



SØR-VARANGER KOMMUNE
Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG
Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Anastasia Vassilieva	Dato: 24.07.2025
ArkivsakID: 25/4103	
Saksordfører:	

Behandling i utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan, næring og samferdsel	75/2025	20.10.2025

**Til behandling – Mindre endring av Detaljregulering for
Skytterhusfjellet, felt B2F – planID 2013002**

INNSTILLINGER FRA RÅD OG UTVALG:

20.10.2025 Utvalg for plan, næring og samferdsel

Saksordfører:

Habilitetsvurdering av rep. Kalliainen (Ap):
Egil Kalliainen (Ap) vurderes som inhabil av organet grunnet tidligere inhabilitet i saker som angår Skytterhusfjellet.

Kommunedirektørens forslag til vedtak: Enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan, næring og samferdsel sitt vedtak i sak 75/2025:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-4 andre ledd vedtar utvalg for plan, næring og samferdsel endringer av Detaljregulering for Skytterhusfjellet, felt B2F (planID: 2013002), iht.:

- planbestemmelser revidert 08.10.2025, med følgende justeringer:

3.1.3 h) Tomt merket med A i plankartet skal bebygges med sokkel. Tomt merket B kan bygges uten sokkel. Overkant gulv første etasje for begge tomter skal være 60-80 cm over vei o_SKV2 (Prestevannslia).

Denne bestemmelsen legges til:

«Det kan etter søknad tillates flere avkjøringer til feltene BKS1-2. Avkjøringene skal være fra o_SKV1.»

- plankart datert 23.05.2025, med følgende justeringer: Tomt A og tomt B skal merkes i plankartet.

Planbeskrivelsen vil oppdateres etter vedtaket er fattet.

Begrunnelse:

De omsøkte endringene vil ikke påvirke gjennomføringen av planen, gå utover hoveddrammene i planen, eller berøre hensynet til viktig natur- og friluftsområder, jfr. krav i plan- og bygningslovens §12-14. Konkret begrunnelse fremkommer av saksfremlegget.

Uttalelsene fra berørte høringsparter og andre har blitt vurdert, og det er konkludert med at merknadene som har kommet inn ikke er av en art som vil gjøre at endringen det er søkt om ikke kan føre frem, eller ikke kan behandles etter forenklet prosess.

Endringene fører til at reguleringsplanen bedre legger til rette for behovet og etterspørselen i boligfeltet.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-4 andre ledd vedtar utvalg for plan, næring og samferdsel endringer av Detaljregulering for Skytterhusfjellet, felt B2F (planID: 2013002), iht.:

- planbestemmelser revidert 08.10.2025, med følgende justeringer:

3.1.3 h) Tomt merket med A i plankartet skal bebygges med sokkel. Tomt merket B kan bygges uten sokkel. Overkant gulv første etasje for begge tomter skal være 60-80 cm over vei o_SKV2 (Prestevannslia).

Denne bestemmelsen legges til:

«Det kan etter søknad tillates flere avkjøringer til feltene BKS1-2. Avkjøringene skal være fra o_SKV1.»

- plankart datert 23.05.2025, med følgende justeringer: Tomt A og tomt B skal merkes i plankartet.

Planbeskrivelsen vil oppdateres etter vedtaket er fattet.

Begrunnelse:

De omsøkte endringene vil ikke påvirke gjennomføringen av planen, gå utover hoveddrammene i planen, eller berøre hensynet til viktig natur- og friluftsområder, jfr. krav i plan- og bygningslovens §12-14. Konkret begrunnelse fremkommer av saksfremlegget.

Uttalelsene fra berørte høringsparter og andre har blitt vurdert, og det er konkludert med at merknadene som har kommet inn ikke er av en art som vil gjøre at endringen det er søkt om ikke kan føre frem, eller ikke kan behandles etter forenklet prosess.

Endringene fører til at reguleringsplanen bedre legger til rette for behovet og etterspørselen i boligfeltet.

