandling:** 08.06.21, saknr. 38/21  
**Dato for vedtak i kommunestyret:** 25.08.21, saknr. 91/21

	09.06.2020	Detaljregulering for Elvenesveien 211, gnr/bnr 24/12, Sør-Varanger	JEJOV	ARPED	ARPED
<b>Revisjon</b>	<b>Dato</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Utarbeidet</b>	<b>Fagkontroll</b>	<b>Godkjent</b>
	25.05.21				
<i>Norconsult AS, Kielland Torkildsensgt. 1, 9900 Kirkenes</i>					

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1. BAKGRUNN FOR REGULERINGEN</u></b> .....	<b>5</b>
<u>1.1 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold</u> .....	5
<u>1.2 Forhold til overordnet planverk</u> .....	5
<u>1.2.1 Kommuneplanens arealdel 2014 - 2016</u> .....	5
<u>1.2.2 Kommuneplanens samfunnsdel 2014 - 2026</u> .....	5
<u>1.2.3 Gjeldende reguleringsplan</u> .....	6
<u>1.3 Mål og ambisjoner</u> .....	6
<u>1.4 Planavgrensning</u> .....	6
<u>1.5 Vurdering av kravet til konsekvensutredning</u> .....	6
<u>1.6 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser</u> .....	6
<b><u>2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET</u></b> .....	<b>6</b>
<u>2.1 Beliggenhet</u> .....	6
<u>2.2 Dagens arealbruk</u> .....	7
<u>2.3 Landskap</u> .....	7
<u>2.4 Bebyggelse og stedets karakter</u> .....	8
<u>2.5 Topografi og grunnforhold</u> .....	8
<u>2.6 Naturverdier</u> .....	8
<u>2.7 Trafikkforhold</u> .....	8
<u>2.8 Teknisk infrastruktur</u> .....	8
<u>2.9 Kulturminner</u> .....	8
<u>2.10 Landbruk</u> .....	8
<b><u>3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING</u></b> .....	<b>8</b>
<u>3.1 Om planprosessen</u> .....	8
<u>3.2 Innspill til varsel om planoppstart</u> .....	9
<b><u>4. PLANFORSLAGET</u></b> .....	<b>11</b>
<u>4.1 Planlagt arealbruk</u> .....	11
<u>4.2 Bebyggelsens utforming</u> .....	12
<u>4.3 Kjøreatkomst og teknisk infrastruktur</u> .....	12

<a href="#"><u>4.4 Håndtering av avfall</u></a> .....	12
<a href="#"><u>4.5 Universell utforming</u></a> .....	12
<a href="#"><u>4.6 Rekkefølgebestemmelser</u></a> .....	12
<b><a href="#"><u>5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET</u></a> .....</b>	<b>13</b>
<a href="#"><u>5.1 Overordnede planer</u></a> .....	13
<a href="#"><u>5.2 Landskap og estetikk</u></a> .....	13
<a href="#"><u>5.3 Trafikkforhold</u></a> .....	13
<a href="#"><u>5.4 Barns interesser</u></a> .....	14
5.5 Naturverdier og forholdet til naturmangfoldloven .....	14
5.6 Vurdering etter Finnmarkslovens § 4.....	14
<a href="#"><u>5.7 Avveining av virkninger</u></a> .....	15
<b><a href="#"><u>6. BEHANDLING AV PLANFORSLAGET</u></a> .....</b>	<b>15</b>
<a href="#"><u>6.1 Offentlig ettersyn</u></a> .....	15
<a href="#"><u>6.2 Innspillene ifm offentlig ettersyn</u></a> .....	15
<a href="#"><u>6.3 Endringer i planforslaget</u></a> .....	18

# 1. Bakgrunn for reguleringen

## 1.1 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

### Tiltakshaver

Øverli Eiendomsutvikling AS  
Utnesveien 17, 9925 Svanvik

### Konsulent:

Norconsult AS  
Kielland Torkildsensgt. 1  
9900 Kirkenes

Planområdet omfatter hele eller deler av følgende eiendommer (gnr./bnr.): 24/12, 24/132, 24/1, 24/65.

## 1.2 Forhold til overordnet planverk

### 1.2.1 Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030

Planområdet er i gjeldende arealdel av kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.



Figur 1: Planavgrænsning vist med stiplede sort linje.

### 1.2.2 Kommuneplanens samfunnsdel 2014 – 2026

I kommuneplanens samfunnsdel er følgende vedtatt (sitat):

«Sør-Varanger kommune vil ha en velvillig innstilling boliginitiativ i distrikter.»

