



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: 09.11.2023
ArkivsakID: 22/4809	
Saksordfører: Robert Nesje	

Behandling i utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	53/2023	21.11.2023
Kommunestyret	269/2023	06.12.2023

**Sluttbehandling og vedtak om detaljregulering for Langfjordtunet
gbn 23/32 - planid 5444-2020006**

INNSTILLINGER FRA RÅD OG UTVALG:

06.12.2023 Kommunestyret

Saksordfører: Robert Nesje

Representant Jorun Nørstebø (H) erklæres inhabil i saken.
Votering nr 1 - Votering over forslag
Forslag: **Opprinnelig forslag**
For: 24 stemmer (100%) - AP 7, FRP 3, H 7, R 2, SP 2, SV 3
Mot: 0 stemmer (0%)

Kommunestyret sitt vedtak i sak 269/2023:

Utvalg for plan og samferdsel stiller seg enstemmig bak rådmannens forslag:

Sør-Varanger kommune vedtar *Detaljregulering for Langfjordtunet*.

21.11.2023 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Kurt Pasvikbamsen Wikan

Avstemming om Jorunn Nørstebø (H) er inhabil:
Utvalget enstemmig vedtar at Nørstebø (H) er inhabil.

Saken 53/2023 er enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 53/2023:

Utvalg for plan og samferdsel steller seg enstemmig bak rådmannens forslag:

Sør-Varanger kommune vedtar *Detaljregulering for Langfjordtunet*.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Sør-Varanger kommune vedtar *Detaljregulering for Langfjordtunet*, planID 5444-2020006, med følgende dokumenter:

- Planbestemmelser, revidert 08.11.2023.
- Planbeskrivelse, revidert: 25.10.2023.
- Plankart, datert 20.02.23.
- Ros analyse, datert: 03.06.2022.

Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningslovens § 12-12.

Begrunnelse:

Kommunestyret vurderer at planforslaget tar de nødvendige hensyn og har en faglig kvalitet og utforming som gjør at forslaget kan vedtas.

Kort sammendrag av innholdet (ingress):

Langfjordtunet AS har sendt detaljreguleringplan til kommunen for behandling. Planen har til hensikt å tilrettelegge for boligbebyggelse på eiendommen gnr. 23 bnr. 32, på Sandnes, i Sør-Varanger kommune. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til idrettsanlegg, kombinert grønstruktur og LNFR og har tidligere blitt brukt til fotballbane (gamle SIL-huset). Sandnes vannverk inkluderes i planen for å gi mulighet for utvidelse av vannverksentralen.

Planforslaget ble behandlet i utvalg for plan og samferdsel I sak 14/2023, hvor utvalget vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

I forbindelse med offentlig ettersyn kom det inn 6 uttalelser. Det har ikke kommet inn uttalelser eller merknader som tilsier at saken ikke kan fremmes eller vedtas.

Planen legges her fram for sluttbehandling og vedtak i kommunestyret etter reglene i plan- og bygningslovens § 12-12.

Vurdering før saksutredning:

Sør-Varanger kommunes saksutredninger bygger på utrednings- og informasjonsplikten i kommunelovens § 4 (...skal aktivt informere om egen virksomhet), i forvaltningslovens § 17 (... skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes) og ellers de særlover som måtte gjelde den enkelte sak).

Kommuneplanens samfunnsdel (2014-2026) sier:

“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.”

Det skal også gjøres vurderinger i forhold til ulike satsingsområder i kommuneplanen, samt endel andre viktige områder. Nedenfor er en oppstilling av vurderinger som skal gjøres, hvor det er krysset av for om det er aktuelt for denne spesifikke saken. De aktuelle vurderingsområdene finnes deretter i den generelle saksutredningen.

Berører planen følgende satsningsområde:	Ja	Nei
Næringsutvikling		x
Infrastruktur	x	
Kompetansebygging		x
Folkehelse	x	
Barn og ungdom	x	
Universell utforming		x
Eldre		x
Samiske forhold		x
Økonomi		x

Saksutredning:Kommuneplanens hovedmål:

Reguleringsplaner med påfølgende utbygging bygger direkte opp under kommuneplanens hovedmål om flere innbyggere og dertilhørende infrastruktur.

