

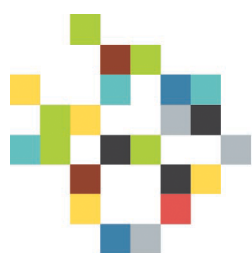
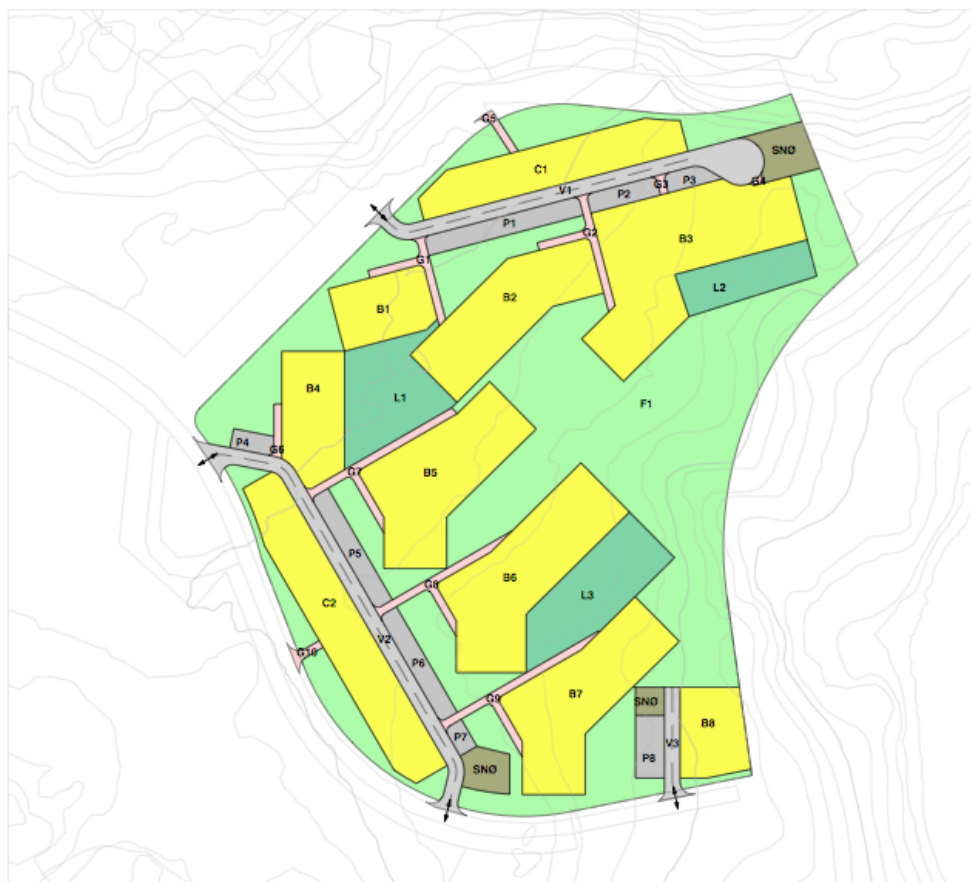
Detaljplan for Skytterhusfjellet, felt B2d

Planbeskrivelse

Revisjonsdato: 02.05.11

Forslag ved

Offentlig ettersyn x
Sluttbehandling



Verte

Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNN	4
1.1 Hensikten med planen	4
1.2 Om forslagsstiller	4
2. PLANOMRÅDET	4
2.1 Oversiktskart	4
2.2 Planstatus	5
2.3 Generelt om området	5
3. PLANFORSLAGET	6
3.1 Planens intensjon	6
3.2 Planens dokumenter	6
3.3 Planavgrensning	6
3.4 Reguleringsformål	6
4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	9
4.1 Om planprosessen	9
4.3 Oppsummering av innspillene	9
5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	10
5.1 Generelt	10
5.2 Barns interesser	10
5.3 Friluftsliv	10
5.4 Lokalklima	10
5.5 Landskap	10
5.6 Miljøvennlig energiforsyning	11
5.7 Teknisk infrastruktur	11
5.8 Sosial infrastruktur	11
5.9 Universell utforming	11
5.10 Risiko- og sårbarhet	11
5.11 Gjennomføring	12

VEDLEGG 1: REFERAT AV INNSPILL – FORVARSEL.....	13
VEDLEGG 2: FORENKLET ROS-ANALYSE	15
VEDLEGG 3: SKISSEPROSJEKT.....	18
VEDLEGG 4: SITUASJONSPLAN	19

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

I reguleringsplan for Skytterhusfjellet stilles det krav om utarbeidelse av detaljplan for tilrettelegging av for konsentrert boligområde og med tilhørende anlegg innenfor område B2d. Hensikten med planen er å tilrettelegge området med lavenergi-boliger samt å sikre gode bokvaliteter i området jfr. overordnet reguleringsplan.