### **1.2.3 Gjeldende reguleringsplan**

Planområdet er i en eldre reguleringsplan, vedtatt 02.03.78, for Bekkevold regulert til offentlig bebyggelse, men er altså i gjeldende kommuneplan endret til boligformål.

### **1.3 Mål og ambisjoner**

Detaljreguleringsplanarbeidet har som hovedformål å tilby boligtomter utenfor konsentrerte boligområder, men samtidig i nær tilknytning til Kirkenes.

Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan som skal være grunnlag for videre prosjektering og utbygging av boligområdet.

### **1.4 Planavgrensning**

Planområdet omfatter del av området som i gammel reguleringsplan var regulert til offentlig bebyggelse, og del av tidligere E105 med avkjørsel og tilhørende veiskråning.

### **1.5 Vurdering av kravet til konsekvensutredning**

Kommunen har gjort en vurdering av planarbeidet etter forskrift om konsekvensutredninger. Etter det kommunen kjenner til er planforslaget ikke lokalisert i, eller i konflikt med noen av de temaene som er listet opp i forskriftens vedlegg.

Kommunens vurdering er som følger av referat fra oppstartsmøtet:

*I kommuneplanen er planområdet avsatt til boligbebyggelse, og planarbeidet er i tråd med dette formålet, omfattes derfor ikke av forskrift om konsekvensutredning.*

### **1.6 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser**

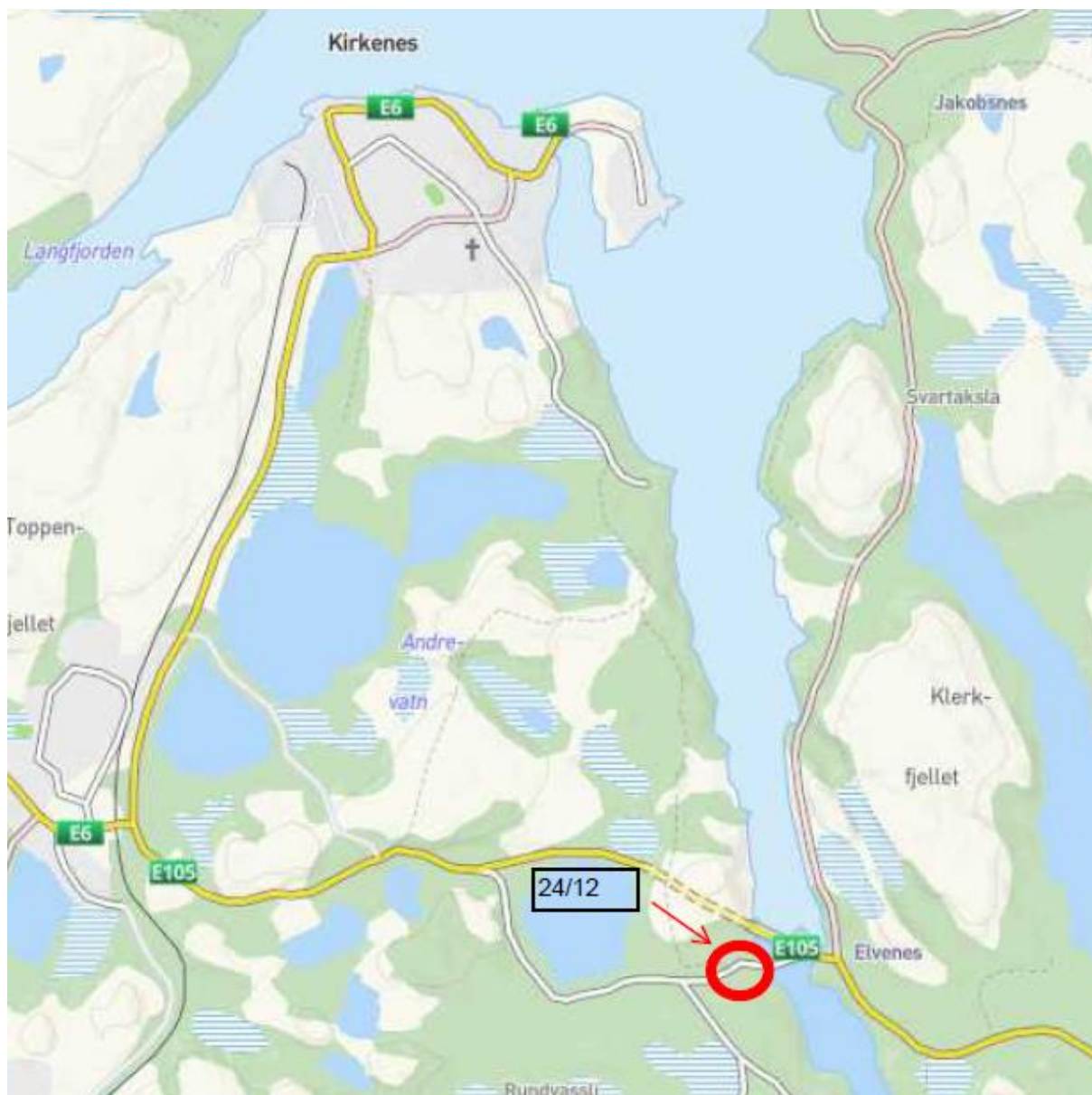
Det er foretatt en samlet vurdering av tiltaket mot statlige retningslinjer, rammer og føringer og funnet at tiltaket ikke er i strid med disse. Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2013)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

