



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: 02.09.2026
ArkivsakID: 23/2979	
Saksordfører:	

Behandling i utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan, næring og samferdsel		

Til behandling - mindre endring av reguleringsplan for skole og barnehage på Hesseng - Boliger i Vigørveien

INNSTILLINGER FRA RÅD OG UTVALG:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd vedtar Utvalg for plan, næring og samferdsel endring av reguleringsplan for skole og barnehage på Hesseng (planID: 1996103) i henhold til **alternativ A** (7 boligtomter).

Endringene framgår av følgende plandokumenter:

- plankart datert: 28.08.2026
- planbestemmelser datert: 28.08.2026
- planbeskrivelse datert: 31.08.2026
- samt andre tilhørende dokumenter (KU-vurdering og rapporter).

Bestemmelsene og beskrivelsen justeres i samsvar med endringsforslag i alternativ A.

Begrunnelse:

De omsøkte endringene vil bidra til økt forutsigbarhet knyttet til utbygging av boligfeltet, og for berørte parter i området.

Endringene legger til rette for areal, utbygging og vedlikehold av nødvendig infrastruktur knyttet til boligbebyggelsen, og sikrer også gangforbindelse fra Vigørveien til Hesseng

flerbrukssenter. Endringene legger også til rette for en fortetting av boligfeltet uten at arealer avsatt til friområde reduseres.

Planendringen gir grunnlag for helhetlig og langsiktig utvikling av området.

Alternativ A legger til rette for flest boligtomter og følger derfor statlige retningslinjer om fortetting og effektiv arealutnyttelse innenfor eksisterende byggeområder.

Kommunedirektøren vurderer at vilkårene i plan- og bygningsloven § 12-14 er oppfylt, og at endringene kan behandles etter forenklet prosess. De foreslåtte endringene vil ikke være til hinder for gjennomføringen av reguleringsplanen, går ikke utover hovedrammene i gjeldende reguleringsplan eller kommuneplan, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

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

Kort sammendrag av innholdet (ingress):

Sør-Varanger kommune v/ Eiendomskontoret ønsker å fradele nye boligtomter i Vigørveien og Myrveien, som ligger sør-vest for Hesseng flerbrukssenter. Tiltaket er en del av kommunens fortettingsstrategi. Det legges opp for maksimalt 7 boliger, og 18 boenheter.

Det er avsatt areal til boligformål i kommuneplanens arealdel.

For å oppnå en bedre arealutnyttelse foreslås det å gjøre endringer i reguleringsplan for skole og barnehage på Hesseng (planID: 1996103, ikraftredelsesdato 23.09.1996). Det søkes om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess, jfr. plan- og bygningslovens §12-14 andre ledd. Det er søkt om endringer både i plankartet og i planbestemmelsene.

Formålet med reguleringsendringen er å justere avgrensningen mellom boligformål og friområde, samt fastsette rammer for framtidig boligbebyggelse for å sikre en mer hensiktsmessig og helhetlig arealutvikling.

Det foreligger to alternative forslag til reguleringsendring.

Saksopplysninger:

Sør-Varanger kommune v/ Eiendomskontoret ønsker å fradele nye boligtomter fra gbn 25/2 i Vigørveien og Myrveien, som en del av kommunen fortettingsstrategi. Dokumentene i saken er laget av kommunens plankontor på bestilling av eiendomskontoret.

For best mulig utnyttelse av arealene foreslås det å gjøre endringer i den tilliggende reguleringsplan for skole og barnehage på Hesseng (planID: 1996103). Det er søkt om endringer både i plankartet og i planbestemmelsene.

Gjeldende plandokumenter og forslag til endring ligger vedlagt. I planbestemmelsene er endringene skrevet med rødt.

Det legges opp for maksimalt 7 boliger, og 18 boenheter.

Hovedformålet med planendringen er å avklare en hensiktsmessig avgrensning mellom friområde og boligformål, sette av areal for nødvendig infrastruktur, samt å sikre adkomst mellom Vigørveien og Hesseng flerbrukssenter før det etableres nye boliger i Vigørveien og Myrveien.

Området er allerede avsatt til boligbebyggelse og friområde i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanen åpner også opp for etablering av nye boliger innenfor området. Det ble valgt å utvide reguleringsplanen slik at man kunne avklare visse forhold tilknyttet den nye boligbebyggelsen, slik som byggegrenser, arkitektonisk utforming, boligtype og plassering av adkomst. Dette er med på å sikre en bedre helhetlig utforming av området.

