



SØR-VARANGER KOMMUNE

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

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Vegar Nilsen Trasti Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 30.11.2012
Arkivkode: K2-L12, K1-	Arkivsaksnr.: 10/1000
Saksordfører: Kurt Wikan	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Rådet for likestilling av funksjonshemmede	22.01.2013	002/13
Utvalg for plan og samferdsel	24.01.2013	003/13
Kommunestyret	30.01.2013	001/13

DETALJREGULERING EIENDOM GNR.7, BNR 28 I NEIDEN

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	29.11.2012	BESKRIVELSE DETALJREGULERING FOR EIENDOMMEN GNR 7 BNR 28 I NEIDEN
2	29.11.2012	BESTEMMELSE DETALJREGULERING FOR EIENDOMMEN GNR 7 BNR 28 I NEIDEN
3	30.11.2012	2012002_PL Fosnes Hytter.pdf
4	30.11.2012	Situasjonskart_Fosnes i Neiden.jpg
5	24.01.2013	Forslag fra rådet sak 2_13.pdf

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>

29.04.2010	I	Fiskebeck Prosjekt AS	REGULERINGSPLAN FOR FOSNES, NEIDEN
24.06.2010	I	Kurt og Gisela Merkens	KLAGE PÅ REGULERINGSPLAN 28/1
28.06.2010	I	Sametinget	UTTALELSE VEDRØRENDE REGULERINGSPLAN FOR 7/28 FOSNES I
14.07.2010	I	Nils Mathis Gaup	SØKNAD OM UTSATT HØRINGSFRIST FOR EIENDOMMEN FOSNES I NEIDEN
17.08.2010	I	Reindriftsforvaltning	TIL HØRING - REGULERINGSPLAN FOR GNR 7 BNR 28, FOSNES I NEIDEN -
25.08.2010	I	Reindriftsforvaltning i Øst-Finnmark	UTTALELSE - REGULERINGSPLAN I FOSNES I NEIDEN
06.05.2011	U	Fiskebeck Prosjekt	MANGLENDE OPPLYSNINGER. REGULERINGSPLAN 7/28 FOSNES, NEIDEN
08.02.2012	I	Fiskebeck Prosjekt AS	FOSNES REGULERINGSPLAN DOKUMENTER
08.02.2012	I	Fiskebeck Prosjekt AS	PLANKART, ANNONSEUNDERLAG
09.02.2012	I	Fiskebeck Prosjekt AS	REGULERINGSBESTEMMELSER, KORRIGERT PLANKART
17.02.2012	I	Fiskebeck Prosjekt AS	REGULERINGSPLAN - DETALJPLAN KORRIGERT
16.03.2012	U	Saksbehandler Inga Tamosaityte	MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 15.03.12:
20.03.2012	U	Finnmark Fylkeskommune	UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJREGULERING 7/28 FOSNES,
11.04.2012	U	Saksbehandler Inga Tamosaityte	UTTALELSE/MERKNADER FRA RÅDET FOR FUNKSJONSHEMMEDE DEN 10.04.12
13.04.2012	I	Sametinget	UTTALELSE VEDRØRENDE REGULERINGSPLAN FOR 7/28, FOSNES I
14.04.2012	I	Gisela og Kurt Merkens	DETALJREGULERING 7/28 FOSNES I NEIDEN
17.04.2012	I	Statens vegvesen	OFFENTLIG ETTERSYN - REGULERINGSPLAN - GN. 7 BNR 28
25.04.2012	I	Reindriftsforvaltning i Øst-Finnmark	VEDR. DETALJREGULERING 7/28 FOSNES
27.04.2012	I	Finnmark Fylkeskommune	VEDRØRENDE DETALJREGULERING GNR 7/28 FOSNES - NEIDEN
02.05.2012	I	Fylkesmannen i Finnmark	HØRINGSUTTALELSE - REGULERINGSPLAN FOR GNR. 2030/7/28 - FOSNES I NEIDEN
04.05.2012	I	Norges vassdrags- og energidirektorat	HØRINGSUTTALELSE - DETALJREGULERING AV GBN 7/28,
18.06.2012	U	Fiskebeck Prosjekt	TIL MERKNADSBEHANDLING, FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOSNES GNR 7, BNR
05.10.2012	I	Fiskebeck Prosjekt as v/ Jens-Åge	FOSNES MERKNADSBEHANDLING