Kort sammendrag av innholdet (ingress):

Sør-Varanger kommune v/ eiendomskontoret søker om endring av Detaljregulering for Skytterhusfjellet, felt B2F (planID: 2013002). Det søkes om endringer både i plankart og planbestemmelser.

Endringene inkluderer:

1. Omregulering av turvei (o_GTD5) til boligformål (BFS5).
2. Deling av boligtomt med gbn 26/230 i to boligtomter. Grunnet terrenget er det satt bestemmelser om sokkel.
3. Justering av regulert eiendomsgrense mellom boligtomtene gbn 26/239 og 26/238.
4. Utvidelse av snødeponi (o_SVG1).
5. Presisering av bestemmelser for avkjørsler.
6. Gjøre det lettere å opprette eiendom, og justere eiendomsgrenser.
7. Åpne opp for at det kan bygges tomannsboliger (uten utleiedel) på de fem ubebygde boligtomtene i nord. Bestemmelser for tillatt høyde og takform justeres noe.

Det søkes om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess, jfr. plan- og bygningslovens §12-14.

Saksopplysninger:

Sør-Varanger kommune v/ eiendomskontoret har sendt inn søknad om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess, mottatt her 17.06.2025. Reguleringsplanen som ønskes endret er Detaljregulering for Skytterhusfjellet, felt B2F (planID: 2013002), videre kalt «reguleringsplanen».

Reguleringsplanen ble opprinnelig vedtatt 15.06.2016, og skulle legge til rette for boliger med tilhørende lekeareal, atkomstveier og teknisk infrastruktur. Den sørlige delen av planområdet er nesten ferdig utbygd. Den nordlige delen av planområdet er ikke blitt bebygget enda, men infrastruktur til feltet er ferdig. Det har blitt vedtatt flere endringer av planen tidligere, i 2018, 2020 og 2021.

Eiendomskontoret har samlet henvendelser fra utbyggere, festere i planområdet og innspill fra teknisk drift, og ønsker å gjennomføre en del endringer i reguleringsplanen.

Endringene er opplistet og utredet lengre ned i saksfremlegget. Fullstendig søknad ligger vedlagt.

Lovgrunnlag:

§ 12-14. første til tredje ledd. Endring og oppheving av reguleringsplan

«For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.»

Vedtak om endring av reguleringsplan er et enkeltvedtak som kan påklages av parter eller andre med rettslig klageinteresse. Opplysninger om klageadgang vil framgå i kommunens kunngjøring og vedtaksbrev.

Høring:

Søknaden ble sendt på høring, jfr. reglene i plan- og bygningsloven § 12-14 tredje ledd, med svarfrist 17.07.2025. Uttalelsene gjengis kort nedenfor, med kommunedirektørens kommentarer.

Frøde Solheim Realfsen (fester av boligtomt i planområdet), epost av 08.07.2025:

1. Bemerker at turstien som er foreslått fjernet ikke er funksjonell fordi det er tiltatt bygging i den.

2. De eksisterende stiene er ikke merket eller opparbeidet og er umulig å finne. Disse må i det minste merkes og helst opparbeides for å kunne være funksjonell.

3. Turgåere bruker området mellom Prestevannslia 50 og 52 som tursti, da man ikke kan finne annen vei ned fra den nye veien (o_SKV1).

4. Positiv til at snødeponiet SVG utvides.

5. Ved snødeponi SVG3 har det blitt deponert snø langt utover den målte grense, noe som har ført til at skogen og turstien bak deponiet nå er dekket med grus. Dette bør unngås i fremtiden, og helst ryddes oppi år.

6. Det er merkelig at kommunen ikke legger til rette for gangsti langs hele Prestevannslia, da det er ett nytt boligfelt.

Kommunedirektørens kommentarer:

1. Det har ikke blitt gitt tillatelse til å sette opp uthus/bod på areal regulert til tursti (o_GTD5), men kommunen er kjent med tiltaket. Det ble vurdert å kreve tiltakshaver å søke om dispensasjon for tiltaket, men eiendomskontoret valgte heller å endre reguleringsplanen.