Den foreslåtte justeringen mellom boligformål og friområde innebærer at friområdet øker med 50 m².

Planstatus:

Hoveddelen av området er avsatt til boligbebyggelse (felt B22) i kommuneplanens arealdel (planID: 2004105, sist revidert 23.03.2020).

Området langs Portvinsbekken er avsatt til friområde (felt BG1). Deler av området er også regulert til friområde i tre ulike reguleringsplaner. Se planbeskrivelsen for mer informasjon.

Endring av reguleringsplanen:

Endringen vil erstatte deler av reguleringsplan for:

- Skole og barnehage på Hesseng (planID: 1996103)
- Bjørkheim (planID: 1979101)
- Flatmarka (planID: 1994101)

For å få gjennomført tiltaket på best mulig måte ønskes det å gjøre endringer i reguleringsplan for skole og barnehage på Hesseng (planID: 1996103), da dette er mer hensiktsmessig enn å gjøre endringer i tre ulike reguleringsplaner.

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 og andre prosesskrav;

Kommunedirektøren har delegert myndighet til å initiere endringer i reguleringsplaner. Slike endringer må imidlertid vedtas av kommunens planutvalg.

Før slike endringer kan gjennomføres stilles det krav om at forslaget forelegges berørte myndigheter og private parter til uttalelse, jfr. 3.ledd i lovteksten ovenfor.

Uttalelsene er kort oppsummert nedenfor, med kommunedirektørens kommentarer. Fullstendige uttalelser følger som vedlegg til saken.

Plandokumentene er noe endret som følge av høringen, dette er redegjort for lengre ned i saksfremlegg.

Norges vassdrags og energidirektorat (NVE), brev av 10.07.2026:

NVE viser til at sikkerhet mot naturfare skal avklares på siste plannivå, og understreker at kommunen som plan- og bygningsmyndighet har ansvar for å sikre at dette er tilstrekkelig utredet og dokumentert. NVE opplyser at de ikke kunne finne rapportene det vises til i ROS-analysen, og at det ikke fremgår av ROS-analysen om erosjonsfare er utredet. NVE forutsetter at de aktuelle rapportene dokumenterer sikker byggegrunn i samsvar med plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kapittel 7.

NVE påpeker også at flomsonen i plankartet etter deres vurdering er angitt med feil SOSI-kode, og at planbestemmelsene knyttet til faresonen derfor må revideres.

Kommunedirektørens kommentarer:

Rapportene det vises til i ROS-analysen var tilgjengelige gjennom link i høringsbrevet, men det kunne vært tydeligere kommunisert at disse lå under kategorien «Andre relevante dokumenter».

Erosjonsfare er utredet som en del av flomkartleggingen og fremgår av vedlagt rapport. Dokumentasjonen av sikker byggegrunn og vurderingen opp mot kravene i plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kapittel 7 omtales nærmere senere i saksframlegget.

Plandokumentene er revidert slik at faresonen og tilhørende bestemmelser er i samsvar med hverandre.

Barents nett AS, 03.08.2026:

Barents Nett AS opplyser at det ligger en høyspentkabel innenfor tiltaksområdet. Kabelen vil berøre en av de foreslåtte tomtene, og en eventuell omlegging av kabelen kan medføre merkostnader for prosjektet.

Kommunedirektørens kommentarer:

Barents Nett AS har i etterkant oversendt ledningstrasé og nødvendige avstandskrav. Plandokumentene er revidert for å ivareta disse kravene. Områder for elektrisk anlegg og faresone for høyspenningsanlegg er utvidet, og det er innarbeidet bestemmelser som sikrer tilgang til drift, vedlikehold og eventuell framtidig etablering av elektriske anlegg.

For å oppnå en mer hensiktsmessig arealarrondering, og utforming på eiendommer, er det enkelte plasser satt av mer areal til elektrisk anlegg, og faresone, enn det som var absolutt nødvendig.

Finnmark fylkeskommune, brev av 08.04.2026:

Fylkeskommunen vil ikke gå imot endringene som omsøkt. Det gjøres også oppmerksom på at dersom det foreligger innvendinger til endringer fra berørte myndigheter eller private, vil ikke endringene anses som «mindre», og saken må behandles som vanlig reguleringsendring.

