



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 Enhetsleder: , tlf.	Dato: 18.02.2014
Arkivkode: K2-L12, GBN-32/51	Arkivsaksnr.: 12/2025
Saksordfører: Roger Bruer	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel	27.02.2014	022/14
Kommunestyret	26.03.2014	021/14

DETALJREGULERING FOR LILLE KARPBUKT - GNR 32, BNR 51 I JARFJORD

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	12.02.2014	PLANBESKRIVELSE LILLE KARPBUKT 290114
2	12.02.2014	BESTEMMELSER LILLE KARPBUKT 290114
3	12.02.2014	PLANKART LILLE KARPBUKT 290114
4	12.02.2014	RISSIKOVURDERING LILLE KARPBUKT 290114
5	12.02.2014	Merknader til innspill etter første høring for Detaljplan Lille Karpbukt 29.01.2014
6	12.02.2014	Svar fra Arnt Martinussen på innspill 27.01.2014

Dokumenter i saken:

Dok.dato	Type	Avsender/mottaker	Tittel
29.12.2010	I	Fiskebeck AS	VARSEL OM REGULERINGSOPPSTART KARPBUKT
05.01.2011	U	Fiskebeck Prosjekt AS v/ Jens-Åge	ANGÅENDE VARSEL OM OPPSTART 32/51 , MANGLENDE VARSLING
06.01.2011	I	Varanger KraftNett AS	VARSEL OM REGULERINGSOPPSTART 32/51
07.01.2011	I	Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark	VEDRØRENDE VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID I LILLE
20.01.2011	I	sentraladministrasjonen Finnmark	UTTALELSE TIL REGULERINGSOPPSTART 32/51 LILLE KARPBUKT, SØR-VARANGER
26.01.2011	I	Sametinget	VEDR. REGULERING AV 32/51, LILLE KARPBUKT, JARFJORD - VARSEL OM
26.01.2011	I	Fylkesmannen i Finnmark	INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN FOR 32/51, LILLE KARPBUKT I JARFJORDEN
01.09.2011	I	Fiskebeck Prosjekt AS	PLANPROGRAM FOR KONSEKVENsutredning - REGULERING
19.09.2011	U	Fiskebeck Prosjekt AS v/Jens-Åge	TILBAKEMELDING DIV. REG.PLANER
21.12.2011	I	Fiskebeck Prosjekt AS	FORSLAG TIL PLANPROGRAM KONSEKVENsutredning, FORSLAG TIL
29.12.2011	U	Fiskebeck Prosjekt v/Jens-Åge Mikkola	VEDRØRENDE PLANPROGRAM FOR LILLE KARPBUKT
28.06.2012	I	Sametinget	UTTALELSE ETTER BEFARING AV REGULERINGSPLAN FOR 32/51, LILLE
17.08.2012	S		DETALJREGULERING FOR LILLE KARPBUKT, GNR, 32, BNR. 51, VURDERING
14.09.2012	U	Saksbehandler Vegar N. Trasti	MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 13.09.12:
19.09.2012	U	Arnt Marthinussen; Sametinget	MELDING OM VEDTAK: DETALJREGULERING FOR LILLE
15.03.2013	I	Norges vassdrags- og energidirektorat	INNSPILL - VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN LILLE KARPBUKT 32/51
11.06.2013	I	Fiskebeck Prosjekt AS	FORSLAG TIL DETALJREGULERING LILLE KARPBUKT
12.08.2013	U	Fiskebeck Prosjekt AS	VEDRØRENDE FORSLAG TIL DETALJREGULERING LILLE KARPBUKT,
19.09.2013	I	Fiskebeck Prosjekt AS	VEDRØRENDE DETALJREGULERING LILLE KARPBUKT
08.10.2013	U	Fiskebeck Prosjekt AS	VEDRØRENDE DETALJREGULERING LILLE KARPBUKT, MERKNADER FOR UTBEDRING

