

## **DETALJREGULERING AV EIENDOM GNR. 14, BNR. 3, I MUNKEFJORD, SØR-VARANGER KOMMUNE.**

### **Planbeskrivelse**

PlanID: 2011010

Saksnummer: 10/1246

Dato: 23.08.11

Revidert: 24.05.12

Varsel om oppstart: 16.01.09

Førstegangsbehandling: 14.12.11, Formannskapet, sak 167/11

Offentlig ettersyn: 19.12.11 til 06.02.12

Andregangsbehandling: 23.08.12, Utvalg for Plan og samferdsel, sak 099/12

Vedtatt: 03.09.12, Kommunestyret, sak 055/12

Tilhørende dokumenter: Reguleringsbestemmelser rev. 24.05.12, Plankart av 08.05.12

### **1. Generelt.**

Planområdet er på ca 67 da og ligger mellom Munkefjorden i nord og Europavei E6 i sør. I henhold til arealdelen i kommuneplanen, er området LNF. Området har i dag en avkjøring fra veien til eksisterende parkering, samt en innkjøring via en nabotomt. Det er to tomter for fritidsboliger som er skilt ut fra hovedeiendommen.

### **2. Bakgrunn og eierforhold.**

Planområdet er en privat eiendom, Gnr. 14 og Bnr. 3, som eies av Bjørg Inger Jerijævi og Jan-Kåre Sivertsen. Planen omfatter også to fritidseiendommer, g/bnr. 14/5 og 14/6 som er skilt ut fra hovedeiendommen. Disse tomtene er bebygd i dag.

Eiere ønsker å lage en reguleringsplan med muligheter for utskilling av maksimalt 4 tomter fra hovedeiendommen.

### **3. Saksgang.**

Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og Finnmarken Dagblad i uke 4, år 2009.

Følgende har i den forbindelse kommet med innspill:

- Sametinget. Datert 06.02.2009.
- Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvern avdeling. Datert 09.02.2009.
- Varanger Kraft. Datert 16.02.2009.
- Statens Vegvesen. Region Nord. Datert 11.02.2009.
- Fylkesmannen i Finnmark. Datert 28.01.2009.

Planforslag ble førstegangsbehandlet i Formannskapet 14.12.11, sak 167/11 og sendt til høring og utlagt til offentlig ettersyn i perioden 19.12.11 til 06.02.12.

Følgende har i den forbindelse kommet med innspill:

- Sametinget, datert 06.02.12.
- Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvern avdelingen, datert 02.02.12
- Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 02.02.12

- Statens vegvesen, datert 24.02.12
- Fylkesmannen i Finnmark, Miljøvernavdelingen, datert 06.02.12

#### **4. Forhold til eksisterende planer/vedtak.**

Området er i dag avsatt til LNF-formål i kommunal arealplan. Det er også markert et område med benevnelse SFB 17. Planen erstatter ingen tidligere reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner. Planområdet er omkranset av LNF – område, samt båndlagt strandsone etter naturvernloven mot elvemunningen.

#### **5. Beskrivelse av planområdet.**

Planområdet er et forholdsvis flatt. Grunnen består av elveavsetning med sand/grus/jord. Området er stort sett bestående av blandingsskog, noe myr og gamle brakke jorder. Planområdet grenser til Europavei i sør, Munkelv i nord, Korsdalsbekken i øst og privat eiendommer mot vest.

#### **6. Beskrivelse av planforslaget.**

Innenfor planområdet er det funnet plass for 2 nye tomter for fritidsboliger. Disse tomtene plasseres mellom de eksisterende hyttetomtene. Dermed vil hyttebebyggelsen ligge i et felt begrenset til ca. 50 m fra vei og ca. 100 m fra strandsonen. Tidligere bolig og gårdsanlegg for hovedeiendom ligger mot Korsdalsbekken. Denne delen blir i dag brukt som bolig og området opprettholdes for samme formål.