Næringsutvikling:

Planen berører ikke næringsutvikling direkte, da område kun skal brukes til boligformål.

Enhver utbygging av litt størrelse vil bidra positivt for næringslivet, og mange fagområder innenfor bygge- og anleggsteknikk blir berørt.

Infrastruktur:

Boligene skal knyttes til offentlig infrastruktur (vei, vann, avløp og elektrisitet). Avkjøring fra dette boligfeltet vil være til Johnsenveien. Det er regulert for at Utrykningskjøretøy kan kjøre fra/til Langfjordveien.

Planen legger også til rette for å kunne utvide vannverksentralen som er del av samfunnskritisk infrastruktur.

Kompetansebygging:

Planen vurderes til å ikke berøre temaet kompetansebygging.

Folkehelse:

Dersom denne reguleringsplanen blir innvilget vil areal som er avsatt til Idrettsanlegg, LNFR og kombinerte grøntstrukturformål bli regulert til boligformål. Det er ett mål i kommuneplanens samfunnsdel at det skal være åpent for at det kan tilrettelegges for gode idrettsareal tilpasset de unges behov.

Eksisterende bygning på eiendommen, «gamle SIL-huset», skal rives. Fotballbanen har ikke vært i bruk for sport og lek de siste 15 år. Det er i dag etablert et nytt idrettsanlegg og grøntstruktur egnet for lek ca. 350 m mot nord-vest som erstatning. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen (rundskriv T- 2/08) vurderes derfor som oppfylt.

I tillegg har utvalg for plan og samferdsel innvilget tidsbegrenset dispensasjon til at område avsatt til idrettsanlegg kan midlertidig brukes til kontorer og utstyr frem til 15.07.2024 (sak: 22/4930).

Planen legger til rette for uteoppholdsareal i form av friområde og lekeplass i det planlagte boligfeltet. Planen inneholder rekkefølgebestemmelser som kan være med på å sikre opparbeidelse og vedlikehold av uteoppholdsareal.

Det er etablert en turvei / gang- og sykkelvei fra Johnsenveien som går nord-øst langs med Sandnesbekken mot Sandnesveien. Planen vil ikke endre forholdene for turveien.

Traseen for det tradisjonsrike skirennnet Munkeferden har inntil nylig gått gjennom planområdet og opp til det nye klubbhuset. SIL har i styremøte konkludert med at det er mulig å legge denne om, og har derfor ikke spilt dette inn i planarbeidet. Etter det kommunen kjenner til ble inntakstiden til årets renn lagt etter annen trasé.

Det vurderes derfor at folkehelse ikke vil bli negativt påvirket av planarbeidet.

Barn og unge:

Slik område blir brukt i dag har planområde ingen kjent funksjon eller verdi for barn, ettersom bruken til idrett og rekreasjon har opphørt.

I kommuneplanens samfunnsdel står det at det skal være trafikksikre byområder og trygge skoleveier.

Det er et utbygd gang- og sykkelveinett langs Langfjordveien og Sandnesveien som allerede i dag fungerer som skolevei.

Områder for lekeplass skal plasseres sentralt i forhold til bebyggelsen slik at barn i minst mulig grad skal krysse kjøreveier.

Lekeplassen skal ha tilbud til både små og store barn, og det skal også etableres en felles møteplass. Ønske om «ett sted å være» var ett ønske elevrådet fra Sandnes og Bjørnevatn skole ga uttrykk for.

De naturlige omgivelsene ved Sandnesbekken vil danne rammen for en naturlekeplass for større barn.

Universell utforming:

Forholdet til universell utforming er beskrevet i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren støtter seg på vurderingen som er gjort. Bygninger, adkomst og utearealer utformes iht. krav gitt i TEK 17 og plan- og bygningsloven.

Eldre:

Eldres interesser blir ikke spesielt berørt av denne planen. Indirekte vil krav til universell utforming være med på å gjøre nye boliger mer aldersvennlige.

Samiske forhold:

Samiske forhold vurderes ikke å bli berørt eller, verken samisk kultur, reindrift, utmarksbruk, næringsutøvelse og samfunnsliv. Den tradisjonelle bruken av området anses opphørt senest for mange år siden da område ble tatt i bruk til skole og seinere idrettsanlegg.