25.10.2012	I	Fiskebeck Prosjekt AS	KORRIGERTE PLANBESKRIVELSE OG REGULERINGSBESTEMMELSE FOR
25.10.2012	U	Finnmark Fylkeskommune	DETALJREGULERING FOR FOSNES, GNR 7, BNR 28, FORESPØRSEL OM
15.11.2012	I	Finnmark fylkeskommune	DETALJREGULERING 7/28 FOSNES NEIDEN - TREKK AV INNSIGELSE
28.11.2012	U	Fiskebeck Prosjekt AS	VEDRØRENDE DETALJREGULERING FOR FOSNES GNR/BNR 7/28 - VIDERE

Kort sammendrag:

Eierne av gnr. 7, bnr. 28 har fått utarbeidet Detaljregulering for eiendommen gnr 7, bnr 28 i Neiden. Detaljreguleringen legger til rette for fradeling av fire hyttetomter.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Utvalg for Plan og Samferdsel i møte 15.03.12, sak 050/12 og sendt til høring og offentlig ettersyn.

Detaljreguleringen legges her fram for 2.gangsbehandling og vedtak etter plan- og bygningslovens § 12-12.

Faktiske opplysninger:

Eiendom med gnr. 7, bnr. 28 eies av Herbjørn Randa og Josef Arnold Berggren. Eierne har fått utarbeidet detaljregulering for fradeling av tomter for fire fritidsboliger på eiendommen.

Planansvarlig er Fiskebeck Prosjekt AS.

Planområdet omfatter eiendom med gnr. 7, bnr. 28 som ligger på nordsiden av Neidenelven, ved Bjørknesveien, ca. 0,85 - 1,13 km ovenfor/vest for krysset til E6. Eiendommen er i Kommuneplanens arealdel avsatt til Landbruks-, Natur- og Friluftsmål (LNF). Planområdet grenser til reguleringsplan for Fossnes i et område med spredt bolig og fritidsbebyggelse.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet Utvalg for Plan og Samferdsel i møte 15.03.12, sak 050/12 og utlagt til offentlig ettersyn og høring i perioden 20.03.12-04.05.12.

I forbindelse med offentlig ettersyn/høring innkam det 8 uttalelser hvorav et varsel om innsigelse. Sammendrag av innspill med forslagsstillers kommentarer (av 28.09.12) gjengis her:

1 Rådet for likestilling av funksjonshemmede, datert 11.04.12:

Sikkerhetsavstand til høgspenn vurderes å være for lite. Tilgjengelighet i regulert område må ivaretas i forhold til gjeldende lovverk.

Forslagsstiller kommentar:

Byggeavstand til høgspenn er i henhold til krav fra Varanger Kraft. Det skal være 6 meter vannrett fra ytterste faseleder på høgspenn 66kV linje. Dette tilsier en sone på ca. 18-20m bredde avhengig av bredden på høgspennanlegget. Dette er beskrevet i bestemmelsene. Vi vet ikke hvorfor sikkerhetsavstand vurderes for liten av rådet, og vi vil ikke endre noe før man påpeker hvilke krav, lover eller regler som man referer til.

Tilgjengelighet er særskilt beskrevet i beskrivelsen og man er selvfølgelig nødt til å følge gjeldende lovverk.

2 Kurt og Gisela Merknes, datert 14.04.12:

Naboene er i mot at det bygges hytter på tomt g/bnr 7/28. Dette pga. at de har hundehold med flere hunder og er redd for at flere hytter i området vil føre til klager og ubehageligheter mot dem og hundene. De har også innvendinger mot følgende; -massene i grunnen er stort sett myrområder, - det burde vært konsekvensutredning. Det opplyses om planlagt ny bolig for hundekjører i område regulert for fritidsbolig på naboeiendom g/bnr 7/10 (vis a vis 7/28).

Forslagsstiller kommentar:

Tiltakshaver forholder seg til eksisterende reguleringsplaner og arealplan fra kommunen. I forhold til hundehold så vil man føre inn følgende tekst i planbeskrivelse; 'eksisterende og framtidige hundegårder med hundehold på naboeiendom skal opprettholdes og hensyntas'. Fundamentering og valg av dette er opp til hyttebyggerne. Forslagsstiller har forholdt seg til kommunens avgjørelse for konsekvensutredning. Nye hytter er lengre fra nabo enn dagens innregulerte hyttetomter. Hvis dette blir omgjort til bolig for hundekjører så er det positivt for nabo. Denne planen skal ikke få noe følger for eksisterende eller framtidig hundehold.