2. I plandokumentene er det ikke tatt med rekkefølgebestemmelser som ivaretar dette. Samtidig er det ingen tradisjon for at utbygger har ivaretatt dette. Under opparbeidelsen ble det heller ikke medtatt. Skal dette gjøres nå må det bevilges penger til dette. Men kommunedirektøren mener at dette ikke er så viktig at det kan innarbeides i neste års budsjett gitt kommunens økonomiske situasjon.

3. Området mellom Prestevannslia 50 og 52 er ikke regulert til tursti. Stien fra o_SKV1 er planlagt i øst.

4. Tas til orientering.

5. Det er ikke uvanlig at snø deponeres i friområder. Dette er ikke i strid med planen. Når det kommer til snødeponiet SVG3 så vil eventuelle løsninger utredes av teknisk drift.

6. Prestevannslia er utformet etter Statens vegvesens krav til utforming av vei. På grunn av trafikkmengden og fartsgrensen i den siste delen av Prestevannslia, er det ikke krav om at veien skal ha fortau/gangsti.

Finnmark fylkeskommune, brev av 08.07.2025:

Finnmark fylkeskommune vil ikke gå imot mindre endring som omsøkt. Fylkeskommunen vil imidlertid minne om pbl. § 12-14, tredje ledd, og lovkommentaren til denne. Her kommer det frem at dersom det foreligger innvendinger til endringene fra berørte myndigheter eller private, vil ikke endringene kunne anses som «mindre». Da vil saken måtte behandles som vanlig reguleringsendring.

Kommunedirektørens kommentarer:

Tas til orientering.

Statsforvalteren i Troms og Finnmark, brev av 09.07.2025:

I denne saken ser ikke Statsforvalteren at foreslåtte endringer er av slik karakter at de må underlegges ordinær planprosess.

Kommunedirektørens kommentarer:

Tas til orientering.

Terje Njuolla (fester av boligtomt i planområdet), epost av 11.07.2025:

«Uttalelse vedrørende deling av tomt 26/230:

En deling av tomten vil føre til flere negative hendelser for de som allerede bor her.

1. Deling av tomten vil i verste fall føre til to omganger med grunnarbeid og bygging, som f.eks eksponering av støy over lengre tid. Sprenging, graving, pigging osv. Tomta i seg selv er uten utsikt og med vei på begge sider. Det beste hadde vært å la det være et grøntområde.

2. En ekstra tomt kan medføre til flere biler ekstra i Prestevannslia, det vil medføre mer trafikkstøy. I tillegg vil det bli en ekstra boenhet som får besøkende.

3. Det er ikke gjort noen trafiksikkerhetstiltak i Prestevannslia, det mangler fartsdumper, gangfelt og mange ser ut til å ikke vite hva fartsgrensen er. Noe som medfører høy fart, støy og farlige situasjoner.

Som en tilleggsopplysning kan jeg nevne at det har vært to kollisjoner og over 20 utforkjøringer på skytterhusfjellet siden 2017, alle i 30-sone og nært barnehagen. En frontkollisjon og en kollisjon i forbindelse med forbikjøring. Det hadde vært best å omregulere tomten til grøntareal.»

Kommunedirektørens kommentarer:

1.Eiendommen som skal deles i to er allerede regulert til boligformål. Støy fra byggeprosjekter vurderes til å være innenfor tålegrensen når man bor i nærheten av en tomt regulert til bolig, uavhengig om det er to boligprosjekter eller ett.

2.Det er relativt lite trafikk på denne strekningen. At trafikkmengden økes med trafikk fra en til bolig, vurderes ikke til å være vesentlig.

