



## 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: Vegar Nilsen Trasti Enhetsleder: , tlf.	Dato: 07.03.2014
Arkivkode: K1-140, GBN-34/39	Arkivsaksnr.: 09/2199
Saksordfører: Utvalg for plan og samferdse: Liv Mikkeltorg Kommunestyret: Kurt Wikan	

#### SAKSGANG

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel	27.03.2014	036/14
Kommunestyret	30.04.2014	027/14

## DETALJREGULERING FOR TOUR GRENSE JAKOBSELV

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	06.03.2014	PLANBESKRIVELSE DETALJREGULERING TOUR GRENSE-JAKOBSELV
2	06.03.2014	BESTEMMELSER DETALJREGULERING TOUR GRENSE-JAKOBSELV
3	06.03.2014	PLANKART DETALJREGULERING TOUR GRENSE-JAKOBSELV221113

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
29.08.2009	I	Jorunn Haug	PROSJEKTPRESENTASJON
28.11.2009	I	Vera og Per Johs. Stueflotten	FORHÅNDSVURDERING AV SKISSEPROSJEKT TOUR GRENSE

30.11.2009	I	Statens Vegvesen	SØR-VARANGER KOMMUNE- FORHÅNDSVURDERING AV PROSJEKT -
27.01.2010	S		TOUR GRENSE JAKOBSELV AS - FORHÅNDSVURDERING AV PROSJEKT
15.11.2010	I	Thea Johansen	PLANPROGRAM FOR TOUR GRENSE- JAKOBSELV AS
18.07.2011	S		REGULERINGSPLANARBEID FOR GNR. 34, BNR. 39, GRENSE JAKOBSELV -
30.08.2011	U	Thea Johansen; Jorunn Haug	MELDING OM VEDTAK: REGULERINGSPLANARBEID FOR GNR. 34,
19.09.2011	U	Thea Johansen	MELDING OM VEDTAK: REGULERINGSPLANARBEID FOR GNR 34,
23.10.2011	I	Jorunn Haug	VEDR. BEHANDLING AV SAK TOUR GRENSE-JAKOBSELV AS
10.01.2012	I	Tour Grense- Jakobselv AS	KRAV TIL TOMTEKJØPERE
27.01.2012	S		NY BEHANDLING - REISELIVSBEDRIFT PÅ LYNGMO I GRENSE JAKOBSELV, GNR 34,
31.01.2012	I	Tour Grense- Jakobselv AS	VEDRØRENDE SAK TOUR GRENSE JAKOBSELV AS
21.02.2012	U	Jorunn Haug; Thea Johansen	MELDING OM VEDTAK: NY BEHANDLING - REISELIVSBEDRIFT PÅ LYNGMO I GRENSE
20.03.2012	U	Jorunn Haug; Thea Johansen;	OPPSTARTSMØTE DETALJREGULERINGSPLAN FOR
26.03.2012	I	Rambøll	VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID:
30.03.2012	I	Varanger KraftNett AS	VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID -
02.04.2012	I	Statens Vegvesen	VEDR. OPPSTARTSVARSEL REGULERINGPLANARBEID FOR TOUR
13.04.2012	I	Fylkesmannen i Finnmark	INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN FOR REISELIVSBEDRIFT PÅ EIENDOMMEN 34/39
04.05.2012	I	Reindriftsforvaltning en i Øst-Finnmark	VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID -
14.05.2012	I	Rambøll v/ John B. Njarga	DETALJREGULERINGSPLAN TOUR GRENSE JAKOBSELV -OVERSENDELSE INNSPILL
25.05.2012	I	Finnmark Fylkeskommune	UTTALELSE TIL VARSEL AV OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID -
06.06.2012	U	Rambøll v/ John B. Njarga;	MØTEINNKALLING IFM DETALJPLAN FOR TOUR GRENSE JAKOBSELV
13.06.2012	U	Tour Grense Jakobselv AS	MØTEREFERAT: DETALJREGULERING TOUR GRENSE-JAKOBSELV AS
19.09.2012	I	Rambøll Norge AS	REGULERINGSPLANFORSLAG TOUR GRENSE-JAKOBSELV
26.09.2012	U	Rambøll Norge AS	VEDRØRENDE FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR TOUR GRENSE