3 Sametinget, datert 13.04.12:

Foreslår endring av punkt b) i fellesbestemmelser. Dette gjelder aktsomhetsplikten for kulturminner.

Forslagsstiller kommentar:

Dette hensyntas og tekst i bestemmelse endres etter forslaget fra Sametinget.

4 Statens vegvesen, datert 17.04.12:

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

5 Reindriftsforvaltningen, datert 25.04.12:

Reindriftsforvaltningen har ingen merknader til planforslaget.

6 Fylkesmannen i Finnmark, datert 02.05.12:

Anmoder kommunen å stille krav om at hyttene skal ha nøytrale jordfarger og tak med matt overflate og at møneretning følger terrengkote.

Grad av utnyttning benevnes med BYA i § 1.1 b) i bestemmelsene.

Kommunen har ikke synliggjort sine vurderinger iht. naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Forslagsstiller kommentar:

§ 1.1 b) endres etter forslaget.

For de andre punktene avventer man kommunens vurdering av fargebruk og møneretning.

7 Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 04.05.12:

Vassdrag. Opprettholdelse av randsoner langs bekkefar med naturlig vegetasjon. Området vil ikke bli berørt av flom i Neidenelva. Energianlegg. NVE synes det er positivt at kreftlinja er avsatt som hensynssone, jfr. plan- og bygningslovens § 12-6, og tilknyttet bestemmelser som forbyr bygging og tiltak.

Forslagsstiller kommentar:

Det er tatt hensyn til randsoner og hensynssone for høyspent i planen.

8 Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvernavdelinga, datert 27.04.12 og 15.11.12:

Finnmark Fylkeskommune varslet innsigelse på bakgrunn av at formulering under punkt "0,0 FELLESBESTEMMELSER, paragraf b" ikke syntes tilstrekkelig etter kulturminneloven.

Den 25.10.12 mottok kommunen reviderte bestemmelser for planen iht. Fylkeskommunens (og Sametingets) uttalelse og forespørrelse om trekking av innsigelse ble sendt. I brev av 15.11.12 trakk Fylkeskommunen innsigelsen på bakgrunn av reviderte bestemmelser.

Rådmannens vurderinger:

Rådmannen finner at forslagsstiller har vurdert de innkomne uttalelser, disse synes gitt tilstrekkelig betydning i forslagsstiller reviderte plandokumenter. Rådmannen vil her utrede egne vurderinger:

1 og 7. Sikkerhetsavstand til energianlegg synes av rådmannen ivaretatt gjennom plankart og bestemmelser, rådmannen støtter seg til forslagstillers vurdering over og uttalelse fra NVE.

2. Uttalelse fra nabo vedrørende konflikter mellom fritidsboliger og bolig på grunn av hundehold er slik rådmannen ser det ikke av vesentlig betydning for reguleringen. Plan- og bygningsloven gir ikke bestemmelser om hundehold på egen eiendom uansett om denne er regulert til fritids- eller boligbebyggelse. Etter det rådmannen forstår er de nevnte forhold regulert av naboloven. Det nevnes at det i gjeldende regulering for naboeiendommer til 7/28 er regulert arealer både for fritidsboliger og boliger, selv om eiendommer regulert til fritidsboliger ikke er fullt utbygd. Bygging av bolig på område regulert til fritidsbolig krever endring av gjeldende plan og må behandles i egen sak.

3 og 8. Forholdet til kulturminner synes av rådmannen ivaretatt i planbestemmelsen.

4 og 5. Ingen merknad.

6. Forholdet til grad av utnytting etter byggteknisk forskrift synes ivaretatt.

Det er i planbestemmelsen ikke satt bestemmelser om estetikk i form av farge på vegger og takoverflate. Rådmannen finner ikke grunnlag for å stille slike krav ettersom dette ikke er satt tilgrensede reguleringsplan, de bestemmelser og den byggegrense som er gitt vurderes av rådmannen som tilstrekkelig.

Planen setter ikke bestemmelser om møneretning, rådmannen støtter seg til forslagsstillers vurdering i planbeskrivelsens kapittel "Konsekvenser av planforslaget" på side 2: "*Hyttene får valgfri møneretning mellom nord-syd eller øst-vest, slik at man kan benytte flere hyttetyper og eventuelt utnytte mulighet for større glassfasader mot sør i gavelvegg og dermed mulighet for lavere byggehøyde.*". Ut i fra dette finner ikke rådmannen vektige argumenter for å fastsette møneretning.