08.10.2013	I	Fiskebeck Prosjekt AS	LILLE KARPBUKT KORRIGERT DETALJREGULERING
14.10.2013	U	Arnt Marthinussen	VEDRØRENDE PLANFORSLAG FOR LILLE KARPBUKT GNR 32, BNR 51
16.10.2013	S		FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR LILLE KARPBUKT - GNR 32, BNR 51 I
07.11.2013	U	Saksbehandler Vegar N. Trasti	MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 07.11.13: FORSLAG
08.11.2013	U	HANSEN INGVALD GUTTORM;	FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR LILLE KARPBUKT GNR 32, BNR 51 UTLAGT
12.11.2013	I	Raymond Nilsen	UTTAELSE - DETALJREGULERING AV LILLE KARPDALEN
26.11.2013	I	Finnmark fylkeskommune	UTTAELSE TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING 32/51 LILLE
04.12.2013	I	Fylkesmannen i Finnmark	UTTAELSE - REGULERINGSPLAN FOR LILLE KARPBUKT - 32/51
13.12.2013	I	Reindriftsforvaltningene i Øst-Finnmark	FORSLAG OM DETALJREGULERING FOR LILLE KARPBUKT GBN 32/51
18.12.2013	I	Svein Marthinussen	UTTAELSE - ANDEL AV LILLE KARPBUKT 32/51
18.12.2013	I	Sametinget	UTTAELSE - DETALJREGULERING 32/51 LILLE KARPBUKT
03.01.2014	I	Statens Vegvesen	HØRINGSSVAR DETALJREGULERING LILLE KARPBUKT
07.01.2014	U	Norges vassdrags- og energidirektorat	ETTERLYSNING AV HØRINGSSVAR TIL REGULERINGSPLANER I SØR-VARANGER
08.01.2014	I	Norges vassdrags- og energidirektorat	UTTAELSE - DETALJREGULERINGSPLAN FOR FRITIDSBOLIGER VED LILLE
14.01.2014	U	Fiskebeck Prosjekt AS	DETALJREGULERING LILLE KARPBUKT OVERSENDELSE AV MERKNADER FRA
15.01.2014	U	Fiskebeck Prosjekt AS	DETALJREGULERING LILLE KARPBUKT OVERSENDELSE AV MERKNADER FRA
07.02.2014	I	Fiskebeck Prosjekt AS	MERKNADSBEHANDLING LILLE KARPBUKT DETALJPLAN
11.02.2014	I	Fiskebeck Prosjekt AS	LILLE KARPBUKT KORRIGERTE MERKNADSDOKUMENTER
12.02.2014	U	Fiskebeck Prosjekt AS	VEDRØRENDE LILLE KARPBUKT KORRIGERTE MERKNADSDOKUMENTER

Kort sammendrag:

Eierne av gnr. 32, bnr. 51 i Lille Karpbukt i Jarfjord har fått utarbeidet detaljregulering for eiendommen. Det planlegges for fradeling av 8 hyttetomter samt fradeling til 5 eksisterende hytter i planområdet. Det planlegges utvidelse av naustområde ved eksisterende naust. Reguleringsplanen legges her fram for andregangsbehandling og vedtak etter plan- og bygningslovens kapittel 12.

Faktiske opplysninger:

Eierne av gnr. 32, bnr. 51 har fått utarbeidet detaljregulering for Lille Karpbukt, kontaktperson for eierne er Arnt Marthinussen.

Detaljreguleringen er utarbeidet av Fiskebeck Prosjekt AS.

Reguleringsplanen omfatter eiendommen (gnr. 32, bnr. 51), som ligger i Lille Karpbukt i Jarfjord. Planområdet er på 113,5 daa. Eiendommen strekker seg fra sjøen i Lille Karpbukt og sørover. Mot vest er eiendommen avgrenset av Vesterelva. Fylkesvei 886 til Grense Jakobselv krysser eiendommen fra vest til øst. Området er benevnt som Landbruks-, Natur- og Friluftsområde i Sør-Varanger kommunes arealplan (2004-2016).

Reguleringsplanen legger til rette for fradeling av 8 hyttetomter og fradeling til 5 eksisterende hytter i planområdet. Det er på eiendommen tre eksisterende hytter mellom fylkesveien og sjøen og to eksisterende hytter i tillegg til våningshus sør for veien. Nye hyttetomter planlegges på del av eiendommen sør for fv886. Det planlegges felles adkomstveier og parkeringsplasser samt utvidelse av eksisterende naustområde.

