



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes

Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12

E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no

www.svk.no

Innkalling

Utvalg: Utvalg for plan og samferdsel
Møtedato: 16.04.2015
Møtested: Møterom Viksjøen, Rådhuset
Møtetid: 10:00

Ved eventuelt forfall, er representantene selv ansvarlig for å innkalle vara.

Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Kirkenes, 10.04.2015

Wikan, Kurt
utvalgsleder

SAKSLISTE:

Saksnr.:	Sakstittel:	Arkivsak:	U.off:
029/2015	ATLE STAALESEN SØKER OM DISPENSASJON IFRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR TILTAK PÅ GBNR 27/483 - LE MAIRESVEI 4B, KIRKENES Saksordfører: Liv Mikkelborg, liv-mikk@hotmail.com , tlf. 92037762	14/1391	
030/2015	DETALJREGULERING FOR GNR. 3, BNR. 22, VALEN I BUGØYFJORD Saksordfører: Karine Emanuelsen, kem@svk.no , tlf. 95174083	11/2420	
031/2015	PÅLEGG OM FJERNING AV VEI TIL HYTTE GBNR 16/1/195 - ELGBEKKEN MARIE MATHISEN Saksordfører: Roger Bruer, roger.bruer@gmail.com , tlf. 95280631	14/2487	



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Glenn Arne Grahn Enhetsleder: Glenn Arne Grahn, tlf. 78977492	Dato: 17.02.2015
Arkivsak: <arkivsaknr>	
Saksordfører: Mikkelborg, Liv	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	029/2015	16.04.2015

ATLE STAALESEN SØKER OM DISPENSASJON IFRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR TILTAK PÅ GBNR 27/483 - LE MAIRESVEI 4B, KIRKENES

Vedlagte dokumenter:

SITUASJONSKART

TEGNINGER

VEDRØRENDE SØKNAD OG SØKNAD OM DISPENSASJON

Dokumenter i saken:

2014014296 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK OG SØKNAD OM DISPENSASJON
GBN 27/483

2014011266 FORHÅNDSKONFERANSE FOR SØKNAD OM OPPFØRING AV TILTAK PÅ
GBNR 27/483 - LE MAIRESVEI 4B

2014010389 FORHÅNDSKONFERANSE VED BYGGETILTAK - LE MAIRESVEI 4 B

Kort sammendrag:

Atle Stålesen søker om tillatelse til å rive eksisterende garasje samt oppføre ny garasje og et anneks til bolig på gbnr 27/483, Le Mairesvei 4 i Kirkenes sentrum. Gjeldene plan for området er kommuneplanens arealdel og eiendommen er lokalisert innenfor BB1. Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Faktiske opplysninger:

- 21. Mai 2014, sendte Atle Stålesen inn en henvendelse om forhåndskonferanse for byggetiltak på gbnr 27/483 – Kirkenes sentrum.
- 03. Juni 2014, sendte saksbehandler i Sør Varanger kommune et svar på henvendelsen om forhåndskonferanse og avtalte møtetidspunkt til 10. Juni 2014.
- 10. Juni 2014 ble det avholdt et møte for tiltakene, der Atle Stålesen ble opplyst om at tiltaket om å oppføre et anneks til boligformål vil stride mot bestemmelsen i punkt 4.1.1 i kommuneplanens arealdel for BB1. Atle fortalte videre at han ville søke om dispensasjon.
- 03. Juli 2014. sendte Atle Stålesen inn en søknad om å rive eksisterende garasje samt oppføring av ny garasje på samme sted. Det var også en søknad om å oppføre et anneks til boligformål innholdene en dispensasjonssøknad fra kommuneplanens arealdel.
- 09. Juli 2014 ble det utsendt et foreløpig svarbrev på søknaden om dispensasjon ifra kommuneplanens arealdel der det opplyst om at tiltaket ikke har lovpålagt tidsfrist.

Gjeldene plan for området er kommuneplanens arealdel og eiendommen er avsatt til BB1.

I kommuneplanens arealdel for BB1 står det følgende.

«I BB1 kan det ikke settes i verk tiltak som berører plan og bygningslovens bestemmelse § 20-1, uten at det utarbeides en reguleringsplan for området». Tiltaket om å oppføre et anneks til boligformål berører plan og bygningslovens bestemmelse § 20-1 bokstav a).

Vurdering av tiltaket.

Eiendommen gbnr 27/483 – Le Maires vei 4B er lokalisert i BB1 i kommuneplanens arealdel. Selve størrelsen på eiendommen er ca. 657 m² og regulert til boligformål.

