

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Harebuk

Eiendom Gnr 13 Bnr 9 i Munkefjord, Sør-Varanger kommune.

Dato; 21.10.2013

Rev: 23.04.2015

PlanID: **2013016**

Vedtak i Kommunestyret: 26.08.2015

1. Generelt.

Planområdet er på ca 66 daa. Eiendommen strekker seg fra E6 mot Munkefjorden og sørover. Eiendommen er omkranset av eiendom 13/1 som tilhører Finnmarkseiendommen.

Planområdet er beskrevet som område for framtidig(FB 20) og nåværende (FBE 10) fritidsbebyggelse i Sør-Varanger kommunes arealplan.

2. Bakgrunn og eierforhold.

Det er flere eiere til området. Kontaktmann og tiltakshaver for eierne er Mathis Josefsen. Det er i avtale mellom arvinger fastslått at det skal avdeles 7 tomter for fritidsboliger fra hovedeiendommen. Hvis reguleringsplan med planlagt hyttetomter ikke blir gjennomført, så vil man ikke kunne fradele tomter for flere fritidsboliger og dermed ikke gjennomføre forutsatte arverettslige avtaler.

Eiendommen har i dag 1 hovedbygg som er registrert som bolig, samt 2 stk. fritidsboliger.

3. Saksgang.

Det er gjort en vurdering av konsekvensutredningsplikten av Sør-Varanger kommune for planlagte tiltak på eiendommen. Dette møtevedtaket er datert 13.09.2012 med saksnr. 106/12. Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og på Sør-Varanger kommunes nettsider i Desember 2012. Alle naboer og offentlige etater er varslet pr. brev med kart.

Følgende innspill er kommet inn;

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Datert 15.03.2013.
- Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvernavdeling. Datert 09.04.2013.
- Varanger Kraft. Datert 12.03.2013.
- Fylkesmannen i Finnmark. Datert 11.03.2013.
- Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark. Datert 02.04.2013.
- Sametinget. Datert 12.03.2013 og 30.07.2013.
- Statens vegvesen. Datert 05.03.2013.

4. Forhold til eksisterende planer/vedtak.

Planområdet er definert som område for eksisterende og framtidig fritidsbebyggelse i arealplan for Sør-Varanger kommune. Det er tillatt med fritidsbebyggelse etter bebyggelsesplan (detaljregulering).

5. Beskrivelse av planområdet.

Planområdet omfatter et areal på ca 66 daa, et område bestående av stort sett blandingskog og noe myr/fjellterreng. Området strekker seg fra E6 i nord, og ca. 400m sørover med jevn stigning mot sør. Gjennom planområdet går en liten bekk som renner fra sør til nord ut i Munkefjorden.

Eiendommen har tidligere vært i bruk som jordbrukseiendom, men er ikke lenger registrert som jordbrukseiendom. Tidligere jorder ligger mot nord. På denne delen ligger eksisterende hovedbygning/bolig samt alle andre bygninger på eiendommen. Her er det noe skog mot E6 og mot bekken. Resten av landskapet på eiendommen er åpent og preget av lyng og myr. Varanger Kraft har både høg- og lavspent linjer på området. Høyspentlinjen krysser eiendommen fra vest mot nord-øst.

6. Beskrivelse av planforslaget.

Det er planlagt å avdele tomter for fritidsboliger/hytter fra hovedeiendom. Det planlegges å fradele 6 nye tomter i tillegg til fradeling for eksisterende hytter og hovedeiendom m/ eksisterende fritidsbolig. Nye hytter blir liggende som linjer fra nord mot sør. Dette for å unngå terrenginngrep pga. høydeforskjell og skjæringer for vei til hyttene. Område avsatt til fritidsboliger skal ikke komme i konflikt med verneverdig dyre- og planteliv, ikke forurensning til jordbunn, vann eller luft. Det er viktig å vise aktsomhet i forhold til den frie ferdsel langs bekk og mulig påvirkninger som dette vil få for landskap, dyre- og planteliv, ev. kulturminner og estetikk. Resten av planområdet skal være som det er i dag. Dvs. eksisterende tidligere hovedhus med friområde. Mot eksisterende bekk vil det båndlegges en sone for kantvegetasjon og klimasone for biologisk mangfold.