Detaljregulering for Lille Karpbukt består av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse (29.01.14)
- Reguleringsbestemmelser (29.01.14)
- Plankart (29.01.14)
- Risiko og sårbarhetsanalyse (29.01.14)
- Merknadsbehandling fra forslagsstiller (29.01.14)

Planbeskrivelse gir en nærmere beskrivelse av detaljreguleringen. Rådmannen forutsetter at Kommunestyret setter seg inn i det vedlagte planmateriale og vil her ikke gjengi dette i detalj.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Utvalg for Plan og Samferdsel i møte 07.11.13, sak 083/13 og vedtatt utlagt til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12-10, jf. § 12-11.

Det inkom i høringsperioden til sammen åtte innspill til planforslaget, disse er her oppsummert med *forslagsstillers kommentar* og rådmannens tilrådning:

Statens Vegvesen, 03.01.2014.

Statens Vegvesen ønsker at man korrigerer navn på Rv 886 til fylkesveg 886. Man ønsker siktlinjer for avkjørsel til sjøsiden av fylkesveg 886. denne avkjørselen må ha henvisning til utforming tilsvarende den andre avkjøringen. Man ønsker også internveg lagt nærmere byggegrensen.

Forslagsstillers kommentar:

Vi vil rette oss etter disse innspill og korrigerer bestemmelsene, beskrivelse og plankart.

Rådmannens tilrådning:

Innspill fra vegvesenet er innarbeidet i plandokumentene og synes dermed ivaretatt.

Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark, 13.12.2013.

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

Rådmannens tilrådning:

Tas til orientering

Norges vassdrags- og energidirektorat, 08.01.2014.

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

Rådmannens tilrådning:

Tas til orientering

Sametinget, 18.12.2013.

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

Rådmannens tilrådning:

Tas til orientering

Fylkesmannen i Finnmark, 23.09.2013.

Det mangler byggegrense mot sjøen siden tre eiendommer er innenfor 100-meter fra sjøen.

Det skal ikke være tillatt med tynningshogst i hensynssone- bevaring miljø.

Det er ikke tatt hensyn til tilstrekkelig økning i stormflonivå i ROS-vurdering.

Forslagsstillers kommentar:

Vi vil vi rette oss etter alle disse innspill og sette byggegrense mot sjøen, forby tynningshogst i bevaring naturmiljø og gjøre en vurdering av økt stormflonivå i ROS-vurderingen.

Rådmannens tilrådning:

Innspill fra fylkesmannen er innarbeidet i plandokumentene og synes dermed ivaretatt, forhold i ROS-analysen er vurdert nærmere av rådmannen i avsnittet nedenfor.

Finnmark Fylkeskommune, 09.10.2013.

Finnmark Fylkeskommune ønsker å omformulere aktsomhetsplikten for automatisk freda kulturminner.

Forslagsstillers kommentar:

Vi vil rette oss etter dette innspillet og korrigerer bestemmelsene.

Rådmannens tilrådning:

Innspill fra fylkeskommunen er innarbeidet i bestemmelsen og synes dermed ivaretatt.

Raymond Nilsen, 18.12.2013.

Nabo Raymond Nilsen ønsker ikke at det bygges flere fritidsboliger på planområdet, og ønsker at dette området skal settes av til framtidig beite for sau.

Forslagsstillers kommentar:

Tiltakshaver har allerede hytter på denne eiendommen og det er en tilsvarende miks av boliger og hytter er vanlig i hele Jarfjord. Vi kan ikke se at planforslaget vil endre på dette. Dette området har ikke vært sauebeite tidligere og tiltakshaver har ingen interesserte som ønsker dette.

Tiltakshaver vil ikke rette seg etter dette innspillet.

Rådmannens kommentar og tilrådning:

Reguleringsplanen er i tråd med Utvalgets vedtak i møte 13.09.12, sak 106/12 hvor planspørsmålet ble lagt fram til forhåndsvurdering. Rådmannen legger til grunn at det i planområdet i dag er fem fritidsboliger, de åtte nye regulerte tomtene anses som fortetting av eksisterende hytteområde. Samtidig vil ikke nye hytter i dette området komme vesentlig nærmere naboen, som ikke kan sees å bli vesentlig berørt at reguleringsplanen. Innspillet tas ikke til følge.

