



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: Nesje, Robert	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	016/16	16.02.2016
Kommunestyret	014/16	17.02.2016

PLANPROGRAM FOR DETALJREGULERING FOR NORDBAKKEN I NAMDALEN

Vedlagte dokumenter:

PLANAUGRENSNING

Planprogram plassen Nordbakken 04-02-2016

Dokumenter i saken:

- 2016000094 ANGÅENDE PLANPROGRAM FOR DETALJREGULERING NAMDALEN
- 2015023164 KORRIGERING AV DOKUMENTER FOR NAMDALEN
DETALJREGULERING - GBN 21/11 OG 21/19
- 2015014709 VEDR. FORSLAG TIL PLANPROGRAM 21/11 NAMDALEN
- 2015004900 FORSLAG TIL PLANPROGRAM NAMDALEN
- 2015001710 UTTALELSE - ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN FOR GBN 21/11
NAMDALEN
- 2015001709 UTTALELSE - ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN FOR GBN 21/11
NAMDALEN
- 2015000096 ENDRING BEBYGGELSESPLAN NAMDALEN
- 2014024858 ENDRING BEBYGGELSESPLAN NAMDALEN
- 2014008401 INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV EDNRING
BEGYGGELSESPLAN EIENDOM 21/11 - NAMDALEN
- 2014006099 VARSEL OM OPPSTART AV ENDRING BEBYGGELSESPLAN NAMDALEN
- 2014007785 INNSPILL TIL ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN FOR GBN 21/11
NAMDALEN
- 2014000560 VARSEL OM OPPSTART PLANARBEIDE NAMDALEN
- 2013021862 SPØRSMÅL OM BEHOV FOR KONSEKVENSUTREDNING -

Kort sammendrag:

Namdalen Wilderness Lodge AS har fått utarbeidet et planprogram for detaljregulering for Nordbakken i Namdalen. Bakgrunnen for planen er at tiltakshaver ønsker å utvikle Nordbakken gård som destinasjon for ekspedisjon- og villmarksturisme. Kommunen har tidligere vurdert at planen kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. plan- og bygningsloven § 12-9. Dermed utløses krav om planprogram for reguleringsplan jf. plan- og bygningsloven § 4-1.

Faktiske opplysninger:

Fiskebeck prosjekt AS har på vegne av tiltakshaver Namdalen Wilderness Lodge AS utarbeidet forslag til planprogram for detaljregulering for Nordbakken i Namdalen. Bakgrunnen for planen er at tiltakshaver ønsker å utvikle Nordbakken som destinasjon for ekspedisjon- og villmarksturisme.

Nordbakken gård ligger i Namdalen, like ved Langfjordvannet. Gjeldende reguleringsplan for området er *Namdalen hytteområde, bebyggelsesplan fra 07.06.1994*. Det er flere eksisterende bygg på gården som man ønsker å benytte til overnatting tilsvarende ødemarkskoier. Det eksisterende «Høsehøuset» på gården benytter man i dag til bevertning, og dette er drift man ønsker å videreføre. I tillegg ønsker man å bygge små «gammer» for overnatting i skogen vest for gårdstunet. Litt sør for gården ønsker man å bygge rundt fire hytter for utleie. Nede ved vannet ønsker tiltakshaver å etablere flytebrygge og evt. naust og badstu.

Fiskebeck prosjekt ba 01.10.2013 kommunen om en vurdering av behov for konsekvensutredning for tiltaket. Kommunen vurderte da at planen kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. plan- og bygningsloven § 12-9, noe som utløser krav om planprogram for reguleringsplan jf. plan- og bygningsloven § 4-1. Kommunen anbefalte at naturens mangfold og landskap skulle konsekvensutredes.

Om planprogram

Plan- og bygningsloven § 4-1 stiller bl.a. krav til hvilke planer som skal ha planprogram og hva planprogrammet skal inneholde: «*For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.*»

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.»

Under er et utdrag av kommunal- og regionaldepartementets beskrivelse ut over lovteksten

om hva planprogram er, og kravene som stilles til dette:

«Planprogrammet er et fleksibelt verktøy for den tidlige fasen av planarbeidet og skal tilpasses den konkrete plansituasjonen og planbehovet. Som et minimum skal planprogrammet gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen og opplegget for medvirkning. Dette gjelder uavhengig av om planprogrammet skal ligge til grunn for et planforslag med konsekvensutredning eller ikke.

