
Notat

26.10.2020

Merknadsoversikt - offentlig ettersyn av Detaljregulering Mortensand

Planens ID:	2019005
ArkivsakID:	19/1423
Varsel om oppstart:	05.07.2019
1.gangs behandling:	18.08.2020
Utlagt til offentlig ettersyn:	19.08 – 02.10.2020
Dato for siste revisjon:	26.10.2020
2.gangs behandling:	
Dato for vedtak i kommunestyret:	

Den 02.10.20 utløp fristen for uttalelsene til høring/offentlig ettersyn av *Detaljregulering for Mortensanden*.

Sør-Varanger kommune har mottatt 9 høringsinnspill i saken, disse ligger ved saken.

Følgende innspill er kommet inn;

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

- Direktoratet for mineralforvaltning, og bergmesteren på Svalbard (DirMin) - Datert 25.09.2020.
- Fiskeridirektoratet – Datert 09.09.2020
- Fylkesmannen i Troms og Finnmark – datert 25.09.2020
- Kystverket – datert 18.09.2020
- Sametinget – datert 28.09.2020
- Statens vegvesen – datert 05.10.2020.
- Sør-Varanger ungdomsråd – datert 27.08.2020
- Troms og Finnmark fylkeskommune – datert 29.09.2020
- UiT Norges arktiske universitet – datert 24.09.2020

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

Merknader som gjelder uttalelser spesifikk til planprogrammet er skrevet i *kursiv*.

DirMin, datert 25.09.2020.

DirMin ser at Planbeskrivelsen redegjør for at planområdet ligger et stykke unna drivverdig forekomst, og at det ikke er planlagt tiltak som båndlegger drift av blokkuttak i forekomsten. Det har ikke kommet til nye registreringer av mineralske ressurser eller bergrettigheter i området siden vår uttalelse. De har dermed ikke merknader til høring og offentlig ettersyn av planforslaget.

Forslagstillers kommentar:

Ingen kommentar.

Fiskeridirektoratet – Datert 09.09.2020

Fiskeridirektoratet nevner at i beskrivelse for detaljreguleringen er våre anbefalinger for vilkår til etableringen av småbåtanlegg hensyn tatt. Dette gjenspeiles ikke i god nok grad i planbestemmelsene. Med bakgrunn i dette ber vi dere revidere planbestemmelsene og nevner at ved utsetting av flytebrygge skal det tas hensyn til naturlig sirkulasjon, god vanndybde og plassering utenfor viktige marine naturtyper.»

Forslagstillers kommentar:

En slik bestemmelse vil ikke kunne vurderes i en eventuell byggesak. I planforslaget er forholdene vurdert til å være minimale. I tillegg er det ikke registrert spesielle forhold knyttet til marint biologisk mangfold i området.

Punkt c) «Det tillates ikke båtlagring eller annen type vedlikeholdsarbeid på båtene i planområdet.»

Fylkesmannen i Troms og Finnmark, datert 25.09.2020.

Fylkesmannen refererer til referat fra oppstartsmøtet (05.07.2019) der det ble det gitt uttrykk for at planen kun skulle muliggjøre en videreføring av saunaanlegget samt etablering av en grillhytte og flytebrygge, men ikke overnatting. Men Fylkesmannen ser at nåværende plan muliggjør dette likevel.

Planbestemmelsene muliggjør en utbygging for BYA på til sammen ca. 8000 m² for arealformålene BFT1 og BFT2 som betyr at det kan bygges veldig mange utleiehytter/poder. De forstår at det kan være ønskelig med mer fleksible bestemmelser, men ut fra et planfaglig perspektiv ønsker de seg mer konkrete bestemmelser. En konkretisering av antall hytter som ønskes utbygget, burde vært gjort. Byggenes faktiske plassering i planområdet er også noe vi savner, da dette kan få vesentlig betydning for planen. Fylkesmannen anbefaler at antall hytter og andre bygninger angis i planbestemmelsene.