Eventuelt vedtak om planendring må kunngjøres i samsvar med gjeldende regelverk.

Kommunedirektørens kommentarer:

Tas til orientering. Det er ikke kommet inn innvendinger til endringene.

Statsforvalteren i Troms og Finnmark, brev av 24.08.2026 (utsatt uttalelsesfrist):

«Det er uklart hvorfor kommunen foreslår å endre en eldre reguleringsplan for å legge til rette for en type bebyggelse som ikke inngår i den opprinnelige planen. Vi mener at det ville vært mer hensiktsmessig å utforme en ny reguleringsplan med en ordinær planprosess, med full medvirkning, og hvor arealbruken kan forankres i kommunestyret.

Vi vurderer at innholdet i planendringen ikke er i konflikt med nasjonale eller vesentlige regionale interesser innenfor våre saksområder. Uttalelsen er derfor ikke å anse som en innsigelse. Vi vil allikevel oppfordre kommunen til å gjøre en ny og grundig vurdering av vilkårene i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd, for å sikre et gyldig endringsvedtak.»

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunedirektørens vurdering av vilkårene i plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd er redegjort for senere i saksframlegget.

Annet:

Det har ikke kommet inn noen merknader eller innvendinger fra naboer eller gjenboere i området. Kommunedirektøren oppfatter derfor at både plankartets utforming og bestemmelsene er i samsvar med det befolkningen oppfatter som akseptabelt.

Konklusjon:

Det foreligger ikke innvendinger fra berørte myndigheter eller private som tilsier at endringsforslaget ikke kan behandles etter forenklet prosess.

Oversikt over endringer gjort i endringsforslaget etter høring:

- Bestemmelsene og planbeskrivelsen knyttet til fare- og hensynssoner er oppdatert slik at de samsvarer med korrekt hensynssone i plankartet.
- Feltet for elektrisk anlegg og faresone for høyspenningsanlegg har blitt utvidet. Det er også tatt inn flere bestemmelser som skal sikre drift, vedlikehold og nødvendig tilgang til elektriske anlegg som ligger innenfor andre arealformål.
- Eiendomskontoret har utarbeidet et alternativt forslag til reguleringsendring (alternativ B). Alternativ A er det opprinnelige forslaget og omfatter kun endringene nevnt ovenfor. I alternativ B er følgende endringer gjort:
 1. Antall tomter innenfor felt B3 er redusert fra fire til tre.
 2. Tomtestørrelsene innenfor felt B3 er justert.
 3. En felles adkomstvei er fjernet, og en annen felles adkomstvei er flyttet.

Kommunedirektøren vurderer at de foreslåtte endringene, herunder også endringene i alternativ B, ikke er av en slik karakter at de utløser behov for ny høring.

Endringene er gjort med bakgrunn i høringsuttalelser og disse er ikke av en karakter at det er nødvendig med ny høring.

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 utredes i saksutredningen.

Saksutredning:

Vurdering av om vilkårene for behandling etter forenklet prosess er oppfylt:

- **Endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig**

Reguleringsplanen for skole og barnehage på Hesseng ble utarbeidet for å legge til rette for etablering av skole- og barnehageformål. Disse tiltakene er i dag ferdig utbygd, og de foreslåtte endringene vil derfor ikke påvirke gjennomføringen av planens opprinnelige formål. Endringene vil heller ikke sette begrensninger for dagens bruk.

Endringene innebærer blant annet fastsetting av arealformål og bestemmelser som gir tydeligere rammer for drift, vedlikehold og videre forvaltning av eksisterende infrastruktur, herunder gang- og sykkelveg, elektriske anlegg samt vann- og avløpsanlegg.

Videre foreslås det mindre justeringer av avgrensningen mellom boligformål og friområde. Endringene medfører ikke reduksjon av friområdet.

Det øvrige arealet som omfattes av reguleringsendringen er allerede avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

På bakgrunn av dette vurderer kommunedirektøren at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.

- **Endringene skal ikke gå utover hoveddrammene i planen**

Det søkes om endring av reguleringsplan for skole og barnehage på Hesseng. Ifølge planbeskrivelsen er formålet med reguleringsplanen å legge til rette for utbygging av barneskole, samt nødvendige utearealer knyttet til disse funksjonene.