02.10.2012	U	Tour Grense Jakobselv AS	MØTEREFERAT: DETALJREGULERING FOR TOUR GRENSE-JAKOBSELV AS
31.10.2012	I	Karianne Lund Rambøll V/Heitmann	LEVERING AV PLANFORSLAG - TOUR GRENSE-JAKOBSELV
06.11.2012	U	Tour Grense Jakobselv AS v/Thea	DETALJREGULERING FOR REISELIVSBEDRIFT TOUR GRENSE-
07.11.2012	S		FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR REISELIVSBEDRIFT TOUR GRENSE-
18.11.2012	I	Svea Stolpestad	KOMMENTARER TIL PROSJEKT
23.11.2012	U	Saksbehandler Vegar N. Trasti	MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 22.11.12: FORSLAG
26.11.2012	I	Karianne Lund Rambøll v/Heitmann	TOUR GRENSE-JAKOBSELV - PLANFORSLAG
28.11.2012	U	Tour Grense Jakobselv AS v/Thea	VEDRØRENDE FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR
09.01.2013	S		FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR REISELIVSBEDRIFT TOUR GRENSE-
24.01.2013	U	Saksbehandler Vegar Trasti	MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 24.01.13: FORSLAG
25.01.2013	U	Finnmark Fylkeskommune	TIL HØRING/OFFENTLIG ETTERSYN: FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR
31.01.2013	I	Statens Vegvesen	DETALJREGULERING TOUR GRENSE JAKOBSEV
11.02.2013	I	Sametinget	UTTALELSE - DETALJREGULERING FOR REISELIVSBEDRIFT TOUR GRENSE-
12.02.2013	I	Skogbrukssjefen i Finnmark og	SVAR - TIL HØRING/OFFENTLIG ETTERSYN 34/39
06.03.2013	I	Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark	UTTALELSE - DETALJREGULERING FOR REISELIVSBEDRIFT TOUR GRENSE-
06.03.2013	I	Svea Stolpestad	KOMMENTARER TIL BREV AV 18.11.12
08.03.2013	I	Knut Ivar Hollingsæter	HØRINGSUTTALELSE - DETALJREGULERING FOR
08.03.2013	I	Bjørg Vera Hollingsæter	HØRINGSUTTALELSE - DETALJREGULERING FOR
08.03.2013	I	Finnmark Fylkeskommune	FORELØPIG UTTALELSE TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR
10.03.2013	I	Hans Christian Hollingsæter	UTTALELSE
11.03.2013	I	Fylkesmannen i Finnmark	HØRINGSUTTALELSE MED INNSIGELSE - DETALJREGULERING FOR
11.03.2013	I	Fylkesmannen i Finnmark	HØRINGSUTTALELSE MED INNSIGELSE - REGULERINGSPLAN FOR
13.03.2013	I	Norges vassdrags- og energidirektorat	UTTALELSE - OFFENTLIG ETTERSYN REGULERINGSPLAN FOR

02.04.2013	U	Tour Grense Jakobselv AS	MERKNADSBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR TOUR GRENSE-
05.04.2013	I	Finnmark Fylkeskommune	ETTERSENDING AV BETALINGSAKSEPT
15.04.2013	U	Tour Grense-Jakobselv v/Thea	MERKNADSBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR TOUR GRENSE-
28.07.2013	I	Jorunn Haug; Thea Johansen	OVERSENDELSESBREV - DETALJREGULERING FOR TOUR GRENSE-
26.11.2013	I	Rambøll	UTKAST REVIDERT PLANFORSLAG TOUR GRENSEJAKOBSELV
06.12.2013	U	Fylkesmannen i Finnmark	DETALJREGULERING FOR TOUR GRENSE-JAKOBSELV, FORESPØRSEL OM
06.12.2013	U	Finnmark fylkeskommune	DETALJREGULERING FOR TOUR GRENSE-JAKOBSELV, FORESPØRSEL OM
12.12.2013	I	Fylkesmannen i Finnmark	REGULERINGSPLAN FOR TOUR GRENSE JAKOBSELV - INNSIGELSE TREKKES
09.01.2014	U	Finnmark fylkeskommune	VEDRØRENDE VARSEL OM BEFARING IFM DETALJREGULERING AV TOUR GRENSE-
11.02.2014	I	Finnmark fylkeskommune	FORELØPIG SVAR FRA FINNMARK FYLKESKOMMUNE VEDRØRENDE VARSEL
19.02.2014	I	Finnmark fylkeskommune	UTTALELSE VEDR DETALJREGULERING FOR TOUR GRENSE-JAKOBSELV GNR 34/39
25.02.2014	U	Tour Grense Jakobselv AS	VEDRØRENDE DETALJREGULERING FOR TOUR GRENSE-JAKOBSELV: ENDRING AV
04.03.2014	U	Rambøll	OPPKLARING VEDRØRENDE TOUR GRENSEJAKOBSELV- SPØRSMÅL TIL BREV
05.03.2014	U	Rambøll	VEDRØRENDE TOUR GRENSEJAKOBSELV- SPØRSMÅL TIL BREV DATERT 25.02.14
05.03.2014	U	Rambøll Norge AS	VEDRØRENDE TOUR GRENSEJAKOBSELV- SPØRSMÅL TIL BREV DATERT 25.02.14
06.03.2014	U	Rambøll	VEDRØRENDE TOUR GRENSEJAKOBSELV- SPØRSMÅL TIL BREV DATERT 25.02.14 -

