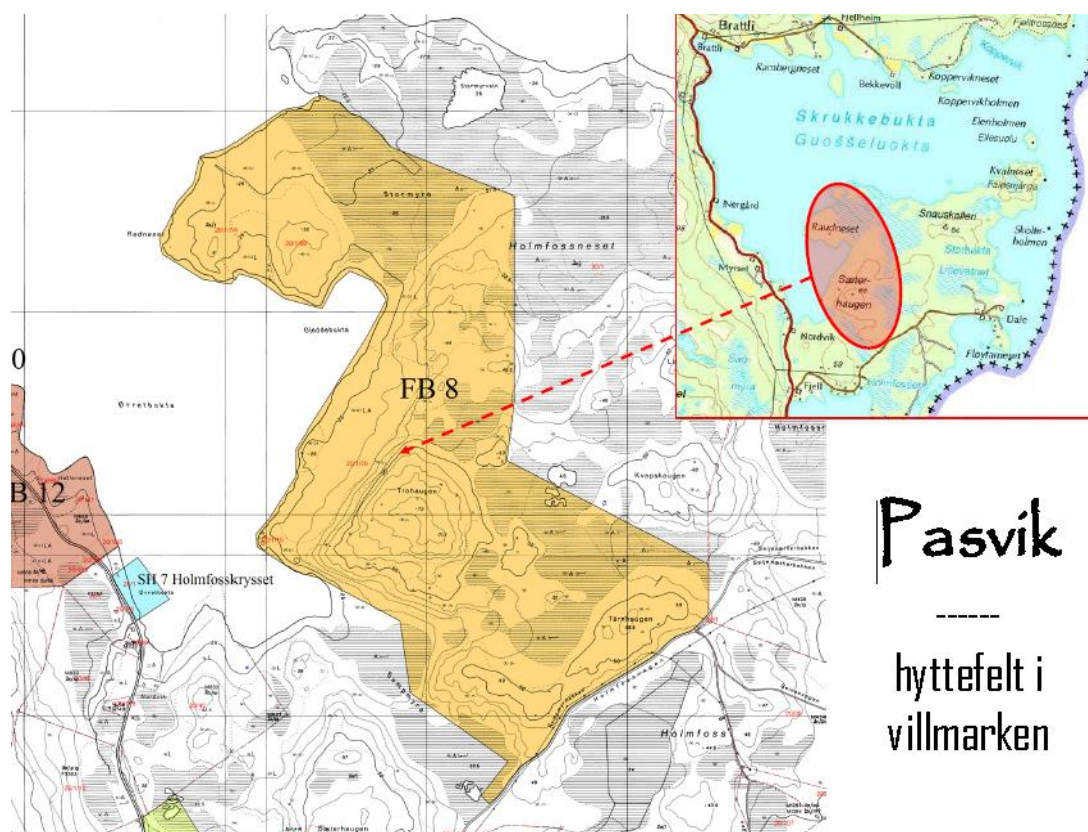


PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERINGSPLAN

FOR

HOLMFOSSEN HYTTEFELT



Pasvik

hyttefelt i
villmarken

Saknr/WEBSAK	12/321	
Planident	2012005	
Vedtatt		
Forslag ved	15.06.2014	Offentlig ettersyn (dato)
	Rev 08/10	Sluttbehandling (dato)

Innholdsfortegnelse

PLANBESKRIVELSE	1
DETALJREGULERINGSPLAN	1
FOR	1
HOLMFOSSEN HYTTEFELT	1
Innholdsfortegnelse	2
1. Bakgrunn	3
2. Planområdet	3
2.1 Eiendomsforhold	3
2.2 Naturforhold	5
2.3 Friluftsliv	5
3. Gjeldende planstatus	5
4. Arealbrukskategorier	6
5. Planforslag med aktuelle konsekvenser	6
5.1 Planlagt bebyggelse	6
5.3 Atkomstforhold/trafikkforhold	8
5.4 Samiske interesser	9
5.5 Løypenett for snøscooter	9
5.6 Friluftsliv- og grøntområder	10
5.7 Strøm og telekommunikasjon	11
5.8 Vann og avløp	11
6. ROS-analyse	14
7. Planprosess/ høringsuttalelser	16
Vedlegg	17

1. Bakgrunn

Formålet med planen er å legge til rette, for alle aldersgrupper, et moderne hyttefelt som gir befolkningen god tilgang til Holmfossen naturområde, samtidig som særpreget til Pasvikelva, fauna og dyreliv i området ivaretas. Dette gjennomføres ved å tilby konsentrert hyttebebyggelse i delfelt, med mulighet for vei, strøm, fiber, scootertrase og moderne naturtilpasset vann og avløpssystem. Hyttefeltet åpner for universell utforming i henhold til veileder T-1450 og rundskriv T-5/99B.

Holmfossen AS har inngått avtale med Finnmarkseiendommen (FeFo) om utvikling av hyttefelt og har i 2011 startet arbeidet med detaljreguleringsplanen for Holmfossen Hyttefelt i Pasvik i Sør-Varanger kommune. Detaljreguleringsplanen er utarbeidet av Espejord Consult, v/Eirik Espejord i samarbeid med Holmfossen AS og Sør-Varanger kommune.

Innkommne merknader i forbindelse med varsling av påbegynt planarbeid er oppsummert og kommentert i kapittel 7 i planbeskrivelsen, samt i eget utfyllende vedlegg.