Dersom det skal gjennomføres en konsekvensutredning av planen som planprogrammet skal ligge til grunn for, må planprogrammet også redegjøre for behovet for utredninger.

Det er viktig at forslag til planprogram gis en tydelig utforming før det legges ut til høring og offentlig ettersyn. Det forutsettes at planprogrammet inneholder nødvendig informasjon og er av en slik kvalitet at det gir grunnlag for medvirkning og relevante innspill fra berørte myndigheter og andre med interesse i planarbeidet. Det er derfor nødvendig med en åpen prosess for å komme fram til et godt planprogram. For berørte myndigheter skal planprogrammet også danne grunnlag for disse myndighetenes vurdering av om planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser. Planprogrammet må struktureres slik at det i etterkant kan tas stilling til om planforslaget med konsekvensutredning er utarbeidet i tråd med planprogrammet.»

Lenke: https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/ny-versjon-lovkommentar-til-plandelen-i-/kapittel-4-generelle-utredningskrav/-/4-1-planprogram/id556751/

Sammendrag av høringsuttalelser m/tiltakshavers samt rådmannens kommentar

I forbindelse med varsling av oppstart endring av bebyggelsesplan og konsekvensutredning, er det kommet inn innspill. Disse er vurdert og ivaretatt i planprogrammet her;

- Sametinget: Det er ikke registrert automatiske fredede samiske kulturminner. Det er ingen merknader til planarbeidet. I sitt innspill har Sametinget lagt vekt på at ved arbeid i marken må man vise aktsomhet for automatisk fredede kulturminner.

- Finnmark Fylkeskommune: har i sitt innspill gjort oppmerksom på at man ikke skal endre kulturlandskapet. SEFRAK-registrerte bygg og gårdstun skal bevares, og ev. tiltak avklares med vernemyndighet. Man skal også på generell basis ta hensyn til universell utforming.

Tiltakshaver: Disse innspill er ivaretatt ved at det er skal legges inn klare føringer for både bygg og kulturlandskap i beskrivelse og bestemmelser for reguleringsplan. Det tas hensyn til vern av bygg og landskap, samt at store deler av eksisterende området skal beholdes og forvaltes slik det er i dag og forsøkt tilbakeføres til gammel fordums storhet. Dette er også viktig del av konseptet med ødemarksgård (Wilderness Lodge) som tiltakshaver bygger opp.

Rådmannens vurdering: Rådmannen har opplyst tiltakshaver om at tilgjengeligheten til området/tiltaket må ses nærmere på i forbindelse med utarbeiding av plan. Rådmannen

stiller seg ellers bak vurderingene til tiltakshaver.

- Fylkesmannen i Finnmark: Minner om at behandling av plansaker skal ny forskrift (1 jan 2015) legges til grunn for den videre behandling. –Biologisk mangfold. Det er påvist sårbar planteart(Russearve)i Namdalen, men ikke innenfor planområdet. Dette punktet må tas med i konsekvensutredningen. –Varig verna vassdrag og randsoner rundt disse. Dette må konsekvensutredes. –Reindrifta. Må vurderes konsekvensutredet. Innspill for detaljregulering; -Minner om generelle krav til utarbeidelse av reguleringsplan. –Spørsmål om oppheving av eldre plan (Namdalen hyttefelt). –Det må føres på grad av utnytting. – Landbruksinteresser. –Biologisk mangfold og formål.- Kulturlandskap og formål.- Motorferdsel og påvirkning av friluftslivet og naturmiljøet. –Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse. –Tilbud om kvalitetssikring av arealplankart.