Plassering av bygg bør også gjøres omtenksomt slik at de bryter minst mulig med landskapsbildet. Bestemmelse 2 c) som sier at plassering av bygg på høyder/koller skal unngås. Her viser vi også til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen. Under punkt 7.2 heter det at «tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig».

Forslagstillers kommentar:

I eksisterende detaljregulering for Mortensand (planID: 2002102) var tillatt BYA satt til 70 %. Regulert industri arealet i denne planen er på 122da. Noe som ville gitt 85.000m² BYA. Planforslaget legger opp til 20 % for BFT1 på 13 da og 10% for BFT2 på 54 da, som gir ca. 8.000 m² BYA. Dette betyr at BYA er redusert betraktelig. En ytterlig reduksjon vil kunne bli for begrensende. Selv om tiltakshaver per nå ikke kan se at det vil bli utbygd maksimalt, så er de en virksomhet i utvikling med ønske om fleksible løsninger.

BYA for BFT 1 og BFT 2 beholdes.

Byggenes faktiske plassering er ikke blitt tegnet inn i planområdet. Også her er det behov for fleksibel plasseringsløsning på bygningene, slik at man unngår dispensasjoner av planen i

fremtiden. I planbestemmelsene stilles det krav om utomhusplan, målestokk 1:200 ved søknad om byggetillatelse, slik at plasseringen blir fastlagt på utomhusplannivå.

Under punkt2. Fellesbestemmelser punkt c) er det tilføyd: «tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig».

Kystverket, datert 18.09.2020

Kystverket påpeker at det i planbeskrivelsen pkt. 6.13 er henvist til utgått havne- og farvannslov. Det bør oppdateres etter nytt regelverk.

Forslagstillers kommentar:

Planbeskrivelsen punkt 6.13, side 14, er oppdatert til ny havne- og farvannsloven som er gjeldende fra 01. januar 2020.

Sametinget, datert 28.09.2020

Sametinget har ingen merknader til planforslaget.

Forslagstillers kommentar:

Ingen kommentar.

Statens vegvesen, datert 05.10.2020.

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Forslagstillers kommentar:

Ingen kommentar.

Sør-Varanger ungdomsråd, datert 27.08.2020

Ungdomsrådet ønsker å få belyst eventuelle konsekvenser det vil være for dyr- og fugleliv ved å regulere deler av området til næringsformål.

Forslagstillers kommentar:

Eventuelle konsekvenser for dyr- og fugleliv har vært vurdert i behandling av forhenværende plan 'Balgami/Mortensanden' PLAN ID 2002102 med reguleringsformål for sjørelatert industri, parkbelte og kjøreveg.

Troms og Finnmark Fylkeskommune, datert 29.09.2020.

- Planforslaget bør diskutere hvor mange bygninger/tiltak som er ønskelig innenfor område, og vurdere en maksimumsgrense for antall bygninger/tiltak. Sett i lys av at planforslaget konkret nevner at allmenhetens bruk av strandsonen opprettholdes, må det vurderes nøye hvor mange tiltak som tillates og hvor de skal plasseres. Dette for å unngå en privatiserende effekt av området
- BFT1 og BFT2 angir maksimal størrelse for bygninger i underpunkt b). I underpunkt a) listes det opp eksempler på bygningsstrukturer. Her bør det konkretiseres hva som menes med bygning – gjelder det også bålplasser (som er nevnt som bygningsstruktur i punkt a).
- BFT1 bør ha bestemmelse om at adkomst fra f_SPA skal være universelt utformet.
- Atkomst/avkjørsler må opparbeides i henhold til vegnormalens (N100) krav til utforming, og være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for nye bygg blir gitt. Dette bør sikres og innarbeides i rekkefølgebestemmelser.