#### Kort sammendrag:

Tour Grense-Jakobselv AS har fått utarbeidet *Detaljregulering for reiselivsbedrift Tour Grense-Jakobselv*, på eiendom med gnr. 34, bnr 39. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegg for etablering av reiselivsbedrift på eiendommen Lyngmo i Grense Jakobselv. I tillegg til drift av fem eksisterende campinghytter på eiendommen tilrettelegger planen for utbygging av inntil 13 nye utleiehytter, hvorav fem i rekke og åtte frittliggende.

Planforslaget ble behandlet i Utvalg for Plan og Samferdsel i møte 24.01.13, sak 005/13 og vedtatt utlagt til offentlig ettersyn/høring. I høringsperioden innkom flere innspill, deriblant et krav om befarings fra Finnmark Fylkeskommune og en innsigelse fra Fylkesmannen i Finnmark. Innspillene er merknadsbehandlet av forslagsstiller og plandokumentene er revidert. Innsigelsen til planen og kravet om befarings er trukket på bakgrunn av reviderte plandokumenter.

Planen legges her fram for andregangsbehandling og vedtak etter plan og bygningslovens kapittel 12.

#### **Faktiske opplysninger:**

Tour Grense-Jakobselv AS v/Thea Rigmor Johansen og Jorunn Oddveig Haug har fått utarbeidet *Detaljregulering for Tour Grense-Jakobselv*, eiendom gnr. 34, bnr. 39.

Eiendommen med gnr. 34, bnr. 39 eies av Thea Rigmor Johansen og Jorunn Oddveig Haug. Planen inkluderer også to eksisterende fritidsboliger på eiendommer med gnr 34, bnr 47 og gnr 34, bnr 55.

Planansvarlig er Rambøll (avd. Alta).

Detaljregulering for Tour Grense-Jakobselv består av følgende plandokumenter:

- Planbeskrivelse med ROS-analyse, datert 06.03.14
- Bestemmelser, datert 06.03.14
- Plankart, datert 22.11.13

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av reiselivsbedrift på eiendom gnr. 34, bnr. 39 Lyngmo i Grense-Jakobselv. Målet er at reiselivsbedriften skal drives etter prinsipper for geoturisme/økoturisme.

I tillegg til drift av fem eksisterende enkle campinghytter på eiendommen skal det planlegges for utbygging/etablering av inntil 13 nye utleiehytter, der 5 er i rekke og 8 er frittliggende, og parkerings-/oppstillingsplasser for bobiler og campingvogner. Det skal også legges til rette for et servicebygg med restaurant/spisested og fasiliteter for campingturister.

Utleiehyttene er regulert til kombinert formål fritidsbebyggelse/utleiehytter, dette for å ivareta ønske om å benytte hyttene til fritidsbruk i de perioder hyttene ikke er utleid i forbindelse med reiselivsbedriften.

I tilknytning til eksisterende (nedlagte) gårdsbruk er det aktuelt med enkel gårdsdrift i sommermånedene, utleie av fem eksisterende campinghytter samt museumsvirksomhet i samarbeid med museet (utstilling av gamle gårdsredskaper m.m. og steinaldergjenstander funnet ved gårdsbruket).

Eiendommen er i Kommuneplanens arealdel avsatt til Landbruks-, Natur- og Friluftsmål (LNF) og således i strid med gjeldende plan.

Reiselivsbedriftens planarbeid ble forhåndsvurdert av Utvalg for Plan og Samferdsel i møte 16.02.12, sak 028/12, som fattet følgende vedtak:

*"I medhold av plan- og bygningslovens § 12-3 anbefaler utvalg for plan og samferdsel at planarbeid for detaljregulering av Gnr. 34, Gnr. 39 som område for reiselivsbedrift videreføres,*

det kan utarbeides detaljreguleringsplan. Det stilles ikke krav om at planarbeidet behandles etter forskrift om konsekvensutredning. Det stilles følgende vilkår:

- For alle hytter/hyttetomter som skal inngå i reiselivsbedriften, skal det av tinglyst kjøpekontrakt fremgå at forpliktelser til utleie ikke kan slettes uten kommunens samtykke.
- Framleiekontraktene skal sikre reiselivsbedriften et tallfestet minimum disposisjonsdøgn gjennom året.