2. Planområdet

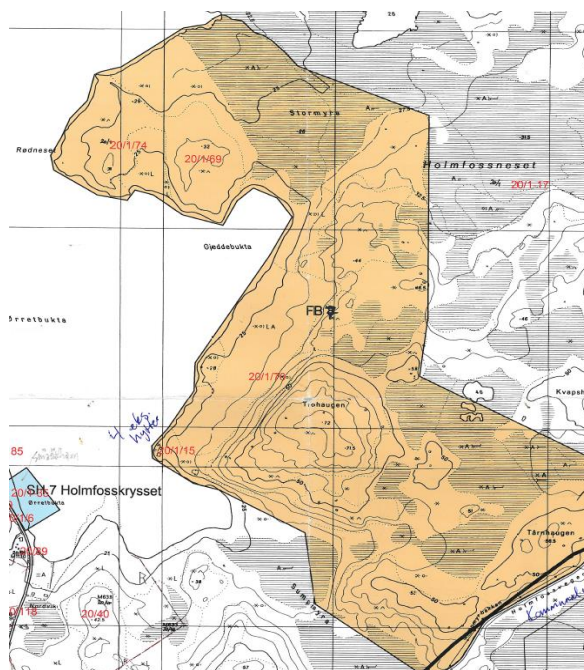
Området er i vedtatt kommuneplan for Sør-Varanger kommune 2004-2016 avsatt til fritidsbebyggelse og det er stilt krav om bebyggelsesplan (detaljreguleringsplan i h.t. ny plandel i PBL) før tiltak kan settes i verk. Se for øvrig kommuneplan for Sør-Varanger 2004-2016, arealdel, bestemmelser og retningslinjer.

Planområdet (se kart nedenfor) ligger ved Skrukkebukta i Pasvik delvis langs Holmfossvegen i Sør-Varanger kommune, ca 30 km sør for Kirkenes. Hovedadkomst fra Kirkenes er langs FV 885 til Holmfosskrysset og deretter langs Holmfossvegen. Planen omfatter et samlet areal på ca 950 dekar, som strekker seg over ca 660 meter langs Holmfossvegen, og omlag 1,5 km nord vestover i luftlinje fra Holmfossvegen. Planområdet avgrenses av Holmfossvegen i sør og Pasvik-vassdraget i nord og vest.

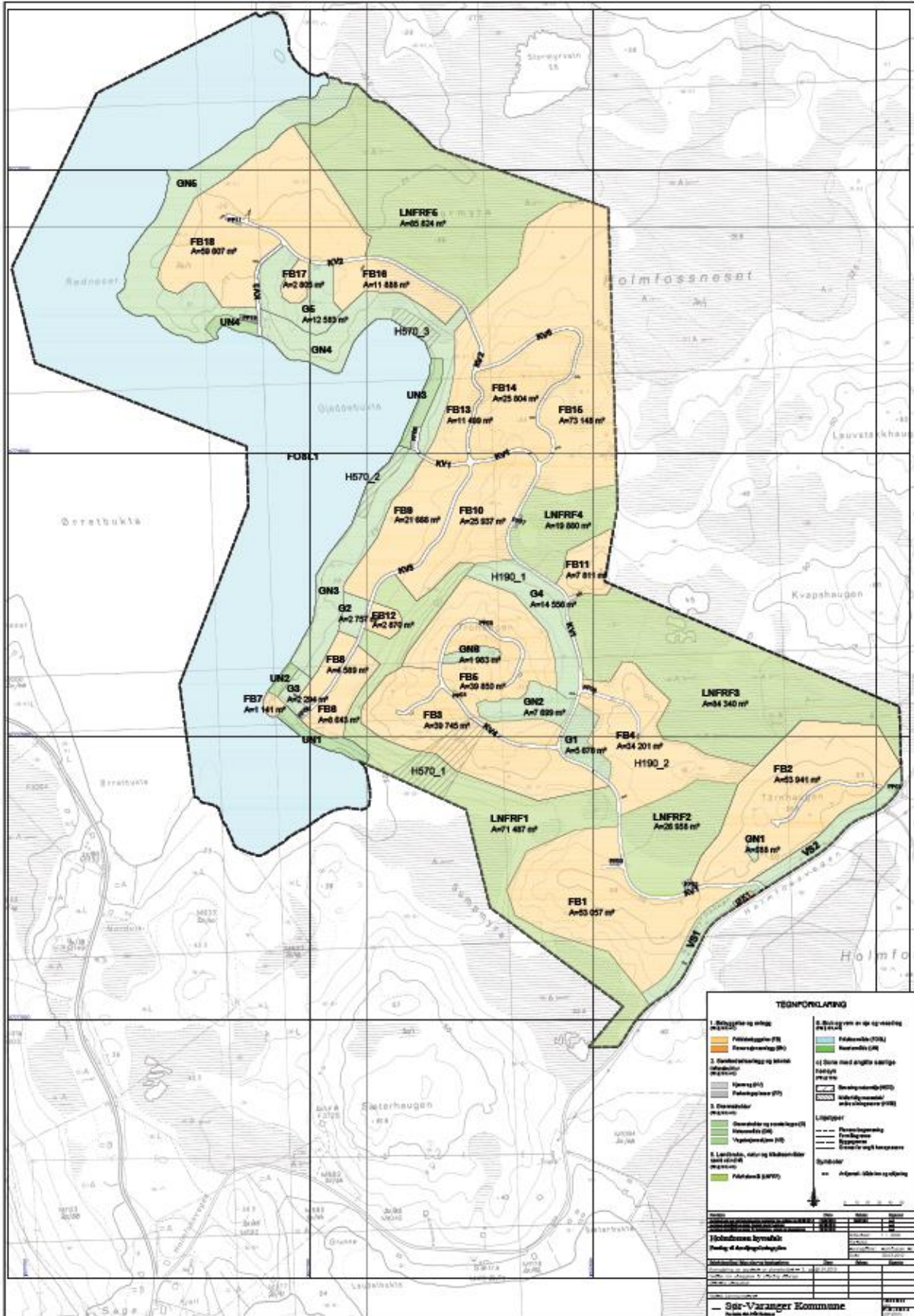
2.1 Eiendomsforhold

Grunnen innenfor planområdet er i sin helhet en del av gnr. 20 bnr. 1 som eies av Finnmarkseiendommen (FeFo).

Planområdet består for øvrig av fire eksisterende hytter med festepunkt (Fnr 15, 69, 70 og 74). Disse hyttene ligger langt inne i planområdet og mot Pasvik-vassdraget.



