



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: Hanne Kildemo Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 21.05.2013
Arkivkode: K2-L83, GBN-16/17	Arkivsaksnr.: 12/195
Saksordfører: Hans Hatle	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Rådet for likestilling av funksjonshemmede	22.01.2013	006/13
Utvalg for plan og samferdsel	24.01.2013	008/13
Utvalg for plan og samferdsel	07.06.2013	034/13
Kommunestyret	19.06.2013	040/13

DETALJREGULERING AV EIENDOM G/BNR 16/17 VAGGETEM - BEHANDLING ETTER OFFENTLIG ETTERSYN - TILTAKSHAVER: BERNT INGE MORTENSEN

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	13.05.2013	2012011_BESKR_Ellanelva 16_17
2	13.05.2013	ROS-Skjema gnr 16 bnr 17 ellenelva.pdf
3	13.05.2013	oversiktskart gnr 16 bnr 17 .pdf
4	13.05.2013	situasjonskart_vaggetem_sak12_195
5	14.05.2013	2012011_BEST_Ellanelva 16_17
6	14.05.2013	2012011_Plankart_Ellanelva 16_17

Dokumenter i saken:

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

24.10.2011	I	Fiskebeck Prosjekt AS	REGULERINGSPLAN FOR EIENDOM 16/17
27.10.2011	U	Fiskebeck Prosjekt AS	VEDRØRENDE VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID FOR GNR/BNR
17.11.2011	U	Fiskebeck Prosjekt AS	MØTEREFERAT OPPSTARTSMØTE REGULERINGSPLAN FOR GNR/BNR 16/17
20.11.2011	I	Fiskebeck Prosjekt AS	VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEIDE - 16/17
29.11.2011	U	Fiskebeck Prosjekt AS v/Jens-Åge	ANGÅENDE VARSEL OM OPPSTART REGPLAN FOR GNR 16, BNR 17 -
30.11.2011	U	Fiskebeck Prosjekt AS v/Jens-Åge	SVAR: ANGÅENDE VARSEL OM OPPSTART REGPLAN FOR GNR 16, BNR 17 -
14.12.2011	I	Norges vassdrag- og energidirektorat	NVES INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEIDE FOR 16/17
16.12.2011	I	Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark	UTTALELSE VEDR. VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID
19.12.2011	I	Fylkesmannen i Finnmark	INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN FOR 16/17 VAGGATEM
25.10.2012	I	Fiskebeck Prosjekt AS	DETALJREGULERING 16/17 ELLENELVA
04.12.2012	I	Jens-Åge Fiskebeck Prosjekt AS v/Mikkola	ELLENELVA DETALJREGULERING
07.01.2013	U	Bernt Inge Mortensen	DETALJREGULERING AV EIENDOM G/BNR 16/17
24.01.2013	U	Saksbehandler Bernt Kvamme	MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 24.01.13:
25.02.2013	U	adresseliste	DETALJREGULERING AV EIENDOM G/BNR 16/17 UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN
26.02.2013	U	adresseliste	PLANSAK UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN - BARNAS REP. I PLANSAKER
08.03.2013	I	Statens vegvesen	UTTALELSE - REGULERINGSPLAN 16/17
13.03.2013	I	Norges vassdrags- og energidirektorat	UTTALELSE - OFFENTLIG ETTERSYN DETALJREGULERING VED ELLENELVA PÅ
20.03.2013	I	Varanger KraftNett AS	UTTALELSE - DETALJREGULERING AV 16/17
26.03.2013	I	Skogbrukssjefen i Finnmark og	UTTALELSE - DETALJREGULERING 16/17
04.04.2013	I	Sametinget	UTTALELSE - DETALJREGULERING 16/17
04.04.2013	I	Fylkesmannen i Finnmark	HØRINGSUTTALELSE - REGULERINGSPLAN FOR EIENDOM 16/17 ELLENELVA
08.04.2013	I	Finnmark fylkeskommune	UTTALELSE - DETALJREGULERING 16/17 ELLENELVA VAGGETEM
09.04.2013	I	Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark	UTTALELSE - DETALJREGULERING 16/17 VAGGETEM

Kort sammendrag:

Fiskebeck Prosjekt har på vegne av tiltakshaver, Bernt Inge Mortensen, utarbeidet forslag til detaljregulering for gnr. 16, bnr. 17, ved Ellenelva på Vaggetem. Det er tiltenkt syv tomter for fritidsbebyggelse med tilhørende adkomst og parkering. Planforslaget omfatter også et eldre bolighus, små landbruksarealer, vernesone mot Ellenelva og hensynssone omkring høyspentlinje.