Opprettelsen av 6 nye fritidsboliger vil ikke utløse nye krav i forhold til vegstandard eller vesentlig større trafikk enn det allerede er i dag for dagens utkjøring. Planlagte nye hytter skal ikke legges nærmere enn minimum 90 meter fra riksveien. Fritidsboligene legges slik at dem ikke kommer i konflikt med høyspent- og lavspantanlegg. Det er ikke planlagt nye kraftlinjer i området. Reindriften har også uttalt at dette ikke er i konflikt med trekkruiter for rein eller andre aspekter av reindriften siden dette er et område med forholdsvis tett fritidsboligbygging. Det er i dag ingen store jordbruksinteresser i Munkefjord, og det har ikke vært interesse for bruk av disse områdene. Utnyttelse av deler av eiendommen for fritidsboliger skal ikke ha noen konsekvenser for mulig jordbruket i området, siden eiendommen har næringsfattig jord med lite beplantning. Det har aldri vært registrert snø- eller jordskred innenfor eller i nærheten av planområdet. Den allmenne ferdselen og miljøpåvirkningen skal ikke forringes vesentlig av flere hytter.

Planforslaget omfatter følgende hovedformål:

- Byggeområde for fritidsboliger.
- Byggeområde for eksisterende hovedeiendom.
- Felles adkomst/vei for hytter.
- Hensynssoner for flom og klimavernområde mot bekk.
- Faresone for høyspentlinje

7. Innspill og merknadsbehandling.

Følgende innspill kom inn og er etterfulgt;

- Finnmark Fylkeskommune har i sitt innspill bedt oss være oppmerksomme på følgende; Man skal ta hensyn til universell utforming spesielt for fellesarealer og parkeringsplasser. Behovet for fortetting tillegges vekt. Kulturminnefaglige innspill.

Det er ikke registrert noen kulturminner i området og det er ingen spesielle tiltak som behøves bortsett fra aktsomhetsbestemmelse.

I planarbeidet er det tatt hensyn til kantsone langs bekken hvor tiltak ikke tillates og bruk er regulert. Hyttetomtene er fortettet i forhold til eksisterende bebyggelse. Det skal tilstrebes å legge til rette for gode tilgjengelige felles områder så godt som det lar seg gjennomføre. Fritidsboliger med kun 1 bruksenhet er unntatt krav om tilgjengelig boenhet. Det er ikke planlagt fritidsboliger med flere bruksenheter. Derfor tas det ingen spesielle hensyn til universell utforming av fellesarealer og parkering.

Sametinget har vært på ny befaring og tidligere registrering av kulturminner er trukket tilbake.