## **2. Beskrivelse av planområdet**

### **2.1 Beliggenhet**

Planområdet som er på ca. 5.250 daa ligger på Elvenes, ca. 10 km øst for Kirkenes tettsted, og inntil tidligere E105.



Figur 2: Beliggenhet. Planområdet ligger i området vist med rød sirkel. Kartgrunnlag hentet fra Sør-Varanger kommunes kartportal, bearbejdet av Norconsult.

## 2.2 Dagens arealbruk

Planområdet er delvis bebygd og består av bygninger tilhørende tidligere barnehage. I dag brukes planområdet hovedsakelig til div. parkering og lagerområde.

## 2.3 Landskap

Planområdet har hovedsakelig helning mot sør-øst. Den midtre delen av området har et platå som er bearbejdet for påstående bebyggelse (tidligere barnehage).

Landskapet består for det meste av løsmasser i overflaten. Deler av området har også fjell i dagen. Planområdet er bevoskt med bjørk utenfor bearbejdet område.

## **2.4 Bebyggelse og stedets karakter**

Planområdet er i dag delvis bebygd og grenser til et boligfelt i nord. I sør og øst grenser planområdet mot tidligere E105, og i vest mot et område med spredt boligbebyggelse..

## **2.5 Topografi og grunnforhold**

Det er ikke kjent om det tidligere er foretatt geotekniske undersøkelser innenfor planområdet. I NGU's registreringer er det oppgitt tykk havleire i området. Samtidig er det synlig fjell i dagen i området. I forbindelse med oppføring av eksisterende bebyggelse (tidligere barnehage) er det foretatt masseutskifting i området. Dokumentasjon på dette er ikke kjent pr. i dag.

## **2.6 Naturverdier**

I henhold til Miljødirektoratets kartfestede informasjon, Naturbase, finnes det ingen viktige naturtyper eller arter innenfor planområdet.

## **2.7 Trafikkforhold**

Planområdet har adkomst fra tidligere E105. Etter at ny tracé for E105 ble lagt utenfor planområdet, har trafikkmengden forbi planområdet blitt betydelig redusert.

## **2.8 Teknisk infrastruktur**

Det er opparbeidet offentlig tilknytning til vann til eksisterende bebyggelse innenfor området, som også forsyner boligbebyggelse nord for planområdet. Offentlig avløpsledning krysser planområdet i sørvest, ved adkomst til gamle E105.

## **2.9 Kulturminner**

Det er ikke registrert verken kulturminner eller -miljø, eller bevaringsverdig bygg i planområdet.

## **2.10 Landbruk**

I hht AR 5 kartlegging har planområdet ingen landbruksverdi.

# **3. Planprosess og medvirkning**

## **3.1 Om planprosessen**

Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Sør-Varanger Avis den 19.03.2020. Berørte parter, både private og offentlige, ble skriftlig varslet om planoppstarten den 19.03.2020. Oppstartsmøtet mellom berørte etater i kommunen, tiltakshaver og konsulent ble avholdt den 12.03.2020.



