



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: Trasti, Vegar Nilsen Enhetsleder: Trasti, Vegar Nilsen, tlf. 78 97 74 91	Dato: 06.02.2015
Arkivsak: <arkivsaknr>	
Saksordfører: Hatle, Hans	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Rådet for likestilling av funksjonshemmede	001/2015	13.01.2015
Utvalg for plan og samferdsel	001/2015	15.01.2015
Kommunestyret	002/2015	28.01.2015
Kommunestyret	010/2015	25.02.2015
Utvalg for plan og samferdsel	013/2015	12.02.2015

DETALJREGULERING FOR KORBINESET FISKECAMP

Vedlagte dokumenter:

BESKRIVELSE DETALJREGULERING FOR KORBINESET FISKECAMP REV 09.12.2014
KONSEKVENsutREDNING TIL DETALJREGULERING FOR KORBINESET FISKECAMP
06.10.2014

PLANKART KORBINESET FISKECAMP 061014

RISSIKOVURDERING KORBINESET 22.11.2013

ILLUSTRASJON AV LANSKAPSTILPASNING

BESTEMMELSER DETALJREGULERING FOR KORBINESET FISKECAMP REV 06.02.15

Kort sammendrag:

Neiden Fjellstue AS har utarbeidet detaljregulering for Korbineset fiskecamp, med konsekvensutredning.

Detaljreguleringen legges her fram for behandling etter plan- og bygningslovens § 12-12

vedtak av reguleringsplan, samt forskrift om konsekvensutredninger § 12.

Faktiske opplysninger:

Neiden Fjellstue AS har utarbeidet detaljregulering for Korbineset fiskecamp, med konsekvensutredning.

Neiden Fjellstue AS er forslagsstiller.

Fiskebeck Prosjekt AS er planfaglig konsulent.

Planområdet omfatter Korbineset i Neiden og berører følgende eiendommer: g/bnr: 7/2, 7/8, 7/35, 7/41 og 7/104.

Planforslaget for Korbineset fiskecamp består av følgende plandokumenter:

- Planbeskrivelse, datert 09.12.14
- Konsekvensutredning, datert 06.10.14
- Bestemmelser, datert 09.12.14
- Plankart, datert 06.10.14
- Risiko og sårbarhetsanalyse, datert 22.11.13
- Fotomontasje/illustrasjon av landskapstilpasning
- Flomsonekart (ikke vedlagt)
- Rapport om Biologisk mangfold (ikke vedlagt)

Formålet med planen er å tilrettelegge for en utvidelse av Neiden Fjellstue AS sin reiselivsbedrift og øke overnattings-/campingtilbudet i området, spesielt rettet mot laksefiske og evt. annen type turisme.

I planforslaget reguleres det for følgende formål, ref. vedlagte plankart:

- Fire nye hyttetomter (FF2-FF5)
- To eksisterende hytter som reguleres til samme formål (FF)
- Område for seks campinghytter (Utleiehytter 1)
- Område for to time-share hytter (Utleiehytter 2)
- Område for campingplass
- Kombinert område for kontor/bolig

- Landbruksområde
- Verneområde for strandsone
- Hensynssone for flom
- Sikringssone for flom
- Hensynssone for Slåttemark

Planområdet grenser til Neidenelva som er vernet mot vasskraftutbygging i verneplan I etter stortingsvedtak i 1973, Neidenelva er også Nasjonal lakseelv som opphav for Nasjonal laksefjord etter stortingsvedtak 25.02.2003.

Planområdet grenser til Skoltebyen Kulturmiljø, som er båndlagt etter lov om kulturminner, jf. forskrift av 22.09.2000, detaljregulering vedtatt 25.01.2012.

Kommunen mottok komplett forslag til detaljregulering den 30.12.13. Dette planforslaget ble gjennomgått av administrasjonen og forelagt Jordbrukssjefen for uttalelse, som i notat 13.02.14 har gjort en jordbruksfaglig vurdering av dette planforslaget. Med bakgrunn i de jordbruksfaglige vurderinger ble det avholdt et møte med forslagsstiller 21.02.14. Planforslaget er etter dette endret, kommunen mottok reviderte dokumenter for planforslaget 04.03.14.

Planforslaget med konsekvensutredning ble behandlet i Utvalg for plan og samferdsel i møte 27.03.14, sak 035/14 og utlagt til høring/offentlig ettersyn i perioden 08.04.14 til 30.05.14.