Vurderinger etter naturmangfoldlovens §§ 8 til 12, jf. § 7.:

Gjennom søk i naturbase og artskart finner rådmannen ikke registret vernede eller fredede arter eller naturtyper innenfor planområdet. Kunnskapsgrunnlaget for naturens mangfold synes av dette tilfredsstillende etter naturmangfoldlovens § 8. I fra kjent kunnskap er det i planområdet ikke registrert vernede eller fredede arter eller naturtyper. Med bakgrunn i dette finner ikke rådmannen at føre-var-prinsippet, jf. lovens § 9 kommer til anvendelse.

Rådmannen kan ut i fra det overnevnte heller ikke se at den samlede belastningen på økosystemet vil bli påvirket av tiltaket og finner at lovens § 10 derfor ikke kommer til

anvendelse. Omsøkte tiltak vurderes for ikke å være til nevneverdig skade for naturmangfoldet og det vurderes derfor at lovens §§ 11 og 12 ikke kommer til anvendelse.

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:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

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

Forholdet til universell utforming reguleres av byggt teknisk forskrift. Øvrige satsingsområder synes ikke å bli vesentlig berørt i denne sak.

Alternative løsninger:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 sender Kommunestyret saken tilbake til ny behandling. Kommunestyret ser seg ikke enig med *Detaljregulering for eiendommen gnr. 7, bnr 28 i Neiden*, planID 2012002. Det gis følgende retningslinjer for det videre arbeidet med planen:

Forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Kommunestyret *Detaljregulering for eiendommen gnr. 7, bnr 28 i Neiden*, planID 2012002, med tilhørende plankart, bestemmelser og beskrivelse revidert 29.11.12.

Begrunnelse:

Kommunestyret finner at innkomne merknader og uttalelser er tillagt tilstrekkelig betydning gjennom detaljreguleringen, jf. rådmannens vurderinger over. Kommunestyret støtter seg for øvrig til rådmannens vurderinger over.

Behandling 22.01.2013 Rådet for likestilling av funksjonshemmede
Saksordfører: Stian M. Celius

Uttalelse fra rådet for likestilling av funksjonshemmede:

Rådet ønsker et større føre-var-prinsipp i forhold til bebyggelse nært høyspentlinjer. Dette i forhold til nyere forskning og helserisiko knyttet til elektromagnetisk stråling. Flere kommuner stiller i dag større krav enn gjeldende lovverk og er foregangskommuner på området. Samtidig ser vi samme tendens i andre europeiske land.

Viser til vedlegg i sak fra rådet.

Rådet for likestilling av funksjonshemmedes vedtak i sak 002/13:

Uttalelse fra rådet for likestilling av funksjonshemmede:

Rådet ønsker et større føre-var-prinsipp i forhold til bebyggelse nært høyspentlinjer. Dette i forhold til nyere forskning og helserisiko knyttet til elektromagnetisk stråling. Flere kommuner stiller i dag større krav enn gjeldende lovverk og er foregangskommuner på området. Samtidig ser vi samme tendens i andre europeiske land.

Viser til vedlegg i sak fra rådet.

Behandling 24.01.2013 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Kurt Wikan. I saksordførers fravær, orienterte Hans Hatle.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 003/13:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret *Detaljregulering for eiendommen gnr. 7, bnr 28 i Neiden*, planID 2012002, med tilhørende plankart, bestemmelser og beskrivelse revidert 29.11.12.

Begrunnelse:

Kommunestyret finner at innkomne merknader og uttalelser er tillagt tilstrekkelig betydning gjennom detaljreguleringen, jf. rådmannens vurderinger over. Kommunestyret støtter seg for øvrig til rådmannens vurderinger over.

Behandling 30.01.2013 Kommunestyret

Saksordfører: Kurt Wikan. I saksordførers fravær, orienterte Hans Hatle.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak i sak 001/13:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Kommunestyret *Detaljregulering for eiendommen gnr. 7, bnr 28 i Neiden*, planID 2012002, med tilhørende plankart, bestemmelser og beskrivelse revidert 29.11.12.

Begrunnelse:

Kommunestyret finner at innkomne merknader og uttalelser er tillagt tilstrekkelig betydning gjennom detaljreguleringen, jf. rådmannens vurderinger over. Kommunestyret støtter seg for øvrig til rådmannens vurderinger over.

Bente Larssen
rådmann

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