1.2 Om forslagsstiller

Tiltakshaver:

- Alta boligbyggelag, Sorenskriverveien 9, 9511 Alta

Konsulent:

- Verte landskap - arkitektur
Sivilarkitekt/ landskapsarkitekt, tiltaksklasse 3

2. Planområdet

2.1 Oversiktskart



2.2 Planstatus

Gjeldende plan for området er reguleringsplan for Skytterhusfjellet. Planstatus er boligformål og detaljplanen er derfor i tråd med overordnet planverk.

Kommunen har vurdert at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning.

2.3 Generelt om området

Området er beliggende sør for Kirkenes sentrum og må betegnes som et attraktivt område når det gjelder nærhet til byen så vel som naturen.

Den nordvestligste del av planområdet inneholder en del myrområde mens tomten i øst skråner ned mot Prestevatn. I dette området er det også tettere vegetasjon i form av lav bjørkeskog. Beliggenheten bak Skytterhusfjellet er med på å skjerme området for vind fra nordøst (framherskende vindretning sommer).



Utsikt mot Prestevatn

Området har i hovedsak vært brukt til friluftsmål før overordnet reguleringsplan for Skytterhusfjellet ble gjennomført. Lysløypen langs Prestevatn er i den sammenheng viktig. Hovedatkomstveier og overordnet infrastruktur er etablert i området ihht. reguleringsplan for Skytterhusfjellet.

3. Planforslaget

3.1 Planens intensjon

Planens intensjon er å legge til rette for konsentrert boligbebyggelse med fokus på lavenergiboliger. Området skal ha utearealer med høy oppholdskvalitet for beboere og skal ivareta hensyn til nærliggende friluftsområder.

3.2 Planens dokumenter

Planmaterialet består av følgende dokumenter, alle datert 02.05.11

1. Plankart m/tegnforklaring
2. Bestemmelser og retningslinjer
3. Planbeskrivelse m/ vedlegg

Dokumentene er utarbeidet ihht SOSI-standard.

3.3 Planavgrensning

Planens avgrensning følger formåls grensen i overordnet plan, reguleringsplan for Skytterhusfjellet. Mot sørvest og nordvest er offentlig vei 4 og 5 avgrensning mens feltet avgrenses av eneboligområde mot nordøst og friområder mot sørøst.

3.4 Reguleringsformål

3.4.1 Byggeområder

Boligområde (B1-B8)

Området legges til rette med konsentrert småhusbebyggelse og det er tatt utgangspunkt i å ha bebyggelsen nærmest hovedatkomstveier. På den måte oppnås et mer samlet, bilfritt fri-/grøntområde midt i området, og så vel boliger som friområde vil kunne orientere seg mot Prestevatnet og turløype.

Boligblokkene skal utformes med skråtak mellom 22 og 40 grader, og alle sekundære bygg i området skal i utgangspunkt ha samme takform/ -vinkel som boligene (se også "bod/ carport/ garasje). Bygningsfasader skal gis et variert uttrykk med en material- og fargebruk som harmonerer med de naturgitte omgivelser. Det er utarbeidet skisseprosjekt for boligbebyggelsen sideløpende med planarbeidet og det tenkes to ulike bygningstyper med henholdsvis 2-, 3- og 4-roms-leiligheter. Det vises dessuten til planbeskrivelsens vedlegg 3.

Da boligene i stor grad er orientert mot øst og sør legges det til rette for felles uteoppholdsplasser i tilknytning til inngangspartier. Dette for å gi beboerne mulighet for også å nyte kveldssolen. De uformelle møteplasser skal ha god avskjerming mot private arealer i form av beplantning, gjerde eller liknende og kan innredes med benker, grillplass eller liknende.

Boligene planlegges som lavenergihus. Det vil si bygninger med et samlet årlig energibehov på under 100 kWh/m², derav oppvarmingsbehov på 30 kWh/m².

Bod/ carport/ garasje (C1-C2)

Det legges til rette for carporter/ garasjer, uteboder, felles søppelbod og liknende som støyskjermende vegg mot hovedatkomstveier. Utforming tilpasses boligbebyggelse med hensyn til material-/ fargebruk og takvinkel. Fasaden skal brytes opp for å gi et variert fasadeuttrykk samt å sikre snarveier fra området til ny ballplass i tilknytning til barnehagen.