Kommunedirektøren ser at tilrettelegging for boligtomter, dersom reguleringsplanen vurderes isolert, kan fremstå som en endring som går utover de opprinnelige hoveddrammene i planen. I denne saken må det imidlertid kunne legges vekt på hoveddrammene i gjeldende kommuneplan som endringene vil omfatte.

Kommuneplanen åpner opp for fradeling av nye boligtomter innenfor det aktuelle området, uten krav om utarbeidelse av reguleringsplaner. Arealet som er regulert til friområde i reguleringsplan for skole og barnehage på Hesseng, samt Bjørheim, setter noen begrensninger for hvor stort areal som kan fradeles til boligformål.

Friområdet langs Portvinsbekken ble opprinnelig avsatt for å ivareta bekkeområdet, men den konkrete avgrensningen mellom friområde og boligformål er ikke nærmere begrunnet eller utredet i de gjeldende planene. Vigør- og Myrveien ble bygget ut som en del av «forsvarets boligfelt» på 1960-tallet. Heller ikke på det tidspunktet hadde det blitt tatt stilling til hva arealet mellom boligtomtene skulle brukes til.

Videre er adkomstvegen mellom Vigørveien og Hesseng flerbrukssenter etter kommunedirektørens vurdering ikke tilfredsstillende ivaretatt i dagens regulering, og er et forhold man ønsket å ordne opp i forbindelse med nye boligtomter.

Det ville vært mulig å begrense reguleringsendringen til disse forholdene alene. Samtidig åpner kommuneplanen for boligbebyggelse, uten plankrav.

For å skape større forutsigbarhet for framtidig boligutbygging ble det vurdert som hensiktsmessig å avklare enkelte forhold knyttet til bebyggelsen gjennom reguleringsendringen, når man allerede var i gang med en planendring. Dette er forhold som uansett måtte vært vurdert og avklart i forbindelse med behandling av enkeltsøknader.

Ved å avklare disse spørsmålene på forhånd oppnås en mer forutsigbar saksbehandling både for tiltakshavere og kommunen. Dette oppfattes å være i tråd med kommunestyrets tidligere bestilling om forenkling av planverket.

Plan- og bygningsloven legger til grunn at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for berørte interesser og myndigheter.

Kommunedirektøren vurderer at reguleringsendringen, spesielt gjennom det nye plankartet bidrar til økt forutsigbarhet i området, både for framtidige boligutbyggere og for naboer og gjenboere.

Når det gjelder medvirkning, har det ikke kommet inn merknader verken fra berørte myndigheter eller private parter i forbindelse med planendringen. Eiendomskontoret har også tidligere sendt ut nabovarsel for fradeling av samme antall boligtomter i samme området og det fremkom heller ikke da nabomerknader.

Mindre reguleringsendringer behandles ikke av kommunestyret. Kommunedirektøren vurderer at de foreslåtte endringene ikke avviker i vesentlig grad fra eksisterende planer i området, og at saken derfor ikke er av en slik prinsipiell betydning at den bør behandles av kommunestyret.

Det ville vært mulig å utarbeide en ny reguleringsplan for området. Dette ville imidlertid medført en mer omfattende og tidkrevende prosess uten at det er sannsynlig at resultatet ville blitt vesentlig annerledes. Kommunedirektøren mener det også må legges vekt på hensynet til en effektiv og forholdsmessig planbehandling. Det lave antallet merknader underbygger denne vurderingen. Kommunedirektøren kan heller ikke se at det forelå et behov for å regulere boligtomtene gjennom en ny planprosess når arealbruken allerede er i samsvar med gjeldende kommuneplan. Ut ifra dette vurderer kommunedirektøren at reguleringsendringene det søkes om, ikke går ut over hoveddrammene av planene i området.

- **Endringene skal ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.**

Det er foretatt en konkret vurdering av avgrensningen mellom boligformål og friområde og det er avsatt tilstrekkelig areal for å ivareta friområdet langs Portvinsbekken, noe som er i tråd med intensjonene i kommuneplanens arealdel. Videre sikres eksisterende gang- og sykkelvegforbindelse mellom Vigørveien og Hesseng flerbrukssenter.