*Begrunnelse: Utvalg for plan og samferdsel finner det positivt for næringslivet at det etableres en reiselivsbedrift i Grense Jakobselv. Tilrettelegging for camping i ordnede former anses som positivt for bevaringen av Grense Jakobselv som turistmål. Utvalget vurderer at reguleringsplanarbeidet på eiendommen ikke kommer innunder forskrift om konsekvensutredning, jf. administrasjonens vurderinger over."*

Planforslaget ble behandlet i Utvalg for Plan og Samferdsel i møte 24.01.13, sak 005/13 og vedtatt utlagt til offentlig ettersyn/høring. I forbindelse med høring og offentlig ettersyn innkom det 11 uttalelser, hvorav en innsigelse og et varsel om befarings:

Innspillene er her oppsummert og behandlet med *forslagsstillers kommentar* og rådmannens tilrådning:

Statens Vegvesen, brev datert 31.01.13:

Statens vegvesen vurderer at deres innspill er ivaretatt, og har derfor ingen spesielle merknader til dette.

*Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering. I planforslag som legges ut til fornyet offentlig gjøres det oppmerksom på at antall avkjørsler fra Fv 886 er redusert fra tre (planforslag ved 1. gangs offentlig ettersyn) til to (revidert planforslag).*

Rådmannens tilrådning: Innspillet fra vegvesenet er ivaretatt i planen og tas til orientering.

Sametinget, brev datert 11.02.13:

Sametinget har ingen nye innspill eller merknader, men minner om at alle samiske kulturminner over 100 år er automatisk freda. Skulle det dukke opp gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området må arbeidet stanses og Sametinget kontaktes.

*Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering.*

Rådmannens tilrådning: Tas til orientering.

Skogbrukssjefen i Finnmark og Kvæningen kommune, brev datert 12.02.13:

Skogbrukssjefen sier at hensynet til skog blir ivaretatt da store deler av arealet er LNFR-område.

*Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering.*

Rådmannens tilrådning: Tas til orientering.

Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark, brev datert 06.03.13:

Reindriftsforvaltningen påpeker at tiltaksområdet grenser mot reinbeitedistrikt 1-2-3-Østre Sør-Varangers beiteområde for rein, og at det derfor vil forekomme rein i området. De ber om at det tas hensyn til dette. De vil også gjøre tiltakshaver oppmerksom på spørregjerde mot Russland nært tiltaksområdet, og reindriftsagronomen i Øst-Finnmark forutsetter at

tiltaket ikke kommer i konflikt med dette gjerdet. Med denne forutsetningen til grunn vil de ikke fremme innsigelse til planforslaget. De har ingen ytterligere merknader.

*Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering.*

Rådmannens tilrådning: Det er i reguleringsplanen ikke åpnet for byggetiltak i LNFR-området, merknadene tas til orientering.

Svea Stolpestad, brev datert 06.03.13:

Stolpestad mener grunnforholdene der hyttene ønskes plassert er problematisk all den tid det kun er sand under lyngmarka. I området der bobiloppstillingsplassen tenkes plassert er det ulendt (pga tidl torving), samt at det er tett bevokst med trær – og derfor hekkested for mange fugler.

Hun påpeker også at området er artsrikt. Blant mange andre arter finner man eksempelvis Fjellsmelle og Ljåblom. Harer og andre dyr benytter også området til beiting. Stolpestad stiller spørsmålstegn ved om ikke planering av området er å regne for et større inngrep. Hun opplyser at området har vært i bruk av steinalderfolk til båthavn, og at dette ikke fanges opp av hensynssone C og D. Stolpestad har videre sympati med Hollingstads, som får trafikk til/fra bobiloppstillingsplassen rett forbi hytta si, samt med bobilturistene som hun mener vil bli plaget av støv og støy fra riksveien. Hun mener hennes innspill viser at hele prosjektet bør stoppes. Alternativt bør det konsekvensutredes.

*Forslagsstillers kommentar: Grunnforholdene ansees tilfredsstillende. Arrondering av terrenget ved bobiloppstillingsplassen er påregnet. Hensyntagen til naturverdiene er en grunnleggende ide bak utbyggingskonseptet. Det ansees imidlertid ikke å foreligge naturverdier av en slik karakter at området bør underlegges vern. Det vises i denne sammenhengen til vurderinger gjort av ansvarlig natur- og miljøvernmyndighet (jf uttalelse fra Fylkesmannen i Finnmark). Trafikkmengden på fylkesvegen er såpass liten at støy og støvplager ikke vurderes å representere noe stort problem for bobiloppstillingsplassen. (ÅDT=115)*

Rådmannens tilrådning: Merknadene synes ivaretatt i planen og tas til orientering.