Lekeplass (L1-L3)

Områder for nærlekeplass (og friområde) plasseres sentralt i forhold til bebyggelsen slik barn i minst mulig grad trenger å krysse vei-/ parkeringsareal. Lekeplassene tematiseres etter plassering i området og opparbeides/ innredes i henhold til temaet. Lekeplasser (og friområder) skal generelt sikres god tilgjengelighet og det flateste delområdet L1 skal tilrettelegges med universell utforming. Atkomst til L1 skal sikres atkomst også vinterstid. I forbindelse med søknad om rammetillatelse vil utarbeidelse av utomhusplan avklare mer nøyaktig plassering av eksempelvis stier, lekeredskaper, benker osv.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og, der det er mulig, være med på å skape attraktive leke- og oppholdsarealer. Ved nyplanting må allergifremkallende partikler reduseres mest mulig ved bruk av planter med lite pollenutslipp, som eksempelvis rogn og furu.

Det vises dessuten til vedlegg 4, situasjonsplan datert 02.05.11, samt håndbok for reguleringsplan for Skytterhusfjellet.



Skisserte bygningstyper med 2-, 3- og 4-romsleiligheter

3.4.2 Samferdselsanlegg

Kjørevei (V1-V3)

Det etableres atkomst til området tre steder, henholdsvis fra vei 4 som veisløyfe V2, fra vei 5 som blindvei med vendesirkel (V1), og fra vei 4 som blindvei (V3). Med bakgrunn i veiens lengde, antall boliger og et ønske om å minske inngrep i terreng/ vegetasjon på dette stedet vurderes det som forsvarlig å rygge med brøytebil fra sistnevnte vei V3. Den skisserte hovedstruktur er med på å sikre kortest mulig avstand til den enkelte bolig, begrense samlet mengde av kjøreareal og øke trafikksikkerheten for barn som leker i området.

Interne kjøreveier tilrettelegges med asfalt/ fast dekke jfr. håndbok for reguleringsplan for Skytterhusfjellet.

Parkering (P1-P8)

Det etableres for parkeringsplasser i tilknytning til interne atkomstveier, og parkeringen dimensjoneres med to plasser per boenhet. I tillegg avsettes det areal til gjesteparkering. Parkeringsplassen opparbeides med asfalt/ fast dekke jfr. håndbok for reguleringsplan for Skytterhusfjellet. Der parkeringsarealet utgjør store flater bør det brukes en variasjon av materialtyper eksempelvis brostein, armert gress eller liknende.

Gangvei (G1-G10)

Fra atkomstvei/ parkering etableres det kjørbare gangvei fram til boliginnganger. Veiene sikrer atkomst med utrykningskjøretøy så vel som flyttebil men er for øvrig tiltenkt myke trafikanter. Interne gangveier tilrettelegges med asfalt/ fast dekke jfr. håndbok for reguleringsplan for Skytterhusfjellet.

I tillegg etableres det stier/ snarveier fra boligene til leke- og uteoppholdsarealer sentralt i området. Stiene gis en enkel opparbeiding som sikrer god tilgjengelighet sommerstid. For å minske behovet for inngrep i terreng og vegetasjon vil det ikke være mulig å ivareta hensyn til universell utforming i bratte delområder (mot vannet). Det samme gjelder bruk av leke- og uteoppholdsarealer vinterstid, der bare deler av området vil ha prioritert vintervedlikehold.

Snødeponi

Det legges til rette for snødeponi i tilknytning til atkomstveier/ parkering. Avrenning til terreng sikres.

Det vises dessuten til vedlegg 4, situasjonsplan datert 02.05.11, samt håndbok for reguleringsplan for Skytterhusfjellet.

Annen veggrunn, grøntareal

Langs hovedatkomstveier og mellom bebyggelsen legges det til rette for grønne områder og eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad for å hindre innsyn og sikre skjerming for klimapåvirkninger. Etter utbygging skal områder uten vegetasjon tilplantes i form av reetablert naturmark eller nyplanting

3.4.3 Grønnstruktur

Friområde (F1)

Innenfor det sentrale friområde F1 skal bevaring av eksisterende vegetasjon vektlegges i særlig grad. Tilrettelegging av sti til lysløypen langs Prestevatn, liten ake-/ skibakke og andre mindre leke-/ uteoppholdssoner bør derfor hensynta dette. I forbindelse med søknad om rammetillatelse vil utarbeidelse av utomhusplan avklare mer nøyaktig plassering av eksempelvis stier i området, sklie i terreng osv. Det vil være viktig at trær bevares i størst mulig grad for å sikre skjerming mot klimapåvirkninger og F1 bør derfor inngjerdes i forbindelse med utbygging av boligene.