- Fylkesmannen i Finnmark har generelle innspill for reguleringsplan. Herunder er det lagt vekt på estetikk, landskap, barn/unge og trafikk, universell utforming, radon, grøntområder og folkehelse, kantvegetasjon, friluftsliv, konsekvensutredning samt beredskapstroppens innspill. Dem legger også vekt på 100-meters belte langs sjø- og vassdrag og ROS-analysen som skal utarbeides i forkant av reguleringen. Fylkesmannen tar vedtak om konsekvensutredning fra Sør-Varanger kommune til orientering. I planarbeidet er det lagt inn føringer for estetikk, tilgang til friområder, vegetasjonsbevaring, trafikksikre arealer og tilgjengelighet. Bevaring av grøntområder og flomsikring er avsatt langs bekken med hensynssone og kraftlinje har fått faresone. Det er utarbeidet en ROS-analyse. Aktuelle hensynssoner og faresoner er hensyntatt i beskrivelse, bestemmelser og avmerket på plankart. I forbindelse med radonfare så er dette i varetatt i Plan- og bygningsloven for nye bygg.
- Sametinget har tidligere registrert kulturminner på planområdet. Dette er i en senere befaring omgjort og lokalitet Id 67889 og Id 116734 regnes ikke som fredet lenger.
- Alle de ovenstående etater gjør oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner. Dette er tatt med i reguleringsbestemmelsene.
- NVE, Norges vassdrags- og energidirektorat ber om at det tas hensyn til følgende; kantsoner langs vassdrag, flom og skredfare, energianlegg i området. I planarbeidet er det satt av hensynssone langs bekken for biologisk mangfold og flomvern samt energianlegg har fått faresone.
- Varanger Kraft ber oss ta hensyn til eksisterende linjer og høyspent, og ber tiltakshavere å ta kontakt ved gjennomføring av planen. Linjer og høyspent er tatt hensyn til og avsatt til rett formål i planen.
- Reindriftsforvaltningen Øst Finnmark har ingen spesielle merknader til dette reguleringsplanarbeidet, da dette er et eksisterende privat bolig- og fritidsboligområde.
- Statens vegvesen påpeker at området grenser mot europavei, E6. Det bør bestrebes felles avkjørsler og at forholdene rundt avkjørsler planlegges mhp. siktlinjer osv. det minnes også om byggegrense langs offentlig veg på 50 meter. Det skal ikke anlegges nye avkjørsler, eksisterende avkjørsler oppgraderes og ny planlagt bebyggelse er trukket langt bort fra veien.

Planforslaget ble behandlet i Utvalg for Plan og Samferdsel i møte 13.02.14, sak 018/14 og vedtatt utlagt til offentlig ettersyn/høring. I høringsperioden innkom flere innspill, innspillene er merknadsbehandlet av forslagsstiller og plandokumentene er revidert.

Merknadsbehandling.

- Innspill fra Fylkesmannen i Finnmark, 26.03.2014:
Estetikk: Nøytrale jordfarger og matte takflater tas med i bestemmelser. Frisiktsone endres til sikringssone-frisikt. Byggegrense mot sjø. Fare knyttet til kvikkleire må korrigeres for i ROS-vurderingen. Ensartet Plannavn. Vedlagt er det korrigert for følgende; Vi har korrigert bestemmelser for estetikk og ROS-analyse med hensyn på kvikkleire. Siden planområdet ikke inkluderer hele frisiktområdet, har vi beholdt frisikt linjer som markerer frisiktområdet innenfor planområdet. Ingen av bygge- og anleggsområder er nærmere sjø enn 105 m. derfor legges det ikke inn noen byggegrense mot sjø. Plannavn er korrigert slik at de er ensartet for dokumentene.
- Finnmark Fylkeskommune, 27.02.2014.
Det minnes om at man skal prøve å fremme like muligheter til samfunnsdeltakelse og nedbygge funksjonshemmende barrierer.
Planen har tatt hensyn til dette innenfor de naturgitte forutsetninger og privatrettslige forhold som er for planområdet. Planen opprettholdes som foreslått.
- Statens Vegvesen, 24.02.2014.
Det er ingen spesielle merknader til forslag detaljplanen som forslagsstiller har.
- Sametinget, 26.03.2014.
Det er ingen spesielle merknader til forslag detaljplanen som forslagsstiller har.
- Norges Vassdrags og Energidirektorat, 15.04.2014.
Det er ingen spesielle merknader til forslag detaljplanen som forslagsstiller har.
- Finnmarkseiendommen, 21.02.2014.
Det er ingen spesielle merknader til forslag detaljplanen som forslagsstiller har.
- Sør-Varanger kommune, FDV-avdeling, 14.02.2014.
Spørsmål om utslippstillatelse for tillatt innlagt elektrisitet og vann. I følge forurensingsloven må man søke om utslippstillatelse dersom man planlegger bygninger med innlagt vann til bla. wc og utslagsvask for gråvann. Derfor er det ingen spesielle krav om dette i planen her.
- Skogbrukssjefen i Finnmark og Kvænangen kommune, 13.03.2014.
Merknader: I LNFR-områder skal man tillate vedhogst. Det bør tillates hogst i disse områdene og andre skogbevokste arealer. Det foreslås tekst til bestemmelsene for dette. I tillegg er det foreslått noen generelle retningslinjer for hogst i LNFR-områder. Vi har korrigert bestemmelsene etter forslaget fra Skogbrukssjefen. Vi har også lagret retningslinjer for bruk i planarbeid og spesielt beskrivelser.