### 3.2 Innspill til varsel om planoppstart

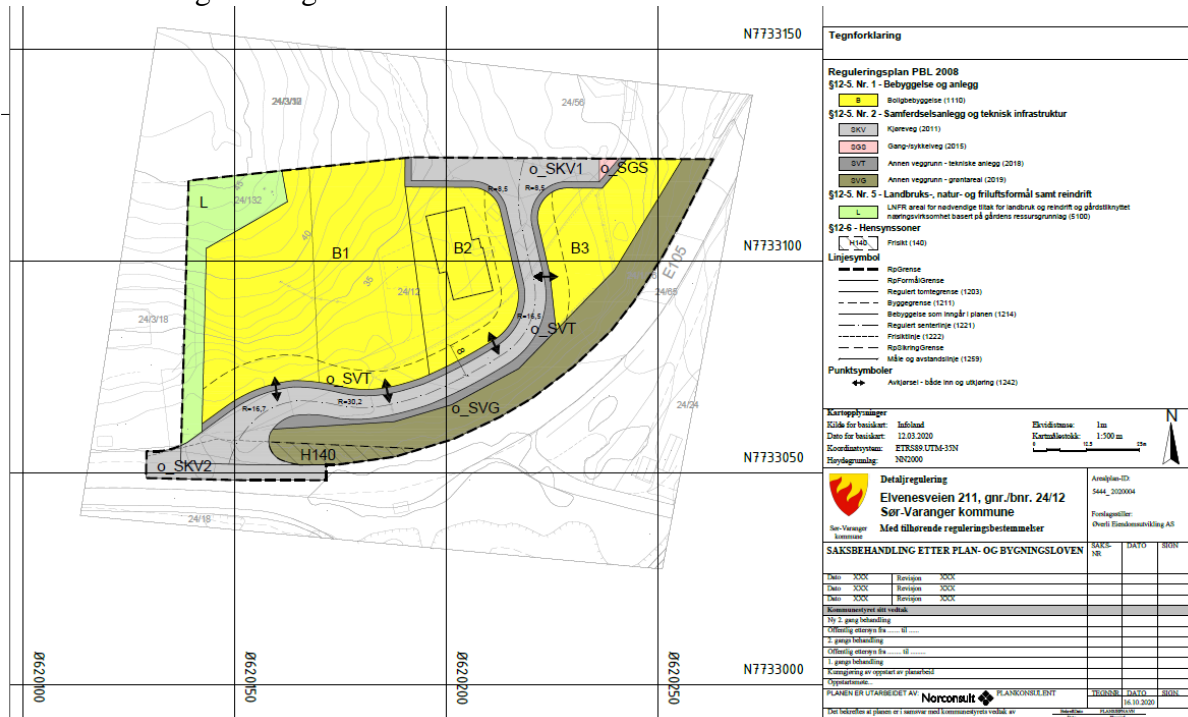
Høringsfrist til planvarselet utløp den 19.04.20.20. Det kom inn til sammen 5 innspill/merknader. Disse er oppsummert og merknadsbehandlet nedenfor.

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentarer
<b>Troms og Finnmark fylkeskommune (TFF)</b>	05.05.2020	Generelle innspill i forhold til universell utforming, rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, samt estetisk kvalitet.	Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen, og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.  Aktsomhets- og meldeplikten er tatt inn i bestemmelsene, jf § 2.2.
<b>TFF tillegg</b>	08.06.2020	Forutsetter at planen forelegges fylkeskommunen, dersom planen berører deres interesser, f.eks. byggegrenser, endret eller ny avkjørsel, ledningstracéer langs vei m.v.	Tas til følge.
<b>Statens Vegvesen</b>	16.04.2020	Generelt om Statens Vegvesens ansvar for ivaretagelse av føringer i Nasjonal Transportplan, Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale føringer. Ber om at forholdet til trafiksikkerhet og fremkommelighet ivaretas i planforslaget. Avkjørsel skal utformes etter krav i Statens Vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming. Gjør oppmerksom på at gamle E105 gjennom Elvenes omklassifiseres til kommunal vei etter oppgraderingen som skal gjennomføres.	Tas til etterretning.
<b>Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)</b>	16.04.2020	Generelle opplysninger om NVE's ansvar innenfor saksområdene flom-, erosjon-, og skredfare, samt allmenne interesser knyttet til vassdrag og	Tas til etterretning. Planområdet er bebyggt, og det må undersøkes hvilke tiltak som er gjort i området før oppføring av

