

Planbeskrivelse for Reguleringsplan på Korbineset i Neiden, Sør-Varanger kommune.

Planbeskrivelse

Dato; 31.01.2012

1. Generelt.

Planområdet er på ca 39daa og ligger i et delvis skrånende terreng mellom en høyde i Vest og Bugøyfjorden mot øst som tomtegrense. Kommunal vei går rett igjennom eiendommen mot indre del av Vagge fra nord-vest til sør-øst.

2. Bakgrunn og eierforhold.

Planområdet er en privat eiendom, G.nr: 5 og B.nr: 10, som eies av flere parter. Hovedeier er Leif Bergmo. I forbindelse med arv ønsker man å dele av parter av området til nye fritidsboligtomter. Det er eksisterende boliger med store eiendommer og fritidsboliger i Vagge, og det er naturlig å legge inn nye hytter i eksisterende område. Det er allerede en eksisterende hytte som de nye hyttetomtene skal ligge inntil.

3. Saksgang.

Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og Finnmarken Dagblad i August 2010. Alle naboer og offentlige etater er varslet pr. brev med kart.

Følgende innspill er kommet inn;

- Sametinget. Datert 26.08.2010 og 13.04.2011.
- Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvern avdeling. Datert 27.08.2010 og 14.04.2011.
- Varanger Kraft. Datert 22.09.2010.
- Fylkesmannen i Finnmark. Datert 16.08.2010.
- Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark. Datert 06.09.2010.
- Are G. Nilsen. Nabo. Datert 08.09.2010.

4. Forhold til eksisterende planer/vedtak.

Området er definert som LNF-område i arealplan for Sør-Varanger kommune. Det er tillatt med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Det er ikke driveplikt lenger for tidligere jorder på denne eiendommen. I kommuneplanen er det markert en snøskuter-løype over eiendommen.

5. Beskrivelse av planområdet.

Planområdet omfatter et areal på ca 39 daa, et område bestående av stort sett blandingskog på en morene/leire-avsetning som Bir'cjåkka-bekken har lagt fra seg. Området grenser mot stort sett FeFo i vest og sør, og mot andre privat eiendommer i øst, samt at bekken og Bugøyfjorden er et eiendomsskille mot Nord-øst. Det står en hovedbygning som tidligere var bolig på eiendommen, samt at det har vært drevet jordbruk her i tidligere tider. Dette er nå grodd nesten helt igjen. Det står en fritidsbolig mot nord-vest. Det går en kommunal veg som deler eiendommen i to deler. Veien har fartsgrense på 50 km/t. I nord-vest krysser en natursti

så vidt innom eiendommen. Det er også en snøscooterløype som krysser den sørlige delen av eiendommen og ned til kommunal veg.

6. Beskrivelse av planforslaget.

Det er planlagt å avdele 3 nye tomter for fritidsboliger/hytter fra hovedeiendom. Disse tomtene skal ligge langs kommunal veg, inn til eksisterende hyttetomt (5/28) i nord-vest. Ved å legge de nye hyttene ved siden av eksisterende hytte så vil man fortette i dette området. Dette området er skogbevokst og ikke i konflikt med stier eller ferdsel mot sjøen. Område avsatt til fritidsboliger skal ikke komme i konflikt med verneverdig dyre- og planteliv, ikke forurensning til jordbunn, vann eller luft. Resten av planområdet skal være som det er i dag. Dvs. tidligere jordbruksområde med eksisterende bolig og tilhørende våningshus samt skogsområde.

Fra Bir'cjåkka-bekken og ca. 10 meter horisontalt inn på planområdet er det en klimavernsone. Området skal være uberørt av menneskelig virksomhet av noe slag. Dette vil være flomområde og fungere som en buffer for avsigning av vannet.

Eksisterende høyspentlinje med trafo avsettes til fareområde.

Eksisterende kommunal veg opprettholdes til samme formål. I forbindelse med hyttene lages det en felles avkjøring og vei for de nye hyttene.

Eksisterende tursti og snøscooterløype opprettholdes til samme formål. Snøskuterløypen skal endres slik at den er mer lik det som er markert i kommuneplanen, og fordi den med dagens trase krysser en ny tomt for fritidsbolig.

Planforslaget omfatter følgende hovedformål:

- byggeområde for fritidsboliger
- Landbruksformål, eksisterende hovedeiendom
- klimavernområde mot Neidenelva
- felles adkomst/vei for hytter
- hensynssoner for flom

Innspill og planarbeid.

