



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Bernt Kvamme Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 12.12.2012
Arkivkode: K2-L83, GBN-16/17	Arkivsaksnr.: 12/195
Saksordfører: Roger Bruer	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Rådet for likestilling av funksjonshemmede	22.01.2013	006/13
Utvalg for plan og samferdsel	24.01.2013	008/13

### DETALJREGULERING AV EIENDOM G/BNR 16/17

Tiltakshaver; Bernt Inge Mortensen

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	13.12.2012	gnr 16 bnr 17 plankart 051212.pdf
2	13.12.2012	bestemmelser gnr. 16 bnr 17 ellenelva.pdf
3	13.12.2012	beskrivelse gnr. 16 bnr 17 ellenelva.pdf
4	13.12.2012	oversiktskart gnr 16 bnr 17 .pdf
5	13.12.2012	ROS-Skjema gnr 16 bnr 17 ellenelva.pdf

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
24.10.2011	I	Fiskebeck Prosjekt AS	REGULERINGSPLAN FOR EIENDOM 16/17
27.10.2011	U	Fiskebeck Prosjekt AS	VEDRØRENDE VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID FOR GNR/BNR

17.11.2011	U	Fiskebeck Prosjekt AS	MØTEREFERAT OPPSTARTSMØTE REGULERINGSPLAN FOR GNR/BNR 16/17
20.11.2011	I	Fiskebeck Prosjekt AS	VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEIDE - 16/17
29.11.2011	U	Fiskebeck Prosjekt AS v/Jens-Åge	ANGÅENDE VARSEL OM OPPSTART REGPLAN FOR GNR 16, BNR 17 -
30.11.2011	U	Fiskebeck Prosjekt AS v/Jens-Åge	SVAR: ANGÅENDE VARSEL OM OPPSTART REGPLAN FOR GNR 16, BNR 17 -
14.12.2011	I	Norges vassdrag- og energidirektorat	NVES INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEIDE FOR 16/17
16.12.2011	I	Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark	UTTALELSE VEDR. VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID
19.12.2011	I	Fylkesmannen i Finnmark	INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN FOR 16/17 VAGGATEM
25.10.2012	I	Fiskebeck Prosjekt AS	DETALJREGULERING 16/17 ELLENELVA
04.12.2012	I	Jens-Åge Fiskebeck Prosjekt AS v/Mikkola	ELLENELVA DETALJREGULERING
07.01.2013	U	Bernt Inge Mortensen	DETALJREGULERING AV EIENDOM G/BNR 16/17

### Kort sammendrag:

Fiskebeck Prosjekt har på vegne av tiltakshaver utarbeidet forslag til detaljregulering for gnr. 16, bnr. 17, ved Ellenelva på Vaggetem.

Det er tiltenkt 7 tomter for fritidsbebyggelse med tilhørende adkomst og parkering. Fem av tomtene tenkes lokalisert mot vest. Adkomsten søkes løst med felles adkomstvei mellom de respektive tomtene. Øvrige tomter tenkes etablert lengre mot øst, med felles parkeringsplass. Forslaget omfatter også et eldre bolighus, landbruksarealer og en vernesone mot Ellenelva.

Utvalg for strategi og utvikling behandlet i sak 026/11 en forhåndsvurdering for nevnte eiendom, da området i arealplanen ikke er byggeområde for fritidsbebyggelse.

### Faktiske opplysninger:

Vedtak i saknr. 026/11;

*"Med medhold i Plan- og bygningslovens § 12-3 anbefaler Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling at det igangsettes detaljreguleringsplan til fritidsformål på Gnr. 16, Bnr. 17.*

*Detaljreguleringsplanen skal utarbeides i tråd med Plan- og bygningsloven. Det skal settes av en kantsone på 30 meter langs Ellenelva som spesialområde hvor tiltak ikke tillates og bruken reguleres. Arealer med fulldyrka jord skal ikke reguleres til andre formål. Det skal avsettes forskriftsmessige sikkerhetssoner i forbindelse med høyspentlinjen. Løsninger for vann og avløp samt strømtilførsel skal utredes og godkjennes av kommunen. Finnmark Fylkeskommunes endelige høringsuttalelse skal tas med før oppstart av planarbeidet.*

*Begrunnelse: Ettersom eiendommen ligger nedstrøms samløpet med Føllelva, og derved utenfor verneplanen for Ellenelva jamfør Verneplan I for vassdrag, synes det forsvarlig å tillate at området reguleres for å utnytte tomter for fritidsbebyggelse etter vilkårene over. Det anses som positivt at eiendommen ligger i nærheten av annen bebyggelse og etablert infrastruktur som vil kunne utnyttes i forbindelse med utbygging. Ulemper ved at denne reguleringen vil undergrave utarbeidelsen av Kommuneplanens arealdel vektlegges i mindre grad.”*

Etter det administrasjonen kan forstå er planen utarbeidet i tråd med disse retningslinjene. Likeledes er innspill kommet inn fbm varsel om oppstart av planarbeide innarbeidet.