Det går i dag en sti som starter fra eksisterende låve/fjøs og løper på yttersiden av hytteområdet mot vest. Denne stien er grensen til naturvernområdet som ligger mot elvemunningen/fjorden. Naturvernområdet inneholder stort sett gamle beiter og jorder. Dette landskapet skal videreføres og derfor tillates tynningshogst.

Mot europavei E6 er det et friluftsområdet er åpent for alminnelig ferdsel i utmark. Dette området er ca. 50 meter fra E6.

For fritidsboligene kan det være innlagt elektrisitet, samt vann og avløp.

Det skal etableres to parkeringsplasser med tilhørende adkomst fra hovedveien. Dette for å kunne betjene de forskjellige hyttene. Avkjøringene plasseres der hvor det er de beste siktlinjene for bilførerne som kjører ut på hovedveien.

#### Planforslaget omfatter følgende formål:

- byggeområde for fritidsboliger
- byggeområde for bolig
- friluftsområde
- naturvernområde mot Munkelva
- vegetasjonsbelte/klimavernsone
- felles adkomst/parkeringsplasser, P1 og P2
- privat vei

#### **7. Konsekvens av planforslaget.**

Denne planen er i henhold til vedtakelsen av kommuneplan for Sør-Varanger. LNF-områder skal brukes til spredt boligbebyggelse samt fritidsbebyggelse.

Grunnen i området består hovedsakelig av myrlendt jord. Området er tilnærmet flatt.

Munkefjord er et vernet naturreservat. Derfor er det satt av spesialområde for naturvern mot Munkefjorden. Det er også en klimavernsone langs Korsdalsbekken . Dette for å beskytte dyre- og planteliv langs bekken og bevare krattskogen langs bredden.

Det tillates ikke utslipp av kloakk i grunnen. Ved evt. utslipp fra vaskevann/dusj skal dette gå i godkjent filtreringsanlegg basert på faglig løsning godkjent av kommunale myndigheter. Fremføring av elektrisitet skal være med jordkabel. Luftledninger tillates ikke.

Statens vegvesen ønsker å begrense antall avkjørsler langs E6. Derfor avsettes det kun to områder til felles adkomst og parkering. Da unngår man parkering langs etter hovedveien. Der er en generell byggegrense på 50 meter for Europaveg. Dette fremkommer med respektive grenser påsatt i planen. Dette området er også definert som området for friluftsliv i planen.

Sametinget har foretatt befarings i barmarksperioden 2009. Det ble ikke påvist noen automatisk freda kulturminner. Sametinget har ingen merknader til planforslaget.

Finnmark Fylke, Areal- og kulturvernadv., ønsker ikke egen befarings i løpet av barmarksperioden 2009. Dette er samkjørt med Sametingets befarings og med samme resultat. Vi har også satt opp planen i henhold til fylkets retningslinjer som kommer frem i innspill av 09.02.2009, både med hensyn på planbeskrivelse, teknisk infrastruktur, friluftsinnteresser, universell utforming og kulturminneomsyn.

## **8. Beredskap.**

Planlagt bebyggelse ligger fra eventuelle flomsoner for sjø og elv. Det utløser ingen ekstra beredskapsmessige hensyn som må ivaretas.

## **9. Forhold til konsekvensutredning.**

Siden området er avsatt til formålet i kommuneplanen, og at planlagt byggeområde utgjør så lite av planen, er det etter tiltakshavers vurdering ikke krav om konsekvensutredning.

## **10. Sammendrag av uttalelser/merknader ifm. høring og offentlig ettersyn:**

Sammendrag av innkomne uttalelser/merknader med kommentar og endringer i planbestemmelsen iht. innkomne uttalelser.

Sametinget, brev av 06.02.12, har ingen merknader til planforslaget.

Tas til orientering.

Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvernadv., brev av 02.02.12, har ingen merknader til planforslaget og er fornøyd med detaljerte bestemmelser inkl. aktsomhetspliktet.

Tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev av 02.02.12, vurderer at plandokumentene tydelig viser at skred, flom og annen vassdragsrelatert fare er tilfredsstillende vurdert. NVE synes det er positivt at det er avsatt spesialområde for naturvern og vegetasjonsbelte mot sjø og vassdrag. NVE ber om at høyspentlinje avsettes som hensynssone i plankartet.

Tas til etterretning, fareområde for høyspent markeres for kraftlinje som krysser området.

Statens vegvesens, brev av 24.02.12, viser til begrepsbruk i ny plan- og bygningsloven for detaljregulering. Vegvesenet finner å kunne godta ny avkjørsel til E6 og stiller krav om endringer i bestemmelser og plankart.

Tas til etterretning, tekst i bestemmelsene for avkjøring til riksveg (E6) korrigeres etter innspillstekst og frisktlinjer markeres på plankart.

Fylkesmannen i Finnmark, miljøvernavd., brev av 06.02.12, anbefaler at reguleringsplanveilederen benyttes i detaljreguleringen og at det settes bestemmelser for å sikre god estetisk utforming. Det stilles krav om at grad av utnytting i bestemmelsen endres iht. byggt teknisk forskrift. Mangler i plankartet bes utbedret for å tilfredsstille kart- og planforskriften. Frisiktssone til E6 bes inntegnet på kart. Fylkesmannen ber om at område grønnstruktur endres til friluftsmål, jf. beskrivelse i reguleringsplanveilederen. Høyspentlinje gjennom planområdet bes inntegnet i plankartet. Fylkesmannen minner om krav til vurdering etter naturmangfoldslovens § 8-12, jf. § 7.

Tas til etterretning, område for Grønnstruktur endres til LNFR-friluftsmål. Fareområde for høyspent markeres for kraftlinje som krysser området. Frisiktlinjer for avkjøring til riksveg markeres på plankart. Utnyttelsesgrad for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse fastsettes i tråd med de bestemmelser som er gitt i byggt teknisk forskrift. Høydekurver vises i plankart.

Endringer i planbestemmelsene iht. innkomne uttalelser:

Kapittel, punkt:	Opprinnelig tekst:	Ny tekst:
Fellesbestemmelser, d)	- (ny)	Avkjørslene skal være etablerte i henhold til kap. 2.1 punkt c) før det startes anleggsarbeid på hyttetomtene.
Boligbebyggelse, b)	- (ny)	Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 500 m <sup>2</sup> .
Parkering c), d), e), f)	Ved utforming av avkjøringer må Vegvesenets håndbok 017, Veg- og gateutforming legges til grunn. Frisiktlinje for biler i ukjøring er satt til 100 m. dette i henhold til vegvesenets normer for siktlinjer. Stoppunkt for bilene i utkjøringer er 10 m fra senter av hovedvei. Det må ryddes skog i frisiktområdene langs veien.	Utforming av avkjørslene skal gjøres i henhold til Statens Vegvesens håndbok 017, kap. C.3.1.5 smat figur C.32, med utgangspunkt i siktkrav på 120 meter og øyepunkt 6 meter. Veg- og gateutforming legges til grunn.
Grønnstrukturområde	-	Fjernet i sin helhet, erstattet som friluftsområde
LNFR-område, Friluftsområde	-	Det er tillatt med tynningshogst for å opprettholde området som det er i dag. Det tillates rydding av skog for å bedre siktforhold ved avkjøring til riksveien.
Hensynssone, Høyspenninganlegg	- (ny)	Dette er fareområde under eksisterende høyspentlinjer og transformator som tilsvarer en byggeforbudsbelte på 18 m bredde. Det er ikke lov å ha

		oppholdsplasser, som for eksempel lekeplass og bålplass i fareområdet. Det er ikke lov å plassere bygg eller anlegg i områdene, med unntak for el.kraft- installasjoner.
Fritidsbebyggelse, h)	- (ny)	Ny bebyggelse skal gis en utforming og materialvalg som harmonerer med eksisterende.
IV	... § 26	... § 12-7