Tiltakshaver: Vi har korrigert forslag til Planprogram etter Fylkesmannens ønsker for punktene; - Behandling etter ny forskrift av 1 jan 2015, -Biologisk mangfold tas med i konsekvensutredning, -Reindrifta er kommet med i konsekvensutredning, -Varig verna vassdrag skal beskrives og kommenteres i planprogrammet. I innspill for detaljregulering har vi følgende kommentarer: -De generelle reglene for detaljregulering (beskrivelse, bestemmelser etc.) er etterfulgt. –Grad av utnytting skal påføres planen. – Landbruksinteresser er beskrevet. –Biologisk mangfold er tatt med som eget punkt i beskrivelsen, og får eget formål (kode 5120). –Kulturlandskap får eget formål (5500). – Motorferdsel er med i beskrivelsen som eget punkt. –Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse gjøres på eget skjema i detaljplan. -Tilbud om kvalitetssikring av arealplan. Dette er noe som Sør-Varanger kommune må ta stilling til om dem vil benytte seg av.

Rådmannens vurdering: Rådmannen stiller seg bak vurderingene til tiltakshaver. Når det gjelder Fylkesmannens kommentar om at Langsfjordvannet er en del av et verna vassdrag, vil rådmannen minne om at vannet er vernet mot kraftutbygging.

- Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik: Området er frodig og er et godt beiteområde for rein. Inngrep kan gi negative konsekvenser for reindriften. Omfang av planlagt tiltak er ikke klarlagt godt nok for en fullstendig vurdering av planprogrammet og detaljregulering. Næringsområde som ligger rundt selve hovedbygningene(gårdstunet) er vurdert til lite negative konsekvenser så lenge man dette gjøres på en skånsom måte for naturen rundt. Spesielt trafikk til og fra området, og internt i planområdet, er en viktig faktor som må konsekvensutredes. Vedlikehold av området slik som det er i dag er en fordel for reindriften da rein og annet vilt kan krysse og benytte området til beite. Det er viktig at randsoner rundt gården ikke utvides. Distriktet er negativ til områder for nye private hytter. Avfallshåndtering skal ta høyde for at dette området kan få besøk av bjørn slik at man ikke tiltrekker seg rovvilt unødige.

Tiltakshaver: For å ivareta innspill fra reindriften har vi følgende tiltak: forslag til planprogram gjort endringer som tar hensyn til innspill fra Reinbeitedistriktet. Planlagt hytteområdet som ligger mot nord og var forutsatt også for salg er fjernet fra planprogrammet. Dermed vil man ikke få ekstra trafikk og bruk i nord hvor det er gamle jorder som brukes av rein og annet vilt. Næringsvirksomheten konsentreres rundt eksisterende gårdstun innen for definisjonsområdet (lilla linjer). Trafikken inn til gården går i dag stort sett på Langfjordvatnet både sommer og vintertid. Dette vil ikke endres i framtiden. Noen turister sannsynligvis vil komme via sti som er etablert fra både nord, syd og øst. Men dette vil være et fåtall. Det er

planlagt tiltak for å håndtere økt trafikk til parkering på Langvasseid. Planlagt ekstra hytteområde for utleie i sør skal ikke ha så stor betydning for reindrifta. Her er det etablert eksisterende trafikk frå både nabohytter og trafikk ned til vatnet. Derfor ønsker man å fortette med et mulig byggeområde som knyttes mot eksisterende trafikkårer(stier, skuterløyper etc.). Man håndterer allerede avfallsmenger i dag på en god måte, og dette skal fortsette selv med gjennomføring av planlagt regulering. For øvrig så har ny drift som er startet opp (vedlikehold, tynningshogst og økning av trafikk) ikke vært til unødig stor ulempe for reindrifta. Vi har fått signaler fra Reinbeitedistriktet på at ny drift også har hatt noen positive effekter.

Rådmannens vurdering: Rådmannen stiller seg bak vurderingene til tiltakshaver.

- Alle høringsuttalelsene gjør oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner. Dette blir tatt med i reguleringsbestemmelsene.

Oppsummering av høringsuttalelser samt avsluttende kommentar:

- Tiltakets innvirkning på naturens mangfold, landskap samt på samisk natur- og kulturgrunnlag skal konsekvensutredes. Dette med bakgrunn i vurderinger gjort av administrasjonen og innkomne høringsuttalelser. Rådmannen stiller seg for øvrig bak vurderingene til tiltakshaver.

Rådmannen anser forlaget til planprogram for utarbeidet etter gjeldende og anerkjent metodikk, samt tilpasset plannivået og omfanget til fremtidig virksomhet. Rådmannen har ingen merknader til planprogrammet.

