

Planbeskrivelse for Detaljplan Rambergneset på Brattli i Sør-Varanger kommune. Eiendom 22/17.

Planbeskrivelse

Dato; 22.10.2013

PlanID: 2013014

1. Generelt.

Planområdet er på ca 24 daa. Eiendommen strekker seg fra vannkanten ved Skrukkebukt i Pasvikelva og nordover. Eiendommen grenser mot 4 andre private eiendommer.

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via privat eiendom. Området er benevnt som LNF-område i Sør-Varanger kommunes arealplan.

2. Bakgrunn og eierforhold.

Eier og tiltakshavere er Dag Helmer og Maiken Mathisen. Det er planlagt å regulere for fradeling av 8 stk. fritidsboliger på eiendommen.

Eiendommen har i dag 1 hovedbygg som er registrert som fritidsbolig, samt tufter av 1 stk. naust ved vannkanten.

3. Saksgang.

Det er gjort en vurdering av konsekvensutredningsplikten av Sør-Varanger kommune for planlagte tiltak på eiendommen. Dette er datert 20.02.2013 med saksnr. 13/332.

Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og på Sør-Varanger kommunes nettsider i Februar 2013. Alle naboer og offentlige etater er varslet pr. brev med kart.

Følgende innspill er kommet inn;

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Datert 02.05.2013.
- Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvern avdeling. Datert 02.04.2013.
- Varanger Kraft. Datert 20.03.2013.
- Fylkesmannen i Finnmark. Datert 02.04.2013.
- Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark. Datert 05.04.2013.
- Sametinget. Datert 10.03.201 og 30.07.2013.
- Statens vegvesen. Datert 18.03.2013.

4. Forhold til eksisterende planer/vedtak.

Området er definert som LNF-område i arealplan for Sør-Varanger kommune. Det er ikke tillatt med bebyggelse.

5. Beskrivelse av planområdet.

Planområdet omfatter et areal på ca 24 daa, et område bestående av stort sett blandingskog. Området strekker seg fra Skrukkebukt i sør, og ca. 200m nordover med stigning opp til over kote 35 m.o.h. på det høyeste. Vannflaten ligger på ca. kote 21 m.o.h. Dette er en regulert/oppdemmet del av Pasvikelva med forholdsvis stabil vannstand.

Eiendommen har ikke vært brukt til jordbruk. Det er antakeligvis hugd litt fyringsved opp gjennom årene. Eiendommen er bevokst av blandingskog med litt åpent areal rundt eksisterende hytte. På denne delen mot sør ligger eksisterende fritidsbolig. Ved vannkanten mot sørøst ligger 1 stk. naust.

6. Beskrivelse av planforslaget.

Det er planlagt å avdele tomter for fritidsboliger/hytter fra hovedeiendom. Det planlegges å fradele 8 nye tomter i tillegg til eksisterende hytte og hovedeiendom. Nye tomter skal ligge på den nordlige delen av eiendommen. Ved å legge de nye hyttene på nordsiden av eksisterende hytte så vil man fortette i dette området og opprettholde et friområde mot vannkanten. I tillegg kan det avsettes båtplass/ankerplass ved eksisterende naust. 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 vannkanten og mulig påvirkninger som dette vil få for landskap, dyre- og planteliv, ev. kulturminner og estetikk. Langs vannkanten til Skrukkebukt vil det båndlegges en sone for kantvegetasjon for å ta hensyn til dette. Resten av planområdet skal være som det er i dag.

Opprettelsen av 8 nye fritidsboliger vil ikke utløse nye krav i forhold til vegstandard eller vesentlig større trafikk enn det allerede er i dag for dagens utkjøring til kommunal veg.

Planlagte nye hytter skal ikke legges nærmere enn minimum 70 meter fra kommunal veg. 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 har aldri vært registrert snø- eller jordskred innenfor eller i nærheten av planområdet. Når det gjelder båtplass, så vil ev. nye ankringsplasser komme ved siden av eksisterende tufter av naust, nye naust, og utvide og fortette dette området. Den allmenne ferdselen og miljøpåvirkningen skal ikke forringes vesentlig av dette.

Planforslaget omfatter følgende hovedformål:

- Byggeområde for fritidsboliger.
- LNF, eksisterende hovedeiendom.
- Felles adkomst/vei for hytter.
- Hensynssoner for flom og klimavernområde mot Skrukkebukt-Pasvikelva.

Innspill og planarbeid.

Følgende innspill kom inn og er etterfulgt;

- *Finnmark Fylkeskommune har i sitt innspill oppmerksomme på universell og estetisk utforming. Man skal ta hensyn til universell utforming spesielt for fellesarealer og parkeringsplasser. Kulturminnefaglige innspill. Det er vektlagt at det ikke tidligere har vært registrert kulturminnelokaliteter i planområdet. Man gjør oppmerksom på aktsomhetsplikten for automatisk freda kulturminner ved gjennomføring av tiltak.*
I planarbeidet er det tatt hensyn til kantsone langs Pasvikelva 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 gjøre. 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.
- *Fylkesmannen i Finnmark har generelle innspill for reguleringsplan. Herunder er det lagt vekt på estetikk, grad av utnytting, terrengtilpasning, hyttetomta, universell utforming, friluftsliv, radon, verneskog, utbygging langs vassdrag og naturmangfoldloven. Det legger også spesielt vekt på vassdrag (Pasvikelva) og biologisk mangfold langs sjø- og vassdrag samt ROS-analysen som skal utarbeides i forkant av reguleringen.*