4. Planprosess og medvirkning

4.1 Om planprosessen

Det ble avholdt oppstartsmøte for planarbeidet 08.03.2011. Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Sør-Varanger avis den 01.03.2011 med frist for innspill den 01.04.2011.

4.2 Hjemmelsforhold og rettigheter

I forbindelse med oppstart er følgende parter varslet direkte. Det er ingen direkte berørte naboer siden området ikke er bebygd fra før.

Hjemmelshaver/ part
Fylkesmannen i Finnmark
Finnmark Fylkeskommune
Skogbrukssjefen i Finnmark
NVE Region Nord
Sametinget, Areal og kulturvern avdelingen
Sør-Varanger kommune v/ barnas representant i plansaker
Finnmarkseiendommen
Varanger kraft
Statens Vegvesen Region Nord
Sør-Varanger kommune v/ rådet for funksjonshemmede

4.3 Oppsummering av innspillene

Alle innspill er referert og gitt en individuell kommentar i vedlegg 1. Dette er kort oppsummert de viktigste problemstillingene som er fremkommet i forbindelse med forvarslet:

Ivaretagelse av eksisterende terreng og vegetasjon

Både NVE, Finnmark fylkeskommune og Skogbrukssjefen i Finnmark har kommentert på hensynet til eksisterende terreng og vegetasjon og vist til at gjeldende reguleringsplan stiller krav i den henseende. Planens hovedgrep (se punkt 5.1) tar høyde for å begrense inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng mest mulig ved å plassere bebyggelse og infrastruktur nærmest mulig hovedatkomstvei. Videre tas det utgangspunkt i de naturgitte omgivelser ved planlegging av leke- og uteoppholdsarealer. Innspill til dette temaet er tatt til etterretning og er i stor utstrekning innarbeidet i planbestemmelser og –beskrivelse.

Verneområder

NVE ber om at det tas hensyn til vassdrag i det videre planarbeidet og anbefaler at arealbrukskategorien "bruk og vern av sjø og vassdrag", jf. PBL § 12-5 nr 6, benyttes. Anbefaler dessuten at det i bestemmelsene forbys å sette i verk bestemte bygge og anleggstiltak, jf. PBL § 12-7 nr 2. Så vel dette som Skogbrukssjefens forslag om regulering til LNFR- eller spesialområde innenfor boligfeltet vurderes som lite relevant ifht. det aktuelle planområdet er et stykke unna Prestevatn og det derfor ikke er planer om å igangsette tiltak i kantsonen eller i selve vannstrengen. Dette innspillet tas derfor ikke til følge.

Grunnforhold

Så vel NVE som Finnmark Fylkeskommune har videre kommentert på avklaring av grunnforhold. Dette i forhold til fare for utglidning/ skred så vel som radonstråling fra grunnen. Det er i rekkefølgebestemmelsene stilt krav om at dokumentasjon av grunnforhold må foreligge innen det kan gis rammetillatelse, og innspillet vurderes derfor som ivarettatt.

5. Konsekvenser av planforslaget

5.1 Generelt

Områdets struktur tar utgangspunkt i følgende prinsipper:

- Bebyggelse og atkomst/ parkering plasseres nærmest hovedatkomster (vei 4 og 5).
- Felles leke- og uteoppholdsareal plasseres sentralt i området
- Bolighusene orienteres mot henholdsvis øst (vannet) og sør.
- Carport-/ garasjeanlegg legges som støyskjerm for området mot vei 4 og 5.

Konsekvensen av hovedgrepet er etablering av flere atkomster til området enn overordnet plan definerer. Fordelen er imidlertid at man unngår gjennomkjøringstrafikk på tvers av området og dermed minsker risikoen for ulykker når barn skal fra boligen til lekearealet. Det vurderes at hensynet til barn og unges interesser må veie tyngst.

Boligenes orientering medfører at privat uteareal vil være lokalisert mot øst og sør fremfor mot sør og vest. Konsekvensen med lite sol på private utearealer, når arbeidsdagen er over, må imidlertid veies opp mot utsikten mot Prestevatnet. Utsikten er noe som gjør feltet særlig attraktiv og det vurderes at mange vil finne det merkelig å orientere boligene "innover". For å sikre beboerne muligheten for uteopphold på ettermiddag-/ kveldstid tilrettelegges det for mindre felles uteoppholdssoner i tilknytning til inngangspartiene.

