



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12  
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no  
www.svk.no

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Evjen, Bente Jorid Enhetsleder: Evjen, Bente Jorid, tlf. 78 97 74 92	Dato: 04.02.2016
Arkivsak: <arkivsaknr>	
Saksordfører: Johannesen, Eilif	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	015/16	16.02.2016

### MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN - SKYTTERHUSFJELLET B2D

#### Vedlagte dokumenter:

PLANKART MAI 2012  
plankart 15.10.15  
Situasjonsplan 05.05.11  
Situasjonsplan 15.10.15  
solskygge juli  
solskygge mars  
solskygge september  
Bestemmelser 151015

#### Dokumenter i saken:

2016001550 UTTALELSE TIL MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERING -  
SKYTTERHUSFJELLET B2D  
2016001194 UTTALELSE TIL MINDRE ENDRING I DETALJREGULERING  
2016000529 INNSPILL VARSEL OM OPPSTART  
2016000170 VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID: MINDRE ENDRING AV  
DETALJREGULERING FOR SKYTTERHUSFJELLET B2D  
2015027909 DETALJREGULERING FOR SKYTTERHUSFJELLET FELT B2D SØR-  
VARANGER KOMMUNE - ARKIVSAK 15/2068  
2015027786 VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID: MINDRE ENDRING AV  
DETALJREGULERING FOR SKYTTERHUSFJELLET B2D  
2015027193 VEDRØRENDE SØKNAD OM MINDRE ENDRING AV  
DETALJREGULERINGSPLAN FOR SKYTTERHUSFJELLET FELT B2D  
2015023829 FORNYET SØKNAD OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR  
SKYTTERHUSFJELLET FELT B2D

2015019154 VEDRØRENDE ENDRING AV DETALJREGULERING FOR  
SKYTTERHUSFJELLET FELT  
2015017270 VEDRØRENDE ENDRING AV DETALJREGULERING FOR  
SKYTTERHUSFJELLET FELT B2D  
2015016913 TELEFONMØTE -SKYTTERHUSFJELLET B2D  
2015012916 SØKNAD OM MINDRE ENDRING AV PLAN - SKYTTERHUSFJELLET FELT  
B2D

**Kort sammendrag:**

Detaljplan for felt B2D ble vedtatt 28.09.2011. Sider er byggetrinn 1 gjennomført. I forbindelse med igangsetting av byggetrinn 2, har Polarlys boligbyggelag sett det nødvendig å gjøre noen justeringer i planen. Fylkesmannen i Finnmark har i høringen varslet at de ikke anser endringene som «mindre endringer» etter plan- og bygningsloven § 12-14.

**Faktiske opplysninger:**

Reguleringsplan for Skytterhusfjellet B2D, PlanID 2011004, trådte i kraft 28.09.2011. Planområdet ligger mellom Førstevann og Prestevann, like ved Skytterhusfjellet. 07.06.2012 ble det vedtatt en mindre endring i planen der avkjørsel V1 ble endret. Byggetrinn 1 av planen er gjennomført.

Verte sendte på vegne av Polarlys boligbyggelag søknad om mindre endring av detaljreguleringsplan på Skytterhusfjellet felt B2D i mai 2015. Bakgrunnen for søknaden var at utbygger så det nødvendig i gjøre noen justeringer i forbindelse med igangsetting av byggetrinn 2. Justeringene gjaldt dels bygningsplassering ifht. teknisk infrastruktur/VA-ledning og dels endring av atkomstvei for å sikre carporter for deler av bebyggelsen.

Søknaden ble vurdert av kommunen til å ikke kunne regnes som mindre endring, bl.a. pga. innskrenking av lekearealet BLK1. Etter en dialog mellom partene kom man frem til visse justeringer som måtte gjøres i søknaden for at kommunen skulle kunne anse planforslaget som mindre endring. Verte sendte deretter i oktober 2015 ny søknad om mindre endring, med de justeringene som kommunen hadde påkrevd.

Endringene består av flere justeringer av arealformål i kartet. De større endringene i planen er garasjeanleggene BG4, BG6-BG7, samt tilleggsområde for snødeponi ved BG4. Disse er alle nye reguleringsformål, og var ikke en del av den opprinnelige planen. Områdene var i hovedsak regulert til parkeringsplasser i den opprinnelige planen, men også til dels friområder. Det er foreslått å fjerne gang- og sykkelvei G10, samtidig som at det er foreslått regulert inn en hensynssone for teknisk infrastruktur.

Det kom inn to uttalelser i forbindelse med høringen av planforslaget:

Skytterhusfjellet borettslag

De ser meget positivt på det foreliggende planforslaget og har ingen merknader til søknaden.