Utvalg for strategi og utvikling behandlet saken som en forhåndsvurdering, i møte 06.12.10, i sak 026/11, da området i arealplanen er avsatt til LNFR-formål og tiltaket ligger innenfor 100-meters belte langs et verna vassdrag, Ellenelva. Utvalget vedtok igangsettelse av detaljreguleringsplan til fritidsboligformål på gnr.16, bnr.17.

Utvalg for plan og samferdsel behandlet saken, i møte 24.01.13, i sak 008/13, planforslaget ble sendt på høring og utlagt til offentlig ettersyn i perioden 27.02.13 – 10.04.13.

Faktiske opplysninger:

Planområdet er en privat eiendom som eies av Bernt Inge Mortensen. I forbindelse med arv er det ønskelig å fradele tomter til fritidsboligformål. I dette området er det eksisterende boliger og fritidsboliger, og det er naturlig å sette opp nye hytter her. Fem av hyttene tenkes lokalisert mot vest på eiendommen og adkomsten vil være felles adkomstvei mellom de respektive tomtene. Øvrige tomter tenkes etablert lengre mot øst, med felles parkeringsplass.

Planområdet er på ca 24 daa og ligger i et forholdsvis flatt terreng mellom en vei i nord og Ellenelva mot sør som tomtegrense. Privat vei som er nordlig grense tar av fra fylkesvei 885 mot Ellentjernet. Dette er felles vei for både gårdsbruk og andre boliger og hytter. I midten av planområdet mot vei skal det legges en ny parkeringsplass for hensetting av diverse utstyr som tilhengere, caravan, skutere og div. Denne nye parkeringen er for hyttebrukere i planområdet. Det har vært drevet jordbruk på området i tidligere tider. Det er ca. 20-25 års siden drift av jordene ble avsluttet. Tidligere jorder er nå stort sett igjengrodd av bjørk og småskog. Gjennom planområdet krysser en høyspentlinje.

Det er ønskelig at hyttene får en mønehøyde på 6,5 m. Dette for å få plass til evt. loft/hems. Omkringliggende boliger og fritidsbebyggelse er av varierende høyde med bygninger på 2 fulle etasjer som største. Hyttetomtene mot nabogrense i vest ligger i et område som har skogbevokst myr og kommer ikke i konflikt med stier eller ferdsel mot sjøen. De to siste tomtene skal være ved tidligere hovedbygg i øst. Ved å legge de nye hyttene ved siden av eksisterende hytter og bygg så vil man fortette i dette området. Område avsatt til fritidsboliger skal ikke komme i konflikt med verneverdig dyre- og planteliv, ikke forurensning til jordbunn, vann eller luft. Resten av planområdet skal være som det er i dag. Dvs. tidligere jordbruksområde med eksisterende bolig og tilhørende våningshus samt skogsområde.

Fra Ellenelva og ca. 30 meter horisontalt inn på planområdet er det en klimavernsone (naturvern). Det tillates ikke nye tiltak i området og bruken skal være regulert. Eksisterende stier til elva, bålplasser og båtutsettingsplass kan opprettholdes. Dette vil også fungere som flomvernomsone og en buffer for avsigning fra terreng samt motvirke erosjon av elveløpet. Kantsonen er også viktig for biologisk mangfold.

I forbindelse med at planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn, er det kommet inn følgende uttalelser:

Statens vegvesen, 11.03.13: Ingen merknader til planforslaget.

Norges vassdrags- og energidirektorat, 18.03.13: Mener deres innspill i forbindelse med planoppstart er ivare tatt ved at det er regulert inn ca 30 meter bred sone langs Ellenvelva som naturvernområde, samt at kraftlinjen som går gjennom planområdet er avsatt som hensynssone og tilknyttet bestemmelser som forbyr bygging og tiltak.

Varanger KraftNett, 26.03.13: Påpeker at de har både høy- og lavspent linjer i området, og forskriftenes krav må overholdes ved bygging nær disse. Dersom noen av deres anlegg må flyttes må utbygger bekoste dette.

Kommentar: Innspillet tas til orientering.