Den foreslåtte justeringen mellom boligformål og friområde medfører ikke reduksjon av friområdet. Tvert imot innebærer reguleringsendringen en netto økning av friområdet på om lag 50 m².

Det legges dessuten til rette for tiltak som kan styrke allmennhetens bruk av området og bidra til å gjøre friområdet mer attraktivt og tilgjengelig.

Kommunedirektøren vurderer derfor at reguleringsendringen ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

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

Vurdering av forslag til endringer:

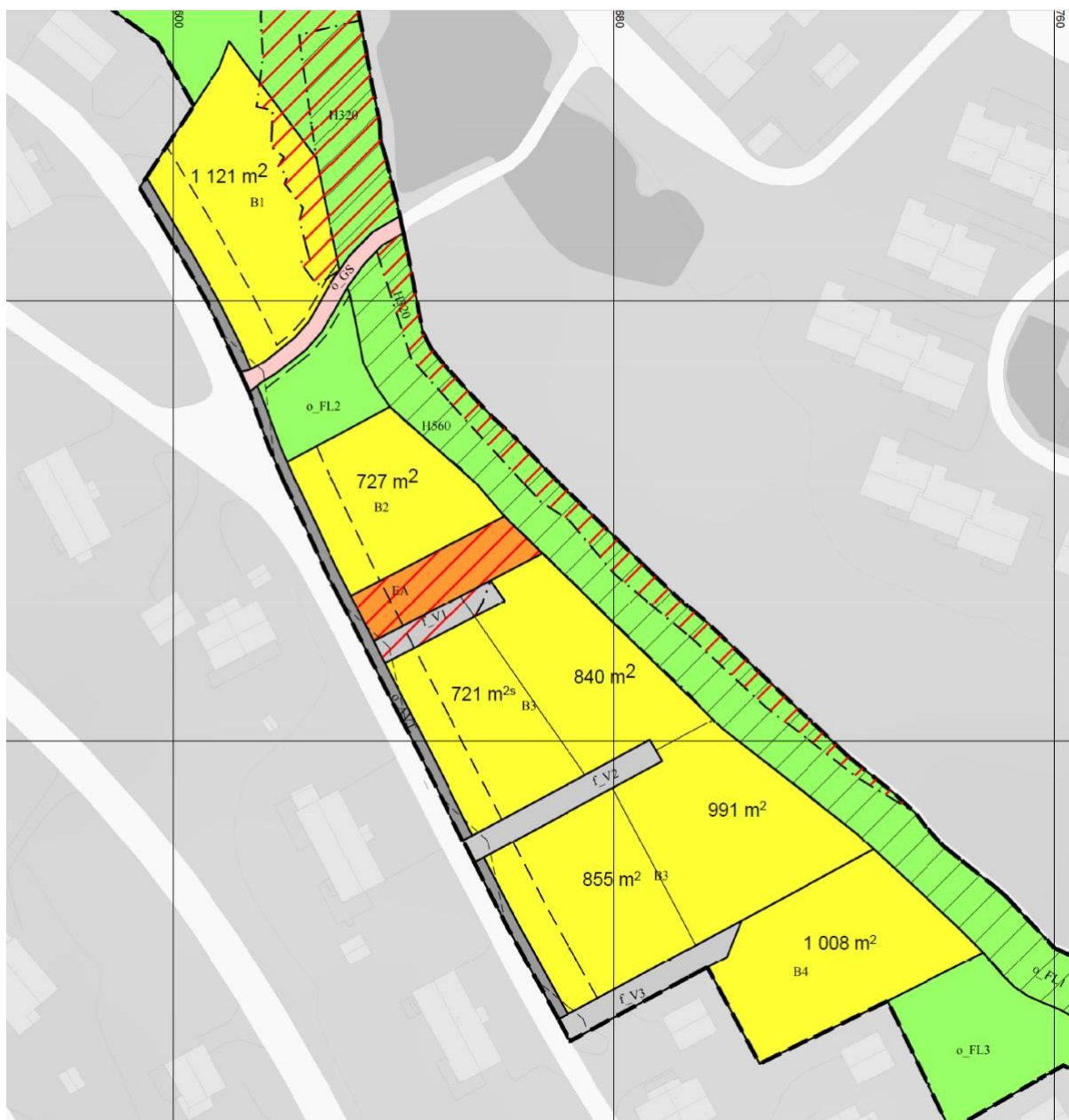
Kommunedirektøren vurderer at de foreslåtte endringene samlet sett er positive, da de legger til rette for en mer forutsigbar og helhetlig fortetting av boligområdet. I forbindelse med planendringen er sentrale forhold som geotekniske forhold, infrastruktur, flomfare, trafiksikkerhet og vurderinger etter naturmangfoldloven utredet og avklart.