Følgende innspill kom inn og er etterfulgt;

- Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatiske fredede samiske kulturminner i området. Dem har derfor ingen spesielle merknader til planen.
- Finnmark Fylkeskommune har i sitt innspill bedt oss være oppmerksomme på regjeringens retningslinjer for forvaltning i 100-meters belte langs sjø og vassdrag. Her skal man ta særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dem har ingen spesielle merknader til planen.
- Fylkesmannen i Finnmark har generelle innspill for reguleringsplan. Herunder er det lagt vekt på estetikk, landskap, barn/unge og trafikk, universell utforming, grøntområder og folkehelse, kantvegetasjon, friluftsliv, konsekvensutredning samt beredskapstroppens innspill. Dem legger også vekt på 100-meters belte langs sjø- og vassdrag, samt kravet om konsekvensutredning og ROS-analysen som skal utarbeides i forkant av reguleringen.

I planarbeidet er det lagt inn føringer for estetikk, tilgang til friområder, vegetasjonsbevaring, trafikksikre arealer og lekeplass for barn/unge, universell utforming skal hensyntas, bevaring av grøntområder, flomsikring og krav om geologiske undersøkelser for nødvendig sikring av grunnen ved gjennomføring av planen. Det er utarbeidet en konsekvensutredning og ROS-analyse.

- Alle gjør oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner. Dette er tatt med i reguleringsbestemmelsene.
- Nabo Are G. Nilsen ber om at det tas hensyn til følgende to ting; Eksisterende tursti/kultursti og eksist. Snøskuterløype. Begge disse momentene er tatt hensyn til og avsatt i denne planen til det rette formålet, og skal opprettholdes til samme bruk som det er i dag.
- 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 merknader til dette reguleringsplanarbeidet, da dette er et eksisterende bolig- og fritidsboligområde.

7. Konsekvenser av tiltaket.

Forhold til konsekvensutredning.

Sør-Varanger kommune har i sin overordnede arealplan definert dette som et LNF-område. I møte med Plan- og byggesaksavdelingen er det fastslått at planlagt tiltak må godkjennes og ev. dispensasjonssøknad innvilges for gjennomføring. Kommunen har i ettertid foretatt en intern vurdering. Etter kommunens interne vurdering ifølge Konsekvensutredning (KU) forskriften §4, og innkomne innspill til detaljplan, krever Sør-Varanger kommunes administrasjon ikke Planprogram med KU. Men selve konsekvenser skal fortsatt vurderes.

a) Beskrivelse.

Eiendommen ligger mot sjøen i Vagge, Sør-Varanger kommune. Området er benevnt som LNF-område i kommunens arealplan. Eier er Leif Bergmo. Det er i avtale mellom flere slektninger og Leif Bergmo fastslått at det skal avdeles 3 tomter for fritidsboliger fra hovedeiendommen.

O-alternativ. Eiendommen har i dag 1 hovedbygg som er registrert som fritidsbolig, samt en fradelt tomt (5/28) for en fritidsbolig. 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. Bruken av eiendommen er ustrukturert pga. av de uavklarte forholdene, spesielt i forhold til transportveier og stier.

Planlagte nye fritidsboliger og ev. boder skal være på 1 etasje og forholde seg til eksisterende arkitektur på stedet. Størrelsen skal være i henhold til kommunens arealregler for denne typen bygg, samt plan- og bygningsloven.

Planlagte bygninger skal ikke føre til økt utslipp til nærmiljøet.

De 3 ekstra hyttetomtene skal være på ca. 1-2 da hver.

b) Oversikt over offentlige og private tiltak.

- Eier: Leif Bergmo. - Tiltakshaver plan: Egil Bergmo. - Privat saksbehandler reguleringsplan: Fiskebeck Prosjekt AS.

- Naboer: Are Gunvald Nilsen, Anja Indbjør og Reidar Ingvald Dervola.

- Lokal planmyndighet: Sør-Varanger kommune.

- Andre offentlige instanser; Finnmark Fylke, Fylkesmannen i Finnmark, Sametinget, Reindriftsforvaltninga i Øst-Finnmark, Varanger Kraft, Telenor Networks, Finnmarkseiendommen.

Det er varslet om oppstart av reguleringsplanarbeide i Desember 2010. I februar 2011 skal planprogram for begrenset konsekvensutredning sendes ut. Behandling av innkomne innspill

og utarbeidelse av reguleringsplan, April-Juni 2011. I samme periode skal ev. befaringer gjennomføres. Innlevering av reguleringsforslag til Sør-Varanger kommune, August 2011. Offentlige høringer i regi av kommunen, Høsten 2011.

c) Kommunale og fylkeskommunale planer

Sør-Varanger kommune har i sin overordnede arealplan definert dette som et LNF-område. I møte med Plan- og byggesaksavdelingen er det fastslått at planlagt tiltak må godkjennes og ev. dispensasjonssøknad innvilges for gjennomføring. I og med at tiltaket er så begrenset og ikke i konflikt med planlagt bruk av hovedeiendom, så vil kommunen kreve en begrenset konsekvensutredning med tilhørende planprogram.

d) Eksisterende forhold miljø, naturresurser og samfunnsforhold.