Finnmark Fylkeskommune, brev datert 08.03.13:

- 1) Finnmark fylkeskommune er positiv til Sør-Varanger kommunes krav om at det skal stilles vilkår om utleie/framleie av hyttene.

*Forslagsstillers kommentar: Denne bestemmelsen må tas ut av planforslaget, da den ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven, jf bla innspill fra fylkesmannen. Dette er likevel forslagsstillers intensjon, og kommunens ønske, og er derfor beskrevet i innledende retningslinjer (som ikke er rettslig bindende) til bestemmelsene.*

Rådmannens tilrådning: Bestemmelsen er tatt ut av planen i tråd med gjeldende regelverk, jf. Fylkesmannens merknad til planforslaget (se nedenfor).

- 2) Fylkeskommunen viser til plan- og bygningslovens krav om universell utforming av anlegg som skal være tilgjengelig for offentligheten, og mener at også hyttene bør utformes i tråd med universell utforming.

*Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller har vært i kontakt med fylkeskommunen v/Theisen, og fått bekreftet, via konsultasjoner med bla Direktoratet for byggkvalitet, at planforslagets bestemmelser knyttet til universell utforming er tilfredsstillende i fht krav i lov og forskrifter (TEK10).*

Rådmannens tilrådning: Merknaden synes ivaretatt.

- 3) Fylkeskommunen anbefaler at bebyggelsens omfang og lokalisering i LNFR spredtområdet angis nærmere.

*Forslagsstillers kommentar: Dette var presisert i bestemmelsene som lå ute til offentlig ettersyn, men formuleringene er endret slik at dette framkommer enda tydeligere. Jf kommentar til uttalelse fra Fylkesmannen.*

Rådmannens tilrådning: Plankartet og bestemmelser er endret i tråd med Fylkeskommunens anbefaling og merknaden synes ivaretatt.

- 4) Dersom det skal gjennomføres tiltak i hensynssone 2 må området befares iht kulturminnelovens § 9.

*Forslagsstillers kommentar: I planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn berørte deler av den ytterste hensynssonen (H570\_1) areal regulert til bobiloppstillingsplassen. Det var imidlertid ikke planlagt inngrep på arealet som ble berørt av hensynssonen. I revidert planforslag er imidlertid bobiloppstillingsplassen (FT) i sin helhet trukket ut av hensynssonen. Befaring og skilting vil derfor ikke lenger være påkrevd. Forslagsstiller/tiltakshaver er imidlertid ikke negativ til å sette opp skilt. Dette kan eventuelt drøftes nærmere på et senere tidspunkt i realiseringsprosessen.*

Rådmannens kommentar: Plankartet er endret slik ved at byggeområdene er lagt utenfor hensynssonen for kulturmiljø. Reviderte plandokumenter ble oversendt Finnmark Fylkeskommune den 06.12.13, og krav om befaring ble da bedt trukket.

- 5) Fylkeskommunen ønsker en annen formulering av bestemmelsene knyttet til bevaring av kulturmiljø.

*Forslagsstillers kommentar: Dette er uproblematisk. Fylkeskommunens forslag til nye formuleringer er innarbeidet i bestemmelser knyttet til hensynssonene, jf bestemmelse 8.2.*

Rådmannens tilrådning: Merknaden synes ivaretatt gjennom reviderte planbestemmelser.

Finnmark Fylkeskommune, brev datert 19.02.14:

Etter en ny vurdering av reviderte plandokumenter trekker fylkeskommunen tidligere befaringsvarsel, og har ingen videre merknader til tiltaket.

Rådmannens tilrådning: Plankartet er endret slik ved at byggeområdene er lagt utenfor hensynssonen for kulturmiljø. Fylkeskommunen har trukket krav om befaring, innspillet synes ivaretatt.

Hans Christian, Knut Ivar og Bjørg Vera Hollingsæter, brev datert 08.03.13:



Hollingsæters er negative til den økte ferdselen som det legges opp til over deres fritidseiendom gnr 34, bnr 55. De understreker at de ikke har noen motforestillinger mot økt turisme i Grense Jakobselv, men anser det ikke som nødvendig å legge adkomsveien til bobiloppstillingsplanssen der den er tenkt i høringsutkastet.

*Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning. Adkomst til bobiloppstillingsplassen flyttes til nordsiden slik at den får adkomst via felles adkomst til felles parkeringsplass og servicebygg.*

Rådmannens tilrådning: Plankartet er endret ved at atkomsten til biloppstillingsplassen er flyttet, innspillet synes ivaretatt.