Atle Stålesen søker samlet om flere tiltak på ovennevnte eiendom. Det søkes om å rive eksisterende garasje samt oppføring av ny garasje på samme sted. Det søkes også om å oppføre et annes der «bruken» av byggverket er til boligformål. Det foreligger søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Tiltaket med å rive eksisterende garasje på 39m² (bebygd areal) samt oppføre en ny mindre garasje på 27m² (bebygd areal) berører plan og bygningslovens bestemmelse

§ 20-2 bokstav a). Dette tiltaket skal derfor ikke vektlegges når det gjelder dispensasjonssøknaden fra punkt 4.1.1 i kommuneplanen. Videre er dette tiltaket vurdert i tråd med kommuneplanens arealdel av bygningsmyndighetene i Sør Varanger kommune.

Selve dispensasjonssøknaden skal knyttes mot tiltaket med å oppføre annekset på 23m² (bebygd areal) der «bruken» av byggverket er til boligformål. Annekset skal inneholde wc/bad, stue m/ kjøkken og hems. Det skal installeres vann og avløp som skal tilknyttes på offentlig vann og avløpssystem. Et slikt byggverk berører plan og bygningslovens bestemmelse § 20-1 bokstav a) og vil derfor utløse krav om reguleringsplan ihht punkt 4.1.1 i bestemmelsene gitt i kommuneplanens arealdel.

Vi minner om at kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjonssøknaden:

Det søkes herved om dispensasjon for riving av eksisterende garasje og oppsetting av ny

garasje, samt annek. Sistnevnte vil ha innlagt vann og avløp.

Eksisterende dobbeltgarasje på 39 m² i Le Mairesvei 4 rives og erstattes av ny enkel garasje på 27 m². I tillegg settes opp separat tilliggende annek på tilsammen 23 m².

Byggene settes opp på samme plassering som eksisterende garasje. Annekset vil ha innlagt vann og avløp og vil bli anvendt til private, ikke-kommersielle formål.

De to byggene er tegnet av autorisert arkitekt.

Garasjen ble bygget på 1950-tallet av eiendommens to tidligere eiere og er i dag i dårlig bygningsmessig forfatning. Bygget har ugunstige tekniske løsninger og har et beskjæmmende utseende. Garasjen erstattes av nye bygg for å legge til rette for forbedrede løsninger og for eiers bruksbehov som beskrevet under. De nye byggene bidrar til forskjønning av nabolaget. Undertegnede var aktive deltakere i etableringen av Lillehaugen Velforening og forberedelser til ballbingen og ønsker at Lillehaugen skal være et attraktivt park- og friområde. Som beskrevet under skal annekset også bidra til å fremme aktiviteter blant barn og unge i området.

Det nye garasjebygget bygges med kledning og tak av tre. Bygget vil ha en enkel type

port av tre, samt en skyvedør på sidevegg. Høyden på bygget er 3,4 meter. Det vil være plass til én bil i garasjen. Bygget grenser mot Le Mairesvei 6b i sør og kommunal grunn i vest.

Annekset bygges med kledning og tak av tre. Bygget vil ha inngang fra sidevegg, mot garasje. Det vil være store vindusflater mot parkområdene på Lillehaugen. Bygget vil ha

hems. Det vil være innlagt vann og avløp. På grunn av dårlig fall til kommunalt system vil avløpet være basert på kvernpumpe og tilkoblet rør av liten dimensjon. Eier er i dialog

med Comfort Seyffarth om denne jobben. Vann og avløp føres fra hovedhuset på eiendommen. Høyde på annekset er 5 meter. Bygget grenser mot kommunal grunn i vest.

Dette bygget skal kunne ha bred bruksnytte primært knyttet opp til private og ikke kommersielle aktiviteter, men også ha en aktivitetsskapende funksjoner for folk i

nabolaget. Blant planlagte bruksformål er:

- Hjemmekontor for eiere
- Overnatting for private gjester
- Lokale for eiers private møter og begivenheter
- Møte - og forsamlingslokale for lokale lag og foreninger (der eier er aktiv)
- Forsamlingslokale ifm organiserte aktiviteter på Lillehaugen (fotball med mer)
- Leke- og forsamlingslokale for barn i nabolaget (med egne barn og deres venner

som målgruppe).

Tiltaket planlegges gjennomført i tidsrommet september-desember 2014.

Administrasjonens vurdering av tiltaket.