8. Konsekvenser av tiltaket.

Forurensing.

Det er ikke offentlig vann- og avløpsnett i området. Derfor må det tas spesielt hensyn til god kontroll med avfall og avløp fra hytter. Dette vil bli ivaretatt ved søknad om utslippstillatelse og forurensingsforskriften.

Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger.

Varanger Kraft har ingen innvendinger til kraftkapasiteten i området. Ved gjennomføring av tiltak skal Varanger Kraft kontaktes for planlegging av nødvendig el.krafttilgang.

Det legges opp til tillatt innlagt elektrisitet. I Finnmark er det god tilgang på miljøvennlig og fornybar energi fra vannkraftverk. For øvrig er man nødt til følge gjeldende plan- og bygningslov hvor krav til energibruk og energiløsninger er behørig belyst. En økning i antall hytter vil nødvendigvis føre til noe økning av bruk av infrastruktur som vei og elektrisitet.

Hver ny hytte vil få egen parkeringsplass inne på eiendommen ved siden av hytten.

Eksisterende avkjøringer til E6 skal utformes etter Statens Vegvesens retningslinjer. Dermed er det lagt inn siktlinjer for begge avkjøringene. Disse vil ikke komme fram i sin helhet på Sosi-filen av plankartet, siden deler av dem er utenfor planområdet.

Kulturminner og kulturmiljø.

Planområdet er befart av Sametinget den 10.07.2013 for undersøkelse av mulige kulturminner. Det ble ikke funnet noen automatisk fredete kulturminner. Sametinget har derfor ingen merknader til søknaden. Det er lagt inn varsomhetsbestemmelse i tilfellet man ved gjennomføring av tiltak oppdager vernverdige kulturminner.

Naturens mangfold (dyre- og planteliv).

Det er i dag veldig liten ferdsel langs eksisterende bekk. Planlagt ny bruk av området vil ikke berøre kantsoner siden den er trukket bort fra bekken. Det er ingen spesielle flomutsatte områder langs bekken, men det er avsatt en hensynssone på 10 meter fra elva for opprettholdelse av biologisk mangfold, som også vil fungere som flomsone.

Landskap.

Det vil ved oppsetting av hytter nødvendigvis gjøres noe terrenginngrep. Dette i forbindelse med selve bygningen, samt nødvendig parkering for brukere. Det samme gjelder for parkeringsplass. Ved å samle hyttene, så vil man kunne lage felles vei, få samlet naturinngrep i terrenget, samt fortettet bygningsmassen. Plassering av ev. bygninger og parkering legges i området hvor det er best i forhold til sol, utsikt og helning på terrenget. Dette i samråd med Miljøverndepartementets retningslinje T-5/93. Ingen nye tomter plasseres i brattere terreng enn med fall 1:4.

Sikring av jordressurser.

All skog i Sør-Varanger er verneskog. Derfor skal det tilstrebes å bevare skogen som klimavern for bebyggelse i utsatte områder. Spesielt skogen langs bekken skal beholdes. Men i LNFR-områder er det tillatt med tynningshogst. Dette slik at den brukes og ivaretas for framtiden. Byggeområdene kan hugges etter behov. Det har ikke vært jordbruk på planområdet. Foreliggende registreringer gir ingen indikasjoner på at planlagte utbygginger vil berøre geologiske- eller naturverdier. Det er i dag ingen som driver med jordbruk i denne delen av Munkefjord, og det har ikke vært interesse for bruk av området.

Samisk natur- og kulturgrunnlag (vurdering i fht Finnmarksloven §4).