Fylkesmannen i Finnmark, brev datert 11.03.13:

#### INNSIGELSE

Fylkesmannen fremmer innsigelse til planforslaget på bakgrunn av at man vurderer at formål, omfang og lokalisering av spredt bebyggelse i LNFR-området ikke er tilstrekkelig klargjort. Slik vi forstår fylkesmannens innspill kan innsigelsen frafalles dersom ett av følgende alternative løsninger velges;

- Området omdefineres til LNFR uten bestemmelser om spredt utbygging
- Planen sendes på ny høring med bestemmelser om omfang og lokalisering.  
Fylkesmannen anbefaler i den forbindelse at fritidsbebyggelsen reguleres til bebyggelse og anlegg, men de vil ikke motsette seg at den reguleres til spredt bebyggelse i LNFR, dersom omfangskriteriene er tilfredsstillende ivaretatt.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Forslagsstiller mener forholdet til omfang og lokalisering var tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, da det var presisert at det i LNFR-området ikke skulle åpnes for nye enheter. For å imøtekomme fylkesmannens innspill, og få innsigelsen frafalt, justeres imidlertid bestemmelser og plankart i tråd med fylkesmannens løsningsforslag. Eksisterende bebyggelse defineres som spredt bebyggelse, og det opprettes egne formålsområder for hhv spredt fritidsbebyggelse og spredt næringsbebyggelse. Bestemmelser knyttes til hver av disse områdene.*

Rådmannens kommentar: Reviderte plandokumenter ble oversendt Fylkesmannen i Finnmark den 06.12.13, og innsigelse ble da bedt trukket.

Fylkesmannen i Finnmark, brev datert 12.12.13:

#### INNSIGELSE TREKKES

Planforslaget er nå revidert og følgende endringer er utført:

1. Plankartet er endret og ubebygde deler av eiendommen er regulert til LNFR-formål (uten tillatelse til utbygging).
2. Eksisterende fritidsboliger og næringsbebyggelse er regulert til LNFR-formål med tillatelse til spredt utbygging, med tilhørende bestemmelser (det er ikke åpnet for ny bebyggelse her).
3. Fylkesmannens øvrige merknader til planforslaget er kommentert i planbeskrivelsen, og de endringer som er gjort i plandokumentene framkommer her.

Fylkesmannen finner dette tilfredsstillende. Dersom reguleringsplanen blir gjennomført i tråd med dette har ikke Fylkesmannen lenger noen innsigelser til planforslaget.

Rådmannens tilrådning: Innsigelsen fra Fylkesmannen er trukket og synes derfor ivaretatt i planen.

MERKNADER (i brev av 11.03.13):

- 1) Fylkesmannen anbefaler at servicebygg med restaurant/spisested reguleres til næringsbebyggelse.

*Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller mener dette naturlig tilhører de øvrige anleggene på området, og ønsker å beholde formålet slik det lå ute til høring/offentlig ettersyn.*

Rådmannens tilrådning: Rådmannen mener formålet og tilhørende bestemmelser i nødvendig grad fastsetter rammer for utbygging i dette området.

- 2) Fylkesmannen anbefaler at område foreslått regulert til kombinert formål frittliggende fritidsbebyggelse/utleiehytter og kombinert formål konsentrert fritidsbebyggelse/utleiehytter reguleres til dominerende formål.

*Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller mener kombinasjonsformålene – som plan- og bygningsloven åpner for å bruke – er mest dekkende å bruke her. Planforslaget foreslås derfor ikke endret på dette punktet.*

Rådmannens tilrådning: Rådmannen støtter seg til forslagsstillers kommentar, bestemmelsen angir at det skal bygges utleiehytter, men intensjonen er at disse skal kunne benyttes til fritidsbruk når hyttene ikke leies ut ifm. bedriften.

- 3) Det er ikke anledning til å regulere privatrettslige forhold, herunder bestemmelser om framleie, jf bestemmelsenes pkt 5.1.1 c og 5.2.1 a.

*Forslagsstillers kommentar: Framleie er del av utbyggingskonseptet, og formuleringen kom inn etter ønske fra lokal planmyndighet. Formuleringene er nå tatt ut av reguleringsbestemmelsene, og vil måtte sikres med andre virkemidler. Dette vil imidlertid følges opp av forslagsstiller ved realisering av prosjektet. Intensjonen tas med i de ikke juridisk bindende retningslinjene.*

Rådmannens tilrådning: Bestemmelser om framleie er fjernet i tråd med Fylkesmannens merknad. Bestemmelsen er endret slik at den nå angir at det skal bygges utleiehytte.