## Beskrivelse av planen.

### Generelt.

Planområdet er på ca 24 daa og ligger i et forholdsvis flatt terreng mellom en vei i nord og Ellenelva mot sør som tomtegrense. Privat vei som er nordlig grense tar av fra fylkesvei 885 mot Ellentjernet. Dette er felles vei for både gårdsbruk og andre boliger og hytter.

### Bakgrunn og eierforhold.

Planområdet er en privat eiendom, G.nr: 16 og B.nr: 17, som eies av Bernt Inge Mortensen. I forbindelse med arv ønsker man å dele av opp noe av området til nye fritidsboligtomter. Det er eksisterende boliger med store eiendommer, gårdsbruk og fritidsboliger i Vaggatem, og det er naturlig å legge inn nye hytter i eksisterende område. Det er allerede en eksisterende gammel hytte/bolig, garasje og uthus på planområdet.

### Saksgang.

Det er gjort en forhåndsvurdering av Sør-Varanger kommune for planlagte tiltak på eiendommen. Denne er datert 06.012.2010 med saksnr. 026/11.

Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og på Sør-Varanger kommunes nettsider i November 2011. Alle naboer og offentlige etater er varslet pr. brev med kart.

Følgende innspill er kommet inn;

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Datert 14.12.2011.
- Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvernabdeling. Datert 11.08.2011 og 20.12.2011.
- Varanger Kraft. Datert 29.11.2011.
- Fylkesmannen i Finnmark. Datert 19.12.2011.
- Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark. Datert 16.12.2011.
- Edith V. Randa. Nabo. Datert 28.11.2011.

Forhold til eksisterende planer/vedtak.

Området er definert som LNF-område i arealplan for Sør-Varanger kommune. Eiendommen ligger utenfor sone for verneplan for Ellenelva.

Beskrivelse av planområdet.

Planområdet omfatter et areal på ca 24 daa, et område bestående av stort sett blandingskog på en morene/leire-avsetning som Ellenelva har lagt fra seg. Området grenser mot privat vei i nord, private eiendommer i vest og øst, og mot Ellenelva i sør. Det står flere gamle bygninger som tidligere har vært i bruk som hytter og bolig på eiendommen, samt at det har vært drevet jordbruk her i tidligere tider. Det er ca. 20-25 års siden drift av jordene ble avsluttet. Tidligere jorder er nå stort sett igjengrodd av bjørk og småskog. Gjennom planområdet krysser en høyspentlinje.

Beskrivelse av planforslaget.

Det er planlagt å avdele 7 nye tomter for fritidsboliger/hytter fra hovedeiendom. Hyttene får maksimal mønehøyde på 6,5 m. Dette for å få plass til ev. loft/hems. Omkringliggende boliger og fritidsbebyggelse er av varierende høyde med bygninger på 2 fulle etasjer som største. 5 av disse hyttetomtene skal ligge helt mot nabogrense i vest. Dette området er skogbevokst myr og ikke i konflikt med stier eller ferdsel mot sjøen. Disse får direkte tilgang fra privat veg. De to siste tomtene skal være ved tidligere hovedbygg i øst. Ved å legge de nye hyttene ved siden av eksisterende hytter og bygg så vil man fortette i dette området. Område avsatt til fritidsboliger skal ikke komme i konflikt med verneverdig dyre- og planteliv, ikke forurensning til jordbunn, vann eller luft. Resten av planområdet skal være som det er i dag. Dvs. tidligere jordbruksområde med eksisterende bolig og tilhørende våningshus samt skogsområde.

Fra Ellenelva og ca. 30 meter horisontalt inn på planområdet er det en klimavernsone (naturvern). Det tillates ikke nye tiltak i området og bruken skal være regulert. Eksisterende stier til elva, bålplasser og båtutsettingsområder kan opprettholdes. Dette vil også fungere som flomvernomsområde og en buffer for avsigning fra terreng samt motvirke erosjon av elveløpet. Kantsonen er også viktig for biologisk mangfold.