I planarbeidet er det lagt inn føringer for estetikk, grad av utnytting, tilgang til friområder, vegetasjonsbevaring, terrengtilpasning og tilgjengelighet til vassdrag. Bevaring av kantområder er avsatt langs Pasvikelva med hensynssone. Det er

utarbeidet en ROS-analyse. Aktuelle hensynssoner 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 etter befaring foretatt i Juli 2013, ingen merknader til planarbeidet. Man gjør oppmerksom på aktsomhetsplikten for automatisk freda kulturminner ved gjennomføring av tiltak.*
- 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 og energianlegg i området.*
I planarbeidet er det satt av hensynssone langs Pasvikelva for biologisk mangfold og flomvern samt at all bebyggelse er lagt langt over sone for regulering av tappevann for vannkraftverket ved Boris Gleb.
- *Varanger Kraft ber oss ta hensyn til eksisterende lavspentlinje, og ber tiltakshavere å ta kontakt ved gjennomføring av planen.* Linjen er tatt hensyn til og nødvendige tiltak er beskrevet i planen.
- *Reindriftsforvaltningen Øst Finnmark har ingen spesielle merknader til dette reguleringsplanarbeidet, da dette er i et eksisterende privat bolig- og fritidsboligområde.*
- *Statens vegvesen påpeker har ingen innspill eller merknader til varselet.*
- *Sør-Varanger kommune har følgende innspill; det er ikke behov for konsekvensutredning, hensynssone langs Pasvikelva, Naust og kaiområdet planlegges samlet, stående skog innenfor planområdet samt at generelle punkter som forurensing, transportbehov, etc. belyses.* Det er i planarbeidet tatt hensyn til kantsone langs Pasvikelva, naust og kaiområde er samlet samt at eksisterende skog skal beholdes i størst mulig grad. De generelle punktene som også er felles for flere offentlige etater er belyst i denne beskrivelsen, bestemmelse, plankart og ROS-analysen.

7. 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. Tiltak vil nødvendigvis gi en liten økning i persontrafikk og biltrafikk fra hytter til hovedvei og persontrafikk ned til Pasvikelva. Det er opparbeidede sti ned til elva som skal brukes. Nye stier er det ikke behov for å opparbeide. Hver ny hytte vil få egen parkeringsplass inne på eiendommen ved siden av hytten.

Kulturminner og kulturmiljø.

Planområdet er befart av Sametinget den 11.07.2013 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 forholdsvis liten ferdsel langs Pasvikelva. Det opprettes en hensynsone (kantsone) langs Pasvikelva på ca. 30 m bredde. Dette for å ivareta det biologiske mangfoldet langs elvebredden. Planlagt ny bruk for fritidsboliger vil ikke berøre kantsoner siden det er trukket bort fra elva. Siden den freda arten Marisko er påvist i nærheten av området så er det lagt inn en varsomhetsbestemmelse i forbindelse med ev. oppdagelse av nye forekomster av Marisko. Da skal all arbeid skal stanses umiddelbart og Direktoratet for naturforvaltning samt Fylkesmannen skal varsles umiddelbart.

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. Spesielt skog ned mot elvebredden skal beholdes. Det har ikke vært jordbruk på planområdet. Foreliggende registreringer gir ingen indikasjoner på at planlagte utbygginger vil berører geologiske- eller naturverdier.

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

Det har ikke vært registrert noen spesiell samisk aktivitet i området ved Brattli.

Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark har ingen merknader til planlagt tiltak da det ligger i umiddelbar nærhet til eksisterende bebyggelse.

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. Det skal være tilgjengelighet mellom hytter ned til vannet og via felles veg og eksisterende sti. God tilgjengelighet må veies opp mot inngrep i landskapet og her er det ønskelig å ha minst mulig inngrep pga. hensynssone mot elva og at området ligger i verneskog.

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 egen bygg og eiendommer.

Beredskap og ulykkesrisiko (ROS-analyse).

Det er ingen spesielle flomutsatte områder langs Pasvikelva, men det er avsatt en hensynssone på 30 meter fra elva som også vil fungere som ev. reguleringssone for kraftverk.

Det er utført en ROS-analyse som er vedlagt denne planen.

Risiko ved havstigning.

Planområdet ligger langt over havnivå og vil ikke bli påvirket av en ev. havstigning.

Kotehøyde for Pasvikelva her er på ca. 21 m.o.h.

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. Det er åpnet for at mønehøyde er økt med 1 meter fra 5m i bestemmelser kommunal arealplan, til 6m i denne planen. Dette fordi det i området er høyvokst skog som vil skjule bygg bedre og slik at man kan tilpasse seg skrånende terreng bedre. Fargebruken skal være nøktern med vekt på jordfarger.

Forhold til konsekvensutredning.

Sør-Varanger kommune har i sin overordnede arealplan definert dette som et LNF-område. Sør-Varanger kommune har kommet fra til at det ikke er krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Se vurdering datert 20.02.2013 med saksnr. 13/332.

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, og i dette tilfellet vurderes kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet som tilstrekkelig til at tiltaket kan gjennomføres. Det er for øvrig registrert freda Marisko i Koppervika ca. 1,5 km unna. Derfor er det ført inn aktsomhetsbestemmelse i bestemmelsene for detaljplanen.

Forslagstiler: Dag Helmer og Maiken Mathisen
Planforslag: Fiskebeck Prosjekt AS