3.Etter kommunedirektøren sin kunnskap, har det på denne strekningen ikke vært registrert noen trafikkulykker. Det er heller ikke noe som tilsier at det kreves ytterligere trafiksikkerhetstiltak. Veien er utformet etter statens vegvesens krav til utforming av vei. På grunn av trafikkmengde og fartsgrense er det ikke krav på at den siste delen av Prestevannslia har gangvei/fortau. Det er politiet som følger opp ulovlig kjøring, og kan kontaktes dersom trafikkregler ikke blir fulgt. Når det gjelder utforkjøringer og kollisjoner er det kommunedirektørens vurdering at dette utelukkende skyldes for høy hastighet. Det er ingen ting med verken veikurvatur, siktforhold eller andre forhold ved veien som tilsier at dette er et problem. Kommunedirektøren har ved selvsyn under befaringer sett at fartsnivået er langt over de tillatte 30 km/t.

Vurdering før saksutredning:

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:

	Ja	Nei
Næringsutvikling	X	
Infrastruktur	X	
Kompetansebygging		X
Folkehelse		X
Barn og ungdom		X
Universell utforming		X
Eldre		X
Samiske forhold		X
Økonomi		X
Finansiering		X

Temaene finner du i saksutredningen.

Saksutredning:

Kommunedirektøren har vurdert de omsøkte endringene opp mot veiledningen i lovkommentaren, og finner at planendringen kan behandles som en «mindre endring» etter forenklet prosess.

Videre vurderes det om endringene bør føre frem.

1. Omregulering av en turvei (o_GTD5) til boligformål (BFS5):

Endring: Turvei o_GTD5 frem til friområde GF1 foreslås fjernet og omregulert til *boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse* (BFS5). Arealet kan da brukes som tilleggsareal til boligtomtene.

Eiendomskontoret skriver at denne turstien ikke er funksjonell grunnet bratt terreng. Fjerning av stien vil ikke hindre tilgang til friområdet, da det finnes en regulert sti til friområde ca. 150 meter vest for den aktuelle stien.

Stien det refereres til er regulert til *Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer* (ET) i detaljregulering for felt B2E, Skytterhusfjellet (planID 2009005). I denne planen står det at feltet ET også skal brukes som adkomst for bakenforliggende naturområder, jfr. bestemmelse 2.3 d). Denne adkomsten er imidlertid verken merket eller opparbeidet.

En bod som tilhører eiendommen gbn 26/214 står delvis på turstien som ønskes fjernet. Boden er i strid med dagens reguleringsplan.

En svakhet med reguleringsplanen er at det ikke er satt rekkefølgekrav om at turstier og lekeplass skulle bli opparbeidet før brukstillatelser på boligene i feltet ble gitt.

Det er kort vei til mange friområder på skytterhusfjellet. Siden det finnes alternative adkomster til friområdet, vurderes det som forsvarlig å fjerne og omregulere turstien.

2. Deling av tomt 26/230:

Endring: Tomten gbn 26/230 foreslås delt i to, slik at det kan bygges to eneboliger i stedet for én. Ny bestemmelse i punkt 3.1.3 h) lyder: «*Tomta gnr/bnr 26/230 tillates delt i 2 i hht plankart. Tomtedel merket A skal bebygges med sokkel. Tomtedel merket B kan bygges uten sokkel. Overkant gulv første etasje for begge tomterdeler skal være 60-80 cm over vei o_SKV2 (Prestevannslia)*».

Eiendomskontoret opplyser at tomten har vært vanskelig å selge. Eiendommen krever spregningsarbeid, sokkel og er mindre attraktiv da den ligger i en sving. Å dele tomten i 2 vil redusere prisen for opparbeidelse av tomten og innfestningssummen tilsvarende og gjøre den mer attraktiv. På grunn av terrenget vurderes tomannsbolig som uegnet.