		<p>grunnvann, anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft.</p> <p>I hht. NGU's løsmassekart består planområdet av hav- og fjordavsetninger, tykt dekke, som kan være indikasjon på på ustabile grunnforhold. Viser til NVE's veileder 7/2014 <i>Sikkerhet mot kvikkleireskred</i>. Planområdet berøres ikke av vassdrag- eller grunnvannstiltak.</p> <p>Oppsummering av anbefalte veiledere og verktøy i planleggingen.</p>	<p>eksisterende bygningsmasse og framføring av vei. Bebyggelsen er opprinnelig oppført av Sør-Varanger kommune og har opprinnelig vært benyttet som skole, og senere barnehage. Det er synlig fjell i planområdet.</p>
<b>Fylkesmannen i Troms og Finnmark</b>	16.04.2020	<p>Oppsummering av opplysninger gitt i oppstartsvarsel. Enig i vurderingen om ingen krav til KU. Gjør oppmerksom på grunnforholdene i NGU løsmassekart, og anbefaling om tett dialog med NVE i forhold til kvikkleire og skred.</p> <p>Ønsker egen tekst i bestemmelsene vedrørende universell utforming, samt hvordan naturmangfoldlovens §§ 8-12 er vurdert i beskrivelsen.</p> <p>Oppsummering av fylkesmannens rolle i innsigelsaker.</p> <p>Forslag til kvalitetssikring av plankart før oversendelse på høring.</p>	<p>Tas til følge.</p>
<b>Kjetil Henriksen, Sør-Varanger</b>		Ingen merknader.	

## 4. Planforslaget

Plankartet framgår av figur 3 nedenfor.



Figur 3: Forslag til plankart. Utarbeidet av Norconsult. Kartgrunnlag hentet fra Sør-Varanger kommunes kartportal.

### 4.1 Planlagt arealbruk

I planområdet vil det bli lagt til rette for deling av flere tomter for boligbygging. Eksisterende vei oppgraderes og eksisterende avkjørsel til gamle E105 skal benyttes.

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg (Pbls § 12-5 nr. 1)
  - Boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbls § 12-5 nr. 2)
  - Kjørevei
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - Annen veggrunn - grøntareal
- Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (Pbls § 12-5 nr. 5)
  - LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
- Hensynssone (Pbls § 12-6)
  - Frisikt

## 4.2 Bebyggelsens utforming

Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak. Maksimalt tillatte gesimshøyde på bebyggelsen er satt til 5,5 m og mønehøyde på 7,5 m, beregnet i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Der terrenget ligger til rette for det, tillates bebyggelse oppsatt med sokkeletasje. Byggegrense mot ny kommunal vei er i planområdet satt til 8,0 m fra veiens senterlinje.

Eksisterende bebyggelse (barnehage) kan entes rives eller totalrenoveres.

Totalt innenfor planområdet kan det tilrettelegges for 8 boenheter.

## 4.3 Kjøreatkomst og teknisk infrastruktur

### 4.3.1 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet er via gamle E 105, og eksisterende avkjørsel skal benyttes. Avkjørselen skal utformes etter kravene for lastebil (L) i Håndbok N100 – Veg- og gateutforming – Statens vegvesen. Ny internvei med snuplass er tilsvarende dimensjonert for lastebil. Avkjørsel mot gamle E105 er strammet noe inn, plankart er utarbeidet etter innspill fra og i forståelse med Statens Vegvesen.

### 4.3.2 Vann- og avløpsanlegg

#### VA

Planområdet har tilgang til eksisterende kommunalt vann- og avløpsnett. Før utbygging må kapasitet på VA-nettet avklares med kommunens tekniske avdeling.

#### Overvann

Alt overvann skal håndteres lokalt innenfor området. Avrenning tenkes i utgangspunktet ledet ut i terreng.

### 4.3.3 EL-nett

Planområdet har tilgang til eksisterende el-nett i området. Kapasitet på nettet må avklares med el-kraftleverandør.

All utbygging av teknisk infrastruktur håndteres gjennom egen utbyggingsavtale.

## 4.4 Håndtering av avfall

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med bestemmelser i kommunens renovasjonsforskrift. For evt. felles oppsamlingsplasser for avfall skal det settes av nok plass til å kunne håndtere kildesorteringsordninger.

## 4.5 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, adkomst, parkering og utearealer så langt det lar seg gjøre, jfr. TEK-17.

## 4.6 Rekkefølgebestemmelser

Det er i bestemmelsene stilt rekkefølgekrav knyttet til følgende forhold:

- Før igangsettingstillatelse foreligger skal følgende være opparbeidet:

- adkomstvei til nye byggeområder, inkl. gangadkomst fra Lisadellveien
- vann, avløp og elektrisitet til nye byggeområder
- Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:
  - Situasjonsplan som viser planlagt bebyggelse med høyder og byggelinjer, bygningers form, farge og materialbruk, nødvendig sikringstiltak, garasjer og biloppstillingsplasser, snøopplagring, avfallshåndtering, atkomst, eksisterende og fremtidig terreng, skjæring og fylling, støttemur, beplantning og grønnstruktur, samt øvrig bruk av ubebygde areal.
  - Dokumentasjon på at grunnforholdene er undersøkt, og godkjent av kommunen.
- Før brukstillatelse eller ferdigattest gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:
  - Egen atkomstvei, elektrisitet, samt VA-nett med tilfredsstillende brannvannsdekning i nødvendig lengde for å kunne betjene de aktuelle tomtene, i samsvar med planer godkjent av Sør -Varanger kommune.
  - Eventuelle sikringstiltak av høye skjæringer og skrenter.