Økonomi:

Eventuelle utbyggingsavtaler vil fremmes som egen sak.

Per dags dato kan kommunedirektøren ikke se at planen vil få noen konsekvenser for budsjettet.

Finansiering:

Planen vurderes til å ikke berøre temaet finansiering, og vil ikke få noen konsekvenser for kommunens budsjett.

Høring og offentlig ettersyn av planforslaget:

Planforslaget ble lagt ut for høring og offentlig ettersyn 23.06.2023 - 14.08.2023.

Statsforvalteren ba om forlenget høringsfrist på grunn av ferieavvikling/sommerferie, høringsfristen ble utsatt til 01.09.2023.

I forbindelse med offentlig ettersyn kom det inn 6 uttalelser. Disse gjengis kort nedenfor med kommunedirektørens kommentarer. Fullstendige uttalelser ligger vedlagt.

1. *Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev av 05.07.2023:*

Kun generell tilbakemelding.

“NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.”

Kommunedirektørens kommentarer:

Forslagstiller har levert dokumentasjon om flomvurdering og geoteknisk vurdering. Det har blitt gjennomført kontrollrapport av den geotekniske vurderingen for å sikre uavhengig kvalitetsikring av prosjektering.

Det er også satt bestemmelser om at: ved søknad om igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at det foreligger sikkerhet for områdestabilitet og grunnforhold iht.geoteknisk vurdering 10219597-03-RIG-NOT-003. Kommunedirektøren vurderer at risiko for skred og flom har blitt utredet tilstrekkelig. Nødvendige sikringstiltak er implementert i planforslaget.

Håndtering av overvann og Sandnesbekken er inkludert i plandokumentene. Blant annet skal stedefgen vegetasjon bevares langs bekken. Allmenn tilgang til bekken er sikret gjennom planbestemmelse.

Kommunedirektøren konkluderer med at det har blitt tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg.

2. Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik, brev av 09.07.2023:

Har ingen merknader til søknaden.

Kommunedirektørens kommentarer:

Tas til orientering. Trenger ingen oppfølging i plandokumentene.

3. Rolf Inge Persen, nabo, tiltakshaver for planforslag for Mennajordet, brev av 27.07.2023:

"I forkant av igangsetting av reguleringen av Sandnestunet har undertegnede fått utarbeidet forslag til reguleringsplan for naboeiendommen Mennajordet, på motsatt side av Johnsenveien (øst for Johnsenveien). Min interesse i forbindelse med begge reguleringene er at Johnsenveien i reguleringene ligger innenfor kommunal eiendom. I gjeldende reguleringsplan for Langfjordveien er avkjørselen til Johnsenveien plassert feil, og dette må rettes opp. I forståelse med Fiskebeck Prosjekt skulle reguleringsplanen for Sandnestunet tilpasses reguleringsplanen for Mennajordet, se vedlagte e-poster for Mennajordet. Utover dette har undertegnede ingen innvendinger mot planforslaget til Sandnestunet."

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunen har ikke mottatt geoteknisk vurdering for planforslag for Mennajordet. Denne vurderingen er nødvendige for at planforslaget kan tas opp til videre behandling hos kommunen.

Planforslaget for Langfjordtunet vil ikke endre eierforholdet til Johnsenveien. Veien vil fortsatt ligge på kommunal grunn. Avkjørselen til Johnsenveien har blitt rettet opp i planforslaget for Langfjordtunet.

Persen skriver at Reguleringsplan for Langfjordtunet skulle tilpasses reguleringsplan for Mennajordet. Midtlinjen på Johnsenveien er plangrensen mellom planene. Ut ifra epost-korrespondanse mellom forslagstillere av planene, så har begge planene tatt utgangspunkt i midtlinje i samme vei. Kommunedirektøren vurderer at planforslagene er tilpasset hverandre.

Uttalelsen til Persen fører ikke til noen endringer av planforslaget til Langfjordtunet. Dette krever ingen oppfølging i plandokumentene.

4. Statens vegvesen, brev av 03.08.2023:

Vi har ingen merknader til høringen.

Kommunedirektørens kommentarer:

Tas til orientering. Trenger ingen oppfølging i plandokumentene.

5. Troms- og Finnmark fylkeskommune, brev av 08.08.2023:

Fylkeskommunen vurderer at en byggegrense på minst 9 meter er tilstrekkelig avstand langs fylkesveien.

