

Endring av reguleringsplan for del av eiendommen ”Solvang Gård”, gnr. 20, bnr. 48 på Holmfoss, Sør-Varanger kommune.

PLANBESKRIVELSE.

Dato: 30.04.2008

BELIGGENHET.

Planområdet ligger på vestsiden av Pasvikelven, nord for Holmfoss. Ny endring av reguleringsplan ligger innenfor en allerede vedtatt privat reguleringsplan for for 'Solvang Gård'.

BAKGRUNN.

Planarbeidet er igangsatt etter ønske fra grunneierne, som ønsker å utvikle et bevertningssted med ekstra service som flere typer badstuer og badestamp. Dette skal bli en helårsbedrift med arbeidsplasser for flere.

FORMÅL MED PLANEN.

Målsettingen for planen er å avklare utnyttelsen av et eget område på eiendommen i forhold til bygging av 'Pasvik Relax', kulturminneloven og nærheten til Pasvikelva. Planarbeidet skal resultere i at de nye byggene området blir integrert i nærmiljøet, terrenget og mot elva. Planen vil dermed resultere i bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger i reguleringsområdet. Bestemmelsene kan videre sette vilkår for bruken eller forby former for bruk og for å fremme eller sikre formålet med reguleringen.

SAKSGANG.

Igangsetting av planarbeidet er annonsert i Sør-Varanger Avis og Finnmarken.

FORHOLD TIL EKSISTERENDE PLANER.

Planen ligger i LNF-sonen i arealplan for Sør-Varanger kommune.

EIERFORHOLD.

Planområdet er privateid og hovedeiendommen eies av Bjørg Wikan.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.

Planområdet består av skog som tidligere har vært røktet/tynnet ut. Mot nord-øst ligger Pasvikelva. I planområdet ligger en gammel hytte.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.

I forhold til dagens situasjon er det i planen forslått å skille ut et område for bevertning/serviceanlegg, 'Pasvik Relax'. Prospektet legges ved denne reguleringsplanen.

'Pasvik Relax' skal tilby turister og kunder en unik opplevelse av mat, natur og kultur fra Pasvik og kommunen. Gjennom sin nærhet til elva kan man også tilby båtturer og avkjøling etter varmebehandlingen i badstuene.

Alle konstruksjoner og bygg skal utformes i samsvar med naturen og miljøet. Det skal brukes mye tømmer og stedeegnede materialer i konstruksjonene, og anlegget skal føye seg inn i naturen og terrenget. Anlegget vil 'vende' seg mot elva.

Det kommer også tekniske anlegg for de nye byggene. Disse anleggene skal integreres mot eksisterende anlegg på eiendommen. Eksisterende avløpsanlegget skal oppgraderes med nytt renseanlegg/slamavskiller.

Dagens private vei som går til enebolig skal brukes som innkjøring til parkering for anlegget. Det opparbeides parkering for gjester og lignende. Det skal vær mulig for buss å kjøre inn, og parkere.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.

I følge grunneier er eiendommen av en slik karakter, at utskilling av område for bevertning ikke vil få negative konsekvenser for det eksisterende gårdsanlegget, eller eventuell framtidig drift. Området og bygning er i dag preget av forfall.

Nytt byggeanlegg for bevertning vil ikke virke negativt på naturopplevelsen mot elva. Hovedbygg som ligger nærmest veien skal vende seg fra veien og mot elva. Fasade mot vei skal være av typen villmarkspanel/tømmerkledning samt stein/skifer og torvtak. Da vil bygningen nærmest gli inn i terrenget og miljøet. Diverse tilleggsbygg vil ligge mot elven og bli beskyttet fra innsyn fra veien av hovedbygget. Ingen av bygningene vil bli høyere enn ca. det halve av høyden på furutrærne i området. Da vil ikke profilen av landskapet endres pga. bygningene.

Dette anlegget skal spille på lag med det stedlige og spesielle naturmiljøet.

Skogen rundt bygningene og mot elva skal bevares på en skånsom måte. Det skal også bevares store trær mellom bygningene. Mot elva skal det være et vegetasjonsbelte av nesten urørt vegetasjon som hindrer innsyn og at området virker helt åpent ut mot elva.

Ved utvidet bruk av eksisterende avkjøring fra riksvei 885, vil den måtte oppgraderes for å kunne ta imot buss. Men det er ikke behov for flere avkjøringer. Dagens avkjøring ligger på en gunstig oversiktlig strekning av RV 885.