VAR-avdelingens uttalelse:

«Det er etablert vann-, spillvanns- og overvannsledninger frem til tomten, og disse føres inn via tomtens sørende og var opprinnelig tiltenkt en bolig. Dersom tomten skal deles i to, bør man sikres at den nordlige delen får tilgang til vann-, spillvanns- og overvannstilknytning gjennom samme stikkledning som den sørlige delen. Man unngår da å grave ut i veien for å lage flere tilkoblinger. Det bør ikke oppføres bolig, garasje eller andre bygg over stikkledningene og det bør derfor planlegges hvor det skal stå bygninger og hvor stikkledningene skal føres gjennom den sørlige tomten.»

Kommunedirektøren tar dette til orientering. Uttalelsen vil legges i planbeskrivelsen, og vil ellers ivaretas gjennom byggesaksprosessen.

Det foreslås en justering av punkt 3.1.3 h): «*Tomt merket med A i plankartet skal bebygges med sokkel. Tomt merket B kan bygges uten sokkel. Overkant gulv første etasje for begge tomter skal være 60-80 cm over vei o_SKV2 (Prestevannslia)*»

Første setning om at eiendommen kan deles fjernes, da dette allerede fremkommer av plankartet.

Å dele tomten i to kan gjøre det lettere å få eiendommene bebygget. Det er kapasitet på vann- og avløpsnett til to boliger og samleveien er dimensjonert til å håndtere trafikkøkningen.

3. Justering av eiendomsgrense mellom gbn 26/239 og 26/238:

Den regulerte tomtegrense justeres for å tilpasses eksisterende bebyggelse.

4. Utvidelse av snødeponi:

Endring: felt o SVG1 skal utvides. Areal omreguleres fra boligbebyggelse til snødeponi.

Dagens deponi tilfredsstiller ikke behov for deponi av snø. Berørte festere er informert.

5. Avkjørsler:

Endring: Bestemmelser om avkjørsler presiseres i punkt 3.1.1:

«b) Det tillates en avkjøring til eneboliger og til felt BBB. Det tillates inntil to avkjøringer til tomannsboliger. For boligtomter kan avkjøringene være maks 5 meter bred. Avkjørsel skal være inntegnet på situasjonsplan som skal leveres i forbindelse med byggesøknad. Avkjørsler skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker samt kommunens retningslinjer for avkjørsler i Sør-Varanger kommune.

c) Minimumskrav for diameter til stikkrenner til boligtomter skal være minimum 9", eller om lag 23 cm, jf. forskrift om allminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig vei.»

Endring: Avkjøringspilene fjernes fra plankartet.

I gjeldende planbestemmelser er plassering av atkomstpiler i plankartet veiledende, men hvilken vei tomten skal ha atkomst fra er bindende. Det er ikke hensiktsmessig å beholde avkjøringspilene i kartet.

Bakgrunnen for endringene er å sette klarere bestemmelser og retningslinjer for utforming av avkjørsler. Dette vil gjøre planen lettere å forvalte, og skape forutsigbarhet for utbyggere.

Det er valgt å utforme bestemmelsene om avkjørsler så detaljerte at det ikke lenger er nødvendig med egen søknad etter veilovens § 40.

Eiendomskontorets vurdering er at *«Terrenget på Skytterhusfjellet er krevende, og det må påregnes sprengningsarbeider ved opparbeiding av tomten. Dette innebærer at plassering av bolig må tilpasses lokale høydeforhold, fjellknauser og eventuelle sikringsskjæringer. Dersom avkjørsel fastsettes som bindende i plankartet før bygningens endelige plassering er avklart, kan dette medføre unødvendige begrensninger og i verste fall behov for dispensasjonssøknader.*

En mer hensiktsmessig fremgangsmåte er å fastsette boligens plassering først, og deretter vurdere optimal plassering av avkjørsel i forbindelse med byggesøknaden.»

Veiavdeling ønsker fremdeles å få byggesøknadene til uttalelse slik at de kan gi sin aksept som vegmyndighet etter pbl. § 27-4. Utover dette hadde ikke veiavdelingen noen merknader til endringene.