## 5. Virkninger av planforslaget

### 5.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan.

#### Utnyttingsgrad

Det er foreslått en høyere utnyttingsgrad innenfor byggeområdene for industri i planområdet. Utnyttingsgraden er satt til %BYA= 50 %.

### 5.2 Landskap og estetikk

Intensjonen i planen er å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende landskap, og som en videreføring av boligbebyggelsen i tilgrensende område.

### 5.3 Trafikkforhold

Hovedadkomstvei til planområdet er gamle E105. Denne veien har fått en betydelig nedgang i biltrafikk etter at ny E105 ble åpnet. Planområdets bruk som barnehage, med tilhørende trafikk er opphørt. Planforslaget omfatter fire nye tomter. Årsdøgnetrafikken (ÅDT) anslås til

12 – 16 og vurderes derfor å ha svært liten betydning i forhold til trafikkavviklingen på gamle E105, sammenlignet med tidligere bruk.

I hht Statens Vegvesens veikart har gamle E105 en årsdøgntrafikk på 780 kjøretøy, med en andel lange kjøretøy på 11%. Tallene er fra 2019. I hht T-1442 antas at veier med ÅDT på under 1000, ikke har støyutfordringer.

Tallene er høye, hvilket kan tyde på at mange ennå bruker gamle E105, fremfor den nye veien. Intertrafikken sett opp i mot antall husstander gjenspeiler hvertfall ikke tallet.

#### **5.4 Barns interesser**

Planforslaget vurderes ikke å medføre behov for spesielle tiltak for barn i området, utenom de tilbud som finnes i Elvenes. Alle tomter innenfor planområdet grenser til friluftsområde i nord, og ansees som viktig for barns oppvekstvilkår. En gangsti fra boligområdet nord for planområdet, som sommerstid er benyttet som adkomst til buss-stopp vest for planområdet, erstattes av den nye interne boligata, som også blir brøytet vinterstid. Gangstien tilpasses snuplassen i nord.

#### **5.5 Naturverdier og forholdet til naturmangfoldloven**

Søknaden skal også vurderes etter Naturmangfoldloven og særlig etter §§ 8 – 12, hvor forvaltningen i sine vedtak plikter å redegjøre for å synliggjøre kunnskapen og virkningene et tiltak kan få for naturmangfoldet.

Gjennom søk i Artsdatabanken og naturbase med tilliggende databaser og kommunens egen biologisk mangfold registrering fra 2005, er det ikke registrert forekomst av truede arter eller naturtyper, eller naturmangfold for øvrig som vurderes til å ta særlig skade av tiltaket, og i dette tilfellet vurderes kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet som tilstrekkelig til at tiltaket kan gjennomføres.

Det er forslagsstillers vurdering at kunnskapsgrunnlaget er godt belyst ovenfor, og § 9 om føre-var-prinsippet ved mangel på tilstrekkelig kunnskap kommer derfor ikke til anvendelse.

Økosystemets samlede belastning etter § 10 skal også vurderes. I dette tilfelle er det snakk om bygging av hus på en tomt hvor det tidligere var barnehage. Hele tomten har vært benyttet til barnehagens virksomhet. Etter forslagstillers vurdering verken endres eller øker belastningen på økosystemet.

Den samlede belastningen blir dermed den samme som i dag.

#### **5.6 Vurdering etter Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark:**

Søknaden skal også vurderes etter Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark, jfr. Finnmarkslovens § 4.

Det følger av retningslinjens § 2 at disse ikke kommer til anvendelse ved Plan- og bygningsmyndighetens vedtak om endret bruk av utmark som er i samsvar med planer etter Plan og bygningsloven. Hva som er å anse som endret bruk av utmark må avgjøres konkret i det enkelte tilfelle, jfr. retningslinjens § 3.