Planforslaget sikrer også nødvendige arealer til offentlig snødeponi og teknisk infrastruktur i form av elektriske anlegg. Videre legger planen til rette for en variert boligsammensetning, noe som kan bidra til et mer attraktivt og funksjonelt boligområde for ulike brukergrupper.

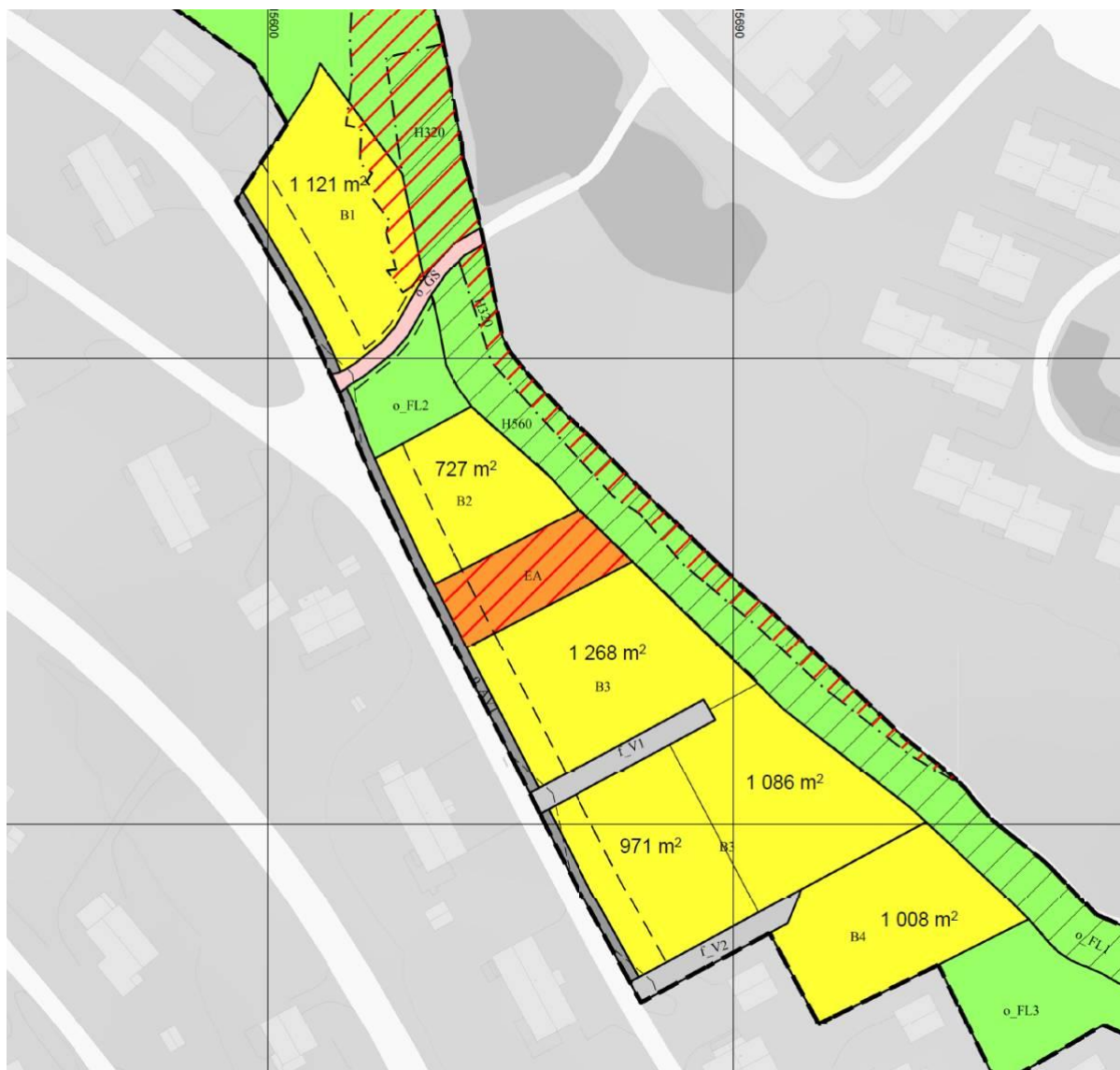
Vurdering av alternativ A og B:

Eiendomskontoret har utarbeidet to alternative forslag til reguleringsendring. Boligtypen i felt B3 er tomannsboliger.