5.2 Barns interesser

Tilrettelegging av leke-/ uteoppholdsareal sentralt i området vurderes som hensiktsmessig for ivaretagelse av barn og unges interesser. Etablering av stier/ snarveier i området samt til ballbane nær skole/ barnehage er også i tråd med forskriften.

5.3 Friluftsliv

Området ligger i nær tilknytning til lysløype og friluftsområder rundt vannet. Ved etablering av stier/ snarveier i området sikres tilgjengelighet til friluftsområder.

Eksisterende vegetasjon nærmest vannet søkes bevart i størst mulig grad slik verken turgåere eller beboere i området føler seg intimideret av den andre parts tilstedeværelse.

5.4 Lokalklima

Framherskende vindretninger er fra nordøst om sommeren og sørvest om vinteren.

Områdets lokalisering nedenfor Skytterhusfjellet samt bebyggelsens orientering er med på å skape gode muligheter for kvalitativ uteopphold. Sikring av private og felles uteoppholdsarealer med klimaskjerm i form av beplantning, gjerde eller liknende vil imidlertid være viktig i den videre detaljering.

5.5 Landskap

I forbindelse med detaljplanlegging vil det være nødvendig å undersøke grunnforhold i myrområdene for å avklare behov for utskifting av masser og eventuell fare for utglidning og/ eller radonstråling.

Utbygging vil medføre fjerning av noe vegetasjon, men generelt skal vegetasjon/ skog bevares i størst mulig grad av estetiske så vel som klimatiske hensyn. I det sentrale friområde søkes naturmark gjenetablert jfr. situasjonsplan datert 02.05.11.

5.6 Miljøvennlig energiforsyning

Krav om alternativ energiforsyning, jfr. PBL, tenkes løst med varmepumpe og anlegg for balansert ventilasjon. Det vil i utgangspunkt ikke være behov for fjernvarme da energiforbruk i lavenergiboligene vil være for lavt til å få optimal utnyttelse av overskuddsvarmen fra framtidig sykehus.

5.7 Teknisk infrastruktur

VA-anlegg kobles til eksisterende anlegg med selvfall, og overvann ledes til terreng i størst mulig grad. I forbindelse med byggesøknad må det innleveres VA-skisse som viser intern tilknytning og som avklarer evt. behov for synkebrønn eller liknende.

Veier opparbeides med fast dekke og dimensjoneres for søppel-/ brøytebil.

5.8 Sosial infrastruktur

Det planlegges mellom 56 og 84 enheter i det nye området. Dette medfører at det er behov for følgende maksimale antall skole- / barnehageplasser:

Skole: 84 x 6,5/100 ≈ 6 barn pr. alderstrinn

Barnehage: 0,84 x 5 ≈ 4 barn, nye barnehageplasser pr. alderstrinn

(Ovenstående beregninger baserer seg på nøkkeltall/ beregningsmetode fra Alta kommunes planmaler)

5.9 Universell utforming

Det legges til rette for kjørbare gangveier fra parkering til bolig og stier fra boliger til leke-/ friområder. Bebyggelsen ligger i hovedsak i områder som ikke er bratte og ivaretagelse av universell utforming vil derfor være forholdsvis enkelt. Lekeplass L1 opparbeides etter prinsippene for universell utforming og sikres atkomst vinterstid.

Hensyn til miljøhemninger er tatt med i bestemmelsene i forhold til nyplantning men vurderes som vanskelig å ivareta i praksis i forhold til eksisterende vegetasjon.

5.10 Risiko- og sårbarhet

Forenklet ROS-analyse utgjør vedlegg 2 i dette dokumentet. Dette er kort oppsummert de viktigste problemstillinger/ risikoområder:

Grunnforhold

Deler av området er myrområde hvilket kan medføre fare for setningsskader og det må sannsynligvis utskiftes/ tilføres masser. Det poengteres i innspill til forvarsel at fare for utglidning/ skred samt radonstråling må avklares i forbindelse med planarbeidet. Det er tatt med rekkefølgebestemmelse om at grunnundersøkelser skal utføres innen det kan innvilges rammetillatelse.

Trafikk, støy og støv

Atkomstveier medfører støy og støv for planlagt bebyggelse. Med bakgrunn i stipulert antall (bo)enheter anslås ÅDT for henholdsvis vei 4 og 5 imidlertid å være så lav at særskilte støyskjermingstiltak ikke er nødvendig. Krav om støyskjermingstiltak er påkrevd dersom ÅDT overstiger 1200 og selv ved en økning av antall enheter i konsentrert felt og/ eller buss vil det være en god margin.