"[...]

Det er viktig at bebyggelsen plasseres slik at det ikke hindrer snøbrøyting, og at taket utformes slik at snø ikke kan skli ut mot fylkesvegen.

FNs bærekraftsmål og klimagassreduksjoner

Vi minner samtidig om behovet for å redusere klimagassutslippene fra alle tiltak, for at vi skal nå målet om at Norge skal være et lavutslippssamfunn i 2050, jf. FNs bærekraftsmål nr 13. Alle bidrag er viktige. Vi oppfordrer derfor tiltakshaver til å planlegge anleggsarbeidene slik at det gir lavest mulig klimagassutslipp.

Troms og Finnmark fylkeskommune anser våre innspill ellers for å være ivaretatt i planforslaget."

Kommunedirektørens kommentarer:

Det vil inkluderes en bestemmelse som sier at bebyggelsen langs fylkesvei skal plasseres slik at det ikke hindrer snøbrøyting, og at taket innenfor f_BG1 utformes slik at snø ikke kan skli ut mot fylkesveien.

Kommunedirektøren forutsetter at selve byggetiltaket skjer i henhold i TEK 17. Det er ikke mulig å ha med bestemmelser om klimagassutslipp i forbindelse med anleggsarbeid.

6. Statsforvalteren i Troms og Finnmark, brev av 25.08.2023:

"Ingen regionale statsaktører fremmer innsigelser til planforslaget. Behovet for samordning er ikke til stedet i denne saken.

Statsforvalteren har ingen merknader til saken."

Kommunedirektørens kommentarer:

Tas til orientering. Trenger ingen oppfølging i plandokumentene.

Andre endringer gjort i plandokumentene etter offentlig ettersyn:

Følgende reguleringsbestemmelse har blitt fjernet:

«Felles lekeområder, internveier, friområder, vegetasjonsskjerm og parkering mv driftes og vedlikeholdes av beboere innenfor planområdet.»

Privatrettslige forhold faller utenfor reguleringshjemmelen. Det kan derfor ikke gis bestemmelser om økonomiske forhold eller plikter og rettigheter, eierforhold eller f.eks. krav om deltakelse i velforening, jfr. lovkommentaren til plan- og bygningsloven s.153. En slik bestemmelse er derfor ikke tillat. Teksten har blitt flyttet til planbeskrivelsen punkt 6.4 Boligmiljø/bokvalitet.

Ordlyden i bestemmelse 3b) har blitt omformulert fra:

“Det må lages skiltplan for område det søkes om tiltak for, som sendes til teknisk sjef i kommunen.”

til:

Det skal lages skiltplan innenfor planområdet der det søkes om tiltak for. Skiltplanen skal godkjennes av kommunal vegmyndighet.

Oppsummering og konklusjon:

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget tar de nødvendige hensyn og har en faglig kvalitet og utforming som gjør at forslaget kan vedtas.

Forslag til alternativ løsning, dersom dette er vurdert:

Ved vedtak av reguleringsplan er det ikke anledning til å ta inn elementer i planen som skal gis juridisk virkning (jamfør pbl. § 12-12). Dersom kommunestyret ikke er enig i planen, kan det sende saken tilbake til ny behandling. Det kan gis retningslinjer for det videre arbeid med planen.

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 - Norges vassdrags og energidirektorat

Uttalelse - Reinbeitedistrikt 5 A_C

Uttalelse - Rolf Inge Persen

Uttalelse - Statens vegvesen

Uttalelse - Troms og Finnmark fylkeskommune
Uttalelse - Statsforvalteren i Troms og Finnmark
Plankart - Detaljregulering for Langfjordtunet - datert 20.02.2023
Risiko og sårbarhetsanalyse Langfjordtunet - datert 03.06.2022
Geoteknisk vurdering - Langfjordtunet
Planbeskrivelse - Detaljregulering for Langfjordtunet - revidert 25.10.2023
Planbestemmelser - Detaljregulering for Langfjordtunet - revidert 08.11.2023
Flomvurdering - Langfjordtunet
Planprogram - Detaljregulering for Langfjordtunet vedtatt av kommunestyret 16.02.2022 - sak 15-2022