

Planbeskrivelse for Bebyggelsesplan 'Haaheimbakken' i Neiden, på gnr. 6, bnr. 17, Sør-Varanger kommune.

Planbeskrivelse

Dato; 21.01.2009

Revisjoner; 15.04.2010

Vedtatt; 17.06.10, saknr. 079/10

Websaknr. 08/2327

Planid; 2009002

1. Generelt.

Planområdet er på ca 18da og ligger i sterkt skrånende terreng mellom Neidenelven i sør og fylkesvei/kommunalvei i Neiden, i nærheten av Neiden Kapell. I henhold til arealdelen i Kommuneplanen, er området avsatt til hyttebygging etter utarbeidelse av Bebyggelsesplan. Området har i dag en avkjøring fra veien til eksisterende parkering.

2. Bakgrunn og eierforhold.

Planområdet er en privat eiendom, G.nr: 6 og B.nr: 17, som eies av Pål Haaheim Henriksen. Området er avsatt til bygging av fritidsboliger i kommuneplanen. Det kreves en bebyggelsesplan før man kan ta området i bruk til hyttebygging. Eier ønsker å lage en plan med muligheter for utskilling av maksimalt 8 hyttetomter.

3. Saksgang.

Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og Finnmarken Dagblad i uke 21, 2008.

Følgende innspill er kommet inn;

- Sametinget. Datert 19.09.2008 og 27.06.2008.
- Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvern avdeling. Datert 19.06.2008.
- Varanger Kraft. Datert 23.06.2008.
- Statens Vegvesen. Region Nord. Datert 18.06.2008.
- Fylkesmannen i Finnmark. Datert 16.06.2008.

Statens vegvesen ønsker å begrense antall avkjørsler langs Fv 352. Derfor avsettes to områder til felles adkomst og parkering. Da unngår man parkering langs etter hovedveien. Der er en generell byggegrense på 15 meter for fylkesveg. Dette fremkommer med respektive grenser påsatt i planen.

Sametinget har vært på befaring i området, i september 2008, uten at det ble registrert automatisk freda samiske kulturminner.

Finnmark Fylke, Areal- og kulturvern avd., har ikke registrert kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet av området.

Vi har også satt opp planen i henhold til fylkets retningslinjer som kommer frem i innspill av 19.06.2008, både med hensyn på planbeskrivelse, teknisk infrastruktur, friluftsinnteresser, universell utforming og kulturminneomsyn.

Varanger Kraft har ingen linjer i området.

I fbm offentlig ettersyn er det kommet inn uttalelser fra;

Fylkesmannen i Finnmark, Miljøvernavdelingen; estetikk, bygningsutforming, terrengskader, revegetering, ROS-skjema. Endringer i bestemmelser og beskrivelse er gjort.

Skogbrukssjefen i Finnmark; legger stor vekt på at det i all fremtid skal være bestående skog, som skal tjene som klimavern. Hogst og stell skal utføres i samråd med skogmyndigheten. Finner at det ikke er mulig å imøtekomme dette av hensyn til naturkvalitetene som Neidenvassdraget representerer. Neidenelva er varig vernet i Verneplan 1 og prinsipper er at det i utgangspunktet ikke er tillatt med fysiske tiltak i vasstrengen.

Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark; ingen merknader

Sametinget; ingen merknader

Statens Vegvesen; Påpeker at det er brukt feil hastighetsgrunnlag i fbm utarbeidelse av frisiktslinjene langs veien. Rettet opp i bestemmelser og plankart. Finnmark Fylkeskommune, Areal – og kulturvernavingdelinga; estetikk, bygningsutforming, terrengskader. Fellesfremføring av el.strøm, vann m.m. Innarbeidet i bestemmelsene.

4. Forhold til eksisterende planer/vedtak.

Planens forhold til arealdelen i kommuneplanen er omtalt i pkt. 2. I kommuneplan for Sør-Varanger er området merket med FB 21. Planen erstatter ingen tidligere reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner. Planforslaget er omkranset av LNF – område.

5. Beskrivelse av planområdet.

Planområdet omfatter et areal på ca 18mål, et område bestående av blandingsskog på en sandmæl/morenerbygg som grenser til Fylkesvei/kommunalvei i nord, Neidenelven i sør, og private eiendommer mot vest og øst.

6. Beskrivelse av planforslaget.

Innenfor planområdet er det funnet plass for 8 hytter med god innbyrdes avstand på to høydeplataer som ligger på forskjellig nivå.

Tilgang til Neidenelva er i dag via eksisterende sti gjennom området. Denne stien søkes opprettholdt og kan benyttes av brukerne.

Fra elva og ca. 15 meter horisontalt inn på land er det foreslått en klimavernsone. Området skal være uberørt av menneskelig virksomhet av noe slag.

Feltet er tenkt som hyttefelt med valgfri mulighet for innlagt elektrisitet, vann og avløp uten at det skal forringe det økologiske miljøet. Det tillates ikke utslipp av kloakk i grunnen.

Det skal etableres to parkeringsplasser med tilhørende adkomst fra hovedveien. Dette for å kunne betjene de to høydenivåene på best mulig måte. Avkjøringene plasseres der hvor det er de beste siktelinjene for bilførerene som kjører ut på hovedveien.

