

Planbeskrivelse til detaljplan for eiendom « Birtedal», gnr. 5 bnr 35, Vagge i Bugøyfjord, Sør-Varanger kommune.

Planbeskrivelse

Dato; 23.05.2014/ 26.01.15

PlanID: 2014003

1. Generelt.

Planområdet er på ca 25 daa og ligger ved Vaggebukta i Bugøyfjord. Eiendommen strekker seg fra sjøen/bukta og Vaggeelva mot sør-vest. Eiendommen grenser mot 4 andre private eiendommer samt Finnmarkseiendommen. Eiendommen har adkomst fra kommunal vei som krysser i retning øst-vest og fortsetter videre inn i Vagge. Området er benevnt som LNFR-område i Sør-Varanger kommunes arealplan.

2. Bakgrunn og eierforhold.

Eier og tiltakshavere er Per-Erik Olsen og Britt Johnsen. Det er planlagt å regulere for fradeling av 4 stk. fritidsboliger på eiendommen med medfølgende veg og parkering, samt naust. Eiendommen har i dag 1 hovedbygg/våningsbygg som er registrert som fritidsbolig, flere uthus og fjøs/låve, samt 1 stk. naust ved sjøkanten.

3. Saksgang.

Det er gjort en vurdering av konsekvensutredningsplikten av Sør-Varanger kommune for planlagte tiltak på eiendommen. Denne er datert 19.02.2014 med saksnr. 13/2018. Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og på Sør-Varanger kommunes nettsider i Mars 2014. Alle naboer og offentlige etater er varslet pr. brev med kart. Følgende innspill er kommet inn;

- Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvern avdeling. Datert 06.03.2014.
- Fylkesmannen i Finnmark. Datert 11.03.2014.
- Sametinget. Datert 24.03.2014.

4. Forhold til eksisterende planer/vedtak.

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

5. Beskrivelse av planområdet.

Planområdet omfatter et areal på ca 25 daa, et område bestående av stort sett blandingskog og gamle jorder på en morene/leire-avsetning som Vagge-elva har lagt fra seg. Det er mest skog på oversiden av veien mot sør-østlige delen. På nedre siden av veien mot sjøen er det mer åpent. Planområdet grenser mot Vaggebukta og Vagge-elva i nord-øst, og mot FeFo og mot andre privat eiendommer ellers. Det står en hovedbygning/våningshus som tidligere var bolig, diverse andre uthus, fjøs/låve og et naust på eiendommen. Det er også en grunnmur fra det første våningshuset som er intakt ca. 15 m rett nord fra nåværende våningshus. På eiendommen har vært drevet jordbruk her i tidligere tider. Tidligere jorder er nå grodd nesten helt igjen.

Det går en kommunal veg som deler eiendommen i to deler. Veien har fartsgrense på 50 km/t. Ved sjøen mot nord-øst ligger 1 stk. naust. Den er ikke markert på de gamle kartene.

6. Beskrivelse av planforslaget.

Det er planlagt å avdele tomter for fritidsboliger/hytter fra hovedeiendom, legge til rette for tilhørende naust og bygging av anneks til eksisterende våningshus/fritidsbolig tilhørende hovedeiendommen. Nytt anneks skal bygges på eksisterende grunnmur for et tidligere våningshus. Det er et SEFRAK-registrert bygg på eiendommen. Det vil bli tatt særskilt hensyn til eksisterende bebyggelse ved tilpasninger som gjelder volum, fargevalg, takform og utforming ved planlegging og gjennomføring av tiltak på dette bygget.

Det planlegges å fradele 4 nye tomter i tillegg til eksisterende fritidsbolig og hovedeiendom. 3 nye tomter skal ligge på den sør-østlige delen av eiendommen(oversiden av veien) og 1 ny tomt mot øst. Ved å legge flesteparten av de nye hyttene på oversiden av veien så vil man fortette i dette området og opprettholde et friområde mot vannkanten for både sjø og Vagge-elva. I tillegg skal det avsettes byggeområde for eksisterende og nye 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 Vagge-elva vil det båndlegges en sone for kantvegetasjon for å ta hensyn til både dyre- planteliv samt fungere som flomvernomsråde. Denne sonen settes til ca. 10 meter siden denne elven er forholdsvis liten(bekk) og området inntil har vært i bruk for diverse jordbruksformål opp gjennom tidene. Resten av planområdet skal være som det er i dag.

Opprettelsen av 4 nye fritidsboliger vil ikke utløse nye krav i forhold til vegstandard eller vesentlig større trafikk enn det allerede er i dag. Parkering for hyttene skal være ved hytten, samt en egen parkeringsplass for ev. tilhengere og diverse. Det blir 2 ekstra utkjøringer til kommunal veg. Planlagte nye hytter skal ikke legges nærmere enn minimum 10 meter fra kommunal veg og ikke nærmere enn eksisterende bebyggelse. Det er ikke planlagt nye kraftlinjer i området. Det har aldri vært registrert snø- eller jordskred innenfor eller i umiddelbar nærheten av planområdet. Når det gjelder naust, så vil ev. nye naust komme ved siden av eksisterende 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 og naust.
- LNFR, eksisterende hovedeiendom.
- Felles adkomst/vei for hytter.
- Hensynssoner for flom og klimavernomsråde mot Vagge-elva.