Eksisterende høyspentlinje avsettes til fareområde.

Eksisterende privat veg opprettholdes til samme formål. I forbindelse med 5 nye hytter lages det en felles avkjøring og vei for de nye hyttene. De siste to hyttene får tilgang via eksisterende avkjøring til tidligere våningshus/gårdstun.

I midten av planområdet mot vei skal det legges en ny parkeringsplass for hensetting av diverse utstyr som tilhengere, caravan, skutere og div. Denne nye parkeringen er for hyttebrukere i planområdet.

Planforslaget omfatter følgende hovedformål:

- Byggeområde for fritidsboliger.
- Landbruksformål, eksisterende hovedeiendom.
- Parkeringplass.
- Felles adkomst/vei for hytter.
- Hensynssoner for flom og klimavernomsområde mot Ellenelva.

- Faresone for høyspentlinje

### Innspill og planarbeid.

Følgende innspill kom inn og er etterfulgt;

- Finnmark Fylkeskommune har i sitt innspill bedt oss være oppmerksomme på regjeringens retningslinjer for forvaltning i 100-meters belte langs sjø og vassdrag. Her skal man ta særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Man skal ta hensyn til universell utforming spesielt for fellesarealer og parkeringsplasser. Behovet for fortetting tillegges vekt. Dem har ingen spesielle merknader til planen.  
I planarbeidet er det tatt hensyn til kantsone langs Ellenelva hvor tiltak ikke tillates og bruk er regulert. Hyttetomtene er fortettet i forhold til eksisterende bebyggelse. Terrenget er flatt og det ligger til rette for universell utforming av fellesarealer og parkering.
- Fylkesmannen i Finnmark har generelle innspill for reguleringsplan. Herunder er det lagt vekt på estetikk, landskap, barn/unge og trafikk, universell utforming, grøntområder og folkehelse, kantvegetasjon, friluftsliv, konsekvensutredning samt beredskapstroppens innspill. Dem legger også vekt på 100-meters belte langs sjø- og vassdrag og ROS-analysen som skal utarbeides i forkant av reguleringen. Det skal tas hensyn til dyrkbar jord i planen. Fylkesmannen tar vedtak om konsekvensutredning fra Sør-Varanger kommune til orientering. Til slutt er det trukket fram at man skal vurdere faren knyttet til radon og hensyn etter naturmangfoldloven. Det er ikke kjent at det er viktige regionale eller nasjonale naturverdier i det aktuelle området.  
I planarbeidet er det lagt inn føringer for estetikk, tilgang til friområder, vegetasjonsbevaring, trafikksikre arealer og universell utforming. Bevaring av grøntområder og flomsikring er avsatt langs Ellenelva med hensynssone. Det er utarbeidet en ROS-analyse. Aktuelle hensynssoner og faresoner er hensyntatt i beskrivelse, bestemmelser og avmerket på plankart. I forbindelse med radonfare så er dette i varetatt i Plan- og bygningsloven for nye bygg.
- Alle gjør oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner. Dette er tatt med i reguleringsbestemmelsene.
- NVE, Norges vassdrags- og energidirektorat ber om at det tas hensyn til følgende; kantsoner langs vassdrag, flom og skredfare, energianlegg i området.  
I planarbeidet er det satt av hensynssone langs Ellenelva for biologisk mangfold og flomvern samt energianlegg har fått faresone.
- Varanger Kraft ber oss ta hensyn til eksisterende linjer og høyspent, og ber tiltakshavere å ta kontakt ved gjennomføring av planen. Linjer og høyspent er tatt hensyn til og avsatt til rett formål i planen.
- Reindriftsforvaltningen Øst Finnmark har ingen spesielle merknader til dette reguleringsplanarbeidet, da dette er et eksisterende bolig- og fritidsboligområde.
- Nabo Edith V. Randa har ingen merknader til planen.

Konsekvenser av tiltaket.

Terrenginngrep, transportbehov og fortetning. Det vil ved oppsetting av hytter nødvendigvis gjøres noe terrenginngrep. Dette i forbindelse med selve bygningen, samt nødvendig parkering for brukere. Det samme gjelder for parkeringsplass. På grunn av at man samler hyttene, så vil man kunne lage felles vei, få samlet naturinngrep i terrenget, samt fortettet bygningsmassen. Dette i samråd med Miljøverndepartementets retningslinje T-5/93.