Skogbrukssjefen i Finnmark og Kvæningen kommune, 02.04.13: Punkt 4.3 c) i bestemmelsene omhandler bevaring av naturmiljø, som skogbrukssjefen synes å være noe streng; "Det er ikke lov med noen form for vedhogst, tynningshogst eller annen forpleining, annet enn å opprettholde det som eksisterer i dag. Dette gjelder også eksisterende bygninger og anlegg."

Skogbrukssjefen kommenterer:

"Det er ikke feil å stille skog som litt tynningshogst osv. Det er metoden som er avgjørende. Skogskjøtsel rundt hytter vil også bidra til en større trivsel for beboerne. Jeg synes man kan myke opp dette på bakgrunn av at skog er en fornybar ressurs som til enhver tid vil være i forandring, uansett om det gjøres menneskelige inngrep eller ikke."

Det foreslås at vedhogst skal være forbudt i de nærmeste 10 meter fra elvebredden, og skogskjøtsel og tynningshogst kan tillates 10 – 30 meter fra elvebredden.

Kommentar: Området rundt Ellenelva er en vernesone, jfr. Verneplan I for vassdrag, og derfor anses ikke bestemmelsene angående vedhogst er for strenge. I bestemmelsen står det at det ikke er lov med vedhogst, "...annet enn å opprettholde det som eksisterer i dag". Dette innebærer at vedhogst for å ivareta skogen slik den er i dag, er lovlig. Administrasjonen vurderer det derfor slik at bestemmelsen i punkt 4.3 c) ikke er for streng.

Sametinget, 08.04.13: Ingen merknader.

Fylkesmannen i Finnmark, miljøvern avdelingen 10.04.13:

I planforslaget er et mindre område avsatt til LNFR-område for spredt bolig-, fritids-, og næringsbebyggelse. Fylkesmannen påpeker at et område bare kan avsettes til LNFR med spredt bebyggelse dersom arealet er avsatt til dette formålet i kommuneplanen, jfr. pbl § 12-5, 5. ledd. Videre viser Fylkesmannen til § 11-11 nr. 2 i pbl om at omfang og lokalisering må være beskrevet sammen med arealformålet i bestemmelsene. Siden det aktuelle området i kommuneplanen er et rent LNFR-område, kan det ikke avsettes som LNFR med spredt bebyggelse uten videre bestemmelser om lokalisering og omfang i planforslaget. Det må derfor anses som et rent LNFR-område der landbruksproduksjon, herunder jordbruk,

skogbruk og reindrift, som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet.

Kommentar: Innspillet tas til etterretning. Området avsatt til LNFR-område for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, endres til et rent LNFR-område; punkt 4.1 og 4.2 i bestemmelsene endres fra LNFR-generalisert og LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse til LNFR-1 og LNFR-2.

Finnmark Fylkeskommune, areal- og kulturvernavdelinga 12.04.13: Fylkeskommunen viser til rundskrivet Tilgjengelighet for alle T -5/99B, til bruk ved kommunal planlegging. De mener universell utforming må kunne gjenfinnes i drøftingene i planens hovedmål, planbeskrivelse og bestemmelser. De påpeker at arealer som skal være avsatt til allmennheten, for eksempel leke- og oppholdsplasser, parkeringsplasser og andre offentlige rom utformes ikke bare med tanke på personer med nedsatt funksjonsevne, men at det også tas hensyn til familier med barn, og eldre. Dersom planene ikke er i tråd med dette kan det gi grunnlag til innsigelse.

Fylkeskommunen har ingen kulturminnefaglige innspill, men minner om aktsomhetsplikten.

Kommentar: Kravet om tilgjengelighet gjelder ikke for fritidsboliger med én boenhet som det reguleres for i denne planen, jfr. byggteknisk forskrift § 1-2. Derfor er det ikke tatt hensyn til universell utforming i reguleringsbestemmelser og beskrivelser.

Aktsomhetsplikten anses som ivaretatt i reguleringsbestemmelse, punkt 1 d).

Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark, 16.04.13: Ingen merknader.

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:

Ingen spesielle merknader i fht hovedsatsingsområdene i kommuneplanen. Bygging av hytter kan i ytterste konsekvens sies å være infrastruktur.

