

PLANBESKRIVELSE
BEBYGGELSESPPLAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT



Arkivsak	09/464	
Arkivkode	001/2009	
Vedtatt		
Forslag ved	27.5.2009	Offentlig ettersyn (dato)
		Sluttbehandling (dato)

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	3
2. Planområdet	3
2.1 Eiendomsforhold	3
2.2 Naturforhold	3
3. Gjeldende planstatus	3
4. Arealbrukskategorier	3
5. Planforslag med aktuelle konsekvenser	4
5.1 Planlagt bebyggelse	4
5.2 Eksisterende bebyggelse	4
5.3 Atkomstforhold/trafikkforhold	4
5.4 Friluftsområdet	5
5.5 Strøm	5
5.6 Vann og avløp	5
6. ROS-analyse	5
7. Planprosess/ høringsuttalelser	8

1. Bakgrunn

Finnmarkseiendommen (FeFo) startet i 2007 arbeidet med bebyggelsesplanen for Elgbekken hyttefelt i Passvik i Sør-Varanger kommune. Bebyggelsesplanen er utarbeidet av SWECO Norge AS.

Formålet med bebyggelsesplanen er å legge til rette for hyttebebyggelse og en optimal utnyttelse av området som i vedtatt reguleringsplan for Elgbekken hytteområde er stilt krav om bebyggelsesplan før utbygging tillates.

Innkommne merknader i forbindelse med varsling av påbegynt planarbeid er oppsummert og kommentert i kapittel 7 i planbeskrivelsen.

2. Planområdet

Planområdet ligger ved Nordvestbukta i Passvik langs Rv. 885 i Sør-Varanger kommune, ca 80 km sør for Kirkenes. Planen omfatter et samlet areal på ca 310 dekar, som strekker seg over 1300 meter langs riksveien, og omlag 250 meter opp i åssiden. Planområdet avgrenses av riksveien i sørøst og av en høyspenttrasé i nordvest. Sør for planområde ligger et eksisterende hyttefelt, mens mot nord avgrenses området av et trekkområde for reindrift.

2.1 Eiendomsforhold

Grunnen innenfor planområdet er i sin helhet en del av Gnr. 16 Bnr. 1 som eies av Finnmarkseiendommen. Planområdet består for øvrig av to eksisterende hytter med festepunkt (Fnr 12 og 51). Disse hyttene ligger begge nærmere enn 50 meter fra riksvegen.

2.2 Naturforhold

Planområdet ligger i skrående terreng mellom ca kote 60 (riksveien) og ca kote 85. Skråningen vendes mot sørøst og gjennomsnittlig stigningstall er noe over 1:8. Nedenfor riksveien ligger "Vaggetemvannet" som er en del av Pasvikelva. Marka består hovedsakelig av barskog med innslag av åpne og skogdekte myrer. Furu er den dominerende av høyere vegetasjon, mens i overgangene mellom tørre og fuktige partier finnes også en del bjørk.

3. Gjeldende planstatus

Gjeldende arealplan for planområdet er reguleringsplan for Elgbekken hytteområde som ble vedtatt i kommunestyret i Sør-Varanger kommune den 6.5.2009. Planområdet er flateregulert til byggeområde for fritidsbebyggelse med videre krav om bebyggelsesplan før utbygging tillates.

4. Arealbrukskategorier

Planområdet er regulert til følgende arealbruksformål, jfr. PBL § 25:

- Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr.1)
 - Fritidsbebyggelse
Innenfor området legges det til rette for totalt 20 nye fritidsboliger (pluss to eksisterende).
- Fareområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

- Høyspenningsanlegg
Det er lagt inn fareområde i tilknytning til to nye høyspentlinjer og trafostasjoner i tillegg til den eksisterende høyspentlinjen.
- Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
 - Friluftsområde på land
Friluftsområdet skal kunne benyttes av allmennheten i rekreasjonssammenheng.
- Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
 - Felles avkjørsel
Det er lagt opp til totalt 4 avkjørsler til Rv. 885, hvorav 1 av disse er utbedringer av etablert avkjørsel til en av de eksisterende hyttene.
 - Felles parkeringsplass
Det legges opp til 5 felles parkeringsplasser med til sammen plass til 60 oppstillingsplasser.