Plankart



2.2 Naturforhold

Planområdet er stort og har varierende utforming. Nærmest Holmfossvegen begrenses planområdet av Tårnhaugen i øst ca cote 50 med høyeste punkt 56 m. Mot vest er ytterligere et høydedrag på samme høydekote. Mot nord finner man Trohaugen som er høyeste punkt med høyde 72 m.o.h. Mot nord er det store flate områder. Strandlinjen til Pasvikelva er 2200 meter.

Store områder innenfor planområdet er flater med myrområder. Marka består for øvrig 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.



Foto fra planområdet

2.3 Friluftsliv

I Pasvikdalen ligger det godt til rette for et aktivt og variert friluftsliv. Området preges av store uberørte naturområder med et rikt dyreliv. Naturområdene innbyr til et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. I indre del av Pasvik ligger Øvre Pasvik Nasjonalpark og Øvre Pasvik Landskapsvernområde med plantelivsfredning. Det sentrale elementet i området er Pasvikelva som både gir mat og vann, samtidig som det er en velegnet åre for transport.

I nærheten av planområdet ved Holmfoss ligger det godt til rette for å bruke vassdraget som en del av naturopplevelsen. Om vinteren kan ski og snøscooter brukes som transportmiddel for å komme seg ut i naturen. I sommerhalvåret er elvebåter og kano mye brukt som fremkomstmiddel.

Det er ulike næringsaktører i Pasvikdalen som tilbyr ulike former for opplevelsesbasert reiseliv til de som ønsker å delta på et opplegg som er planlagt og prøvd ut i ulike former.

3. Gjeldende planstatus

Gjeldende arealplan for planområdet er Sør-Varanger kommunes arealplan for kommunen vedtatt i kommunestyret 5.10.05. Planområdet er i arealplanen avsatt til fritidsbebyggelse

med krav om bebyggelsesplan (nå detaljreguleringsplan) før tiltak kan iverksettes og utbygging tillates.

Det er ingen reguleringsplaner som ligger i eller grenser til planområdet.

4. Arealbrukskategorier

Planområdet er regulert til følgende arealbruksformål jamfør plan- og bygningslovens § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg
 - a. Fritidsbebyggelse (FB1-FB18)
 - b. Renovasjon (ØK1). Det er satt av plass for containere ved Holmfossveien.
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - a. Kjørveg. Utforming av feltinterne fellesadkomster/veger vil tilpasses optimal plassering av fritidsboliger og fremkomme av situasjonsplan for det enkelte delfelt.
 - b. Parkeringsplasser (PP1-PP11). Fellesparkeringsplasser i forbindelse med naust og grøntområder. Parkering for hytter løses ved parkering på tomten eller på fellesparkering.
3. Grønnstruktur
 - a. Naturområde (GN1-GN6). Dette er områder som er avsatt for å sikre utsiktspunkt og andre kvaliteter i naturlandskapet og hvor det ikke tillates terrenginngrep utover enkle tiltak knyttet til rekreasjon, bål-/grillplass etc.
 - b. Vegetasjonsskjerm (VS1-VS2) Det er satt av en sone mot Holmfossvegen.
 - c. Lek og aktivitet (G1-G5). Grøntområder hvor det tillates terrenginngrep, planering etc. for bruk til grillplass, lek, ballspill etc. G4 skal anvendes til masseuttak og tilbakeføres til grøntområde.
5. Landbruks- natur og friluftsmål samt reindrift eller hver for seg.
 - a. Friluftsmål (LNFRF1-LNFRF5). Områder med alminnelig bruk/ferdsel som er vanlig i dag, og som er gjeldende for tilstøtende områder utenfor reguleringsplanens plangrense. Ved utarbeidelse av situasjonsplan for det enkelte delfelt, kan det legges fellesparkeringsplasser i LNFRF-områdene.
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
 - a. Naust (UN1-UN4)
 - b. Friluftsområde (FOSL1). Omfatter allmenn tilgjengelig friluftsområde i sjø. Det tillattes småbåtanlegg med tilhørende aktivitet i tilknytning til naustområdene.

Arealbruksformål jamfør plan- og bygningslovens § 12-6:

1. Hensynssone (H 570_1-3), bevaring naturmiljø
2. Hensynssone med særskilte hensyn (H190_1-2)

5. Planforslag med aktuelle konsekvenser

Planforslaget består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, alle datert 15.06.14. Forslaget gir en samlet beskrivelse av tiltakshavers ønsker for bruken av planområdet.

5.1 Planlagt bebyggelse

Det skal utarbeides en egen situasjonsplan for hvert delfelt som angir plassering av hver hytte (punkt feste). Situasjonsplanen skal godkjennes av Sør-Varanger kommune før det gis byggetillatelse.

Hyttefelt

Hytteområdet er planlagt etablert innenfor 18 ulike delfelt, FB1-FB18. Innenfor delfeltene legges det opp til et maksimalt antall hyttetomter som kan angis som punktfeste i henhold til situasjonsplan godkjent av kommunen. Ved maksimal utnyttelse av alle delfeltene, totalt 478 daa, vil det være plass for 122 nye fritidsboliger.

Bygninger og areal

Tillatt utnyttelse per festetomt er fastsatt i henhold til kommuneplanens retningslinjer og det tillates 1 hytte og inntil 4 bygg pr. tomt. Samlet bygningsmasse kan være inntil 150 m² BYA. Fritidsboligen kan ha inntil 120 kvm BYA med 1 boenhet og være i inntil en etasje med hems. Bakgrunn for arealstørrelsen har sammenheng med utviklingen i markedet hvor hyttekjøpere i økende grad ønsker moderne infrastruktur og større hytter (hjem nr. 2).

Miljøverndepartementets veileder "Planlegging av fritidsbebyggelse" viser også til samme utvikling og anbefaler at dette tas hensyn til i planleggingen.

Det er også flere eksempler hvor eksisterende reguleringsplaner i ettertid søkes endret til større areal (BRA) for å hindre unødig mye kommunal saksbehandling med dispensasjonssøknader fra gjeldende plan.