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

Det gjøres oppmerksom på høyde på foreslått bebyggelse - selve fritidsboligen – er 6,5m. Bakgrunnen for dette er ønske fra tiltakshaver om hems/ loft, i praksis en hytte på 1 ½ etasje. Dette er ikke i henhold til retningslinjene for utarbeidelse av reguleringsplaner som står i kommuneplanens arealdel, der foreslås høyden på fritidsbebyggelse å være 5,0 m. Bakgrunnen for disse retningslinjene i arealdelen er at hytter med stor mønehøyde er

dominerende i terrenget, og spesielt siden det i Sør-Varanger er mange områder med minimal skog, som kan sies å motvirke dette. I planområdet er blandingsskog av varierende høyde, med et åpent parti – et gammelt jorde – og et område med et gammelt våningshus. Bebyggelsen rundt planområdet er i tillegg av varierende høyde med bygninger opptil 2 fulle etasjer.

I saksfremlegget før saken ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn ble det gjort en kort vurdering av høyden på hyttene innenfor planområdet. Det er imidlertid ikke innkommet merknader om mønehøyden i perioden da saken var utlagt til offentlig ettersyn.

Administrasjonens vurdering:

Det skal reguleres for syv hyttetomter i et LNFR-område og innenfor 100-meters belte langs Ellenelva, som også er vernet i øvre del. Dette vernet omfatter imidlertid kun kraftutbygging og etter administrasjonens vurdering er naturkvalitetene også betydelige i den nedre del av vassdraget, selv om dette er påvirket av kraftutbyggingen i Pasvikelva. Som tidligere konkludert, kan ikke administrasjonen se at oppføring av syv hyttetomter i et område der det allerede er eksisterende hytter og boliger, fører til noen betydelige ulemper for verken miljøet eller for rekreasjons- og friluftslivsinteresser. Det er store tilliggende utmarksarealer i dette området, og når det gjelder annen infrastruktur, er det meste på plass for ytterligere syv fritidsboliger.

Etter administrasjonens vurdering synes de innkomne uttalelser til planforslaget ivaretatt i planbeskrivelse, bestemmelser og plankart, jfr. kommentarer ovenfor og i planbeskrivelsens kapittel tre - saksgang.

På planområdets vestsida der de fem hyttene ønskes oppført, er det et åpent og flatt myrterreng. Noe skog brer seg langs nabogrense i vest og noe sør langs Ellenelva. Hyttene som ønskes oppført på denne siden av planområdet vil derfor kunne bli noe dominerende da ønsket mønehøyden på 6,5 meter vil overstige skogen i dette området, høyspentlinjer og nabohytte i vest. Da det er lite skog i dette området vil hyttene bli godt synlig fra sørsida av fylkesveien.

På østsida av planområdet hvor det ønskes oppført to hytter, er det tettbevokst skog og hyttene vil derfor forsvinne mer inn i terrenget. Tilgrensende enebolig i to etasjer vil også medføre at hyttene vil harmonere mer med det eksisterende landskapsbildet.

På bakgrunn av dette vil administrasjonen legge fram to alternative løsninger vedrørende mønehøyde på hyttene:

Alternativ 1

På planområdets vestsida hvor de fem hyttene tenkes oppført, tillates maksimalt 5 meters mønehøyde, jfr. punkt 2.2 e) i bestemmelsene, som er i henhold til retningslinjene i kommuneplanens arealdel punkt 4.6.

Det gis tillatelse med 6,5 meters mønehøyde til de to hyttene som ønskes oppført på østsida av planområdet, jfr. punkt 2.3 e) i bestemmelsene.

Begrunnelse: flatt terreng og lite skog på planområdets vestsida vil føre til at hyttene vil bli noe dominerende i terrenget med 6,5 meters mønehøyde. På østsida av planområdet er det tett skog, og tilgrensende enebolig ligger noe høyere i terrenget i forhold til ønskede

oppførte hytter. Dette gjør at hyttenes visuelle høyde på østsiden reduseres, og de vil harmonere mer med landskapsbildet.

Alternativ 2

De syv hyttene gis adgang til å ha en mønehøyde på 6,5 meter som omsøkt.

Begrunnelse: Tiltaket vil føre til fortetting av eksisterende bebyggelse som anses som positivt. Hyttenes synlighet i terrenget, spesielt på vestsiden av planområdet der fem hytter tenkes oppført, vektlegges ikke som vesentlig negativt.

Alternative løsninger:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Sør-Varanger kommunestyre detaljregulering ved Ellenelva på Vaggatem i Pasvik, gnr. 16 bnr. 17, planid 2012011, datert 05.12.12, med de vilkår beskrevet i alternativ 2:

- De syv hyttene gis tillatelse til å ha en mønehøyde på maksimalt 6,5 meter.