Offentlig infrastruktur. En økning i antall hytter vil nødvendigvis føre til noe økning av bruk av infrastruktur som vei og elektrisitet. Det er ikke offentlig vann- og avløpsnett i området. Derfor må det tas spesielt hensyn til god kontroll med avfall og avløp fra hytter. Det er i dag forholdsvis liten ferdsel langs Ellenelva på sommeren. Planlagt ny bruk av området vil ikke berøre denne ferdselen siden den er trukket litt bort fra elva.

Det er ingen spesielle flomutsatte områder langs Ellenelva, men det er avsatt en hensynssone på 30 meter fra elva som også vil fungere som flomsone.

Landbruk. Selv om de gamle jordene ikke har vært i bruk på 25 år, så er området satt av til LNF-område med hensyn på tidligere bruk, og det er ikke tillat med nye tiltak på disse jordene. Etter dagens behov for tilleggsjord for bønder i Vaggetem-området så er disse gamle jordene alt for små for å være interessante. Men det er lagt opp til i planen å vise hensyn til ev. mulig jordbruksbehov i fremtiden. Hvis behovet oppstår, så vil tidligere jorder bli tilbakeført og gjort klar for nypløying.

Forhold til konsekvensutredning.

Sør-Varanger kommune har i sin arealplan definert dette som LNF-område. Formannskapet i Sør-Varanger kommune har i vedtak med saksnr. 026/11 vedtatt at det ikke er behov for konsekvensutredning etter forskriftens §4. Det vil derfor ikke bli utarbeidet konsekvensutredning før detaljregulering.

Forholdet til naturmangfoldloven.

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

Gjennom søk i Artsdatabanken 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.

### **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:

Næringsutvikling, infrastruktur, barn og ungdom, kompetansebygging, økonomi:

Ingen spesielle merknader i fht hovedsatsingsområdene i kommuneplanen. Bygging av hytter kan i ytterste konsekvens sies å være infrastruktur.

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov:

TEK 10 har bestemmelser for UU i bygninger, men kommer normalt ikke til anvendelse på private hytter.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på høyde på foreslått bebyggelse - selve fritidsboligen – er 6,5m. Bakgrunnen for dette er ønske fra tiltakshaver om hems/ loft, i praksis en hytte på 1 ½ etasje.

Dette er ikke i hht retningslinjene for utarbeidelse av reguleringsplaner som vist i bestemmelsene til arealplanen, her er høyda på fritidsbebyggelse 5,0 m.

Bakgrunnen for denne høyda i arealplanen var en vurdering i fht at hytter med stor mønehøyde er dominerende i terrenget, og da særlig i fht at det i Sør-Varanger er mange områder med minimal skog, som kan sies å motvirke dette.

Diskusjonen omkring en høyde på 6,5 m på fritidsbebyggelsen vil være gjenstand for en konkret vurdering. I planområdet er blandingskog av varierende høyde, med et åpent parti – et gammelt jorde – og et område med et gammelt våningshus. Bebyggelsen rundt planområdet er i tillegg av varierende høyde med bygninger opptil 2 fulle etasjer.

Med bakgrunn i dette vil administrasjonen foreslå at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn som tiltakshaver ønsker. Det legges også til at grunn at dersom planen skulle bli vedtatt er det ingen umiddelbar fare for presedens.

Tiltakshaver må likevel gjøres oppmerksom på at endringer i fht dette punktet kan komme etter offentlig ettersyn.

**Alternative løsninger:**

**Forslag til vedtak:**

Med medhold i Plan-og bygningslovens § 12-10, vedtar utvalg for plan og samferdsel å legge forslag til detaljregulering ved Ellenelva på Vaggatem i Pasvik, Sør-Varanger kommune, gnr. 16 bnr. 17, planid 2012011, datert 05.12.12 ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

22.01.2013 Rådet for likestilling av funksjonshemmede

**BEHANDLING:**

**Saksordfører: Stian M. Celius**

Innstillingen tas til etterretning.

**RFFH-006/13 VEDTAK:**

Innstillingen tas til etterretning.

**Behandling 24.01.2013 Utvalg for plan og samferdsel**

**Saksordfører: Roger Bruer. I saksordførers fravær, orienterte Britt Slagtern.**

Innstillingen enstemmig vedtatt.

**Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 008/13:**

I medhold av plan-og bygningslovens § 12-10, vedtar utvalg for plan og samferdsel å legge forslag til detaljregulering ved Ellenelva på Vaggatem i Pasvik, Sør-Varanger kommune, gnr. 16 bnr. 17, planid 2012011, datert 05.12.12 ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Bente Larssen  
rådmann

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