Forslagstillers kommentar:

- I eksisterende detaljregulering for Mortensand (planID: 2002102) var tillatt BYA satt til 70 %. Regulert industri arealet i denne planen er på 122da. Noe som ville gitt 85.000 m2 BYA. Planforslaget legger opp til 20 % for BFT1 på 13 da og 10% for BFT2 på 54 da, som gir ca. 8.000 m2 BYA. Dette betyr at BYA er redusert betraktelig. En ytterlig reduksjon vil kunne bli for begrensende. Selv om tiltakshaver per nå ikke kan se at det vil bli utbygd maksimalt så er de en virksomhet i utvikling med ønske om fleksible løsninger. BYA for områdene BFT 1 og 2 beholdes.
- Bygningens plassering er ikke blitt tegnet inn i planområdet. Dette fordi planen lages av en virksomhet i utvikling og det er ønskelig å kunne ha mer fleksibel plasseringsløsning på bygningene, slik at man unngår dispensasjoner av planen i fremtiden. I planbestemmelsene er det vel krav om utomhusplan, målestokk 1:200 ved søknad om byggetillatelse, slik at plasseringen godkjennes i utomhusplanen. I tillegg kan det ikke oppføres bygninger i strandsonen, grunnet byggegrensen mot sjøen.
- I bestemmelsene under punkt 3. Bebyggelse og anlegg, Fritids- og turistformål BFT1 og BFT 2 er det tilføyd følgende presisering: «og andre utendørs elementer som» gapahuker, bålplasser og annen enkle innretninger.
- Det stilles krav til universell utforming av bygg og uteareal i teknisk forskrift (TEK17), Både § 8-2 og 12-1, vil da sikre at hovedbygningen og atkomst fra felles parkering vil være universelt utformet. Dette er derfor ikke tatt med i bestemmelsene.
- I ny punkt 3. rekkefølgebestemmelser er det satt krav om at avkjørselen må være ferdig opparbeidet før det kan utstedes ferdigattest for nye bygg.

UiT Norges arktiske universitet – datert 24.09.2020

UiT vurdere sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann som liten. Derfor har vi ingen merknader til planforslaget eller eventuelle tiltak i sjø.

Forslagstillers kommentar:

Ingen kommentar.

Endringer etter høring og offentlig ettersyn

Med bakgrunn i innkomne merknader i forbindelse med offentlig ettersyn, Sør-Varanger kommune sine vurderinger og egne vurderinger, er det gjort følgende endringer og oppdateringer i reguleringsplanforslaget.

1 Reguleringsbestemmelser

- Punkt 2 c) presisert at tiltak må tilpasses omgivelsene best mulig.
- Tilføyd punkt 3 Rekkefølgebestemmelser: rekkefølge for opparbeidelsen av avkjørselen.
- Punkt 4.1 Fritids- og turistformål BFT 1 og BFT 2, presisering om utendørs elementer.
- Punkt 4.1 Småbåthavn BBS punkt c) presisering om at det ikke tillates ikke båtlagring eller annen type vedlikeholdsarbeid på båtene i planområdet.
- Noen bestemmelser er tatt siden de ikke kunne anvendes eller var ivaretatt gjennom annet lovverk.

3 Planbeskrivelsen

Punkt 6.2 reguleringsformål småbåtanlegg. Utfyllende beskrivelse om tidevann, sirkulasjon, vanddybde og ledninger.

Punkt 6.3 Vurdering av høy BYA.

Punkt 6.8 Universell utforming, presisering og henvisning til TEK 17.

Punkt 6.13 er oppdatert til gjeldene Havne- og farvannsloven. Og henvisning til Kulturminneloven.

Vurdering

Det er gjort flere små endringer i planen. Disse ansees ikke nødvendig å sende revidert plan på ny høring siden endringene har ført til en reduksjon og ingen økning i bestemmelsene og tiltakene.

BYA for BFT1 og BFT2 er beholdt og det antall bygninger ble ikke begrenset selv om både Troms og Finnmark Fylkeskommunen og Fylkesmannen i Troms og Finnmark ønsket en slik reduksjon. Det begrunnes med at det var lagt inn en reduksjon fra planen 'detaljregulering for Mortensand (planID: 2002102)' fra 85.0000m² til ca. 8.000m². Og Planen gjelder en virksomhet i utvikling med ønske om fleksible løsninger.

Utarbeidelse

Fiskebeck Prosjekt as