Begrunnelse: Tiltaket vil føre til fortetting av eksisterende bebyggelse som anses som positivt. Hyttenes synlighet i terrenget, spesielt på vestsiden av planområdet der fem hytter tenkes oppført, vektlegges ikke som vesentlig negativt.

Behandling 19.06.2013 Kommunestyret

Saksordfører: Hans Hatle. I saksordførers fravær, orienterte Erik Henneli

Forslag fra SV, Ap, V og uavhengig representant Knut Mortensen

Forslaget er likelydende som rådmannens innstilling til behandling av saken i utvalg for plan og samferdsel.

Det tillates maksimalt 5 meters mønehøyde på de fem hyttene som tenkes oppført på planområdets vestside.

Det tillates maksimalt 6,5 meters mønehøyde på de to hytter som tenkes oppført på østsiden av planområdet.

Votering:

Innstillingen fra utvalg for plan og samferdsel ble satt opp mot forslaget fra SV, Ap, V og uavhengig representant Knut Mortensen. Forslaget ble vedtatt med 14 mot 11 stemmer (Sp, H, FrP).

Kommunestyrets vedtak i sak 040/13:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Sør-Varanger kommunestyre detaljregulering ved Ellenelva på Vaggatem i Pasvik, gnr. 16 bnr. 17, planid 2012011, datert 05.12.12, med de vilkår beskrevet i alternativ 1:

- Det tillates maksimalt 5 meters mønehøyde på de fem hytter som tenkes oppført på planområdets vestside, jfr. punkt 2.2 e) i bestemmelsene.
- Det tillates maksimalt 6,5 meters mønehøyde på de to hytter som tenkes oppført på østsiden av planområdet, jfr. punkt 2.3 e) i bestemmelsene.

Begrunnelse: Flatt terreng og lite skog på planområdets vestside vil føre til at hyttene vil bli noe dominerende i terrenget med 6,5 meters mønehøyde. På østsiden av

planområdet er det tett skog, og tilgrensende enebolig ligger noe høyere i terrenget i forhold til ønskede oppførte hytter. Dette gjør at hyttenes visuelle høyde på østsiden reduseres, og de vil harmonere mer med landskapsbildet.

Forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Sør-Varanger kommunestyre detaljregulering ved Ellenelva på Vaggatem i Pasvik, gnr. 16 bnr. 17, planid 2012011, datert 05.12.12, med de vilkår beskrevet i alternativ 1:

- Det tillates maksimalt 5 meters mønehøyde på de fem hytter som tenkes oppført på planområdets vestside, jfr. punkt 2.2 e) i bestemmelsene.
- Det tillates maksimalt 6,5 meters mønehøyde på de to hytter som tenkes oppført på østsiden av planområdet, jfr. punkt 2.3 e) i bestemmelsene.

Begrunnelse: Flatt terreng og lite skog på planområdets vestside vil føre til at hyttene vil bli noe dominerende i terrenget med 6,5 meters mønehøyde. På østsiden av planområdet er det tett skog, og tilgrensende enebolig ligger noe høyere i terrenget i forhold til ønskede oppførte hytter. Dette gjør at hyttenes visuelle høyde på østsiden reduseres, og de vil harmonere mer med landskapsbildet.

Behandling 07.06.2013 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Hans Hatle. I saksordførers fravær, orienterte Per Ivar Norbeck.

Ved votering ble alternativ løsning satt opp mot rådmannens innstilling. Alternativ løsning ble vedtatt med 3 mot 2 stemmer (Ap).

Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 034/13:

Utvalg for plan og samferdsel avgir følgende innstilling til kommunestyret:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Sør-Varanger kommunestyre detaljregulering ved Ellenelva på Vaggatem i Pasvik, gnr. 16, bnr. 17, planid 2012011, datert 05.012.12, med de vilkår beskrevet i alternativ 2:

- De syv hyttene gis tillatelse til å ha en mønehøyde på maksimalt 6,5 meter.

Begrunnelse: Tiltaket vil føre til fortetting av eksisterende bebyggelse som anses som positivt. Hyttenes synlighet i terrenget, spesielt på vestsiden av planområdet der fem hytter tenkes oppført, vektlegges ikke som vesentlig negativt.

Bente Larssen
rådmann

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