Boder samt carport-/ garasjeanlegg for området plasseres langs vei 4 og 5, og med bakgrunn i stipulert ÅDT vurderes det at hensyn til støydemping er tilstrekkelig ivare tatt.

Det vises dessuten til nedenstående skjema for stipulert ÅDT.

VEI 4 Område	Enheter	ÅDT	Kommentar
Skole/ bhg	30	120	Avkjørsel til skole er noe unna, men busstopp vil kanskje bli brukt som "kiss-n-ride" To busser/ time over et intervall på 15 timer Enheter for konsentrert felt kan bli høyere enn stipulert Enheter for konsentrert felt kan bli høyere enn stipulert
Busstopp	30	120	
B2c	48	192	
B2b	32	128	
B2d	84/2 = 42	168	
I ALT	182	728	
VEI 5 Område	Enheter	ÅDT	Kommentar
B2f	35	130	Enheter for konsentrert felt kan bli høyere enn stipulert
B2e	30	120	
B2a	19	76	
B2d	84/2 = 42	168	
I ALT	126	504	

5.11 Gjennomføring

5.11.1 Viktige bestemmelser/rekkefølgekrav

- Ved tilrettelegging for flere byggetrinn skal følgende områder opparbeides samtidig:

Byggetrinn 1	B4-B8, C2, F1, G6-G10, L1-2, P4-P8, V2-V3
Byggetrinn 2	B1-B3, C1, G1-G5, L3, P1-P3, V1

- Det skal i forbindelse med søknad om rammetillatelse vedlegges følgende:
 - Detaljert utomhusplan 1:200
 - Dokumentasjon for grunnforhold
 - VA-plan
- Ferdigattest kan ikke gis før alle utearealene er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan, også lekeplassene. Ved utbygging i ulike byggetrinn vil dette gjelde for hvert byggetrinn

5.11.2 Tidsplan for gjennomføring

Innsendelse av planforslag	2. Mai
Utlegging på offentlig ettersyn	21. Mai – 02. Juli
Ferdigstilling forprosjekt	3. Juni
Innhenting av byggekostnader	3. Juni – 24. Juni
Innsendelse av rammesøknad/ forprosjekt	6. Juli
Vedtak av plan/ rammetillatelse	6. August
Innsendelse av igangsettingssøknad	12. August
Byggstart	17. September

Vedlegg 1: Referat av innspill – forvarsel

1	<p>Finnmark Fylkeskommune</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minner om at planarbeidet må inneholde de forutsetninger som nevnt i kapittel 2, 3 og 5 i vedtatt reguleringsplan for Skytterhusfjellet, og at det er svært viktig å ivareta friluft- og naturkvaliteter i planarbeid og etterfølgende opparbeiding. • Minner dessuten om aktsomhetsplikten ifht. til kulturminner. <p>Konsulentens kommentar: <i>De omtalte kapitler i reguleringsplan for Skytterhusfjellet vurderes som ivaretatt i detaljplan. Det vises til planbeskrivelsens § 5 der størstedelen av de aktuelle tema er kommentert særskilt. Aktsomhetsplikten er innarbeidet i planbestemmelsene.</i></p>	31.03.11
2	<p>Statens Vegvesen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Har ingen kommentar til det foreliggende planarbeidet. <p>Konsulentens kommentar: <i>Merknadene vurderes som ivaretatt.</i></p>	29.03.11
3	<p>NVE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ber om at det tas hensyn til vassdrag i det videre planarbeidet og anbefaler at arealbrukskategorien "bruk og vern av sjø og vassdrag", jf. PBL § 12-5 nr 6, benyttes. • Anbefaler at det i bestemmelsene settes krav til at det er forbudt å sette i verk bestemte bygge og anleggstiltak, jf. PBL § 12-7 nr 2. • Gjør videre oppmerksom på at eventuelle inngrep og tiltak i kantsonen og i selve vannstrengen må beskrives nærmere, som grunnlag for en eventuell vurdering etter vannressursloven. • Viser til at det aktuelle planområdet, ifølge NGUs løsmassekart, består av "hav- og fjordavsetning", og at det i områder med marin leira eller hav- og fjordavsetninger er grunn til å vurdere fare for kvikkleireskred nærmere. • Gjør oppmerksom på at plandokumentene på en tydelig måte skal vise hvordan fare for kvikkleireskred er vurdert og tatt hensyn til, og at kommunen skal påse at dette er tilstrekkelig utredet før planen vedtas. • Minner om at kommunen vil kunne bli stilt økonomisk til ansvar for skader som måtte oppstå pga en mangelfull planprosess. <p>Konsulentens kommentar: <i>Det aktuelle planområdet ligger et stykke unna Prestevatn og det er derfor ingen planer om å igangsette tiltak i kantsonen eller i selve vannstrengen. I forbindelse med forvarsel ble pumpestasjonen nær vanent tatt med innenfor planavgrensningen da man var usikker på om denne ble berørt. Det er imidlertid ikke tilfellet og det vurderes at oversendt planavgrensning kan ha dannet grunnlag for misforståelser. Med utgangspunkt i ovenstående vurderes det derfor ikke som relevant å lage bestemmelser for "bruk og vern av sjø og vassdrag". Det er i rekkefølgebestemmelsene stilt krav om at dokumentasjon av grunnforhold må foreligge innen det kan gis rammetillatelse. Innspill vedrørende arealbruksformål "bruk og vern av sjø og vassdrag" samt bestemmelser om tiltak nær vannet er ikke tatt til følge mens øvrige innspill vurderes som ivaretatt i planforslaget.</i></p>	16.04.07
4	<p>Sametinget</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kjenner ikke til at det er automatisk freda samiske kulturminner i det aktuelle området og har ingen merknader til planarbeidet. • Minner om aktsomhetsplikten ifht kulturminner og forutsetter at den formidles videre til de som skal utføre arbeidet i marken. <p>Konsulentens kommentar: <i>Merknadene vurderes som ivaretatt.</i></p>	28.03.11
5	<p>Skogbrukssjefen i Finnmark og Kvænangen kommune</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gjør oppmerksom på at all skog i Sør-Varanger er definert som vernskog gjennom skogbrukslovens § 12. Det vil si at skogen tjener som vern mot bebyggelse, dyrket mark, hindrer erosjon, sandflukt og liknende. 	29.03.11