Innenfor BKS er det tillat med rekkehus og leiligheter. Grunnet utformingen av feltene kan det bli aktuelt med flere avkjørsler. Kommunedirektøren foreslår å legge til følgende bestemmelse:

«Det kan etter søknad tillates flere avkjøringer til feltene BKS1-2. Avkjøringene skal være fra o_SKV1.»

Det vurderes at endringene er hensiktsmessige og kan føre frem.

6. Opprettelse og endring av eiendom:

Endring: følgende bestemmelse legges til:

«2.12 Opprettelse og endring av eiendom

a) Fradeling av eiendom iht. plankartet tillates.

b) Det tillates mindre avvik fra den regulerte tomteinndelingen, der dette ikke går ut over hensikten i planen.

c) På eiendommer der det er åpnet opp for 2-manns boliger, kan denne eiendommen deles i to.»

Reguleringsplanen har regulerte tomtegrenser i plankartet. På eiendommer med tomannsboliger er det ofte aktuelt å dele eiendommen i to. Behov for justeringer av eiendomsgrenser etter oppføring av bygg og opparbeidelse av tomt er vanlig. Så lenge dette ikke går utover hensikten i planen, og fører til en god arronderingsmessig løsning, vurderes det at dette kan tillates.

Felt BBB og BKS er ikke oppdelt i regulerte tomter, og kan deles opp dersom det er hensiktsmessig.

Det er mange eiendommer som har blitt seksjonert på Skytterhusfjellet på grunn av de regulerte tomtegrensene. Det er kostbart og tungvint å endre eiendomsgrenser for seksjonerte eiendommer.

En del bestemmelser innenfor planområdet er tilknyttet spesifikke gårds- og bruksnummer (gbn). De regulerte tomtegrensene kan derfor ikke fjernes helt. Selv om man deler en eiendom i flere eiendommer vurderes det at de regulerte tomtegrensene blir lagt til grunn for hvor bestemmelsene gjelder.

7. Ubebygde tomter i nord - tomannsboliger, høyder, takform, sokkel:

Endringer: På gbn 26/251, 26/252, 26/253, 26/254 og 26/255 tillates etablering av tomannsboliger uten utleie, i tillegg til ordinær enebolig. Altså enten en enebolig, eller en tomannsbolig. (bestemmelse 3.1.3b)).

I 2018 ble det vedtatt en endring av reguleringsplanen der det ble åpnet opp for tomannsboliger innenfor felt B2F, langs Prestevannslia (sak 17/3195). Bakgrunnen var høye kostnader med utbygging av infrastruktur til feltet. Grunnarbeid for å klargjøre tomtene, gjorde både tomtene, og bygging av enebolig dyre. Utbyggere hadde gitt tilbakemelding at det var etterspørsel etter tomannsboliger. Boligtomtene langs samleveien o_SKV1 i nord ble ikke vurdert den gang, da veien til eiendommene ikke hadde blitt opparbeidet.

Begrunnelsen for ønske om tomannsbolig på de fem nordlige tomtene er den samme i dag. Det er etterspørsel etter tomannsboliger fordi det reduserer boligprisen for den enkelte boligutbygger, og grunnlagsinvesteringene fordeles på to.

Det er nok kapasitet på vei, vann- og avløpsanlegg til å tillate tomannsboliger på de fem eiendommene. Tillatt bebygd areal økes ikke.

Sammenlignet med en enmannsbolig med utleiedel, vil ikke en tomannsbolig uten utleiedel øke trafikkmengden betydelig, eller føre til betydelig belastning i området.

Endringer: Tillatt høyde justeres. Punkt d) [...] *Maksimal mønehøyde for boliger på eiendom 26/252, 26/253 og 26/254 er 5,0 m. Maksimal mønehøyde for boliger på eiendom 26/251 og 26/255 er 7,0 m. For 26/251, 26/252, 26/253, 26/254 og 26/255 skal overkant gulv første etasje ligge 60-80 cm over ferdig asfaltert vei.*

Tillatt høyde på boliger på de tre eiendommene vil reduseres, slik at det ikke blokkerer for utsikt til bebyggelsen i felt BKS1-2. Det settes bestemmelse om tillatt høyde over ferdig asfaltert vei, noe som kan bidra til at bebyggelsen tilpasses terrenget bedre. Dette gir en mer forutsigbar høyde enn høyde over gjennomsnittlig planert terreng.