Utforming

Totalhøyde på hytte skal ikke overstige 5,8 m. Taket skal være saltak med vinkel mellom 18 og 32 grader. I skrånende terreng skal hytten utformes slik at terrengnivået følges best mulig. Maks mønehøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng er regulert til 5,8 meter for hovedbygg og 4,4 meter for øvrige bygg.

Plassering

All bebyggelse skal samles innenfor en diameter på 27 m målt mellom ytterpunktene på de ytterste bygg. Tomtestørrelse vil i all hovedsak være over 1000 m². Avstanden mellom hyttene skal bestemmes slik at avstanden mellom senter i punktfestet for hyttene settes til minimum 50 m. Terrengtilpasning må gjøres. For å ta hensyn til eksisterende hytter settes avstand mellom senter punktfeste til eksisterende hytter til 100 meter.

Tabell 1. Oversikt over hyttefelt med tilhørende areal og maksimalt antall hyttetomter.

Feltnr.	Areal (m²)	Tomter (stk)	Eksisterende
FB1	53057	9	
FB2	53941	11	
FB3	39745	10	
FB4	34201	8	
FB5	39850	13	
FB6	8643	3	
FB7	1141		1
FB8	4589	2	
FB9	21666	9	
FB10	25937	9	
FB11	7811	2	
FB12	2870		1
FB13	11499	4	
FB14	25804	11	
FB15	73148	14	
FB16	11888	4	
FB17	2805		1
FB18	59607	13	1
Sum	478202	122	4

Det endelige antall tomter innenfor hvert delfelt vil avhenge av valgt infrastrukturløsning og lokale markedsforhold. Det vil maksimalt være mulig å bygge ut inntil 122 fritidsboliger, men det er sannsynlig at endelig antall vil bli lavere innenfor noen delfelt. Ved maksimal utnyttelse vil det, innenfor områder ansatt til fritidsbebyggelse (FB1-FB18), være i gjennomsnitt ca 3,8 daa per fritidsbolig/feste.

5.2 Eksisterende bebyggelse

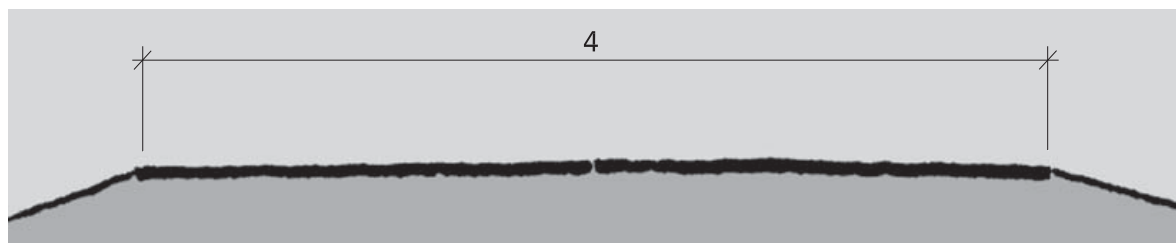
Eksisterende bebyggelse i området består av fire hytter. Se tabell 1 for plassering. Hyttene har ikke anlagt spesiell infrastruktur og ligger forholdsvis spredt innenfor planområdet. Eksisterende hytter inngår i nye hyttefelt og vil få mulighet for tilknytning til vei, strømforsyning etc.

5.3 Atkomstforhold/trafikkforhold

I reguleringsplan inngår kjøreveg KV1-KV6. I forbindelse med situasjonsplan for de enkelte delfelt (FB1-FB18) vil det komme ytterligere vegnett dog avhengig av hvilken teknisk infrastruktur (standard) som tilbys for delfeltet. Utforming av feltinterne veger vil være en del av og en følge av optimal plassering av fritidsboligene i forhold til landskap og lysvirkning/utsikt, samt øvrig stedstilpasning (topografi, fremkommelighet etc.). Det tillates justering av regulerte kjøreveger (KV1-KV6) der det gir bedre ivaretagelse av stedlig topografi.

Det legges til grunn «atkomstveger i spredt bebyggelse – A3» jamfør Statens vegvesens håndbok 017. Der topografiske eller estetiske forhold tilsier avvik fra nevnte standard vil dette bli vurdert opp mot fremkommelighet og trafikksikkerhet. Stedvis er det valgt å redusere radius for bedre stedstilpasning og av fartsreduserende hensyn. Plan- og profilanalyse gjort for KV1-KV6 indikerer at det skal være mulig å holde valgte dimensjoneringskriterier.

Adkomstveg KV1 og KV2 utformes med tverrprofil som vist i figuren under. Det er i tillegg satt av (regulert) 1,0 meter sideareal på hver side for breddeutvidelse i kurver, snøopplag, grøfter etc. Samlet regulert bredde for KV1 er 6 meter.



Figur 1: Tverrprofil A3, 4 m vegbredde

For øvrige veger KV3-KV6 er det forutsatt en vegbredde på 3 meter og sideareal på 1,5 meter på hver side. Situasjonsplan for feltinterne veger i delfelt for fritidsbebyggelse FB1-FB18 vil legge til grunn samme vegbredde som for KV3-KV6.

Veikryss Holmfossveien – RV 885

Ved full utbygging av hyttefeltet vil krysset mellom Holmfossveien - RV 885 bli tilpasset statens vegvesen sin veinormal for siktkrav i gatekryss.

Parkering

Det vil bli parkering på egen tomt eller fellesparkering i delfeltene, LNFRF-områder og VS 1-2.

Langs KV1-KV6, UN1 – UN4 og ved grøntområder er det satt av 11 områder for fellesparkeringsplasser (se tabell under).

Tabell 2. Fellesparkeringsplasser.