5. Planforslag med aktuelle konsekvenser

Planforslaget består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, alle datert 22.5.2009. Forslaget gir en samlet beskrivelse av tiltakshavers ønsker for bruken av planområdet.

5.1 Planlagt bebyggelse

Planforslaget legger opp til 22 nye hytter i området. Avstanden mellom fritidsboligene ligger på mellom 60 og 170 meter.

Tillatt utnyttelse per festetomt er regulert til maks 90 m² bebygd areal (BYA) for hovedbygg. I tillegg til dette tillates det oppført uthus og lignende på til sammen 30 m² BYA. Maks mønehøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng er regulert til 5,5 meter for hovedbygg og 3,5 meter for øvrige bygg.

Forholdsvis tett skog sørger for at de fleste fritidsboligene vil ligge godt skjermet fra hverandre og fra riksveien. Skånsom fortynning av skog tillates innenfor festeområdene. For øvrig tillates ikke nedhugging av trær uten samtykke fra skogoppsynet.

Det er ikke sett som nødvendig å stille strenge krav til estetikk ettersom hyttene ligger forholdsvis spredt og godt skjermet fra nabohytter og veg.

5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse i området består av to hytter. Begge hyttene har anlagt brønn et stykke ovenfor hytta. Ved plassering av nye hyttetomter og høyspenttraseer er det forsøkt å ta hensyn til både hyttene og vannuttaksområdene.

5.3 Atkomstforhold/trafikkforhold

Det planlegges her å etablere i alt fem felles parkeringsplasser, med minimum to parkeringsplasser per fritidsbolig på tilhørende parkeringsplass. Parkeringsplassene ligger nært hovedvei for å forårsake minst mulig inngrep i naturen. Videre atkomst til hyttene fra parkeringsplassene skjer da langs avmerkede traseer til fots sommerstid og på ski vinterstid.

Den lengste avstanden fra tilhørende parkeringsplass til hytte er litt over 440 meter langs planlagt sti. Gjennomsnittlig avstand er vesentlig kortere.

De planlagte felles parkeringsplassene er plassert med tanke på å få til trafikksikre avkjørsler fra riksvegen. Parkeringsplassene er videre dimensjonert relativt store med hensikt å hindre uheldig oppstilling av biler langs riksvegen.

5.4 Friluftsområdet

Friluftsområdet er i hovedsak tiltenkt som rekreasjonsområde. Området har tidligere blitt gjennomhugget av daværende Statens Skoger, og området kan ha betydning også for fremtidig skogsdrift. Intensjonen er at en viss næringshogst fortsatt skal tillates, forutsatt at en del nødvendige hensyn tas. Planforslaget legger derfor opp til at man tillater skånsom og forsvarlig hogst av skog i næringsøyemed så lenge det friluftsområdet ikke forringes unødige og arbeidet gjøres i samråd med hytte-/tomteeierne i område. Det er ikke lagt opp til annen opparbeidelse enn stier frem til hyttene og eventuelle nedgravde elkraftlinjer langs disse.

5.5 Strøm

Det legges opp til mulighet for å koble til strøm, forutsatt at strømkabler graves ned. Kabeltraseer skal graves ned langs barmarkstraseene, som er grovt angitt på plankartet. Lavspent jordkabel kobles da til fordelingsbokser ved felles parkering 2 og 4. Lengste avstand fra parkering til hytte er ca 560 meter langs avmerket sti. På grunn av de lange gravestrekningene og behov for tilrettelegging i form av høyspenttraseer og koblingsstasjoner er det naturlig å tenke seg at de fremtidige hytteeierne vil måtte gå inn for et spleiselag for å kunne virkeliggjøre en strømtilkobling.

