

SAMLET SAKSFREMSTILLING

x Original dokument.
___ Dokumentet er oversatt

Arkivsaksnr. 2018/473-15	Arkiv: Eiendomsarkiv	Saksbehandler: Nils Henrik J. Skum	Dato: 18.06.2019
------------------------------------	--------------------------------	--	----------------------------

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
2/19	Planutvalget	25.06.2019

OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJREGULERING FOR GÁHKKORČORRU

Melding om vedtak sendes til:

Sara Beate Eira Persson og Martin Persson

Vedlegg:

Plankart, datert 13.05.2019
Planbestemmelser, datert 13.05.2019
Planbeskrivelse, datert 13.05.2019

Sakens bakgrunn:

Haldde Arkitekter AS har, på vegne av Sara Beate Eira Persson og John Martin Persson, utarbeidet forslag til detaljregulering for del av Gáhkkorčorru, gnr/bnr. 3/565. Planområdet er lokalisert øst for E45, sentralt i Kautokeino. Nærmeste bebyggelse er barnehage, boligbebyggelse og hotell. Eiendommen er i bebyggd med ett hovedbygg og ett mindre bygg. Bebyggelsen er kjent fra at den tidligere var eid og drevet av NRK Finnmark, men dens den i dag fungerer delvis som kontor- og driftsarealer for en privat fysikalsk klinikk. Eiendommen er omfattet av en egen reguleringsplan, «Detaljregulering for del av Gáhkkorčorru, gnr/bnr. 3/565», planident 2003-001. Formålet er i dag kontor og friområde, hvor selve bebyggelsen er regulert til kontor og resten av eiendommen er friområde. Gjennom dispensasjon fra gjeldende detaljregulering kan også hovedbygningen benyttes som bolig, dog på vilkår om endring av gjeldende plan.

Høring/merknader:

Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev til naboer og berørte parter den 16.01.2019, mens planoppstart ble varslet i avisen Ságat den 18.01.2019. I forbindelse med varsel om oppstart ble det registrert 5 innspill, hhv. fra Fylkesmannen i Troms og Finnmark, Finnmark Fylkeskommune, Sametinget, Statens vegvesen og Finnmarkseiendommen (FeFo).

Oppsummering av innspillene med plankonsulentens kommentarer finnes i planbeskrivelsens vedlegg. De viktigste innspillene tar for seg forhold knyttet til universell utforming, sikker byggegrunn og evt. støy fra klinikkdelen.

Planforslaget:

Hensikten med planen er å endre planformålet på eiendom gnr/bnr. 3/565, Gáhkkorčorru. Dagens planformål er kombinert formål kontor og friområde. Dette ønskes endret til bolig/forretning/tjenesteyting.

Dette åpner for at eksisterende kontorbygg på eiendommen kan benyttes som kontor- og driftslokale for fysikalsk institutt, samtidig som at eksisterende bygningsmasse kan utvides med boligformål.

Formålsendringen legger også opp til at eiendommen i fremtiden kan bebygges med annen tjenesteyting, for eksempel treningssenter og/eller annet besøksareal.

Planens avgrensning forholder seg til aktuelle eiendoms begrensning. Planforslagsstiller har ikke medtatt et større område mot veg fordi de ikke ser for seg endring av kryssløsning mot adkomstveg som et resultat av dette tiltaket. Videre vurderes det som hensiktsmessig å beholde en enkel linje mot adkomstvegen og følgelig et oversiktig grensesnitt mot en eventuell fremtidig kommunal vegplan. Det er gitt egne parkeringskrav for planområdet; 3 for enebolig, 1 for andre boenheter og 2 p-plasser per 100 m² bruksareal forretning eller tjenesteyting.

I samråd med administrasjonen har forslagstiller vurdert at planen, med den informasjon som foreligger i dag, ikke faller inn under Forskrift om konsekvensutredning, da den ikke faller inn under forskriftens kapittel 2 og vurderes å ikke ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10.

Vurdering:

Planforslaget vurderes å være godt nok bearbeidet fra forlagsstillers side.

Administrasjonen er enig i forlagsstillers vurderinger opp mot Naturmangfoldsloven. Det er ikke registrert rødlistearter i eller i umiddelbar nærhet til planområdet, og det er ingen sårbare naturtyper i området som fra før er utbygd. Naturmangfoldet vurderes ivaretatt i planen på en tilfredsstillende måte. En videre vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses derfor ikke som relevant i denne saken. Det legges opp til en videreføring av eksisterende bygningers arkitektur på eiendommen, og planen understreker at nye bygninger må tilpasses eiendommens bebyggelse. Gjeldende plan åpner for en mønehøyde på hele 10 meter, og dette foreslås også i det nye planforslaget (jf. reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.1 H).

Dette mener administrasjonen er meget uheldig da eiendommen har en beliggenhet som gjør bygningsmassen meget lett synlig når man kommer til Kautokeino. Foreslått mønehøyde tillater mønehøyder som overgår hotellet, og dette vurderes ikke som verken hensiktsmessig eller heldig mht. byggeskikk.

Derfor foreslås det at maksimal mønehøyde for hovedbygninger endres fra 10 til 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng (Tilstøtende terreng rundt bygning). Videre foreslås det at maksimal mønehøyde eller øvre gesimshøyde for garasje og andre mindre bygninger på eiendommen endres fra 7 til 6,1 meter. Planforslagsstiller er gjort kjent med at administrasjonen foreslår denne endringen, og har ikke kommet med motforestillinger.

Det presiseres at i mottatte tegninger søkes det om en mønehøyde for hovedbygning på 7,340 meter, mens mønehøyde for garasje er på 6,050 meter. Dette vil si at foreslåtte endringer i planbestemmelsene ikke medfører begrensinger for det byggesaken som skal behandles i etterkant av at detaljreguleringen er vedtatt.

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet, og det er ikke avdekket forhold i og/eller rundt planområdet som skulle tilsi at planlagt utbygging ikke bør eller kan gjennomføres.

Konklusjon:

Administrasjonen vil, etter en helhetlig vurdering, anbefale at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, men foreslår at Pkt. 3.1 H i reguleringsbestemmelsene blir endret som nevnt nedenfor og argumentert for i saksframlegget.

- 3.1 H: Maksimal mønehøyde for hovedbygninger endres fra 10 til 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng (Tilstøtende terreng rundt bygning).
- 3.1 H: Maksimal mønehøyde eller øvre gesimshøyde for garasje og andre mindre bygninger på eiendommen endres fra 7 til 6,1 meter.

Forslag til vedtak:

Administrasjonens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljregulering for del av Gáhkkorčorru, gnr/bnr. 3/565 (plan-ID 2018-0002), bestående av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg datert 13.05.2019, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med 6 ukers merknadsfrist.

Saksprotokoll i Planutvalget - 25.06.2019

Planutvalgets behandling:

Leder fremmet forslag til vedtak.
Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak, enst.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljregulering for del av Gáhkkorčorru, gnr/bnr. 3/565 (plan-ID 2018-0002), bestående av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg datert 13.05.2019, ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med 6 ukers merknadsfrist.