Parkeringsplass	Antall
PP1	7
PP2	14
PP3	7
PP4	8
PP5	8
PP6	7
PP7	10
PP8	8
PP9	16
PP10	12
PP11	12
Sum	109

5.4 Samiske interesser

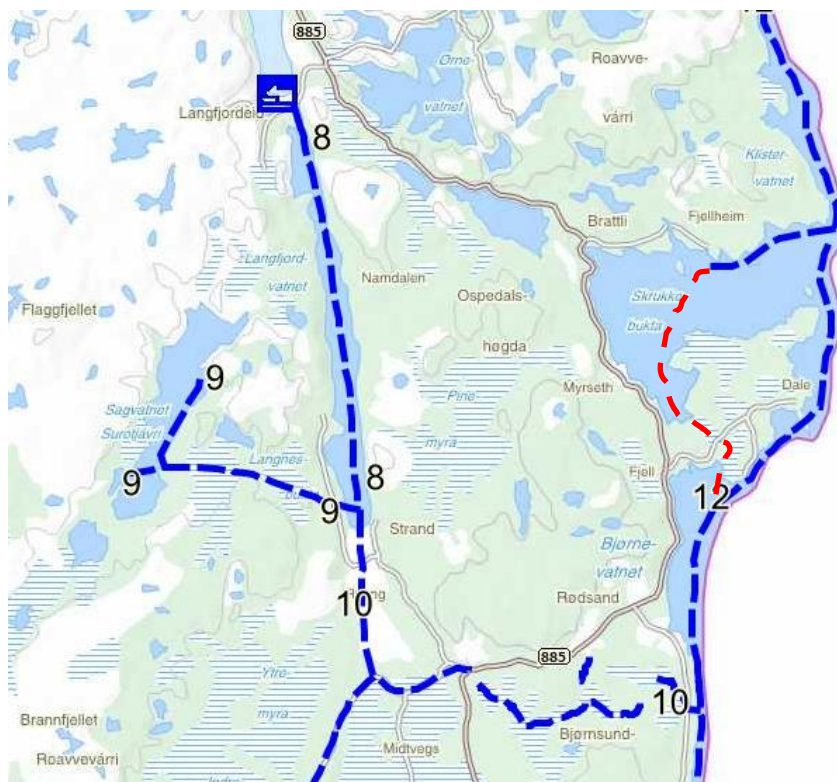
Samiske interesser vurderes ikke å bli berørt av tiltaket. Dette vises også i tilbakemeldingen fra Reindriftsforvaltningen ved reinbeitedistriktene 5A/5C hvor det fremkommer at de ikke har noen merknader til arealbruken. Endret arealbruk ble avklart i forbindelse med planprosessen knyttet til kommunens arealplan hvor det ble vedtatt at planområdet skulle disponeres som fremtidig område for fritidsbebyggelse og som sådan vurderes arealbruken å ikke være i strid med Finnmarkslovens §4. Det er gjennomført befarings etter samiske kulturminner i samarbeid med Finnmark Fylkeskommune. Det ble ikke registrert automatisk fredede kulturminner.

5.5 Løypenett for snøscooter

Det er utviklet et offentlig godkjent nettverk for snøscooterløyper i Sør-Varanger kommune. Deler av dette løypenettet følger Pasvikelva og løype nr 12 strekker seg på norsk side av Pasvikelva langs grenseløypa fra Harefoss til Kobbfossnes, på land og over Hasseltjern, videre langs grenseløypa på elven til Nesheim. Det er flere avstikkere underveis.

Som innspill til kommunens revisjon av scooterløypenettet høsten 2013, foreslås det etablert en scooterløype for å bedre vinteradkomsten til hyttefeltet. Denne foreslås tilknyttet eksisterende løype i nord og fortsetter over Skrukkebukta, over myrområde og Holmfossveien og tilknyttes til løype 12 på sørsiden av Grenseholmen. Trasen foreslås lagt i ytterkant av planområdet og på Gnr. 20 bnr 1, tilhørende Finnmarkseiendommen. Det legges til grunn at løypa kobles sammen i nord, syd og over «Sumpmyra» (på Finnmarkseiendommen) for å ivareta løypenett for snøscooter. Sammenkobling ligger utenfor planområde (uregulert).

Løype 12 ved Holmfoss er ofte en åpen råk store deler av vinteren. Alternativ trase vil forlenge scooterseasonen og øke personsikkerheten for det totale løypenettet.



Figur 2. Deler av løypenettet for snøscooter. Kilde GIS/LINE, kommunens interaktive kart. Forslag til nye traseer er markert med rød farge på kartet.

5.6 Friluft- og grøntområder

Det tillates ikke skogbruksdrift innenfor planområdet – kun skjøtsel og vedlikehold.

Friluftsområder (LNFRF og FOSL)

Områder med alminnelig bruk/ferdsel. Det kan etableres scootertrase innenfor områdene. Områdene som inngår danner grense mot uregulert område i øst og vest om mot vassdrag i øst. I område for allmenn tilgjengelig friluftsområde i sjø tillattes det småbåtanlegg med tilhørende aktivitet i tilknytning til naustområdene. Friluftsområdet er i hovedsak tiltenkt som rekreasjonsområde for hele familien. Naust kan brukes som scooter garasje om vinteren.

Naustområdene er planlagt etablert i delfelt UN1 til UN4.

Tabell 3. Antall naust.

Naustområde	Antall
UN1	20
UN2	8
UN3	25
UN4	15
Sum	68

Naturområder (GN)

Dette er områder som er avsatt for å sikre utsiktspunkt og andre kvaliteter i naturlandskapet og hvor det ikke tillates terrenginngrep utover enkle tiltak knyttet til rekreasjon, bål-/grillplass etc.

Avstanden fra Pasvikelva til nærmeste tomtegrense eller infrastruktur settes til 50 meter. I planforslaget er dette angitt som GN1-6.

Område Tårnhaugen (GN1) utgjør et utsiktspunkt spesielt mot Pasvikelva. Området Trohaugen (GN6) er det høyeste punktet innenfor planområder og utgjør et høydedrag. Område GN6 skal dempe fjernvirkningen fra bebyggelse. Fra Trohaugen sikres det også en grønnsoner i skråningen østover (GN2) for å gi tilgang til høydedraget fra inntilliggende kjøreveg/områder. Naturområdene mot vassdraget (GN3-GN5) sikrer bevaring av naturmiljø mot vassdraget.