Planområdet ligger i den sør-østlige delen av Bugøyfjorden i Sør-Varanger kommune. Området strekker seg fra sjøen og ca. 170m opp i et varierende skrånende terreng. Gjennom planområdet går det kommunal veg som deler eiendommen i to. Eiendommen har tidligere vært brukt til jordbruk. Dette gjelder den delen som ligger mot sjøen. På denne delen ligger eksisterende hovedbygning/bolig. Her er landskapet fremdeles åpent med lyng og gamle jorder. Den øvre delen er skogkledd med til dels tett skog. I denne delen ligger en eksisterende eiendom med hytte. Varanger Kraft har trafo, høg- og lavspent linjer på området. Det er ca. 14 fritidsboliger, samt 1 eller 2 boliger i Vaggebukta, og langs denne kommunale vegen.

Planlagt tiltak med målsettinger og retningslinjer-

Det er planlagt å avdele 3 tomter for fritidsboliger/hytter fra hovedeiendom. Disse tomtene skal ligge langs kommunal veg, inn til eksisterende hyttetomt (5/28) i nord-vest. Ved å legge de nye hyttene ved siden av eksisterende hytte så vil man fortette i dette området. Dette området er skogbevokst og ikke i konflikt med stier eller ferdsel mot sjøen. Område avsatt til fritidsboliger skal ikke komme i konflikt med verneverdig dyre- og planteliv, ikke forurensning til jordbunn, vann eller luft. Naust skal legges i sjøkanten og det er viktig å vise aktsomhet i forhold til den frie ferdsel langs sjøkanten 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. tidligere jordbruksområde med eksisterende bolig og tilhørende våningshus samt skogsområde.

e) Virkninger av en ny reguleringsplan.

Terrenginngrep, transportbehov og fortetting. Det vil ved oppsett av fritidsboliger nødvendigvis gjøres noe terrenginngrep. Dette i forbindelse med selve bygningene, samt nødvendig parkering for brukere. Det samme gjelder naust. Har vil man også få terrenginngrep av selve bygningsmassen. Siden man samler fritidsboliger sammen med eksisterende bygg, så får man begrenset transportbehovet ved å lage felles avkjøringer, samlet naturinngrep i skog og terreng samt fortettet bygningsmassen. Dette i samråd med Miljøverndepartementets retningslinje T-5/93.

Offentlig infrastruktur. En økning av antall fritidsboliger vil nødvendigvis føre til noe økning av bruk av infrastrukturen slik som vei og elektrisitet. Det er ikke et offentlig vann- og avløpsnett i området. Opprettelsen av 3 nye fritidsboliger vil ikke utløse nye krav i forhold til vegstandard eller vesentlig større trafikk enn det allerede er i dag. Resten av bebyggelsen ligger mot enden av veien og det blir brøytet snø helt til enden av veien slik som det er i dag. Fritidsboligene skal legges slik at dem ikke kommer i konflikt med høyspent- og lavspantanlegg. Det er ikke planlagt nye kraftlinjer i området.

Det er i dag ingen som driver med jordbruk i Vagge eller hele Bugøyfjord, og det har ikke vært interesse for bruk av eksisterende gamle jorder. Utnyttelse av deler av eiendommen for fritidsboliger skal ikke ha noen konsekvenser for jordbruket i området, siden denne delen av eiendommen er litt for bratt og har tett bjørkeskog.

Reindriften har også uttalt at dette ikke er i konflikt med trekkruter for rein eller andre aspekter av reindriften siden dette er et område med forholdsvis tett fritidsboligbygging.

Det har aldri vært registrert snø- eller jordskred innenfor eller i nærheten av planområdet.

Det er i dag en natur- og kultursti som er opparbeidet og går innom planområdet. Den vil ikke komme i konflikt med planlagte fritidsboliger. Den allmenne ferdselen og miljøpåvirkningen skal ikke forringes vesentlig av flere naust eller fritidsboliger. Det er ikke tidligere registrert automatiske fredede kulturminner i planområdet, men det kan være aktuelt å gjennomføre befaringer for å undersøke planområdet.

Det er i denne konsekvensutredningen brukt tilgjengelige data som er lagt ut på internett samt skrevne innspill i brev form. For dette området (Vagge) er det lite data som er tilgjengelige uansett fagfelt.

f) Virkninger for annen stat.

Planlagt detaljregulering vil ikke påvirke andre stater.

g) Sammenstilling av virkningene og vurdering av alternativer.