I dette tilfelle er ikke tiltaket i samsvar med planer etter Plan- og bygningsloven. Det er fremmet ny detaljregulering for å endre arealbruken i området. Imidlertid er det snakk om bygging av hus på en tomt hvor det tidligere var barnehage. Hele tomten har vært benyttet til barnehagens virksomhet. Etter dette kommer ikke retningslinjenes § 3 til anvendelse, og det er derfor ikke nødvendig å gjøre noen ytterligere utredning av den tradisjonelle bruken av området. Denne antas uansett å ha opphørt for lang tid tilbake og senest ved byggingen av barnehagen.

## **5.7 Avveining av virkninger**

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort ovenfor vurderes planforslaget i liten grad å medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

# **6. Behandling av planforslaget**

*Dette kapittelet fylles ut av kommunen ifm sluttbehandling av planforslaget.*

## **6.1 Offentlig ettersyn**

*1.gangs behandling i planutvalget. Kopiere inn vedtaket.*

*Tidsrammer for offentlig ettersyn.*

*Medvirkning i forbindelse med offentlig ettersyn.*

15.12.2020 Utvalg for plan og samferdsel

Enstemmig vedtatt.

### **Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 87/2020:**

*Utvalg for Plan og samferdsel vedtar å legge detaljregulering for Elvenesveien 211, gnr/ bnr 24/12, Sør-Varanger, planid 5444 2020 004, med tilhørende beskrivelse og bestemmelser datert 16.10.20 ut til offentlig ettersyn i 6 uker.*

*Vedtaket hjemles i Plan- og bygningslovens § 12-10.*

Utlagt til offentlig ettersyn i perioden 16.02.21 – 01.04.21.

## **6.2 Innspillene ifm offentlig ettersyn**

*Oppsummering av innholdet i alle innspill mottatt ifm offentlig ettersyn.*

*Hvert innspill kommenteres med redegjørelse om hvordan innspillet er ivaretatt i planforslaget. Hvis innspillet ikke er ivaretatt, må dette begrunnes.*

I forbindelse med offentlig ettersyn er det kommet inn 6 uttalelser;

Statens Vegvesen, datert 12.04.21; ber om avkjørselen strammes noe inn, slik at denne blir mindre utflytende. Innspillet er tatt til etterretning, se nytt plankart datert.....og korrespondanse mellom tiltakshaver og vegvesenet.

Troms og Finnmark Fylkeskommune, datert 30.03.21;

Har flere merknader.

- Bruk av gamle barnehagen må spesifiseres bedre.
- Antall boenheter må fremkomme
- Barns lekemiljø må beskrives bedre
- Mener det bør stilles krav i bestemmelsene om at det utarbeides kotesatt uteromsplan som viser parkering, avfallshåndtering, sykkelparkering etc.

Rådmannen mener innspillet ivaretas best gjennom byggesaksbehandlingen.

- Parkering; det anbefales at det tilrettelegges for parkering med ladestasjon for el-biler.

Selv om det er et nasjonalt mål om at utslipp fra bilparken skal reduseres, mener rådmannen det blir for strengt å kreve at det tilrettelegges for ladestasjon på eneboligtomter.

Statsforvalteren i Troms og Finnmark, datert 26.03.21;

- Barns lekemiljø må beskrives bedre
- Statsforvalteren anbefaler at universell utforming vektlegges gjennom å innarbeide følgende forslag til bestemmelse i planforslaget, «Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivaretatt i planområdet. Redegjørelsen skal følges opp av en kotesatt uteromsplan». En slik bestemmelse sikrer at hensynet til universell utforming blir tilstrekkelig vurdert i søknadsfasen.

Kommentar;

Rådmannen er ikke uenig i at dette kan være en passende bestemmelse, men forholdet reguleres i sin helhet under byggesaksbehandlingen av TEK 17. Rådmannen kan ikke se hva en slik redegjørelse skal ivareta, som ikke omfattes av TEK 17.

- Reduksjon av klimagassutslipp er et nasjonalt mål. Statsforvalteren mener bestemmelsene i planen bør legge til rette for passiv – eller plusshusstandard.

Kommentar;

Rådmannen mener det rette er å forholde seg til byggesaksbestemmelsene i allerede nevnte TEK 17, og vil ikke pålegge tiltakshaver å legge til rette for en standard som ikke er et krav.

- Samfunnsikkerhet og grunnforhold. Det er gjennomført en geoteknisk vurdering i området. Bestemmelsene i planen er upresise og kan forstås dithen at grunnforholdene ikke er avklart.

Kommentar; Rådmannen tar dette til etterretning og foreslår å endre bestemmelsene på dette punkt.