Grønnstruktur og vegetasjonsskjermer (G og VS)

Grøntområdene skal legge til rette for variert bruk hvor det tillates terrenginngrep, planering etc. for bruk til lek, ballspill etc. Mot Holmfossvegen er det satt av en vegetasjonssone på 20 meter mot Holmfossvegen i øst. Her tillates fellesparkering for å redusere naturinngrep. Eventuelt fellesparkering i VS1 og VS2 løses i situasjonsplan for henholdsvis FB1 og FB2.

5.7 Strøm og telekommunikasjon

Plan for strømforsyning og telekommunikasjon skal inngå sammen med planer for øvrig infrastruktur - og skal foreligge før det gis byggetillatelse i de enkelte delfelt.

Det legges opp til at hyttene skal kunne kobles til strøm.

Høyspentlinje frem til feltet antas tilkoblet på eksisterende høyspentlinje i sør utenfor planområdet. På grunn av hyttefeltets utstrekning vil det være nødvendig med flere trafostasjoner i området for å dekke alle delfeltene. Høyspenttraseene og løsning for øvrig skal plasseres slik at den vil utgjøre minst mulig sjenanse for hyttene og området generelt.

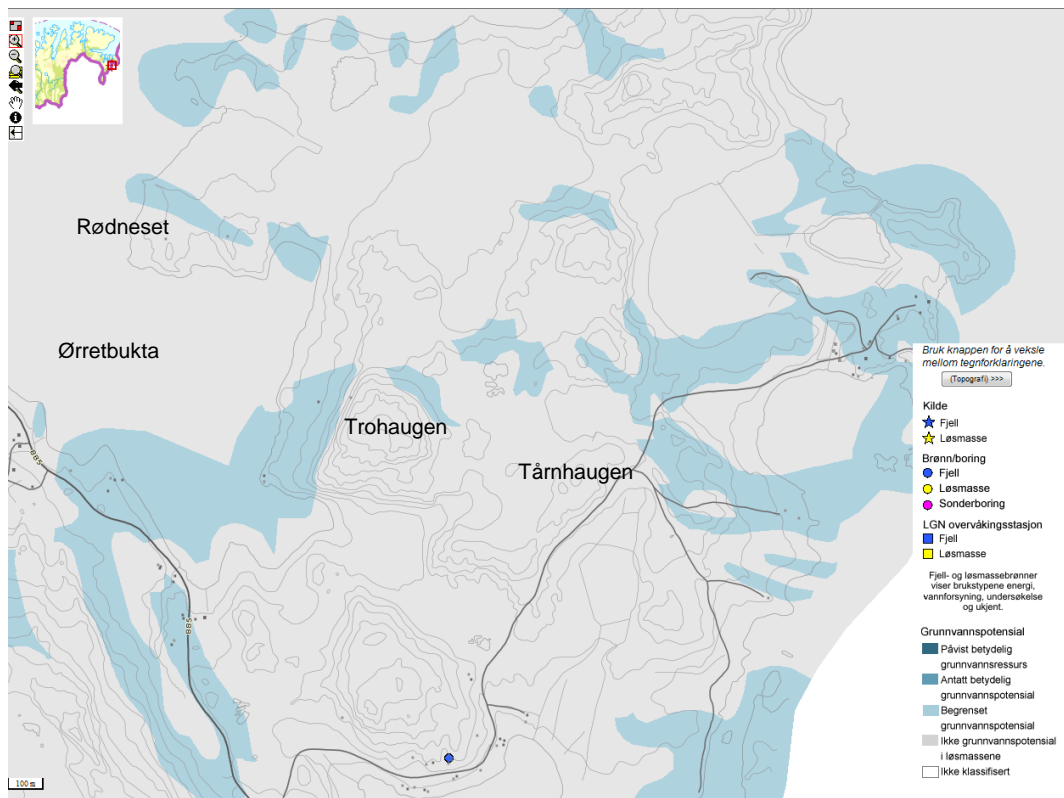
På situasjonsplan for det enkelte delfelt, eller eget temakart, skal det fremkomme plassering av planlagte traseer og installasjoner for kraftforsyning og tele.

5.8 Vann og avløp

Det foreligger ikke kommunal eller større private vannforsyningsanlegg i området – og heller ikke kommunalt avløpsanlegg. Dersom fritidsbebyggelsen, eller deler av bebyggelsen, blir tilrettelagt med innlagt vann og avløp vil det være behov for etablering av lokale anlegg for vannforsyning og avløpsrensing.

Vannforsyning

Vannforsyning må løses særskilt for feltet og utredes nærmere i forbindelse med byggesak for de enkelte delfelt. Det antas at det er mulig med vannforsyning fra grunnvannsbrønn(er). Vannforsyning fra Pasvikelva er også mulig, men det må da påregnes mer omfattende anlegg for å oppnå tilfredsstillende hygieniske barrierer.



Figur 3. Grunnvannspotensiale i løsmasser. Kilde NGU

Grunnvannsføremkomstene i området synes å være begrenset. Nærmere undersøkelser må gjennomføres for å avklare om det er mulig å legge til grunn vannforsyning fra grunnvannsbrønn(er) som er dekkende for forventet behov.

Avløp

Utslipp fra fritidsbebyggelsen faller inn under forurensningsforskriftens kapittel 12. Jamfør forskriftens § 12-3 skal det gis tillatelse før det kan settes i verk nye utslipp eller øke utslipp vesentlig.