De to nye høyspentlinjene vil kobles på eksisterende høyspentlinje nord. På grunn av hyttefeltets utstrekning vill det ikke være tilstrekkelig med kun én trafostasjon i området som dekker alle hyttene. De to høyspenttraseene er forsøkt plassert slik at de vil utgjøre minst mulig sjenanse for eierne av de eksisterende hyttene. Minste avstand fra planlagt høyspentlinje til eksisterende hytte er ca 50 meter. I følge Varanger Kraft, som er eier av eksisterende høyspentlinjer, vil stolpene måtte være ca 10-11 meter høye for å oppnå en minsteavstand til bakken på 6 meter. Traseen hvor trær hogges ned vil ha bredde på 9 meter.

5.6 Vann og avløp

Det tillates ikke innlagt vann i hyttene før det eventuelt er ferdig utbygd og godkjent kloakkrensaneanlegg. De to eksisterende hyttene har i dag hver sin brønn, noe som flere av de nye hyttene trolig også vil anlegge. For de hyttene som ikke har innlagt vann, eller ikke ligger slik til at avløpsvann kan infiltrere nabohytters vannuttak, tillates kun biologisk komposteringsklossett eller tilsvarende som privetløsning. Dette for å sikre seg mot forurensning av grunnvann i uttaksområder.

6. ROS-analyse

Det er foretatt en forenklet ROS-analyse i forbindelse med planleggingen. Analysen er foretatt etter Direktoratet for sivilt beredskap (DSB's) manualer og veiledere. Analysen tar kun utgangspunkt i ting som man forventer kan skje i fremtiden.

ROS-analysen bidrar til planlegging og tiltak for å skape et trygt og godt miljø og har beredskap for effektivt å møte kriser. Dette forutsetter blant annet kjennskap til risikofaktorer for liv, miljø og materielle verdier. Det forutsetter videre kjennskap til egne sterke og svake

sider knyttet til evne og mulighet for å forebygge at uønskede hendelser inntreffer og evne til å redusere skadevirkningene av de uønskede hendelser som faktisk skjer.

I selve analysen benyttes en del sannsynlighetsbegreper. I tabellen nedenfor er disse begrepene forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvens, Direktoratet for sivilt beredskap):

Begrep	Forklaring
Usannsynlig	Ikke aktuelt i denne sammenhengen
Lite sannsynlig	Sjeldnere enn én hendelse pr 10 år
Mindre sannsynlig	Én gang pr 10 år eller oftere
Sannsynlig	Én gang pr 5 år eller oftere
Meget sannsynlig	Én gang i året eller oftere
Svært sannsynlig	Ti ganger i året eller oftere

Det brukes også en del konsekvensbegreper i analysen. I tabellen nedenfor er også disse begrepene forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvent, Direktoratet for sivilt beredskap):

Begrep	Menneskelig liv og helse	Miljø (jord, vann, luft mm)
Ufarlig	Ingen personskade. Ikke sykefravær	Ingen forurensing av omgivelsene
En viss fare	Skade som fører til kortere sykefravær	Mindre «uregelmessighet» som påviselig ikke forårsaker skader på dyreliv eller flora
Farlig	En alvorlig personskade eller fraværskade på flere	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake lokale uregelmessigheter
Kritisk	Kan resultere i død for én person	Utslipp til vann luft eller jord som kan forårsake lokale skader
Katastrofalt	Kan resultere i mange døde	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake varige skader

Det er foretatt en risikovurdering tilknyttet forskjellige problemstillinger som kan tenkes å være aktuelle i tilknytning til reguleringsplanen. I denne analysen er følgende vurdert;

- hvilke uønskede hendelser som kan oppstå
- hvor sannsynlige de er
- konsekvensen av slike hendelser
- hvilke tiltak som kan motvirke risiko og skadeomfang

A

Mulige uønskede hendelser:

Potensielle risikoområder	Sannsynlighet	Konsekvensvurdering
a) Trafikkstøy	Lite sannsynlig	Ufarlig
b) Trafikkstøv	Usannsynlig	Ufarlig
c) Trafikkulykker	Lite sannsynlig	Farlig
d) Snøras	Usannsynlig	-
e) Jord-/leirras (geoteknikk)	Usannsynlig	-
f) Flom	Usannsynlig	-
g) Radon	Usannsynlig	-
h) Uvær	Lite sannsynlig	En viss fare
i) Ulykker i tilknytning til	Lite sannsynlig	Farlig/kritisk

bygge- og anleggsarbeider		
j) Ulykker i tilknytning til høyspentlinjer	Usannsynlig	Farlig