Det ble gjennomført grenseoppgang i juli 2014 og plankartet er revidert iht. fastsatte eiendomsgrenser.

Planen er revidert etter offentlig ettersyn/høring, siste revisjon 09.12.14.

Rådmannen forventer at Kommunestyret setter seg inn i plandokumentene og vil derfor ikke gjengi disse i detalj, det vises til vedlagte plandokumenter.

Medvirkning:

Innkomne uttalelser til planforslaget ved høring/offentlig ettersyn er her oppsummert og behandlet med forslagsstillers kommentar og rådmannens tilrådning:

1. Innspill fra Fylkesmannen i Finnmark, 03.06.2014.

Ensartet plannavn ønskes. PlanID. Korrigering div. planbestemmelser mhp. eiendomsgrense, grad av utnytting, campingformål, veiformål, bruk og vern av sjø og vassdrag. I beskrivelse endres det for naturmangfoldloven.

Forslagsstiller har korrigert konsekvensutredning, planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart etter innspill fra Fylkesmannen i Finnmark på de punkter som vi har muligheter for å endre. Bortsett fra endring fra endring av formål bruk og vern av sjø og vassdrag. Denne beholdes siden intensjonen med dette formålet er det samme som for hensynsone. Endring av formålet her medfører så store endringer at vi ikke ønsker å gjøre dette denne gangen. PlanID tildeles og endres av kommunen.

Rådmannen finner at innspillet fra Fylkesmannen er ivaretatt i de reviderte plandokumentene.

2. Statens Vegvesen, 15.04.2014.

Det er ingen spesielle merknader til det formålet som forslagsstiller har.

Rådmannen tar dette til orientering.

3. Sametinget, 29.04.2014.

Det er ingen spesielle merknader til det formålet som forslagsstiller har.

Rådmannen tar dette til orientering.

4. Finnmark Fylkeskommune, 05.05.2014.

Planfaglig uttalelse: Prinsipper for universell utforming er ivaretatt i planen.

Kulturminnefaglig uttalelse-arkeologi: Ingen automatiske freda kulturminner innenfor planområdet. Minner om aktsomhetsplikten.

Planen er i henhold til de innspill som Fylket har kommet med og vi opprettholder planen for disse punktene.

Rådmannen finner at innspillet fra Fylkeskommunen er ivaretatt i de reviderte plandokumentene.

5. Bjørn Erling Floer og Vanja Hågensen, 29.05.2014.

Naboene har uttalelser som referer til LNF-områder, tiltak i 100-meters belte mot sjø og vassdrag, jordloven med uttalelse fra jordbrukssjefen og noen andre klagemål.

Forslagstiller/tiltakshaver ønsker vil ikke rette seg etter klagemålet og har følgende kommentarer;

- Det er ikke konsesjonsplikt for eiendommen. Dette er stadfestet av Sør-Varanger kommune i 2008.

- Tiltakshaver har hatt møte med kommunen i Mars 2014 angående jordbrukssjefens uttalelser, og planen er revidert etter jordbrukssjefens innspill.

Rådmannens merknader:

Rådmannen registrerer at naboene har innsigelse til planforslaget. Når det gjelder *innsigelse*

i plansaker er dette tillagt et eget myndighetsområde og kun de med innsigelsesmyndighet etter plan- og bygningslovens § 5-4 har anledning til å avgi *innsigelse* til en plan. Rådmannen forstår derfor innspillet til planforslaget som en protest.

Naboene viser til formålet med LNFR-områder i Kommuneplanen og plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbud i 100-metersbeltet, samt Jordloven og omtaler dispensasjoner. Rådmannen vil påpeke at det er gjennom en reguleringsplan (som i denne sak) at Kommunestyret kan ta stilling til endret arealformål i et område. I den sammenheng skal tiltaket vektet opp i mot områdets formål (i dag LNFR), 100-metersbeltets hensyn, jordloven og for øvrig annet lovverk og krav. Når det gjelder dispensasjon vil rådmannen opplyse om at en *dispensasjon* er et unntak fra gjeldende arealplan. Ettersom det i denne sak er utarbeidet en reguleringsplan er dette ikke aktuelt.

Rådmannens tilråding:

Rådmannen finner at forslagsstiller, gjennom detaljreguleringen på en god måte har hensyntatt forholdet til jordvern og Neidenelva. Rådmannen har gjort en egen vurdering av dette i saksframstillingen ved 1.gangsbehandling (27.03.14), samt i framstillingen nedenfor.