Det er følgende virkninger at tiltaket. Bortsett fra O-alternativ er det ikke fremmet flere alternativer for detaljplan;

Tema:	Vurdering alternativ	Relevante planer, målsettinger og retningslinjer
Forurensning (klimagassutslipp, annet utslipp til luft, forurensning av jordbunn og vann)	Kommunal veg går gjennom planområdet men det antas at de ikke fører til noen støyproblemer. Fartsgrensen er 50 km/t. Det vil være behov for etablering av privat avløp og vannforsyning.	Det skal ikke bygges nærmere enn 15 m fra vei. Det forutsettes at virksomheten oppfyller gjeldende krav i forurensningsloven.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Etablering av flere hytter vil kunne gi en marginal økning i transportbehovet på lang sikt. Høyspentlinjer går gjennom området. Tilkobling til kraftforsyning tas direkte opp med Varanger Kraft.	Kommunal arealplan. Plan og bygningsloven.
Kulturmiljø og kulturminner	Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i området Vagge.	Kulturminneloven. Retningslinjer fra Finnmark Fylke og Fylkesmannen.
Naturens mangfold (dyre- og planteliv)	Vesterelva grenser mot eiendommen. Elvebredden og tilstøtende naturområder er viktige for det biologiske mangfoldet. Området er satt av til hensynsområde.	Retningslinjer fra regjeringen og Fylket.
Landskap	Lite av landskapet skal berøres.	
Sikring av jordressurser (jordvern),	Foreliggende registreringer gir ingen indikasjoner om at planlagte utbygginger vil berøre geologiske – eller naturverdier. En liten del av området har vært oppdyrket tidligere, men dette ble avsluttet for ca. 50 år siden.	Jordloven. Retningslinjer fra kommunen angående tidligere dyrket areal. Mineralloven.

Samisk natur- og kulturgrunnlag	Reindriftsutøverne har gitt tilbakemelding om at dette ikke berører eller endrer noe beiteområde. De har ingen innsigelser.	Reindriftsloven.
Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett	Alle eksisterende stier og den generelle tilgjengeligheten skal ikke berøres eller endres. Eksisterende tursti er behold som den er i dag. Det er ikke gang- og sykkelvei i Bugøyfjord.	Retningslinjer fra kommunen.
Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3	Foreliggende registreringer indikerer ingen for risiko for flom fra bekk mot sør-øst.	Risiko-skjema er vedlagt.
Risiko ved havstigning	Byggeområdet for hytter og bolig ligger høyt over havnivået.	Retningslinjer fra Regjeringen.
Barn og unges oppvekstvilkår	Barn og unges interesser vil være knyttet til bruken av hyttene og nærområdet. Det vil være veldig gode forhold for friluftsliv og aktivitet utendørs.	Retningslinjer fra Regjeringen.
Beskrivelse av arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	I overordnede planer gis føringer om at nybygg og tilbygg/påbygg skal underordne seg eksisterende bebyggelsesstruktur.	Kommunal arealplan.

h) Gjennomføring av tiltak og ev. avbøtende tiltak.

Ved gjennomføring av reguleringsplan med tilhørende byggeområder skal man være svært varsom med f.eks felling av skog og store terrenginngrep. Bygninger skal oppføres i 1 etasje, med ev. loft/hems for forskåne terrenget for stor inngrep pga. kjeller. Avkjøring kan samles og legges slik at terrenget får små skjæringer og fyllinger. Plassering av ev. bygninger og parkering kommer utenom tidligere jordbruksområder.

Økt trafikk av personer og ev. biltrafikk. Tiltak vil nødvendigvis gi en liten økning i persontrafikk fra hytter til hovedvei og ned til sjøen. Det er eksisterende opparbeidede stier ned til sjøen som fremdeles kan brukes. Stiene skal ikke opparbeides som vei, traktorvei eller lignende. Hver ny hytte vil få egen avkjøring fra felles privat vei/parkering. Dette er gjort for å redusere antall avkjøringer til hovedveg og få samlet trafikken til en plass.

Det er ikke tidligere registrert automatiske fredede kulturminner i planområdet, men det vil bli tatt med i bestemmelsene at det ved oppdagelsen av mulige kulturminner, skal ev. arbeid stoppes og ansvarlige myndigheter varsles.

i) Forslagsstiller anbefaling.

Eiere og forslagsstiller anbefaler å gjennomføre beskrevne forslag til detaljregulering for å få klarlagt og strukturert området. Det er også viktig for gjennomføring av arverettslige forhold.

j) Undersøkelser.

Ingen av de offentlige etatene har bekjentgjort behov for undersøkelser i forbindelse med planprogrammet og varsling av tiltaket. Tiltakshaver ser ingen grunn til å gjennomføre nye undersøkelser for reguleringsplanen.

k) Overvåkning av faktiske virkninger.

Etter forslagsstillers vurdering er det ikke behov for å overvåke faktiske virkninger av tiltaket. Planlagte byggeområder og ev. inngrep er så små at det ikke er relevant med overvåkning.

Forslagstiler: Egil Bergmo
Planforslag: Fiskebeck Prosjekt AS