Fylkesmannen i Finnmark

Fylkesmannen mener at forslaget medfører en rekke endringer i plankartet, og henviser til

lovkommentaren til plan- og bygningsloven:

*«Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Vurderingen av hva som er «mindre vesentlig endring» har etter den praksis som er utviklet etter plan- og bygningsloven (1985) ofte vært for vid. Forutsetningen er at begrepet «mindre endring» skal vurderes snevrere. For eksempel vil endring av arealformål ikke være en «mindre» endring.»*

Fylkesmannen fremholder videre at de har vurdert planlagt reguleringsendring til å ikke være en mindre endring. Fylkesmannen nevner videre at dersom det foreligger innvendinger til plan fra berørte myndigheter eller private så vil ikke endringene kunne anses som «mindre», og at saken da må behandles som vanlig reguleringsendring.

### **Rådmannens vurderinger:**

I følge lovkommentaren til plan- og bygningsloven § 12-14 er det som tidligere nevnt i utgangspunktet slik at hvis berørte myndigheter eller andre som berøres av vedtaket kommer med innvendinger til saken så skal saken behandles som vanlig reguleringsendring. I tillegg fremgår det i lovkommentaren at endringer av arealformål ikke vil være en mindre endring, men at justeringer av grensene mellom formålene vil være det.

Fylkesmannen er i denne saken uenig med kommunen, og mener denne saken ikke er en mindre endring. Det fremkommer ikke noen videre begrunnelse hvorfor Fylkesmannen ikke anser dette som en mindre endring. Rådmannen vil derfor utdype nærmere hvorfor kommunen mener forslaget er å regne som mindre endring av plan.

I forslaget består endringene for det meste av justeringer, men det er også noen mindre endringer av formål. Spørsmålet rådmannen stiller seg i denne saken er om de endringene som er gjort, er av en slik karakter at de vil føre til endringer som skiller seg betydelig fra de opprinnelige formålene. I «Pedersen et al, *plan- og bygningsrett*, 2.utg. Del 1 Planlegging og ekspropriasjon, 2010 s. 293-294» sonderes det over utviklingen av hva som skulle gjelde som «vesentlig mindre endring» etter plan- og bygningsloven (1985), og hvordan dette har påvirket gjeldene plan- og bygningslov:

*«I NOU 1982: 13 het det således at endring av reguleringsformålet er et moment som trekker i retning av at endringen er vesentlig, med mindre formålene er nær beslektet eller forutsetningene for å gjennomføre planen for øvrig ikke forandres nevneverdig. Dette ble oppfattet slik at mindre forskyvninger av reguleringsformålene etter omstendighetene kunne gjøres uten ny reguleringssak, jf. at departementet i Rundskriv T-5/84 sluttet seg til uttalelsen og la til at man ikke slavisk burde gå ut fra at enhver endring av reguleringsformålet krever ny reguleringsplan. Det må være dette som er fulgt opp i Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 238 når det forutsettes at en justering av grensene mellom to formål «likevel i de fleste tilfeller anses som en mindre vesentlig endring» som må være feilskrift for «mindre endring».*

*Det må etter dette holdes fast ved at justering av reguleringsgrenser kan være tillatt uten ny regulering såfremt endringen ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Det må særlig tas hensyn til hva slags interesser som er berørt, og om disse er hørt under behandlingen. Avgjørelsen må som ovenfor nevnt treffes konkret. Presset er særlig stort for å endre grøntarealer og lekearealer til byggeområder eller trafikkareal. Dersom det opprettholdes tilnærmet likeverdige areal for rekreasjon og lek, vil makeskiftet kunne gjennomføres uten ny regulering. Forringes de, skal det ikke mye til for at det må*

*fremmes ny reguleringssak.»*

Endringene som er gjort i plankartet er som nevnt for det meste justeringer av reguleringsformål. Likevel er det gjort noen endringer av formål som rådmannen nå vil gå nærmere inn på.

Ved BKS4 var det tidligere satt av et område i planen til parkeringsformål. I den nye planen er det i tillegg til en justering av plasseringen av parkeringsformålet, satt av et område til snødeponi samt et område for garasjeanlegg. Spørsmålet blir da om de nye formålene går ut over øvrige almenntilrette formål som friområder og lekeareal, og om endringen vil føre til en nevneverdig endring sammenlignet med opprinnelig plan. Snødeponiet vil på sommeren når snøen er smeltet være en del av den øvrige grønnstrukturen. Et tilleggsområde for snødeponi anser dessuten rådmannen for å være gunstig, med tanke på kontroll av snøsmelting. Rådmannen anser derfor ikke snødeponiet som noen ulempe for friområdet. Når det gjelder garasjeanlegget, så er det som nevnt ikke regulert til dette i den gjeldende planen. I tillegg vil garasjeanlegget tilføre mer bebyggelse enn det som var i den opprinnelige planen. I Pedersen et al., s. 294 fremholdes det:

*«I Rundskriv T-5/84 nevnes som eksempler (...) endret orientering eller plassering av bebyggelsen på enkelte tomter, oppføring av en noe annen hustype enn forutsatt eller plassering av ekstra garasje på en tomt, er også nevnt i rundskrivet som eksempler på endringer som kan passere uten ny reguleringssak. Dette må gjelde forutsatt, men under forutsetning av at endringen konkret ikke har nevneverdige virkninger for noen berørte parter eller interesser.»*

Ut fra dette kan ikke rådmannen se at det er et problem at det settes opp en carport på et område som likevel i utgangspunktet skulle benyttes til parkering, men man må ta stilling til om garasjeanlegget vil være til ulempe for berørte parter og interesser. BKS4 er foreslått å bli betraktelig mindre i areal, i tillegg til at det flyttes litt mot øst. Dette medfører en endring i friområdet, men rådmannen kan ikke se at forskjellen i areal blir nevneverdig stor når man ser på snødeponiet som også en del av grøntarealet. I tillegg har forminskingen av BKS4 medført til at arealet som er avsatt til lekeplass er blitt større sammenlignet med gjeldende plan. Med bakgrunn i dette kan ikke rådmannen se at disse endringene vil medføre ulempe for berørte parter og interesser, og kommer heller ikke i konflikt med med pbl § 12-14. Nevner her igjen at borettslaget har stillt seg positive til forslaget.

Det er i plankartet satt inn ytterligere tre planområder for garasjeanlegg (BG3, BG 6-7). Disse ligger i hovedsak på områder som i utgangspunktet har vært avsatt til parkeringsplasser. Ved alle disse garasjeanleggene er reguleringsformålene justert på en slik at måte at man likevel ikke har fått nevneverdig mindre arealer avsatt til friområder.

Gang- og sykkelveien G10 i eksisterende plan er foreslått fjernet. G10 ville ha gått rett ut i veibanen på Monumentveien, da gang- og sykkelveien på Monumentveien ligger på andre siden veien. Det vil derfor være bedre trafikksikkerhetsmessig at myke trafikanter da heller benytter innkjøringene på V2.

Det er foreslått regulert inn en hensynssone for teknisk infrastruktur. Dette for å sikre området ved evt. fremtidige tiltak. Infrastruktursonen var ikke med i den opprinnelige planen.

I forslaget til de nye bestemmelsene er det gjort en endring ved at det er satt inn et tredje byggetrinn kontra to som det var tidligere. Borettslaget har som nevnt kun stillt seg positive til forslaget om mindre endring, rådmannen anser derfor innføring av et tredje byggetrinn som

uproblematisk.

Ut fra momentene over, er rådmannen av den oppfatning at de foreslåtte endringene av planen kan regnes som mindre endringer. Rådmannen kan ikke se at tiltaket vil medføre innskrenkninger i friområder og lekeareal av betydning. Rådmannen er også av den oppfatning at de endringene som er gjort i forbindelse med parkering og garasjeanlegg ikke vil medføre dramatiske endringer i planen og de vil heller ikke vil være til ulempe for beboere og naboer.

### **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:

Ikke relevant i denne sammenhengen.

#### Infrastruktur:

Forslaget medfører noen justeringer på kjøreveien i planen. Rådmannen kan ikke se at dette vil ha noen betydning med tanke på infrastrukturen i seg selv. En del av gang- og sykkelvei er tatt ut av planen. Dette er av trafiksikkerhetshensyn, da gang- og sykkelveien langs Monumentveien ligger på andre siden av veien.

#### Barn og ungdom:

Forslaget innebærer en liten økning i areal avsatt til lekeareal.

#### Folkehelse:

Ikke relevant i denne sammenhengen.

#### Kompetansebygging:

Ikke relevant i denne sammenhengen.

#### Økonomi:

Ikke relevant i denne sammenhengen.

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

De foreslåtte endringene vil ikke påvirke tilgjengeligheten i området.

### **Alternative løsninger:**

**Forslag til innstilling:**

I medhold til plan- og bygningsloven § 12-14 vedtar utvalg for plan og samferdsel mindre endring i reguleringsplan for Skytterhusfjellet B2D, som vist i plankart og bestemmelser datert 15.10.2015.

Begrunnelse: Endringene er gunstige med tanke på trafikksikkerhet og snøsmelting. Utvalget vurderer øvrige endringer til å ikke være til ulempe for naboer.

**Behandling 16.02.2016 Utvalg for plan og samferdsel**

Saksordfører: Johannesen, Eilif

Innstillingen enstemmig vedtatt.

**Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 015/16:**

I medhold til plan- og bygningsloven § 12-14 vedtar utvalg for plan og samferdsel mindre endring i reguleringsplan for Skytterhusfjellet B2D, som vist i plankart og bestemmelser datert 15.10.2015.

Begrunnelse: Endringene er gunstige med tanke på trafikksikkerhet og snøsmelting. Utvalget vurderer øvrige endringer til å ikke være til ulempe for naboer.

Nina Bordi Øvergaard  
rådmann

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