Svein Marthinussen, 17.12.2013.

Svein Marthinussen mener at plassering av en av tomtene (FF1) er ugunstig og bør flyttes.

Forslagsstillers kommentar:

Se vedlagte brev datert 27.01.2014 fra Arnt Martinussen som er svar på dette innspillet.

Tiltakshaver retter seg ikke etter innspillet.

Rådmannens kommentar og tilrådning:

Rådmannen kjenner seg ikke igjen i beskrivelsen at terrenget som Svein Marthinussen beskriver i sin merknad. Administrasjonen gjennomførte en befaring av området den 09.08.13, og kan ut i fra dette ikke støtte påstanden om at område FF1 er bratt og uegnet for utbygging, snarere tvert imot er området slakt skrånende og krever tilsynelatende lite opparbeidelse for evt. utbygging. Rådmannen legger til at det er eksisterende bygg innenfor området.

Ved befaringen ble det registrert leire i fjæresonen som for øvrig er langgrunn, metoden foreskrevet som «*kunne stikke spett med hendene helt ned i jorden*» er ikke nok til å påvise kvikkleire i et område. Forholdet til kvikkleire er omtalt i ROS-analysen. Rådmannen legger til grunn at det i området reguleres til båtnaust, som må anses som mindre omfattende byggverk. Dette er bygg som ut i fra bruken må legges i fjæresonen og må utformes med tanke på både grunnforhold og stormflo. Rådmannen ser det som hensiktsmessig å konsentrere naustene til eksisterende naustområde.

Hva gjelder plassering av tomt til eksisterende hytte (FF1) og fradeling i ettertid, så vil rådmannen her forholde seg til den plassering som fremkommer av plankartet. Oppdeling av eiendommen etter reguleringsplanens vedtak er avhengig av privatrettslige avtaler. Dvs. at alle eierne må godkjenne fradeling til alle tomtene, både til eksisterende og nye hytter, samt evt. fordeling av hovedeiendommen. Rådmannen viser til brev fra øvrige eiere, datert 27.01.14 og planforslaget behandlet i Utvalg for Plan og Samferdsel i møte 07.11.13, sak 083/13. Rådmannen mener det ikke er riktig av kommunen å pålegge endringer i planen med bakgrunn i privatrettslige forhold mellom eierne, og forventer at eierne selv enes for gjennomføring av planen. Merknaden tas til orientering.

Rådmannens vurderinger:

Reguleringsplanen legger til rette for bygging av hytter med tilhørende badstu og uthus inntil 3 bygg, samlet bebygd areal maks 150m², det legges opp til å tillate innlagt strøm og vann.

Dette er slik Rådmannen ser det i tråd med retningslinjene for ny fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det synes positivt at detaljreguleringen legger opp til fortetting av allerede eksisterende bebyggelse, dette gjelder også for utvidelsen av naustområdene. For øvrig vurderes det at detaljreguleringen legger opp til en bevaring av eiendommens arealer utover planlagt bebyggelse.

Rådmannen støtter seg til forslagsstillers vurderinger vedrørende innspill til planarbeidet, referert i planbeskrivelsens kapittel 6 og vedlagte merknadsbehandling, datert 29.01.14. Etter Rådmannens vurdering er de innkomne innspill godt ivaretatt i detaljreguleringen, rådmannen vil likevel her peke på følgende tema:

Vesterelva:

Elva er etter Rådmannens kjennskap til området mer en bekk for å regne, det vurderes at hensynssonen langs vassdraget ivaretar evt. flomsone og kantsone til denne.

ROS-analyse:

Fv.886 krysser planområdet og det kan derfor oppstå uønskede hendelser vedrørende trafikk. Det er av forslagsstiller gjennomført risiko og sårbarhetsanalyse for tema trafikkstøy, -støv og trafikkulykker. Rådmannen støtter seg til de vurderinger som er gjort av forslagsstiller for temaet i ROS-analysen, trafikken på fv.886 vurderes som liten. Slik rådmannen ser det vil nye hytter ikke legges nærmere veien enn eksisterende og håndtering av trafikkstøy vurderes tilfredsstillende etter krav i TEK10. Når det gjelder trafikkulykker vil det ikke anlegges nye avkjørsler, men eksisterende avkjørsler rustes opp, i tillegg er det stilt krav om frisktlinjer. Trafikken til/fra avkjørsel til hyttene sør for fv.886 vil trolig øke, men avkjørselen vurderes som godt oversiktlig. Trafikken til/fra avkjørsel til hyttene nord for fv.886 forventes som i dag, da det er avkjørsel til eksisterende hytter.