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:

Reguleringsplanen utarbeides for tilrettelegging for reiselivsvirksomhet. I kommuneplanens samfunnsdel er det et mål å «legge til rette for et mangfoldig og innovativt næringsliv». Tilrettelegging for reiseliv er i denne sammenhengen et godt virkemiddel mot å nå målsettingen, og det å legge til rette for et natur- og opplevelsesbasert reiseliv er nevnt som en konkret strategi i samfunnsdelen. Ut i fra dette mener rådmannen at tiltaket er i tråd med

samfunnsdelen, og er positivt for samfunnsutviklingen i kommunen.

Infrastruktur:

Tiltaket er ikke omfattende i den grad at det genererer større infrastrukturtiltak. Transporten inn til området vil følge snøskuterløype på Langfjordvannet, båt på Langfjordvannet, eller at folk følger sti til fots/ski. Det vil muligens være behov for å oppgradere eksist. parkeringsplass på Langvasseid. Dette må avklares med grunneier hvis behovet oppstår.

Det er ikke offentlig vann- og avløpsnett i området. Derfor må det tas spesielt hensyn til god kontroll med avfall og avløp fra både overnattingsbygg og hytter/gammer. Dette gjøres spesielt ved søknad om utslippstillatelse, samt ved kontakt med Varanger Kraft for elektrisk forsyning. Kontroll på matavfall må også være svært god siden Namdalen svært sannsynlig vil få besøk av rovdyr.

Barn og ungdom:

Tiltaket berører ikke barn og unges interesse.

Folkehelse:

Tiltaket legger til en viss grad opp til aktiv ferie og friluftsliv. Dette er positivt.

Kompetansebygging:

Ikke relevant i denne sammenhengen.

Økonomi:

Ikke relevant i denne sammenhengen.

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

Når det gjelder universell utforming er spørsmålet om dette er et tiltak som av sin funksjon ikke er egnet for personer med funksjonsnedsettelse jf. byggteknisk forskrift § 8-2 og § 12-1. Rådmannen er av den oppfatning tiltaket er egnet for mange grupper med funksjonsnedsettelse, men at tiltaket likevel ikke kan benyttes av alle pga. beliggenhet, funksjon m.m. Dette medfører at tiltaket i sin helhet ikke kan bli universelt utformet, altså utformet for *alle*. Likevel er det viktig å huske at tiltaket retter seg mot almenheten. Derfor mener rådmannen det er viktig i det videre planarbeidet at det blir redegjort for avbøtende tiltak som skal gjøre tiltaket tilgjengelig for *flest mulig*.

Alternative løsninger:

Forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 og KU-forskriftens § 6, vedtar Sør-Varanger kommunestyre forslag til planprogram for detaljregulering for Nordbakken i Namdalen.

Begrunnelse: Planprogrammet er utarbeidet etter gjeldende og anerkjent metodikk, samt tilpasset plannivået og omfanget av fremtidig virksomhet.

Behandling 16.02.2016 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Nesje, Robert

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 016/16:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 og KU-forskriftens § 6, vedtar Sør-Varanger kommunestyre forslag til planprogram for detaljregulering for Nordbakken i Namdalen.

Begrunnelse: Planprogrammet er utarbeidet etter gjeldende og anerkjent metodikk, samt tilpasset plannivået og omfanget av fremtidig virksomhet.

Behandling 17.02.2016 Kommunestyret

Saksordfører: Nesje, Robert

Egil Kalliainen ba om å få sin habilitet vurdert.

Kommunestyret erklærte Egil Kalliainen inhabil. Jorid Kristensen tiltrådte som vara i behandling av saken.

Enstemmig vedtatt.

Kommunestyret sitt vedtak i sak 014/16:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 og KU-forskriftens § 6, vedtar Sør-Varanger kommunestyre forslag til planprogram for detaljregulering for Nordbakken i Namdalen.

Begrunnelse: Planprogrammet er utarbeidet etter gjeldende og anerkjent metodikk, samt tilpasset plannivået og omfanget av fremtidig virksomhet.

Nina Bordi Øvergaard
rådmann