



## **Detaljplan for eiendom med gnr. 32, bnr. 7 ved Tårnsletta i Jarfjord, Sør-Varanger kommune.**

### **PLANBESKRIVELSE.**

Dato: 15.11.2013  
Revidert; 15.11.13  
Vedtatt; 28.04.14  
Planid; 2012001  
Websaknr; 08/2297

### **BELIGGENHET.**

Planområdet ligger på Tårnsletta rett ved Tårnet skole. Området ligger ved riksvei 886, innenfor en sone i arealplanen for Jarfjord betegnet som LNF. I sonen er fritidsbebyggelse tillatt etter reguleringsplan.

### **BAKGRUNN.**

Planarbeidet er igangsatt etter ønske fra grunneier, som vil gjøre klart for 2 stk. fritidsboliger, for arvinger/familie.

Resten av planområdet skal fortsatt være under kategorien jord- og skogbruksland, samt naust. Ved å regulere denne delen kan man ivareta flere formål og interesser.

### **FORMÅL MED PLANEN.**

Målsettingen for planen er å avklare utnyttelsen av eiendommen i forhold til jord- og skogbruk, naust og klargjøring for 2 stk. fritidsboliger.

Samtidig skal påviste automatisk freda samiske kulturminner legges inn i planen for bevaring.

### **SAKSGANG.**

Igangsetting av planarbeidet er annonsert i Sør-Varanger Avis og Finnmarken uke 24 og 25 i 2008. Aktuelle offentlige og private instanser, samt naboer, er varslet med brev og beskrivelseskart.

I fbm offentlig ettersyn er det kommet inn høringsuttalelser fra;

Sametinget; Ingen merknader. Tidligere innspill er ivaretatt.

Varanger Kraft; har linjer i området som er ivaretatt.

Finnmark Fylkeskommune, Areal og kulturvernnavd; ingen merknader.

Fylkesmannen i Finnmark, Miljøvernnavdelingen; se nedenfor.

Pga en lapsus av kommunen ble planen utlagt til offentlig ettersyn etter Plan og bygningsloven av 1985 den 14.12.2012, noe det ikke er anledning til etter 01.07.2009, med visse unntak jfr. overgangsreglene.

Utleggelsen ble møtt med innsigelse av Fylkesmannen i Finnmark, med henvisning til ovennevnte.

Kommunen har uansett ikke anledning til å fortsette saksgangen etter Plan – og bygningsloven av 1985, og i forståelse med tiltakshaver er planforslaget konvertert til Plan og bygningsloven av 2009.

Innsigelsen til Fylkesmannen er også knyttet til bygging innenfor 100-m belte mot sjø, og nasjonal strandsonopolitikk.

Følgende endringer har blitt gjort i plandokumentene;

Plankartet med formål og sosi-koder er konvertert til plan-og bygningsloven av 2009. Riktige henvisninger til lovparagraf i bestemmelser. Noe endringer i bestemmelsenes ordlyd er foretatt.

ROS-analyse er utarbeidet. Ingen sårbarhetsrisiko er avdekket. Det er gjort vurdering i fht naturmangfoldloven. Konklusjonen er at det ikke er registrert forekomst av truede arter eller naturtyper, eller naturmangfold for øvrig som vurderes til å ta særlig skade av tiltaket.

Hyttene er planlagt innenfor 100 –m belte mot sjø, henholdsvis 50-80 m for FB1, og om lag 75 m for FB2. Ut fra en konkret vurdering av de stedlige forhold, med tanke på bygningsutforming, terrengtilpassning, stier, vannforsyning og friluftsliv, er dette akseptabelt. Avstanden fra sjø er stor nok til å ikke hindre allmenn/ fri ferdsel, samtidig som beiteland for sau opprettholdes og forringes minst mulig. Byggegrense er vist i tomtene/plankart.

Fylkesmannen har også merknader til de valgte arealformål, i særdeleshet landbruksområde, og viser til at det ikke er jordbruksdrift på eiendommen. Derfor burde dette vært regulert kombinert formål.

Både kommunen og grunneieren er uenig i dette. Etter at en mer intensiv jordbruksdrift ble lagt ned har eiendommen har i mange år vært benyttet til sauebeite, både av egne og naboers dyr, og de ønsker å fortsette med dette. Eiendommen kan også drives mer intensivt om det ønskes.

Samtidig som det ikke er påvist verdier i strandsonebeltet som ikke kan ivaretas av de valgte reguleringsformål, synes en regulering til valgte formål å være faglig forsvarlig og riktig. Det er også utarbeidet en ROS-analyse.

Fylkesmannen i har brev av 08.01.14 funnet at endringene utført i plandokumentene er tilstrekkelige og har trukket innsigelsen.

De påpeker imidlertid at byggegrense mot sjø, må fastsettes, ellers gjelder fortsatt byggeforbudet etter PBL § 1-8 mot sjø. Dette er ivaretatt.

## FORHOLD TIL EKSISTERENDE PLANER.

For området finnes eksisterende reguleringsplan datert 07.06.94. Der er området er i dag regulert til naust og jordbruk/skogbruk/gartneri. Denne planen er vedtatt og datert 07.06.1994.

## EIERFORHOLD.

Planområdet er privateid og eiendommen eies av Jenny Dørmænen som bor på naboeiendommen på oversiden av Rv886.

## BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.

Området som skal reguleres er på totalt 35 dekar.