Snøras: Området anses ikke for å være utsatt for snøras ettersom høyden Fritzevarre er kun 50m høy, til området er det ikke tilknyttet fare i databasen www.skrednett.no.

Jord-/leirras: Søk i NGUs database gir ingen indikasjon på farer i grunnen i området, i følge databasen er består løsmassene her for det meste av tykk morene. Likevel kan det være sannsynlig at det finnes mer ustabil grunn langs Vesterelva, denne er gitt hensynssone og ingen tiltak planlegges i nærheten av denne. Det er i fjæresonen registrert leire, områdene for båtnaust grenser mot fjæra og leire kan derfor forekomme. Det legges til at dette er eksisterende naustområder som planlegges utvidet. Rådmannen vurderer at forholdet er ivaretatt i planen.

Stormflo: Det er ikke definert noen risiko for eksisterende hytter vedrørende framtidig havnivåstigning og stormflo, da disse ligger på kotehøyder høyere en framtidig potensiell faresone. Områdene for båtnaust vil kunne bli berørt av en framtidig stormflo. Båtnaust må nødvendigvis ligge i strandsonen for å ha noen hensikt. Dette er mindre omfattende byggverk og konsekvensene ved en stormflo kan tenkes å være av mindre karakter.

Naturmangfoldloven:

Gjennom søk i naturbase og artskart finner rådmannen kunnskapsgrunnlaget for naturens mangfold for 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 at lovens § 10 derfor ikke kommer til anvendelse.

Omsøkte tiltak vil etter rådmannens vurdering ikke være til nevneverdig skade for naturmangfoldet og rådmannen vurderer det 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:

Ikke relevant.

Infrastruktur:

Tiltaket berører ikke kommunal infrastruktur.

Barn og ungdom:

Ikke relevant.

Kompetansebygging:

Ikke relevant.

Økonomi:

Ikke relevant.

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

Det er ikke krav om tilgjengelig boenhet eller universell utforming for fritidsboliger med én bruksenhet, som det her planlegges. Av planbeskrivelsen framkommer det at eierne ønsker å tilstrebe god tilgjengelighet. Rådmannen anser at forholdet til universell utforming, ut i fra dette er tilstrekkelig ivaretatt.

Alternative løsninger:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 sender Kommunestyret *Detaljregulering for Lille Karpbukt*, planID 2013011, datert 29.01.14 tilbake for ny behandling. Kommunestyret ser seg uenig i reguleringsplanen på følgende punkter, som bes utbedret før ny behandling:

Kommunestyrets Begrunnelse:

Forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Kommunestyret *Detaljregulering for Lille Karpbukt*, planID 2013011, med plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse datert 29.01.14.

Begrunnelse:

Kommunestyret finner at de innkomne uttalelser og konsekvenser av detaljreguleringen er tillagt tilstrekkelig betydning, jf. Rådmannens vurderinger over.

27.02.2014 Utvalg for plan og samferdsel

BEHANDLING:

Saksordfører: Roger Bruer

Innstillingen enstemmig vedtatt.

UFPS-022/14 VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Kommunestyret *Detaljregulering for Lille Karpbukt*, planID 2013011, med plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse datert 29.01.14.

Begrunnelse:

Kommunestyret finner at de innkomne uttalelser og konsekvenser av detaljreguleringen er tillagt tilstrekkelig betydning, jf. Rådmannens vurderinger over.

Behandling 26.03.2014 Kommunestyret

Saksordfører: Karine Emanuelsen

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak i sak 021/14:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Kommunestyret *Detaljregulering for Lille Karpbukt*, planID 2013011, med plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse datert 29.01.14.

Begrunnelse:

Kommunestyret finner at de innkomne uttalelser og konsekvenser av detaljreguleringen er tillagt tilstrekkelig betydning, jf. Rådmannens vurderinger over.

Bente Larssen
rådmann

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