- 4) Det bør framgå at parkeringsplassen skal være privat (jf bestemmelsenes § 6.2). Det bør også settes av areal til gjesteparkering.

*Forslagsstillers kommentar: Eierforholdet framgår av SOSI-kodingen av plankartet. Parkeringsplassen forutsettes forøvrig å være felles for servicebygg, fritidsboliger og utleieenheter. Parkeringsplassen er forøvrig dimensjonert for også å kunne løse gjesteparkering. Fordelingen mellom de ulike funksjonene vil imidlertid først bli klarlagt ved detaljprosjektering/realisering. Revidert plankart er oppdatert med merkingen f\_P for å understreke at dette er et felles parkeringsareal.*

Rådmannens tilrådning: Merknaden er etterfulgt i planen.

- 5) ROS-analyse/skjema for avklaring av risikoforhold: Denne bør detaljeres i større grad.

*Forslagsstillers kommentar: Skjemaet for vurdering av ROS-forhold er utarbeidet på bakgrunn av kommunens mal, men er detaljert med ytterligere informasjon.*

Rådmannens tilrådning: Forslagstillere har gitt utfyllende kommentarer i risiko- og sårbarhetsanalysen, merknaden synes etterfulgt i planen.

- 6) Fylkesmannen minner også om motorferdselsforbudet som gjelder mellom 05.05. og 30.06.

*Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering.*

Rådmannens tilrådning: Tas til orientering.

#### Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 13.03.13:

I NVEs innspill til planoppstart gjorde de oppmerksom på at kantsonen langs Storbekken måtte ivaretas, at en del av planområdet i henhold til [www.skrednett.no](http://www.skrednett.no) ligger innenfor potensielt utløpsområde for snøskred, og at kraftlinjen gjennom planområdet måtte tas hensyn til og merkes med hensynssone. De mener innspillet deres i hovedsak er ivaretatt langs Storbekken og langs høyspentlinja, men bemerker at området der det er fare for snøskred, ikke er merket i kartet med hensynssone. De vil ikke fremme innsigelse pga dette, da det ikke er planlagt noen bebyggelse i nærheten av dette området. De anbefaler allikevel sterkt at dette området vises som skredutsatt i henhold til ved å legge på en hensynssone med bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for bygging eller tiltak.

*Forslagsstillers kommentar: Eiendommen 34/47 ligger innenfor utløpsområde for snøskred. Det tillates ikke nye enheter her, men det er potensial for utvidelse av eksisterende fritidsbolig innenfor den utnyttelsesgraden planen fastsetter. I bestemmelsene for denne tomten er det derfor satt som vilkår at forholdet til skred skal avklares før det gis tillatelse til nye tiltak her. Når det ikke er inntatt hensynssone for skred her, er det i overensstemmelse med kommunen, og ut fra at det ligger to hensynssoner her fra før. Faremomentet er imidlertid identifisert i ROS-analysen, og håndteres gjennom reguleringsbestemmelsene.*

Rådmannens tilrådning: Forslagstillere har gitt utfyllende kommentarer i risiko- og sårbarhetsanalysen og avbøtende tiltak er håndtert i bestemmelsen, merknaden synes etterfulgt i planen.

Plandokumentene er revidert etter offentlig ettersyn, planbeskrivelse og bestemmelser datert 06.03.14, plankart datert 22.11.13.

#### **Vurderinger:**

Rådmannen finner at de innkomne merknader til planen er ivaretatt i de reviderte plandokumentene, jf. tilrådning under den enkelte uttalelse over.

#### Kombinert formål fritidsbebyggelse/utleiehytter:

I planforslaget behandlet i Utvalg for Plan og Samferdsel i møte 24.01.13 var det i bestemmelsen satt krav om framleie av fritidsboligene innenfor området. Det var satt krav om at hytteeierne måtte inngå kontrakt med reiselivsbedriften og forplikte seg til å leie ut hytten. Dette ble av Fylkesmannen påpekt som privatrettslige forhold, som kommunen ikke har

anledning til å sette krav om i en reguleringsplan. Bestemmelsen ble av forslagsstiller endret ved at bestemmelsen om framleie ble fjernet. For å sikre at hyttene inngår som en del av reiselivsbedriften er det i bestemmelsen nå stilt krav om at det oppføres utleiehytter. Det kombinerte formålet er opprettholdt slik at eierne kan benytte hyttene til fritidsbruk i de perioder hyttene ikke er utleid i forbindelse med reiselivsbedriften.