- Vektlegger videre at folk skal trives i sitt nærmiljø og at skogen ikke er statisk, men vokser og utvikler seg med årene.
- Ber om at følgende punkter innarbeides/ flettes inn i reguleringsplanen:
 - I boligfeltet skal det være regulert atkomst til bakenforliggende areal, enten som veg eller en korridor avsatt som LNFR eller friområde/ spesialområde der dette er spesifisert.
 - Kantsonene mot myr snaufjell, vann osv skal ha et uberørt skogbelte på minimum 25 m. Minimum 10 meter på hver side av bekker og små vassdrag skal skogen være uberørt.
 - Atkomst til bakenforliggende areal sikres gjennom trase i boligfeltet.
 - Kostnader og utgifter ved stell av skog som ikke er kommersielt henseende, dvs. I friområder, spesialområder og liknende, skal påhvile tiltakshaver og ikke grunneier.
 - Ved eventuelle tiltak i friområder, spesialområder og liknende skal kommunens skogmyndighet meldes/ varsles jfr. skogbrukslovens § 11.
- Foreslår dessuten en rekke generelle retningslinjer i boligfelter, friområder, spesialområder og liknende.

Konsulentens kommentar: Det er i planen tatt høyde for å begrense inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng mest mulig. Dette ved å plassere bebyggelse og infrastruktur nærmest mulig hovedatkomstvei samt å ta utgangspunkt i de naturgitte omgivelser ved planlegging av leke- og uteoppholdsarealer. Hensyn til skogen vurderes derfor i høy grad som ivaretatt. Med bakgrunn i områdets størrelse og at hovedformål for området er bolig, vurderes det imidlertid som lite hensiktsmessig å regulere grønt-/ friområder som LNFR eller spesialområde. Essensen av de angitte punkter og retningslinjer er i stor utstrekning innarbeidet i planbestemmelser og – beskrivelse.