For hvert risikoområde beskrives/ vurderes:

- planområdet i forhold til det gitte risikoområdet
- konsekvensvurderingen i forhold til sannsynligheten
- evt. skadebegrensende tiltak (og om disse kan ivaretas gjennom planen)
- evt. behov for ytterligere analysering.

a) Trafikkstøy

I følge nasjonal vegdatabank er trafikkmengden på Rv. 885 forbi planområdet mindre enn 500 ÅDT. Trafikkmengden på Rv. 885 ved Nordvestbukta vurderes ikke som særlig stor. Avstanden fra riksvegen til nærmeste nye hytte er ca 50 meter. Problemer knyttet opp mot trafikkstøy vurderes som lite sannsynlig, og ikke av et slikt omfang at avbøtende tiltak må gjennomføres.

b) Trafikkstøv

Vurderes som usannsynlig siden trafikkmengden er liten og skog vil skjerme oppholdsarealene rundt hyttene.

c) Trafikkulykker

Se punkt a) trafikkstøy. Sannsynligheten for at det skal oppstå en trafikkulykke innenfor planområdet er vurdert som lite sannsynlig. Siktforholdene langs Rv. 885 er relativt dårlige på deler av strekningen. Ved plassering av avkjørslene er det tatt hensyn til dette på best mulig måte og alle avkjørsler har god sikt i begge retninger. Det er kun lagt til tre nye avkjørsler i tillegg til etablert avkjørsel til eksisterende hytte. For å begrense parkering langs Rv. 885 mest mulig er det tilrettelagt felles parkeringsplasser med plass til to biler per hytte. Sannsynligheten for ulykker er vurdert ut fra at trafikkmengden er liten og siktforholdene i avkjørslene vurderes som gode.

d) Snøras

NGU har ikke kartlagt snørasfaren for område. Planområdet ligger i en skråning med jevn gjennomsnittlig stigning på rundt 1:8 som tilsvarer ca 7°. Snøskred utløses i følge NGU normalt i dalsider mellom 30° og 60°. På grunn av det lave stigningstallet vurderes snøras som usannsynlig.

e) Jord-/leirras (geoteknikk)

I følge NGU utløses jordras normalt i skråninger brattere enn 30°, men i områder uten skog, og der det er gjort menneskelige inngrep, kan det også utløses i skråninger ned mot 25°, og kanskje enda lavere. Jordras i planområdet vurderes derfor som usannsynlig siden skråningen er dekt med tett skog og ikke er brattere enn ca 7°.

Leirras er også vurdert som usannsynlig ettersom skråningen er dekket med tett barskog og ikke er brattere enn ca 7°. Grunnforhold er ikke kartlagt, men vi kjenner ikke til leireforekomster i området. Vi mener at de observasjoner som er gjort indikerer at området ikke er utsatt for ras.

f) Flom

Planområdet ligger ovenfor Rv. 885 og hytta som ligger nærmest vannet ligger ca 10 høydemeter over normal vannstand. Flom vurderes med bakgrunn i dette som usannsynlig.

g) Radon

Det er blitt stadig mer fokusert på radonproblematikken etter hvert som kunnskapsnivået har økt de senere årene. Det er ikke foretatt konkrete undersøkelser som dokumenterer at det ikke er radon innenfor planområdet. I følge NGU's kartdata består berggrunn i planområdet av hovedsakelig Gneis som ikke er blant de bergartene med størst sannsynlighet med høye radonkonsentrasjoner. Det er også gunstig at løsmassene ikke består av store mengder sand og grus. Det vurderes som usannsynlig at det er fare for radonstråling innenfor planområdet.

h) Uvær

Området ligger ikke spesielt utsatt til med tanke på vær og vind. Skader som forårsakes av uvær vurderes her som lite sannsynlig. Videre ventes ikke uvær som måtte oppstå og kunne medføre mer enn moderate skader på løse gjenstander og evt. bygninger.