#### Naturmangfoldlovens §§ 8-12:

I henhold til Naturmangfoldlovens § 7 skal vurderinger etter lovens § 8-12 synliggjøres, og det skal framgå hvordan disse prinsippene er tatt hensyn til og vektlagt i vurderingen av saken.

Tilgjengelig informasjon om naturverdier er undersøkt (bl.a. ut i fra nettbaserte tjenester som naturbasen til DIRNAT, Nordatlas m.fl.), uten at særskilte verdier er funnet.

Høringsinstansene har heller ikke påpekt særskilte verdier som det bør tas hensyn til, eller som bør undersøkes nærmere. De foreslåtte tiltakene i planen anses derfor ikke å komme i konflikt med verdifullt naturmangfold. Det vurderes også at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å oppfylle krav som følger av Nml. § 8.

Føre-var-prinsippet i § 9 er også vurdert. Etablering/utbygging av reiselivsbedriften er et relativt lite tiltak som, basert på tilgjengelig informasjon, ikke antas å få negative konsekvenser for naturverdier i området. Det er for øvrig ingen grunn til å tro at tiltaket vil medføre vesentlig skade på truet eller verdifullt naturmangfold, og tiltaket vurderes derfor å være forsvarlig i forhold til konsekvenser for naturmangfoldet.

Prinsippet i Nml. § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning er vurdert. Det er begrenset aktivitet i området, og det er ikke kjent at det foreligger andre utbyggingsplaner. Naturmangfoldet vil derfor ikke bli utsatt for annen påvirkning enn fra dette tiltaket.

Realiseringen av tiltaket vurderes på denne bakgrunn å være forsvarlig, og vil etter all sannsynlighet ikke påføre vesentlig belastning på økosystemet.

Siden planen/tiltaket ikke vurderes å ha nevneverdige negative konsekvenser for naturmangfoldet eller vesentlig belastning for økosystemet, vurderes det at hensynene som Nml. §§ 11-12 skal sikre er ivarettatt.

#### **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:

Rådmannen vurderer at planarbeidet kommer innunder satsningsområdets kulepunkt én i kommuneplanens samfunnsdel og kan være et positivt bidrag til privat næringsliv.

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

Rådmannen synes det er positivt at det stilles særskilte krav til universell utforming i planbestemmelsen, for øvrig vises det til krav iht. TEK10.

Øvrige satsningsområder synes av rådmannen ikke å bli vesentlig berørt i denne sak.  
Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

**Alternative løsning:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 sender Kommunestyret *Detaljregulering for Tour Grense-Jakobselv* tilbake for ny behandling. Kommunestyret ser seg uenig i reguleringsplanen på følgende punkter:

- 
- 

Kommunestyrets begrunnelse:

**Forslag til innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret *Detaljregulering for Tour Grense-Jakobselv*, planID 2012006, med planbeskrivelse og bestemmelser datert 06.03.14 og plankart datert 22.11.13.

Begrunnelse:

Kommunestyret synes at detaljreguleringen ivaretar de merknader som er innkommet på en tilfredsstillende måte. Kommunestyret støtter seg til rådmannens vurderinger over og de utredninger og vurderinger som framkommer av plandokumentene.

**Behandling 27.03.2014 Utvalg for plan og samferdsel**

**Saksordfører: Liv Mikkelsen**

Innstillingen enstemmig vedtatt.

**Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 036/14:**

Utvalg for plan og samferdsel avgir følgende innstilling til kommunestyret:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret *Detaljregulering for Tour Grense-Jakobselv*, planID 2012006, med planbeskrivelse og bestemmelser datert 06.03.14 og plankart datert 22.11.13.

Begrunnelse:

Kommunestyret synes at detaljreguleringen ivaretar de merknader som er innkommet på en tilfredsstillende måte. Kommunestyret støtter seg til rådmannens vurderinger over og de utredninger og vurderinger som framkommer av plandokumentene.

**Behandling 30.04.2014 Kommunestyret**

**Saksordfører: Kurt Wikan. I saksordførers fravær, orienterte Cecilie Hansen**

Innstillingen enstemmig vedtatt. Tilstede under avstemningen: 24 representanter.

**Kommunestyrets vedtak i sak 027/14:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret *Detaljregulering for Tour Grense-Jakobselv*, planID 2012006, med planbeskrivelse og bestemmelser datert 06.03.14 og plankart datert 22.11.13.

Begrunnelse:

Kommunestyret synes at detaljreguleringen ivaretar de merknader som er innkommet på en tilfredsstillende måte. Kommunestyret støtter seg til rådmannens vurderinger over og de utredninger og vurderinger som framkommer av plandokumentene.

Bente Larssen  
rådmann

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