Det har ikke vært registrert noen spesiell samisk aktivitet i området ved Harebukta. Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark har ingen merknader til planlagt tiltak da det ligger i umiddelbar nærhet til eksisterende bebyggelse. Området er allerede regulert til område for eksisterende og nye fritidsboliger i kommunens arealplan.

Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen.

Dette tiltaket berører i liten grad befolkningens helse og helsens fordeling. Det vil ikke legges noen spesielle føringer for dette i denne planen.

Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett.

Det er ikke krav om tilgjengelig boenhet eller universell utforming for fritidsboliger med en bruksenhet som det er planlagt her. Men det planlegges å tilstrebe god tilgjengelighet. Det er ingen gang- og sykkelveger i nærheten av området. God tilgjengelighet må veies opp mot inngrep i landskapet og her er det ønskelig å ha minst mulig terrenginngrep.

Kriminalitetsforebygging.

Tiltaket er lagt inn i eksisterende område for fritidsboliger og bolig. Det er ingen spesielle tiltak som legges inn i planen. Det er opp til eiere å gjøre vurderinger rundt dette i forbindelse med egne bygg og eiendommer.

Beredskap og ulykkesrisiko (ROS-analyse).

Det er ingen spesielle flomutsatte områder langs bekken, men det er avsatt en hensynssone på 10 meter fra bekken som også vil fungere som vernesone for biologisk mangfold. Det er utført en ROS-analyse som er vedlagt denne planen. I NGU's løsmassekart er deler av planområdet registrert som område med tykk havavsetning. Derfor er man ekstra oppmerksom på disse områdene med hensyn på kvikkleire. Det er to nye tomter for fritidsboliger som ligger i disse avsetningsområdene. Ved søknad om tiltak må det undersøkes i forhold til mulighetene for kvikkleire i byggegrunnen. Det er kun lov med lave byggverk for disse to tomtene (mønehøyde 5m) uten kjeller.

Risiko ved havstigning.

Planområdet ligger langt over havnivå og vil ikke bli påvirket av en ev. havstigning. Kotehøyde for laveste del av området er på ca. 4-5 m.o.h. samt at hele området er på oversiden av eksisterende E6.

Barn og unges oppvekstvilkår.

Barn og unges oppvekstvilkår blir ikke tatt hensyn til spesielt i denne planen. Men det vil være gode forhold for både barn og unge til utfoldelse i den omkringliggende naturen både fysisk og psykisk.

Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

Nye bygninger skal utformes etter bestemmelser i kommuneplanen for arkitektonisk og estetisk utforming. Dvs. at de skal underordne seg landskapet på en slik måte at de ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller kommer i konflikt med andre markerte landskapstrekk. Møneretning skal fortrinnsvis følge terrengkoter. Fargebruken skal være nøktern med vekt på jordfarger. Takflater skal være matte.

9. Forhold til konsekvensutredning.

Sør-Varanger kommune har i sin overordnede arealplan definert dette som et område for eksisterende og nye fritidsboliger. Formannskapet i Sør-Varanger kommune har i vedtak med saksnr. 106/12 vedtatt at det etter administrasjonens vurdering ikke er behov for konsekvensutredning etter forskriftens §4. Det vil derfor ikke bli utarbeidet konsekvensutredning før detaljregulering.

10. Forholdet til naturmangfoldloven.

Søknaden skal også vurderes etter Naturmangfoldloven og særlig etter §§ 8 – 12, hvor forvaltningen i sine vedtak plikter å redegjøre for og synliggjøre kunnskapen og virkningene tiltak kan få for naturmangfoldet.

Gjennom søk i Artsdatabanken med tilliggende databaser og kommunens egen Biologisk Mangfold-registrering fra 2005, er det ikke registrert forekomst av truede arter eller naturtyper, eller naturmangfold for øvrig som vurderes til å ta særlig skade av tiltaket. I dette tilfellet vurderes kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet som tilstrekkelig for at tiltaket kan gjennomføres.