- Støy. ROS- analysen er for upresis med tanke på støy. Plandokumentene må ta konkret stilling til om anbefalingene i støyretningslinjen blir overholdt.

Kommentar;

Rådmannen tar innspillet til etterretning og endrer ROS-analysen. Forholdet er uansett ivaretatt i pkt 3.2.f i bestemmelsene.



- Statsforvalteren har også skrevet noe om dyrelivsfredninga på Kirkeneshalvøya, men dette kan ikke rådmannen se er relevant å vurdere i denne saken, se også redegjørelsen om naturmangfoldloven i saksfremlegget.

Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, datert 25.03.21;

- Har merknad til samfunnsikkerhet og grunnforhold. Det er gjennomført en geoteknisk vurdering i området. Bestemmelsene i planen er upresise og kan forstås dithen at grunnforholdene ikke er avklart.

Kommentar; Rådmannen tar dette til etterretning og foreslår å endre bestemmelsene på dette punkt.

Kitt Marny Ryeng, nabo til planområdet, datert 08.03.21.

Har anført 4 punkter;

1. «Det framgår ikke hvor mange boligenheter dette gjelder og heller ikke en vedlagt byggingssplan av angjeldende område»

Kommentar; Antall boenheter er 8. Ordlyden «byggingssplan» er ikke begrep brukt i Plan –og bygningsloven, men rådmannen antar det menes situasjonsplan. Forholdet ivaretas i byggesaken, da det ikke krav til dette i en detaljregulering.

2. Skolebarna har en gjennomgangsvei over det tiltenkte omregulerte området. Om gjennomgangsveien blir stengt er skolebarna henvist til hovedvegen. Konsekvensen er en farlig skolevei.

Kommentar; Det blir tilrettelagt slik at barna og andre kan benytte den nye adkomstveien som blir laget med en egen gangadkomst videre til boligfeltet. Det blir med andre ord ingen endring fra i dag, og forholdet anses ivaretatt. Ordlyden i planbeskrivelsen endres slik at denne blir mer presis og dekkende.

3. Boligfeltet på Elvenes er tilrettelagt for videre utbygging, skal dette ses i sammenheng?

Kommentar; Nei. Det skal det ikke. Det er ikke avsatt penger innenfor nåværende økonomiplanperiode. Det krever også betydelig arbeid i forhold til prosjektering av vei, vann – og avløp.

4. Er også kjent med at Sør-Varanger kommune er i gang med en kultur-og krigsminneplan. Pr i dag er det en del krigsminner som vil komme i konflikt med reguleringene. Disse er ikke saksbehandlet og må klareres eventuelt med fylkeskonservatoren. Dertil bør de regulerte områdene ettergå med hensyn eksplosiver som kan finnes i de angjeldende områder.

Kommentar; Det fremstår for rådmannen uklart hvilket planområde anføreselen gjelder. Om det er en fortsettelse av punkt 3, eller en anførsel til planen som til offentlig ettersyn.

Innenfor planområdet som er til offentlig ettersyn er det ikke kjente kultur – eller krigsminner, iallfall ikke av en slik betydning at fylkeskommunen, som er myndighet etter loven, har merknader til dette.

Er merknaden å forstå som en fortsettelse av punkt 3, legger rådmannen til grunn at dette er avklart ved vedtakelsen av reguleringsplanen fra 1978. Innsender av merknadene oppfordres til å sende inn disse på nytt i forbindelse med arbeidet til krigsminneplanen.

Reinbeitedistrikt 5A/5C, Pasvik, datert 21.02.21

Ingen merknader. Detaljplanen er å anse som fortetting i eksisterende boligområde og vil dermed gi liten negativ innvirkning på reindriften i området.

Kommentar; innspillet tas orientering.

### **6.3 Endringer i planforslaget**

*Redegjøre for eventuelle endringer i planforslaget som følge av offentlig ettersyn*

- Omarbeidet plankart i hht vegvesenets innspill med tanke på avkjørsel
- Planbeskrivelse oppdatert med innspill og kommentarer til disse
- Utfyllende kommentarer til pkt 5.5 og 5.6 i beskrivelsen
- Bestemmelsene endret;
  - o Pkt 3.1. tatt bort i sin helt jfr innspill fra NVE forholdet ivaretas uansett i sin helhet i byggesak gjennom ordningen om ansvarsretter.
  - o Pkt 6 fjernet, blitt nytt pkt 2.5.
  - o Ordlyden i pkt. 2.3. er endret og blitt klarere.
- Tekstdelen i risiko og sårbarhetsanalysen er forbedret og omskrevet