6. Inger og John Arne Wartainen, 30.04.2014.

Naboene har uttalelser som referer til det samme som Floer/Hågensen samt at dem kommenterer vårflo, geoteknikk og avrenning.

Tiltakshaver ønsker vil ikke rette seg etter klagemålet og har følgende kommentarer;

- Det er ikke konsesjonsplikt for eiendommen. Dette er stadfestet av Sør-Varanger kommune i 2008.

- Tiltakshaver har hatt møte med kommunen i Mars 2014 angående jordbrukssjefens uttalelser, og planen er revidert etter jordbrukssjefens innspill.

- Grense mot nabotomter er fastsatt med grenseoppgang Juli 2014. Reguleringsplan er korrigert etter grensegangen er vedlagt denne merknadsbehandlingen.

Rådmannens merknader:

Rådmannen registrerer at naboene protesterer på tiltaket i sin helhet og vil vise til egne vurderinger til innspill nr. 5 over hva angår 100-metersbeltet og hensynet til jordvern.

Forholdet til jord-/leirras er omhandlet i ROS-analysen og ivaretatt i plankart og bestemmelser. Rådmannen legger til at en ikke har indikasjoner på at det finnes kvikkleire i området som anført av naboen, i følge NGUs løsmassekart ligger tiltaksområdet oppå breelv- og elveavsetning. Forholdet til flom og avrenning er ivaretatt i plankart og planbestemmelser.

Rådmannens tilråding:

Rådmannen finner at forslagsstiller, gjennom detaljreguleringen på en god måte har hensyntatt de punkter som naboen påpeker i sin uttalelse/protest.

Øvrig behandling:

Planforslaget ble lagt til behandling i Rådet for likestilling av funksjonshemmede ved

1.gangsbehandling (i Utvalg for plan og samferdsel 27.03.14), men planforslaget ble da ikke tatt opp til behandling i rådet og det foreligger derfor ikke uttalelse fra rådet i saken. Rådmannen er ikke kjent med hvorfor planen ikke ble tatt opp til behandling av rådet, men vil likevel påpeke at rådet gjennom det overnevnte er gitt anledning til å avgi uttalelse til planforslaget. Hva angår universell utforming vises til egen vurdering nedenfor.

Rådmannens vurderinger:

Rådmannen vil her kort kommentere enkelte forhold i planforslaget:

Neidenelva:

Neidenelva er tillagt særlige vern fra overordnet myndighet og må derfor ivaretas spesielt ved etablering av bebyggelse langs elvebredden. Rådmannen mener planen ivaretar dette vernet gjennom regulert verneområde for strandsonen. Videre er planlagt bebyggelse trukket litt bort fra elvebredden, og det er stilt krav om håndtering av utslipp. Det nevnes at nærheten til elva er bærende for etableringen av reiselivsbedriften.

Flom:

Flomsonekart er lagt til grunn for utarbeidelsen av planforslaget og det er satt en flomsone langs strandsonen, videre er det satt av en hensynssone i planområdet som kommer innenfor området i faresonen for en 200-års flom. Hensynet til flom synes med dette ivaretatt.

Landskap:

Det er til konsekvensutredningen redegjort for forholdet til landskapstilpasning og utarbeidet en enkel fotomontasje. Videre er det i planen satt en byggegrense mot elvebredden og satt bestemmelser for høyden på campinghyttene som synes å begrense omfanget av utbyggingen. Rådmannen legger til at området er eksponert fra E6 og Skoltebyen kulturmiljø og framtidig bebyggelse synes ikke å bli for framtreddende. Campingområdet vil nok være mer framtreddende men det er stilt krav om at skogbeltet langs elva skal opprettholdes, rådmannen synes ut i fra dette at forholdet er tilstrekkelig ivaretatt.

Universell Utforming:

Planforslaget legger ikke opp til universell utforming utover krav til tilgjengelighet i teknisk forskrift (TEK10) og vegvesenets håndbok N100. Det er i bestemmelsen stilt krav om at minst én av campinghyttene, med uteoppholdsareal skal være universelt utformet, dette er i tråd med TEK 10 § 12-7 5.ledd. Rådmannen ser det slik at tilrettelegging i form av universell utforming vil medføre betydelige inngrep i terrenget langs elva og at det derfor ikke bør stilles ytterligere krav til dette. Rådmannen mener at hensynet til jordvern og vernehensynet til

Neidenelva må veie tungt i denne sammenheng, det er i bestemmelsen satt krav om at området skal kunne tas i bruk til landbruksformål ved (framtidig) behov og at tiltak i område campingplass må ha midlertidig karakter (bestemmelsens § 2.5 c).