Endringer: Tillatt takform justeres. Punkt 3.1.3 f) [...] Boliger på BFS1 og BFS2 skal ha pulttak eller saltak.

Det er en blanding av disse takformene i området fra før av.

Vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

Gjennom søk i karttjenesten Miljøstatus, artdatabanken samt kommunens egen biologisk mangfold registrering fra 2005, finner kommunedirektøren kunnskapsgrunnlaget for naturens mangfold for tilfredsstillende etter naturmangfoldloven § 8. I fra kjent kunnskap er det i det aktuelle området ikke registrert vernede eller fredede arter eller naturtyper. Med bakgrunn i dette finner ikke kommunedirektøren at føre-var-prinsippet, jf. lovens § 9 kommer til anvendelse.

Kommunedirektøren kan ut ifra det overnevnte heller ikke se at den samlede belastningen på økosystemet vil bli påvirket av tiltaket og at lovens § 10 kommer derfor ikke til anvendelse. Omsøkte tiltak vil etter kommunedirektørens vurdering ikke være til nevneverdig skade for naturmangfoldet og kommunedirektøren vurderer det derfor at lovens §§ 11 og 12 ikke kommer til anvendelse.

Kommunedirektøren legger til grunn natur- og friluftskartlegging i Sør-Varanger kommune og finner at endringene ikke bærer hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Ingen områder som er registrert som viktige blir berørt av endringene.

Næringsutvikling:

Endringene kan føre til at flere tomter bebygges, noe som vil skape oppdrag for utbyggere.

Infrastruktur:

Endringene fører til bedre bestemmelser om avkjøringer til kommunal vei, og øker området for snødeponi i tråd med behovet i feltet. Endringen vil føre til noen positive konsekvenser for infrastrukturen i området.

Kommunedirektørens vurdering etter Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark, jfr. Finnmarkslovens § 4:

Endringene det søkes om vil ikke berøre utmark, da dette område er regulert til boligformål med tilhørende infrastruktur. Mesteparten av område er allerede opparbeidet og tatt i bruk til formålet.

Kommunedirektørens vurdering om grunnlaget for å gjennomføre endring:

Det er positivt at det søkes om en endring av reguleringsplan for tiltakene fremfor dispensasjon fra reguleringsplanen, slik at man kan få en bedre helhetlig løsning i boligfeltet.

Kommunedirektøren vurderer at plan- og bygningslovens §12-14 er oppfylt. Endringene i planen vil ikke påvirke gjennomføringen av planen, gå utover hoveddrammene i planen, eller berøre hensynet til viktig natur- og friluftsområder.

Utredningen viser også at naturmangfoldet og sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark er ivarettatt.

Nina Bordi Øvergaard
kommunedirektør

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

Oversikt over dokumenter som er vedlagt:

Uttalelse - Terje Njuolla 11.07.2025

Uttalelse - Statsforvalteren i Troms og Finnmark 09.07.2025

Uttalelse - Finnmark fylkeskommune 08.07.2025

Uttalelse - Frode Solheim-Realfsen 08.07.2025

Til høring - søknad om mindre endring av reguleringsplan - Skytterhusfjellet, felt B2F - planID 5605-2013002

Plankart uten endring - Skytterhusfjellet B2F

Plankart etter endring - Skytterhusfjellet B2F

Tegnforklaring - Skytterhusfjellet B2F

Illustrasjon - tomannsboliger 18.06.2025

Søknad om mindre endring av reguleringsplan - Skytterhusfjellet, felt B2F - planID 2013002

Til behandling – Mindre endring av Detaljregulering for Skytterhusfjellet, felt B2F – planID 2013002

Notat om avkjørsler - eiendomskontoret