Planområdet er en del av et eksisterende gårdsanlegg med tilhørende tidligere dyrket mark, beitemark/naturmark. Gården er ikke i drift nå.

Det også noen naust som ligger mot sjøen i nord.

Ved disse naustene ligger to stk. registrerte automatiske freda kulturminner, en gammetuft og en båtstø. Det er også registrert to kulturminner til på andre siden av stien. Dette gjelder to beiteenger for melking av reinsdyr, med to tilhørende gammetufter.

De deler av eiendommen som ikke er/har vært oppdyrket består hovedsakelig av flatt terreng med bjørkeskog.

## BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.

### Fritidsboliger.

I forhold til dagens situasjon er det i planen forslått å skille ut to tomter for fritidsbebyggelse. Nye fritidsboligene skal ikke skille seg ut fra eksisterende bygg i området når det gjelder høyde eller arealbruk i vesentlig grad. De nye tomtene skal ligge mellom sjøen og hovedveien. Tomtene ligger i et moreneområde med tett bjørkeskog. Ingen av dem har direkte adgang til elva. Tomtene er trukket i fra eksisterende traktorveg for å ikke hindre dagens bruk.

### Naust.

I strandsonen er det i dag naust/båthus. Disse skal opprettholdes og området videreføres som område for naust. Det er også adgang for å oppgradere eksisterende naust, samt oppføre nye naust.

### Parkering/veg.

Tomtene får ikke direkte kjøreadgang. Parkering skal være som i dag, ved parkeringsplass ved hovedveien. Eksisterende privat traktorveg skal ikke rustes opp. Den brukes kun av tilhørende nausteiere. Dette for å begrense trafikken ned til sjøen til et minimum.

### Jord- og skogbruksarealer.

Resten av området er, som opprinnelig, satt av til jord- og skogbruk. Det brukes til beiteland for sau og uttak av fyringsved. Dette formålet videreføres i reguleringsplanen.

### Bevaring.

Det er registrert 4 stk. automatiske freda samiske kulturminner. Disse kulturminnene utgjør et skoltksamisk kulturmiljø. Kulturminnene er lagt inn på plankart, og skal uten unntak bevares.

Det er ikke lov å skade eller skjemme fredede kulturminner. Planlagte fritidsboliger med tilhørende trafikk vil ikke berøre disse kulturminnene eller SEFRAK-registrerte bygg.

### KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.

#### Fritidsboliger.

I følge grunneier er området av en slik karakter, at utskilling av hyttetomter ikke vil få negative konsekvenser for eks. gårdsanlegg eller eventuell framtidig drift av gården. Tårnsletta/Jarfjord har i dag en blanding av fritidsboliger og vanlige boliger. Tilhørende nabohytter og hus ligger omtrent like langt fra sjøen som planlagte nye bygg. Hyttene skal være av nøktern standard og størrelse. Hyttene kan ha 1 etasje med ev. hems. Byggegrenser er vist i tomtene.

Hyttene er planlagt innenfor 100 –m belte mot sjø, henholdsvis 50-80 m for FB1, og om lag 75 m for FB2. Ut fra en konkret vurdering av de stedlige forhold, med tanke på estetikk, terrengtilpassning, stier, vannforsyning og friluftsliv, er dette akseptabelt. Avstanden fra sjø er stor nok til å ikke hindre allmenn/ fri ferdsel, samtidig som beiteland for sau opprettholdes og forringes minst mulig. Byggegrense er vist i tomtene/plankart.

#### Parkering/veg.

Eksisterende parkeringsplass som ligger ved hovedveien opprettholdes som i dag. Fritidsboligbrukere kan parkere der. Traktorvegen skal ikke oppgraderes. Dette vil begrense trafikken ned til sjøen gjennom området.

#### Jord- og skogbruksarealer.

Området for jord- og skogbruk vil videreføres som det er i dag. Det brukes til beiteland og skogbruk (fyringsved). Det er viktig å opprettholde formålet for fremtidige muligheter. Dette er i henhold til intensjonene fra fylkesmannens mål om at omdisponering av jordressurser skal bli mindre (se innspill). Strandsonen vil fremdeles vær tilgjengelig for alle friluftsbukere. Dette vil ikke endres. Dette er i samsvar med nasjonale miljømål (innspill fra fylkesmannen).

#### Bevaring.

Det er registrert 4 stk. automatiske freda samiske kulturminner. Disse kulturminnene utgjør et skoltesamisk kulturmiljø. Det er jf. Kulturminneloven §§ 3 og 6 ikke lov å skade eller skjemme fredede kulturminner. Dette gjelder også sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnene.

Alle kulturminnene, med sikringssone, blir markert som bevaring på plankart. Det vil ikke være lov å 'forbruke' disse områdene på noen slags måte. Dette vil ivareta kulturminnene for ettertiden.

Dette vil i størst mulig grad følge innspill fra Sametinget og Finnmark fylke, areal- og kulturvernavdelinga, om ivaretagelse av kulturminner. Dette gjelder også Sefrak-registrerte bygg som skal ivaretas for ettertiden. Disse byggene vil komme inn under bevaring i denne planen.

#### Andre innspill til planen.

Varanger Kraft har ingen merknader til varslingen. De har ingen kabler/ledninger på planområdet. Eventuelle hytteiere bes om å ta direkte kontakt med Varanger Kraft for strømforsyning.

Reindrifftsforvaltningen Øst-Finnmark har ingen merknader til varslingen. De vurderer at tiltaket ikke vil være til skade eller ulempe for reindrifften i området.

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