Vedlegg 2: Forenklet ROS-analyse

2.1 Naturbasert sårbarhet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad ¹
	Ja	Nei	
Ekstremvær www.met.no			
Sterk vind		x	
Store nedbørmengder		x	
Store snømengder		x	
Annet?		x	
Flomfare www.nve.no			
Flom i elver/bekker		x	
Springflo		x	
Historisk flomnivå ²		x	
Annet – vårflom/ overvann generelt	x		Den øverste del av området er delvis myrområde og det er en viss fare for at vann fra høyereliggende områder vil kunne samle seg ved vårflom. Dette vurderes imidlertid som ufarlig da byggeprosessen uansett vil innebære utskifting av en del masser samt at det generelt er god avrenning fra området.
Strålefare www.nrpa.no			
Radon		x	Det vurderes som lite sannsynlig at det er radon i området. Dette vil imidlertid bli avklart i forbindelse med grunnundersøkelser.
Skredfare www.skrednett.no			
Jord- og leirskred		x	
Kvikkleireskred		x	
Løsmasseskred		x	
Snø- og isskred		x	
Steinras, steinsprang		x	
Historisk rasfare? ³		x	
Annet?		x	
Dårlig byggegrunn			
Setninger	x		Størstedelen av arealet er myrområde hvilket innebærer en viss fare for setningsskader. Utskifting av eller tilføring av masser er imidlertid nødvendig og risikoen vurderes derfor som ufarlig.
Utglidninger		x	
Annet?		x	
Skadedyr			
?		x	
Annet?			
		x	

¹ I merknadsfeltet redegjøres bla for hvordan risikoen er håndtert i planen, eventuelt med referanse til aktuell planbestemmelse

² Kjenner man til at det har vært flom i området tidligere? Sjekk eksempelvis med lokalkjente

³ Kjenner man til at det har gått ras i området tidligere? Sjekk eksempelvis med lokalkjente

2.2 Virksomhetsbasert sårbarhet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
Brann/eksplosjon			
Brannfare		X	
Eksplosjonsfare		X	
Forurenset vann			
Drikkevannkilde		X	
Badevann, fiskevann, elver oa		X	
Nedbørsfelt		X	
Grunnvannsnivået		X	
Annet?		X	
Forurensning – grunn⁴			
Kjemikalieutslipp		X	
Annet?		X	
Forurensning – luft			
Støy ⁵		X	
Støv/partikler/røyk		X	
Lukt		X	
Annet?		X	
Lagringsplass farlige stoffer⁶			
?		X	
Skytefelt (militært/sivilt)			
Støy			
Annen fare		X	
Smittefare			
?		X	
Strålefare/elektromagnetisk felt www.stralevernet.no			
Høyspentlinje		X	
Trafo	X		Trafo for området utgjør en viss fare, men vurderes som ufarlig da plasseringen tilpasses bruk av området og stråling vil være minimal
Andre installasjoner?		X	
Fare i fht tidligere bruk			
Gruver, åpne sjakter, tipper?		X	
Militære anlegg ⁷		X	
Tidligere avfallsdeponi		X	
Annet?		X	

⁴ Nåværende/tidligere virksomhet på og ved området som kan ha forurenset grunnen. Vibrasjoner i grunnen?

⁵ http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/lover_regler/retningslinjer/2005/T-1442-Stoy-i-arealplanlegging.html?id=278741

⁶ Eksempelvis avfallsdeponi, industrianlegg, havner, bensinstasjoner, lagring av radioaktivt materiale

⁷ Eksempelvis fjellanlegg, piggrådsperringer etc

2.3 Sårbarhet pga infrastruktur

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
Forurensning			
Støy	x		Ny bebyggelse i et område som nå er uberørt innebærer økt støy. Det vurderes imidlertid som ufarlig da det i hovedsak er egetrafikk i området, mens feltet ikke berøres av trafikken på E6 .
Støv/partikler	x		Se støy
Lukt		x	
Annet?		x	
Trafikkfare			
Trafikkulykker på vei		x	
Annet?		x	
Ulykker på nærliggende transportåre⁸			
Vann/sjø		x	
Luft		x	
Vei		x	
Damanlegg		x	
Bru		x	
Annet?		x	
Strategisk sårbare enheter⁹			
Sykehus/helseinstitusjon		x	
Sykehjem/omsorgsinstitusjon		x	
Skole/barnehage		x	
Flyplass		x	
Viktig vei		x	
Bussterminal		x	
Havn		x	
Vannverk/kraftverk		x	
Undervannsledninger/kabler		x	
Bru/Demning		x	
Sykehus/helseinstitusjon		x	
Annet?		x	

2.4 Annet

Uønsket hendelse/forhold	Potensiell risiko		Merknad
	Ja	Nei	
Kriminalitet			
Fare for kriminalitet		x	
Frykt for kriminalitet		x	

⁸ Vil utilsiktet/ukontrollert ulykke på nærliggende transportåre/infrastruktur utgjøre risiko for området? Eksempelvis i fht transport av farlig gods? Ulykker i innflygingstrase, brudd på vannledning? ol

⁹ Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv - og derfor bør ha en grundig vurdering

Vedlegg 3: Skisseprosjekt

Vedlegg 4: Situasjonsplan