Tomtestørrelser alternativ A:



Tomtestørrelser alternativ B:



Eiendomskontorets vurdering:

For prosjekt Vigørveien har vi sett på to alternative tomteinndelinger – alternativ A og alternativ B. Det som skiller dem, er hvor store tomtene blir, og hvor mange boenheter man får plass til.

Alternativ A utnytter arealet best og gir rom for én ekstra tomannsboligtomt sammenlignet med alternativ B. Det gir bedre tomteutnyttelse, men til gjengjeld blir tomtene mindre.

Alternativ B går en litt annen vei – her utnyttes området mindre intensivt, men til gjengjeld blir tomtene større. Det gir mer fleksibilitet når bolig, garasje, parkering og uteareal skal plasseres. Kort sagt: bedre tomte kvalitet og mer albuerom for ulike løsninger.

Til sammenligning er tomannsboligtomtene på Skytterhusfjellet omtrent 100–200 m² mindre enn tomtene i alternativ A. Alternativ A ligger med andre ord godt over den etablerte normalen for slike tomter på Kirkeneshalvøya.

Samtidig bør vi ikke se bort fra erfaringene fra Skytterhusfjellet, der flere har gitt tilbakemelding om at tomtene oppleves som trange. Generelt ser vi også at det i Sør-

Varanger er stor etterspørsel etter romslige boliger og tomter – folk vil gjerne ha plass til garasje, uteareal, parkering og et sted å ha snøen om vinteren.

Samlet vurdering:

Begge alternativene lar seg gjennomføre. Alternativ A gir best utnyttelse av arealet, og tomtestørrelsene er i utgangspunktet tilstrekkelige. Alternativ B gir på sin side større og mer fleksible tomter – men det koster én tomannsboligtomt.

Valget står altså mellom høy arealutnyttelse og flere boenheter på den ene siden, og romsligere tomter på den andre. Eiendomskontoret foretrekker alternativ B, fordi tomtene blir mer romslige og fleksible og gir bedre forutsetninger for plassering av bolig, garasje, parkering og uteoppholdsareal – i tråd med det som erfaringsmessig etterspørres i Sør-Varanger.

Kommunedirektørens vurdering:

Planfaglig er alternativ A mer i tråd med FNs bærekraftsmål og statlige retningslinjer om fortetting. Dette er grunnen for at alternativ A er kommunedirektørens forslag til innstilling. Samtidig er en reduksjon på en boligtomt, og to boenheter, ikke en vesentlig stor endring.

Vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

Kommunedirektøren viser til vurderingene i vedlagt planbeskrivelse og legger disse til grunn. Det konkluderes der med at de foreslåtte avbøtende tiltakene vil ivareta hensynet til naturmangfoldet på en tilfredsstillende måte, og at tiltaket ikke vil medføre nevneverdige negative konsekvenser. Kravene i naturmangfoldloven §§ 11 og 12 vurderes derfor som oppfylt.

Krav om sikker byggegrunn:

Kravene til sikker byggegrunn, samt nødvendige tiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet, er redegjort for i den vedlagte planbeskrivelsen.

Kommunedirektøren vurderer at dokumentasjonen som foreligger i vedlagte rapporter gir et tilstrekkelig grunnlag for å fastslå at kravene til sikker byggegrunn etter plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kapittel 7 er oppfylt.

Næringsutvikling:

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

Infrastruktur:

Reguleringsendringen avsetter nødvendig areal for etablering, drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur (vei, vann, avløp, strøm og snødeponi) i området, enten gjennom plankartet eller bestemmelsene.