i) Ulykker i tilknytning til bygge- og anleggsarbeider

Dette ivaretas av den enkelte entreprenør i byggefasen, og kommer inn under HMS-systemet til disse.

j) Ulykker i tilknytning til høyspentlinjer/-anlegg

Sikring mot ulykker i tilknytning til eksisterende og nye høyspentlinjer vil ivaretas av sikkerhetsbestemmelsene til utbygger av kraftlinjene ved at linjene legges med en minimumshøyde over bakken og at trær langs linjene felles. Sikkerheten rundt trafostasjoner/koblingsstasjoner ivaretas gjennom gjeldende normer for oppføring av slike. Det er også lagt inn fareområder i plankartet med tilhørende bestemmelser om at det ikke tillates å oppføre bygninger innenfor fareområdene. Ulykker tilknyttet høyspentlinjer/-anlegg anses derfor som usannsynlig.

7. Planprosess/ høringsuttalelser

Oppstart av planarbeidet ble varslet i Sør-Varanger Avis og Finnmark Dagblad den 27.4.2009. Berørte parter ble tilskrevet direkte iht. PBL § 27-1.

I forbindelse med varslingen har det kommet inn i alt 3 uttalelser fra hhv. Varanger kraft, Statens vegvesen og Sametinget. I tillegg til de uttalelser som kom inn i forbindelse med varsling av bebyggelsesplanen er det også forsøkt tatt hensyn til uttalelsene som kom inn i forbindelse med reguleringsplanarbeidet for Elgbekken hytteområde.

Varanger Kraft (15.5.2009):

Viser til foreslått trassevalg til høyspentlinjer og har ingen merknader til disse. Det bemerkes at nettstasjoner kan plasseres i enden av høyspentlinjen ved hovedvei, eller annen vei som er åpen hele året. Videre påvises det med tanke på avstander og spenningskvalitet bør være to nettstasjoner som forsyner hytteområdet. Varanger kraft foreslår deretter to alternative måte å løse tilkobling på og presiserer at samtlige kostnader ved utbygging dekkes av hytteeier.

Forslagsstillers kommentar:

Merknadene vurderes som ivaretatt.

Dette gjelder Statens vegvesen (18.5.2009):

Vegvesenet viser til tidligere innspill til reguleringsplanen for Elgbekken hytteområdet datert 5. april 2005. Med bakgrunn i dette brev kommer Vegvesenet med følgende merknader:

- Rekkefølgebestemmelsene må gi bestemmelser om at atkomstveger og parkeringsareal til hyttene skal være utbygd og godkjent før fritidsboligene tas i bruk.
- Byggegrensen til Rv. 885 i reguleringsplanen satt til 30 meter overholdes i bebyggelsesplanen
- For etablering av nye avkjørsler, ny atkomstveg og parkeringsplasser ber vi om at fellesløsninger for alle fritidseiendommene tilstrebes. Dimensjoneringsgrunnlaget for parkering med 2 biler per fritidsbolig må opprettholdes.

Statens vegvesen har ingen merknader ut over dette.

Forslagsstillers kommentar:

Merknadene vurderes som ivaretatt. Ved plassering av parkeringsplasser er det i stor grad tatt hensyn til sikkerhetsmomentene som inngår i Statens vegvesens innspill i tillegg til tilfredsstillende gangavstand til hyttene. Se for øvrig punkt c) i ROS-analysen kapittel 6.

Sametinget (20.5.2009):

Sametinget viser til tidligere innspill til reguleringsplan for Elgbekken hytteområde datert 08.03.2005, hvor de den gang ikke hadde merknader til planen. Sametinget påpeker at de ikke har kjennskap til nye opplysninger om samiske kulturminner i området og har derfor ingen spesielle merknader til planen. Sametinget minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten, og kommer med forslag til tekst vedrørende dette som bør fremgå i planbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Foreslått tekst er tatt med i bestemmelsene, og merknaden regnes dermed som ivaretatt.