Naturmangfoldloven §§ 8 til 12:

Det er til konsekvensutredningen gjennomført befarings av naturens mangfold i området og utarbeidet en egen rapport for dette. Forslagsstiller har i planbeskrivelsen gjennomgått en vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12, rådmannen støtter seg til disse vurderingene. Rådmannen anser at kunnskapsgrunnlaget således er tilstrekkelig jf. lovens § 8 og at lovens § 9 om føre-var-prinsippet derfor ikke kommer til anvendelse. Det er ikke påvist truede arter i området. Det er imidlertid registrert gammel slåttemark, som er en prioritert naturtype, i området. Slåttemarken er ivaretatt gjennom egen hensynssone, rådmannen anser med dette forholdet til lovens §§ 10-12 som ivaretatt i planforslaget.

Tilgjengelighet til Neidenelva:

Tilgjengeligheten til Neidenelva synes å bli redusert i planforslaget gjennom etablering av campinghytter langs elvekanten vest i området. Dette kan være med på å privatisere et område som bør være tilgjengelig for allmenheten. Campinghyttene vil inngå i reiselivsbedriften og rådmannen finner derfor ut i fra næringsmessige hensyn at dette likevel kan aksepteres. Det nevnes at det ikke tillates fysiske barrierer i området. Det nevnes også at det er en eksisterende hytte i dette området. Langs elva er det satt av en sone for vern av strandsonen, med forbud mot tiltak, denne vil ivareta mulighet for ferdsel langs strandsonen.

Driftsform:

Driftsform er ikke konkret utredet i konsekvensutredningen, men er omtalt i planbeskrivelsen. Rådmannen forstår det slik at forslagsstiller ikke finner det aktuelt med andre driftsformer for Korbineset fiskecamp.

Jordvern:

Det er av Jordbrukssjefen utarbeidet en jordbruksfaglig vurdering til planforslaget (12.02.14), denne følger ikke vedlagt. Rådmannen støtter seg til Jordbrukssjefens vurdering som ble gjengitt i saksframstillingen til Utvalg for plan og samferdsels møte 27.03.14. Punktene opplyst av jordbrukssjefen er fulgt opp i detaljreguleringen. Rådmannen mener forslagsstiller har strekt seg langt for å imøtekomme hensynet til jordvern, samtidig som planforslaget ivaretar reiselivsbedriftens interesser. Området for campingplass er lagt på dyrkbar mark, men det er her ikke tillatt å oppføre permanente byggverk. Slik rådmannen ser det kan dette området tilbakeføres til landbruksformål dersom det i framtiden vil bli et særlig behov. Rådmannen vurderer ut i fra dette at hensynet til jordvern er ivaretatt i planforslaget.

Oppsummering:

Rådmannen støtter seg for øvrig til konklusjonene i konsekvensutredningen og anser disse som ivaretatt i planforslaget.

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:

De punktene nedenfor som er aktuell i saken er vurdert i overstående saksframstilling og gjentas ikke her.

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

Alternative løsninger:

Kommunestyret finner seg ikke enig i planforslaget slik det foreligger og sender planen tilbake til ny behandling (jf. plan og bygningslovens § 12-12), det gis følgende retningslinjer for det videre planarbeidet:

-
-
-

Begrunnelse:

Kommunestyret begrunner selv sitt vedtak.

Forslag til innstilling:

1. Kommunestyret legger til grunn *Detaljregulering for Korbineset Fiskecamp*, planID

2010004, med plankart, datert 06.10.14, planbestemmelse og planbeskrivelse datert 09.12.14, konsekvensutredning, datert 06.10.14 og ROS-analyse av 22.11.13.

2. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, samt forskrift om konsekvensutredninger § 12 vedtar Kommunestyret *Detaljregulering for Korbineset Fiskecamp*, planID 2010004.

Begrunnelse:

Kommunestyret finner at detaljreguleringen ivaretar de merknader som er innkommet på en tilfredsstillende måte. Kommunestyret støtter seg til rådmannens vurderinger over og de utredninger og vurderinger som framkommer av plandokumentene.

Behandling 13.01.2015 Rådet for likestilling av funksjonshemmede

Saksordfører:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Rådet for likestilling av funksjonshemmede sitt vedtak i sak 001/2015:

1. Kommunestyret legger til grunn *Detaljregulering for Korbineset Fiskecamp*, planID 2010004, med plankart, datert 06.10.14, planbestemmelse og planbeskrivelse datert 09.12.14, konsekvensutredning, datert 06.10.14 og ROS-analyse av 22.11.13.

2. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, samt forskrift om konsekvensutredninger § 12 vedtar Kommunestyret *Detaljregulering for Korbineset Fiskecamp*, planID 2010004.

Begrunnelse:

Kommunestyret finner at detaljreguleringen ivaretar de merknader som er innkommet på en tilfredsstillende måte. Kommunestyret støtter seg til rådmannens vurderinger over og de utredninger og vurderinger som framkommer av plandokumentene.

Behandling 15.01.2015 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Emanuelsen, Tarja Karine

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 001/2015:

Utvalg for plan og samferdsel avgir følgende innstilling til kommunestyret:

1. Kommunestyret legger til grunn *Detaljregulering for Korbineset Fiskecamp*, planID 2010004, med plankart, datert 06.10.14, planbestemmelse og planbeskrivelse datert 09.12.14, konsekvensutredning, datert 06.10.14 og ROS-analyse av 22.11.13.

2. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, samt forskrift om konsekvensutredninger § 12 vedtar kommunestyret *Detaljregulering for Korbineset Fiskecamp*, planID 2010004.

Begrunnelse:

Kommunestyret finner at detaljreguleringen ivaretar de merknader som er innkommet på en tilfredsstillende måte. Kommunestyret støtter seg til rådmannens vurderinger over og de utredninger og vurderinger som framkommer av plandokumentene.

Behandling 28.01.2015 Kommunestyret

Saksordfører: Emanuelsen, Tarja Karine

Forslag fra uavhengig representant foreslått av Mortensen, Knut R.:
Endringsforslag til pkt. 2.4 Utleiehytter:

"Minst en campinghytte med uteoppholdsareal skal være tilrettelagt for universell utforming" endres til

"Minst en campinghytte med uteoppholdsareal skal være universelt utformet".

Det ble votert over forslaget til Knut Mortensen, som medfører at saken skal sendes tilbake til utvalg for plan og samferdsel. Forslaget ble vedtatt med 22 mot 1 stemme (Hans Hatle, H).

Kommunestyret sitt vedtak i sak 002/2015:

Endringsforslag til pkt. 2.4 Utleiehytter:

"Minst en campinghytte med uteoppholdsareal skal være tilrettelagt for universell utforming" endres til

"Minst en campinghytte med uteoppholdsareal skal være universelt utformet".

Saken sendes tilbake til utvalg for plan og samferdsel for ny behandling.

Behandling 12.02.2015 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Wikan, Kurt

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 013/2015:

Utvalg for plan og samferdsel avgir følgende innstilling til kommunestyret:

1. Kommunestyret legger til grunn *Detaljregulering for Korbineset Fiskecamp*, planID 2010004, med plankart, datert 06.10.14, planbestemmelse **revidert 06.02.15** og planbeskrivelse datert 09.12.14, konsekvensutredning, datert 06.10.14 og ROS-analyse av 22.11.13.

2. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, samt forskrift om konsekvensutredninger § 12 vedtar Kommunestyret *Detaljregulering for Korbineset Fiskecamp*, planID 2010004.

Begrunnelse:

Kommunestyret finner at detaljreguleringen ivaretar de merknader som er innkommet på en tilfredsstillende måte. Kommunestyret støtter seg til rådmannens vurderinger over og de utredninger og vurderinger som framkommer av plandokumentene.

Behandling 25.02.2015 Kommunestyret

Saksordfører: Hatle, Hans

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Kommunestyret sitt vedtak i sak 010/2015:

1. Kommunestyret legger til grunn *Detaljregulering for Korbineset Fiskecamp*, planID 2010004, med plankart, datert 06.10.14, planbestemmelse **revidert 06.02.15** og planbeskrivelse datert 09.12.14, konsekvensutredning, datert 06.10.14 og ROS-analyse av 22.11.13.

2. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, samt forskrift om konsekvensutredninger § 12 vedtar kommunestyret *Detaljregulering for Korbineset Fiskecamp*, planID 2010004.

Begrunnelse:

Kommunestyret finner at detaljreguleringen ivaretar de merknader som er innkommet på en tilfredsstillende måte. Kommunestyret støtter seg til rådmannens vurderinger over og de utredninger og vurderinger som framkommer av plandokumentene.

Nina Bordi Øvergaard
kst. rådmann

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