Innspill og planarbeid.

Følgende innspill kom inn og er etterfulgt;

- *Finnmark Fylkeskommune har i sitt innspill gjort oss oppmerksomme 100-meters belte langs sjø og vassdrag hvor det skal tas spesielt hensyn på natur-, og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Også universell og estetisk utforming er det lagt vekt på. Man skal ta hensyn til universell utforming spesielt for fellesarealer og parkeringsplasser. Kulturminnefaglige innspill; Det er vektlagt at det er et SEFRAK-registrert bygg på eiendommen. Dette skal man ta hensyn til. Det er ikke tidligere har vært registrert eldre kulturminnelokaliteter i planområdet. Man gjør oppmerksom på aktsomhetsplikten for automatisk freda kulturminner ved gjennomføring av tiltak.*

I planarbeidet er det lagt en hensynssone langs Vagge-elva hvor tiltak ikke tillates og bruk er sterkt regulert. Hyttetomtene er fortettet og lagt på oversiden av veien langt unna sjø og elv, bortsett fra en tomt som legges litt nærmere Vagge-elva, men ikke

nærmere enn 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. Det tas spesielt hensyn til SEFRAK-registrert bygg.

- *Fylkesmannen i Finnmark har generelle innspill for reguleringsplan. Herunder er det lagt vekk på estetikk, grad av utnytting, terrengtilpasning, hyttetomta, universell utforming, friluftsliv, utbygging langs sjø og vassdrag, og naturmangfoldloven. Det legges også spesielt vekt på 100-meters regel for sjø og vassdrag 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 Vagge-elva med hensynssone. Det er utarbeidet en ROS-analyse. Aktuelle hensynssoner er hensyntatt i beskrivelse, bestemmelser og avmerket på plankart.

- *Sametinget har ingen merknader til planarbeidet. SEFRAK-registrert bygg er ikke vurdert som automatisk fredet. 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.

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.krafttilførsel. 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 sjøen. Det er opparbeidede sti ned til sjøen 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.

Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til reguleringsplanen som gjelder kulturminner og kulturmiljø. SEFRAK-registrert bygg som ligger på hovedeiendom er ivaretatt i beskrivelse og i bestemmelsene. Det er lagt inn en egen varsomhetsbestemmelse i tilfellet man ved gjennomføring av tiltak oppdager vernverdige kulturminner.

Naturens mangfold (dyre- og planteliv).

Det er i dag forholdsvis liten ferdsel langs sjøen og Vagge-elva. Det opprettes en hensynsone (kantsone) langs Vagge-elva på ca. 10 m bredde. Dette for å ivareta det biologiske mangfoldet langs elvebredden(bekken). Planlagt ny bruk for fritidsboliger vil ikke berøre kantsoner siden det er trukket bort fra elva.

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 1:5.

Sikring av jordressurser.

All skog i Sør-Varanger er verneskog. Derfor skal det tilstrebes å bevare skogen som klimavern for bebyggelse. Spesielt skog/kratt mot elvebredden skal beholdes. Det har tidligere vært jordbruk på planområdet. Dette gjelder spesielt den delen som ligger mot sjøen (Vaggebukta). 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. 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 planområdet ved Birtedal. 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 sjøen og via felles veg, kommunal 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 nærheten til sjøen.

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 egne bygg og eiendommer.

Beredskap og ulykkesrisiko (ROS-analyse).

Det er ingen spesielle flomutsatte områder langs Vagge-elva, men det er avsatt en hensynssone på 10 meter fra elva som også vil fungere som ev. reguleringszone for ev. flom. Det er utført en ROS-analyse som er vedlagt denne planen.

Det er også utført grunnundersøkelser i området. Dette med sammenheng i et jordras på østsiden av Vaggeelva i april 2014. I hht rapport 712350-RIG-rap-001 er det ikke funnet kvikkleire på vestsiden av Vaggeelva eller andre forhold som gjør at eiendommen ikke kan bebygges. Området er imidlertid telefarlig og grunnarbeider på bygninger må prosjekteres og utføres i hht angitt risikoklasse.

Risiko ved havstigning.

Størsteparten av planområdet ligger godt over havnivå og vil ikke bli påvirket av en ev. havstigning. Alle byggeområder (bortsett fra naust) ligger min. 3-4 meter over havnivå. Det er registrert at Vaggebukta er spesielt utsatt for pålandsvind med medfølgende stormflo som kan være truende.

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 bygg som har 2 etasjer og slik at man kan tilpasse seg skrånende terreng bedre. Fargebruken skal være nøktern med vekt på farger som den omkringliggende bebyggelse har brukt.

Forhold til konsekvensutredning.

Sør-Varanger kommune har i sin overordnede arealplan definert dette som et LNFR-område. Sør-Varanger kommune har kommet fram til at det ikke er krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Se vurdering datert 19.02.2014 med saksnr. 13/2018.

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.

Forslagstiller: Per-Erik Olsen og Britt Johnsen
Planforslag: Fiskebeck Prosjekt AS