



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: Evjen, Bente Jorid, tlf. 78 97 74 92	Dato: 04.05.2018
Arkivsak: <arkivsaknr>	
Saksordfører: Nesje, Robert	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	031/18	22.05.2018

DETALJREGULERING FOR SKYTTERHUSFJELLET FELT B2B - SLUTTBEHANDLING

Vedlagte dokumenter:

2016007_BESKR Detaljregulering Skytterhusfjellet felt B2B 260418
2016007_BEST Detaljregulering Skytterhusfjellet felt B2B 260418
2016007_Klimarapport B2B 301117
2016007_PL Detaljregulering Skytterhusfjellet felt B2B Plankart 260426
Detaljregulering Skytterhusfjellet felt B2B Illustrasjonsplan 240418

Kort sammendrag:*

Det fremmes Detaljregulering for Skytterhusfjellet felt B2B. Planen legger i hovedsak opp til konsentrert boligbebyggelse, men åpner også opp for at det kan bygges eneboliger. Planen legges her fram for sluttbehandling etter plan- og bygningslovens § 12-12.

Utvalg for Plan og Samferdsel er gjennom overordnet reguleringsplan delegert planmyndighet i denne sak.

Faktiske opplysninger:*

Stilla utvikling AS har på vegne av Toto Utvikling AS, utarbeidet «Detaljregulering for Skytterhusfjellet felt B2B», GBN 26/155. Planen åpner for boliger hovedsakelig i form av

konsentrert småhusbebyggelse, med åpning for at det i tillegg kan bygges noen eneboliger.

Planen ble 1. gangs behandlet i utvalg for plan og samferdsel 13.02.18, sak 017/18, med følgende vedtak:

«I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Utvalg for plan og samferdsel å legge Detaljregulering for Skytterhusfjellet B2B, PlanID 2016007, datert 01.02.18, med tilhørende bestemmelser datert 02.02.18, og beskrivelse datert 02.02.18, ut til offentlig ettersyn i 6 uker.»

Bakgrunn:

Tiltakshaver ønsker å bygge boliger med fokus på et godt bomiljø, med variert sammensetning av boliger med god klimatilpasning.

Overordnet reguleringsplan:

Gjeldende reguleringsplan er «Reguleringsplan for Skytterhusfjellet», planID 2007001, hvor området altså er benevnt B2b. I bestemmelsens § 5.2 heter det følgende:

«Før det gis byggetillatelse til ny bebyggelse i områdene B2a, B2b, B2c, B2d, skal det foreligge bebyggelsesplan¹ for respektive område godkjent av det faste utvalget for plansaker².»

1 Etter plan- og bygningsloven av 2008 er *bebyggelsesplan* erstattet med *detaljregulering*.

2 Utvalg for Plan og Samferdsel er oppnevnt som *det faste utvalget for plansaker* etter gjeldende delegasjonsreglement.

Tidligere (gjeldende) detaljregulering:

Gjeldende plan for eiendommen er «Detaljregulering for Skytterhusfjellet felt B2b», planID 2012003. Denne planen oppheves ved vedtak av ny plan.

Detaljregulering for Skytterhusfjellet felt B2B, PlanID 2030-2016007:

Planen består av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse med ROS-analyse, datert 26.04.18
- Planbestemmelser, datert 26.04.18
- Plankart, datert 26.04.18
- Illustrasjonsplan, datert 24.04.18

Vedlagt saken følger også:

- Klimarapport, datert 30.11.17

Innenfor planområdet er det tre områder som satt av til bolig (B1 – B3). Gjennom bestemmelsene åpnes det for at det kan bygges konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, 2-mannsboliger, 4-mannsboliger eller horisontaldelte boliger i rekke i to av områdene (B1 – B2). I B3 er det åpnet for man kan bygge kjedede, tettliggende, eller frittliggende eneboliger eller 2-mannsboliger.

Det er stilt krav lekeplass på minst 150 m² innenfor område U1 og U2.

Høring:

Planforslaget ble utlagt til offentlig ettersyn 16.02.18. Det kom inn 5 høringsuttalelser ila høringsperioden, disse fra:

- Finnmark fylkeskommune
- Fylkesmannen i Finnmark
- Sametinget
- Skytterhusfjellet II borettslag
- Statens vegvesen

Innkome uttalelser er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsens kapittel 7.2.

Endringer i planen etter offentlig ettersyn framkommer av planbeskrivelsens kapittel 7.3.

Rådmannens vurderinger:

I områdereguleringen for Skytterhusfjellet var utgangspunktet at felt B2B skulle settes av til konsentrert småhusbebyggelse. I planen åpnes det for at en del av området (B3) kan bebygges med eneboliger. Tiltakshaver har begrunnet dette med at tettliggende eller frittliggende eneboligbebyggelse på B3 har bedre forutsetninger enn kjedet eneboligbebyggelse for å kunne oppnå renblåsning og minimum fonndannelse ved inngangsparti og innkjøring til garasjer. Rådmannen mener denne løsningen, med bakgrunn i klimaanalysen er tilfredsstillende. Da med tanke på at de to andre resterende områdene (B1-B2) fortsatt skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.

Ut over dette har ikke rådmannen kommentarer til planen.

Rådmannen slutter seg til forslagsstillers vurderinger slik de framkommer av planbeskrivelsen. Innkomne uttalelser er ivaretatt på en tilfredsstillende måte i planen og

omtales i planbeskrivelsen.

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:

Planforslaget berører ikke næringsutvikling.

Infrastruktur:

Avkjøring til B2B utarbeides iht. retningslinjer fra Statens Vegvesen.

Barn og ungdom:

Omtales i planbeskrivelsen.

Folkehelse:

Omtales i planbeskrivelsen.

Kompetansebygging:

Ikke relevant.

Økonomi:

Ikke relevant.

Universell utforming, ifr bestemmelser i plan og bygningslov:

Hensynet til universell utforming er ivaretatt i planforslaget.

Alternative løsninger:*

Alternativ til innstilling:*

Forslag til innstilling:

*

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 og *Reguleringsplan for Skytterhusfjellet* § 5.2 vedtar Utvalg for Plan og Samferdsel «Detaljregulering for Skytterhusfjellet felt B2B», planID

2030-2016007, med følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse med ROS-analyse, datert 26.04.18
- Planbestemmelser, datert 26.04.18
- Plankart, datert 26.04.18
- Illustrasjonsplan, datert 24.04.18

Detaljregulering med planID 2030-2012003 oppheves.

Begrunnelse:

Utvalg for Plan og Samferdsel slutter seg til Rådmannens vurderinger slik de framkommer av saksframstillingen i denne sak. Innkomne uttalelser er ivaretatt på en tilfredsstillende måte i planen og omtales i planbeskrivelsen.

Behandling 22.05.2018 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Nesje, Robert

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 031/18:

*

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 og *Reguleringsplan for Skytterhusfjellet § 5.2* vedtar Utvalg for Plan og Samferdsel «Detaljregulering for Skytterhusfjellet felt B2B», planID 2030-2016007, med følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse med ROS-analyse, datert 26.04.18
- Planbestemmelser, datert 26.04.18
- Plankart, datert 26.04.18
- Illustrasjonsplan, datert 24.04.18

Detaljregulering med planID 2030-2012003 oppheves.

Begrunnelse:

Utvalg for Plan og Samferdsel slutter seg til Rådmannens vurderinger slik de framkommer av saksframstillingen i denne sak. Innkomne uttalelser er ivaretatt på en tilfredsstillende måte i planen og omtales i planbeskrivelsen.

Nina Bordi Øvergaard
rådmann

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