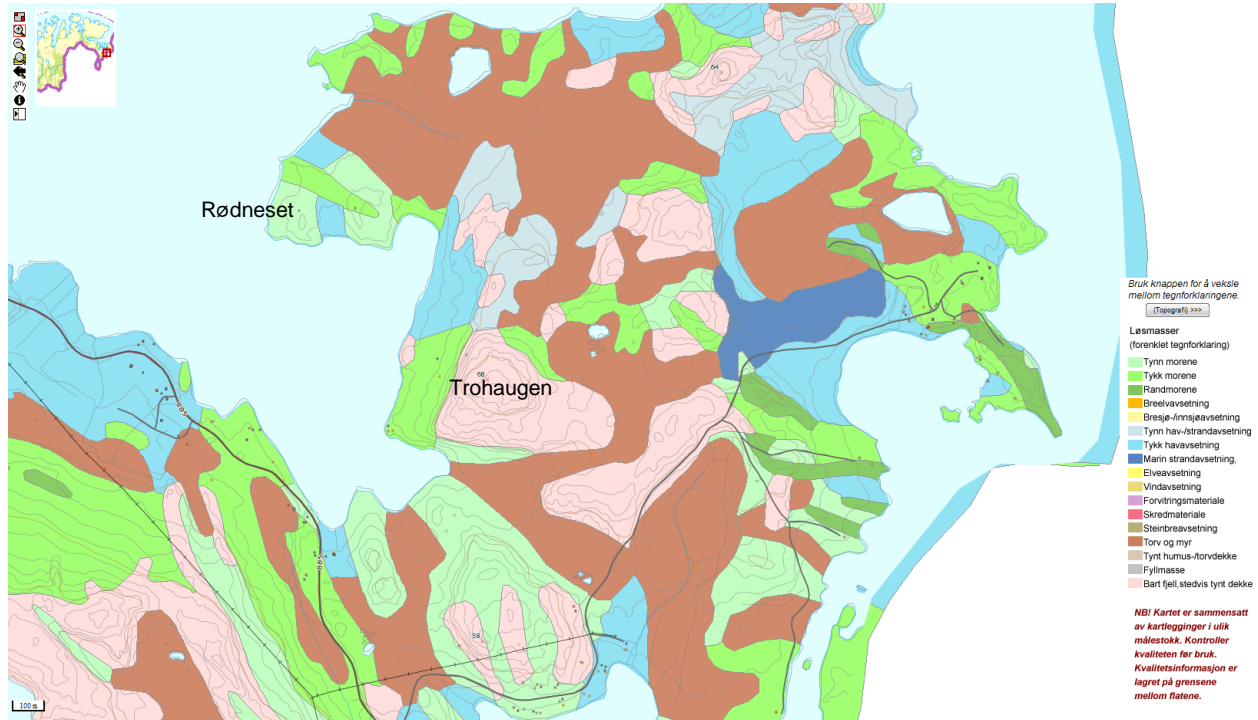
Det legges til grunn at det skal utarbeides en strategi for hvert delfelt der naturgrunnlaget skal være førende for avløpsløsning. Søknad om utslipp skal være behandlet og godkjent av kommunen før byggearbeider i de enkelte delfelt kan starte. Valg av renseløsning må utredes nærmere i forbindelse med detaljering av delfeltene. Eksempelvis vil naturbaserte renseløsninger, som bør foretrekkes, måtte vurderes i forhold til grunnforhold og grunnvannsnivå for å sikre akseptabel effekt.

Infiltrasjonsanlegg, våtmarksfilter og filterkummer (for rensing av gråvann) gir alle svært god renseseffekt for tarmbakterier og smittestoffer. Bruk av minirenselanlegg gir dårligere renseseffekt for tarmbakterier og smittestoffer. Minirenselanlegg bør derfor i utgangspunktet ikke være førsteprioritet. Ved bruk av minirenselanlegg vil etterpolering i et filter med sand eller Leca normalt øke renseseffekten. Følgende avløpsløsninger er aktuelle:

1. Infiltrasjonsanlegg (infiltrasjon i stedlige løsmasser).
2. Separat klosettløsning kombinert med filterkum for rensing av gråvann.
3. Våtmarksfilter.
4. Minirenselanlegg med etterpolering.
5. Minirenselanlegg med utslipp til vassdrag (ved egnet resipientkapasitet)

Dersom hytten(e) ligger i nær tilknytning til morene- og sand/grusavsetninger kan det trolig benyttes infiltrasjonsanlegg. I tilfelle områder med i hovedsak leire eller bart fjell, bør det benyttes avløpsløsninger i hht. alternativ 2-4.

Bruk av vannklosett må vurderes spesielt med hensyn på renseeffekt. Andre aktuelle løsninger, i stedet for vannklosett, kan være å benytte biologisk toalett, forbrenningstoalett eller andre løsninger uten avrenning. I noen tilfeller kan det være aktuelt å pålegge sistnevnte som alternativ til vannklosett. I slike tilfeller bør bad- og vaskevann (gråvann) renses i infiltrasjonsanlegg i stedlige løsmasser, filterkummer med Leca, eller i våtmarksfiltre med Leca.



Figur 4. Kvartærgeologisk kart over Holmfossen. Kilde NGU - GRANADA. Grønn farge viser morenemateriale, mørk blå farge er strandavsetninger med sand, lys blå farge viser marin silt og leire, brun farge er torv og myr, mens rosa farge er områder med bart fjell.

Løsmassesammensetningen har stor betydning for valg av lokale avløpsløsninger. I områder med avrenning til innsjøer med drikkevannsinteresser, bør man primært benytte infiltrasjonsanlegg, som er den avløpsløsningen som har minst utslipp av nærings- og smittestoffer. På Holmfossneset er det først og fremst strandavsetningene i øst mot Pasvikelva som trolig er best egnet til infiltrasjon av avløpsvann (mørk blå farge). Av kartet fremgår imidlertid at det er noe avstand til dette området. Området er for øvrig utenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Lokalt kan morene med sammenhengende dekke benyttes i infiltrasjonssammenheng. Morene har erfaringsvis svært skiftende egenskaper til dette formålet. Mest aktuelle områder innenfor planområdet er nordre og vestre del av Trohaugen samt i området Rødneset.