Planforslaget omfatter følgende formål:

- byggeområde for fritidsboliger
- klimavernområde mot Neidenelva
- felles adkomst/parkeringsplasser, P1 og P2

7. Konsekvens av planforslaget.

Denne planen er i henhold til vedtakelsen av kommuneplan for Sør-Varanger. Området er i dag satt av til fritidsboliger med krav om bebyggelsesplan.

Grunnen i området består hovedsakelig av sand og morene. Overflateavrenning fra feltet vil gå ut i Neidenelva. Siden området delvis har sterk helning ned mot elva, er det ikke tillatt å hugge trær eller andre vekster i området. Det er kun tillatt med lett tynningshogst oppå de to plataene, og dette skal kun være rundt hyttene. Dette for å bidra til bedre vern mot jordras. Neidenelva er et varig verna vassdrag. Derfor er det satt av en klimavernsone langs elvebredden. Dette for å beskytte dyre- og planteliv i strandsonen.

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.

8. Beredskap.

Grunnforholdene i området består hovedsakelig av sand og morene. I og med at området har til dels sterk helning, så må man være klar over begrensningene dette setter for inngrep i naturen. Dette er tatt hensyn til i denne bebyggelsesplanen.

Planlagt bebyggelse ligger fra kote 15 og oppover. Dette vil være langt over høyeste flomnivå for flomsone i elva.

Det utløser ingen ekstra beredskapsmessige hensyn som må ivaretas.

ROS-vurdering

Det er foretatt en ROS-analyse i forbindelse med planleggingen. Analysen er foretatt etter skjema utarbeidet av Fylkesmannen og Direktoratet for sivil beredskap (DSB`s) manualer og veiledere. Analysen tar kun utgangspunkt i ting som man forventer kan skje i fremtid.

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.

Det er foretatt en risikovurdering tilknyttet forskjellige problemstillinger som kan tenkes å være aktuelle. 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

Mulige uønskede hendelser:

Potensielle risikoområder	Sannsynlighet	Konsekvensvurdering
a) Trafikkstøy	sannsynlig	Ufarlig
b) Trafikkstøv	sannsynlig	Ufarlig
c) Trafikkulykker	sannsynlig	Farlig
d) Snøras	Usannsynlig	Kritisk
e) Jord-/leirras (geoteknikk)	Lite sannsynlig	Farlig
f) Flom	Usannsynlig	Farlig

g) Nye høyspentlinjer	Usannsynlig	Ufarlig
-----------------------	-------------	---------

RISIKOVURDERINGSSKJEMA - Samfunnssikkerhet og beredskap
 – **Sjekkliste arealplanlegging og byggesak**

Prosjekt/plan/sak:	Detaljplan, felt B2E i reguleringsplan for Skytterhusfjellet
---------------------------	---

Naturbasert sårbarhet	Kontroll	Dato	Sign.
a) Er det i planområdet fare mht. snøskred? (www.skrednett.no)	Ok	15.04	BKM
b) Er det i planområdet fare mht. kvikkleireskredd? (www.skrednett.no)	OK	15.04	BKM
c) Er det i planområdet fare mht. jordskred? (www.skrednett.no)	OK	15.04	BKM
d) Er det i planområdet fare mht. flom? (http://www.nve.no/)	OK	15.04	BKM
e) Er det i planområdet fare mht. radon? (http://radon.nrpa.no/)	ok	15.04	BKM
f) Er det i planområdet fare mht. spesielle værforhold? (lokale fenomener)	OK	15.04	BKM

Virksomhetsbasert sårbarhet			
a) Er det i planområdet fare mht elektromagnetisk felt fra kraftledninger? (http://www.stralevernet.no/)	OK/SK	15.04	BKM
b) Medfører planforslaget risiko (ulykker, støy, støv, etc.) i forbindelse med nærhet til veitrafikk/transportnett, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplasser?	OK/SK	15.04	BKM
c) Er det i planområdet fare mht. industrianlegg - brann/eksplosjon, virksomheter hvor kjemikalieutslipp og andre forurensninger kan forekomme, lagringsplasser (industrianlegg, havner, bensinstasjoner) hvor farlige stoffer lagres?	OK	15.04	BKM

- OK= sjekket og i orden.
- UN= utredes nærmere i byggeprosessen
- IA= ikke aktuell i denne saken
- SK= se kommentar i vedlegg til sjekklista

Det er gjort en enkel vurdering av risiko på grunnlag av Fylkesmannens skjema. Følgende punkter er det ikke definert noen risiko i forhold til:

- Snøskred
- Kvikkleireskred
- Jordskred
- Flom
- Spesielle værforhold (lokale fenomener)
- Industrianlegg

Andre kommentarer i forhold til risikovurderingsskjemaet:

Planen utløser for øvrig ingen nye problemstillinger som ikke har vært gjenstand for debatt i planarbeidet. Planen forventes ikke å få innvirkning i forhold til dagens beredskap hva angår brann, redning, og vann og avløp.

9. Forhold til konsekvensutredning.

Siden området er avsatt til formålet i kommuneplanen er det etter tiltakshavers vurdering ikke nødvendig med konsekvensutredning, jfr. Forskriftens § 3.