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

Finnmarkslovens §4 andre ledd sier at: *«I saker om endret bruk av utmark skal [...] kommunale myndigheter vurdere hvilken betydning endringen vil ha for samisk kultur, reindrift, utmarksbruk, næringsutøvelse og samfunnsliv. Sametingets retningslinjer skal legges til grunn ved vurderingen av samiske interesser etter første punktum.»*

Kommunedirektøren kan ikke se at tiltaket vil ha vesentlige konsekvenser for berørt reinbeitedistrikt. Kommunen er heller ikke kjent med at andre samiske interesser vil bli berørt av planendringen.

Tiltaket vil føre til noe endret bruk av utmark, da dette området ikke tidligere har vært utbygget. Samtidig er arealet allerede avsatt til boligformål i kommuneplanen, og videreføres som boligformål eller tilknyttede formål gjennom reguleringsendringen. Området er også inneklemt mellom eksisterende bebyggelse, og fører ikke til mer fragmentering av et område.

Det konkluderes etter en samlet vurdering at omsøkt tiltak ikke vil føre til fysiske og praktiske innskrenkende konsekvenser for tradisjonell bruk av naturgrunnet i bruksområdet, ikke til nekting eller vesentlig krenking av fortsatt utøvelse av samisk kultur, reindrift, utmarksbruk, næringsutøvelse og samfunnsliv i bruksområdet. Tiltaket vurderes til å ikke være i strid med Sametingets planveileder.

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.

Alternativt forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd vedtar Utvalg for plan, næring og samferdsel endring av reguleringsplan for skole og barnehage på Hesseng (planID: 1996103) i henhold til **alternativ B** (6 boligtomter).

Endringene framgår av følgende plandokumenter:

- plankart datert: 28.08.2026
- planbestemmelser datert: 28.08.2026
- planbeskrivelse datert: 31.08.2026
- samt andre tilhørende dokumenter (KU-vurdering og rapporter).

Bestemmelsene og beskrivelsen justeres i samsvar med endringsforslag i alternativ B.

Begrunnelse:

De omsøkte endringene vil bidra til økt forutsigbarhet knyttet til utbygging av boligfeltet, og for berørte parter i området.

Endringene legger til rette for areal, utbygging og vedlikehold av nødvendig infrastruktur knyttet til boligbebyggelsen, og sikrer også gangforbindelse fra Vigørveien til Hesseng flerbrukssenter. Endringene legger også til rette for en fortetting av boligfeltet uten at arealer avsatt til friområde reduseres.

Planendringen gir grunnlag for helhetlig og langsiktig utvikling av området.

Alternativ B gir best forutsetninger for å avhende tomtene.

Kommunedirektøren vurderer at vilkårene i plan- og bygningsloven § 12-14 er oppfylt, og at endringene kan behandles etter forenklet prosess. De foreslåtte endringene vil ikke være til hinder for gjennomføringen av reguleringsplanen, går ikke utover hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan eller kommuneplan, og berører heller ikke hensynet til viktige 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:

2025003_PL_Vigørveien_alternativ_B_280826

2025003_PL_Vigørveien_alternativ_A_280826

Relevante planbestemmelser fra KPA

Oversiktskart - flyfoto

Flomsonekart Q200+klime (1)

G-not-001 1350053874

Vurdering av om planen omfattes av forskrift om konsekvensutredning

Naturfaglig vurdering av vegetasjon og kantsone ved Portvinsbekken, Hesseng

Retningslinjer+for+avkjørsler+i+Sør-Varanger+kommune+(3)+siste+versjon (3)

2025003_BESKR_Skole_barnehage_Hesseng_ME_Vigørveien_310826

Flomsonekartlegging Portvinsbekken (1)

2025003_BEST_Skole_barnehage_Hesseng_ME_Vigørveien_280826

1996103_PL

Uttalelse - reguleringsplan - forenklet prosess - Sør-Varanger Gbn 25/2 - reguleringsplan for skole og barnehage på Hesseng - planID 1996103 - fradele boligtomter i Vigørveien og

Myrveien

Høringsuttalelse fra Finnmark fylkeskommune

Høringsuttalelse fra Barents nett - mindre endring av reguleringsplan mellom Hesseng
flerbrukssenter og Vigørveien - gbn 25/2 - Sør-Varanger kommune

NVEs uttalelse - Endring etter forenklet prosess - Reguleringsplan mellom Hesseng
flerbrukssenter og Vigørveien, gnr. 25 bnr. 2 - Sør-Varanger kommune

Illustrasjonsplan - alternativ A 030926

Illustrasjonsplan - alternativ B 030926