Kvartærgeologisk kart for området indikerer at det kan være mulig å få til fungerende naturbasert renseanlegg (infiltrasjon) i området. Det må dog gjøres undersøkelser i barmarksesongen for å skaffe bedre rede på mulighetene.

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 fredstid.

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 bygge- og anleggsarbeider	Lite sannsynlig	Farlig/kritisk
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

Rv. 885 passerer på de nærmeste punktene med åpen sikt over Pasvik-vassdraget, 500-800 m vest for hyttefeltet. Trafikk på Rv. 885 anses ikke å være et potensielt problem i forhold til støy. Trafikk inne i hytteområdet er begrenset og trafikkstøy vurderes ikke som lite sannsynlig (lav årsdøgnstrafikk).

Problemer knyttet opp mot trafikkstøy vurderes derfor som lite sannsynlig, og ikke av et slikt omfang at avbøtende tiltak må gjennomføres.

b) Trafikkstøv

Fartsgrense foreslås satt til 40 km/t. Trafikkstøv vurderes som lite til usannsynlig siden trafikkmengden er liten, farten lav og skog vil skjerme oppholdsarealene rundt fritidsboligene.

c) Trafikkulykker

Se punkt a) trafikkstøy. Sannsynligheten for at det skal oppstå en trafikkulykke innenfor planområdet er vurdert som lite sannsynlig. Lav trafikkmengde og prosjektering av geometri i henhold til Statens vegvesens håndbok 017.

Holmfossvegen er sideveg til Rv. 885. Trafikkmengden på sidevegen er lav (ÅDT vil trolig være under 400 kjøretøy/døgn ved ferdig utbygd område i hht reguleringsplan) hvilket ikke stiller krav til tiltak i tilknytning til eksisterende kryss mot vegnett.

d) Snøras

Skredkart er kontrollert (NGU). Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier at det skal være fare for snøras i planområdet. På grunn av stedlig topografi og anses 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. Trohaugen er brattere, men består av fast fjell.

Leirras er også vurdert som usannsynlig ettersom skråningen er dekket med tett barskog. I følge kvartærgeologisk kart (NGU) er det mindre leireforekomster i området. Vurderinger (kart NGU) indikerer at området ikke er utsatt for ras.

f) Flom

Planområdet ligger inntil Pasvik-vassdraget. Planlagt fritidsbebyggelse vil ligge minimum ca 4-5 høydemeter over normal vannstand. Flom vurderes med bakgrunn i dette som usannsynlig.

I forbindelse med planlegging i 2008 gjorde Sweco vurdering av strandsonen. Undersøkelsen kom frem til at det i strandsonen mot planområdet kunne registreres svingninger i vannstand enn ca 0,5 meter. Foreliggende flomsonekart (NVE) forsterker vurderingen om at flom anses som usannsynlig.

g) Radon

Radonkart (NGU) viser ikke fare for radon i 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 krav for oppføring av slike.

7. Planprosess/ høringsuttalelser

Det er avholdt planoppstartmøter med kommunen i 2008 og et fornyet møte 2.mars 2012.

Oppstart av planarbeidet ble varslet i Sør-Varanger Avis 31.1.2012. Berørte parter ble tilskrevet direkte iht. PBL § 12-8 i brev av 27.1.2012. Adresselister til naboer/gjenboere, sektormyndigheter og andre interesserte som skulle varsles ble innhentet fra Sør-Varanger kommune. Det har tidligere i 2008 vært annonsert oppstart av planprosessen med tilsvarende planområde og – formål. Innspill fra ulike interessenter i 2008 og 2012 er medtatt i behandlingen av høringsuttalelsene. Det kom inn 4 merknader i 2012 og 8 merknader i 2008.

Det vises til oversikt nedenfor med sammendrag av merknader/innspill:

Innhold	Merknad fra	Kommentarer
Landskapshensyn ved plassering og form av tiltak	Holmfoss og Omeng hytteforening NVE Fylkesmannen i Finnmark Sør-Varanger kommune Gro og Fred Isaksen Finnmark fylkeskommune	Tas inn i plan. Det settes av 20-30 meter buffer mot vassdrag som skal være tilgjengelig for allmenheten og sjørettet aktivitet. Spesielle kvaliteter ivaretas i plan. Tas inn bestemmelser som sikrer god estetisk kvalitet på bebyggelsen innenfor planområdet; bestemmelser om møneretning og grad av utnytting. Restriksjoner til gjerdebruk vurderes. Naturkvaliteter vurderes lagt ut til LNRF-områder.
Ivaretagelse av drikkevannskilde, teknisk infrastruktur mv.	Holmfoss og Omegn hytteforening Fylkesmannen i Finnmark Gro og Fred Isaksen Finnmark fylkeskommune	Skal vurderes ifm detaljering av delfelt. Krav om hensyn og krav til teknisk infrastruktur tas inn som bestemmelser. Momenter som skal vurderes er vei til alle hytter, vanntilførsel, sikring av vannkilder, renovasjon og strøm. Helhetlig planlegging av teknisk infrastruktur, hytter mv.
Fare for skred og flom	NVE Fylkesmannen i Finnmark	Vurderes og hensynstas i plan.
Kartlegging av kulturminner	Sametinget Finnmark fylkeskommune	Kartlegging bestilles hos Sametinget og hos Finnmark fylkeskommune. Gjennomført sommeren 2012.
Drift av skog i området	Skogbrukssjefen i Finnmark	Bestemmelser som regulerer vern, skjøtsel og drift av skog tas inn i plan.
Trafikksikkerhet RV 855	Statens vegvesen	Trafikkøkning som følge av utbyggingen vurderes og tas inn i plan.

For en samlet og detaljert gjennomgang vises til vedlagte dokument *"Holmfoss, planident 2012005, Merknadsbehandling – igangsatt arbeid med detaljreguleringsplan"*

Finnmark Fylkeskommune og Sametinget har i fellesskap gjennomført befaringer i planområdet sommeren 2012 uten at det ble avdekket automatisk fredede kulturminner.

Vedlegg

Merknadsbehandling

Illustrasjon