Det er kun søknaden å oppføre annekset som strider mot gjeldene kommuneplan. Annekset er på 23m² bebygd areal der byggverket skal benyttes til boligformål. Det skal installeres vann og avløp da bygget inneholder bad m/ wc og kjøkken. Dette byggverket inneholder alle funksjoner slik at annekset må ses i sammenheng med en egen boenhet.

I kommuneplanens arealdel punkt 4.1.1 «Krav om reguleringsplan» står det følgende:

I hele området BB1 kan det ikke settes i verk tiltak etter plan og bygningslovens § 20-1 før området eller deler av området inngår i en reguleringsplan.

Tiltaket berører pbl § 20-1 og er avhengig av en dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse. Et annekst til boligformål vil ikke stride mot formålet gitt i planen for området. Gjeldene kommuneplan har regulert eiendommen til boligformål samt at det ikke er oppgitt noen forbuds krav i bestemmelsene mot mindre frittliggende boenheter innenfor BB1. Tiltaket er vurdert opp mot utnyttelsesgrad på tomten, utomhusarealene, parkeringssituasjon og «belastningen» på eiendommen. Det kan ikke sies at tiltaket er i strid mot plan og bygningslovens bestemmelser med tilhørende forskrifter. I og med at tiltaket ønskes å oppføres som et frittliggende byggverk innholdene rom til varig opphold skal byggverket tilfredsstillende plan og bygningslovens bestemmelser samt gjeldene tekniske krav til byggverk (TEK 10).

Tiltaket bør videre ses i lys av ny revidert kommuneplan som er under utarbeidelse. Vi minner om at utvalget tidligere har innvilget flere dispensasjoner fra bestemmelsen 4.1.1 i kommuneplanens arealdel for BB1 «Krav om reguleringsplan». Disse tiltakene er av 4-manns bolig i Riiser Larsengate 10, rekkehusbebyggelse med 6 boenheter i Sjøgata 21, Atelier i Kronprinsgate 1. Alle dispensasjonene er fra bestemmelsen 4.1.1 i Kommuneplanens arealdel for BB1 og lokalisert i Kirkenes sentrum.

Administrasjonens sin samlet vurdering av tiltaket er at dispensasjonen ivaretar hensynene bak bestemmelsen gitt i punkt 4.1.1 i kommuneplanen. Hensynene i lovens formålsbestemmelser blir ikke vesentlig tilsidesatt. Ulempene kan ikke sies å være større enn fordelene. Videre er omsøkt tiltak innenfor rammene for hva som kan innvilges ved en dispensasjon.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Nei.

Infrastruktur:

Infrastrukturen er tilfredsstilt.

Barn og ungdom:

Nei.

Kompetansebygging:

Nei.

Økonomi:

Nei.

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

Tiltaket skal tilfredsstille bestemmelsene gitt i plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Alternative løsninger:

I medhold av pbl § 19-2 avslår utvalg for plan og samferdsel dispensasjon fra bestemmelsen 4.1.1 i Kommuneplanens arealdel på gbnr 27/483 – Le Mairesvei 4 B i Kirkenes sentrum.

Begrunnelse:

«Utvalget må begrunne sin avvikende oppfatning. Det stilles samme krav til begrunnelsens innhold i disse sakene som i de sakene der administrasjonen har

begrunnet dispensasjonsvedtaket».

Forslag til innstilling:

I medhold av pbl § 19-2 innvilger utvalg for Plan og samferdsel dispensasjon fra bestemmelsen 4.1.1 i kommuneplanens arealdel, slik omsøkt på gbnr 27/483 – Le Mairesvei 4 i Kirkenes sentrum.

Begrunnelse:

Tiltaket med å oppføre et frittliggende byggverk inneholdene en boenhet kan ikke sies å være i strid med hensynet bak bestemmelsen 4.1.1 i kommuneplanens arealdel. Området er regulert til bolig samt at tiltaket ikke er i strid mot plan og bygningslovens bestemmelser med tilhørende forskrifter. Ulempene kan ikke sies å være større enn fordelene. Videre er omsøkt tiltak innenfor rammene for hva som kan innvilges ved en dispensasjon

Nina Bordi Øvergaard
kst. rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr/Fnr.:

Målestokk: 1:500

Adresse:

Areal:

Dato: 10.06.2014

Saksbehandler:

Planid:

Plannavn:



**SØR-VARANGER
KOMMUNE**

Pb. 406, 9915 Kirkenes

Originalformat: A4

Koordinatsystem: Euref89 UTM sone35



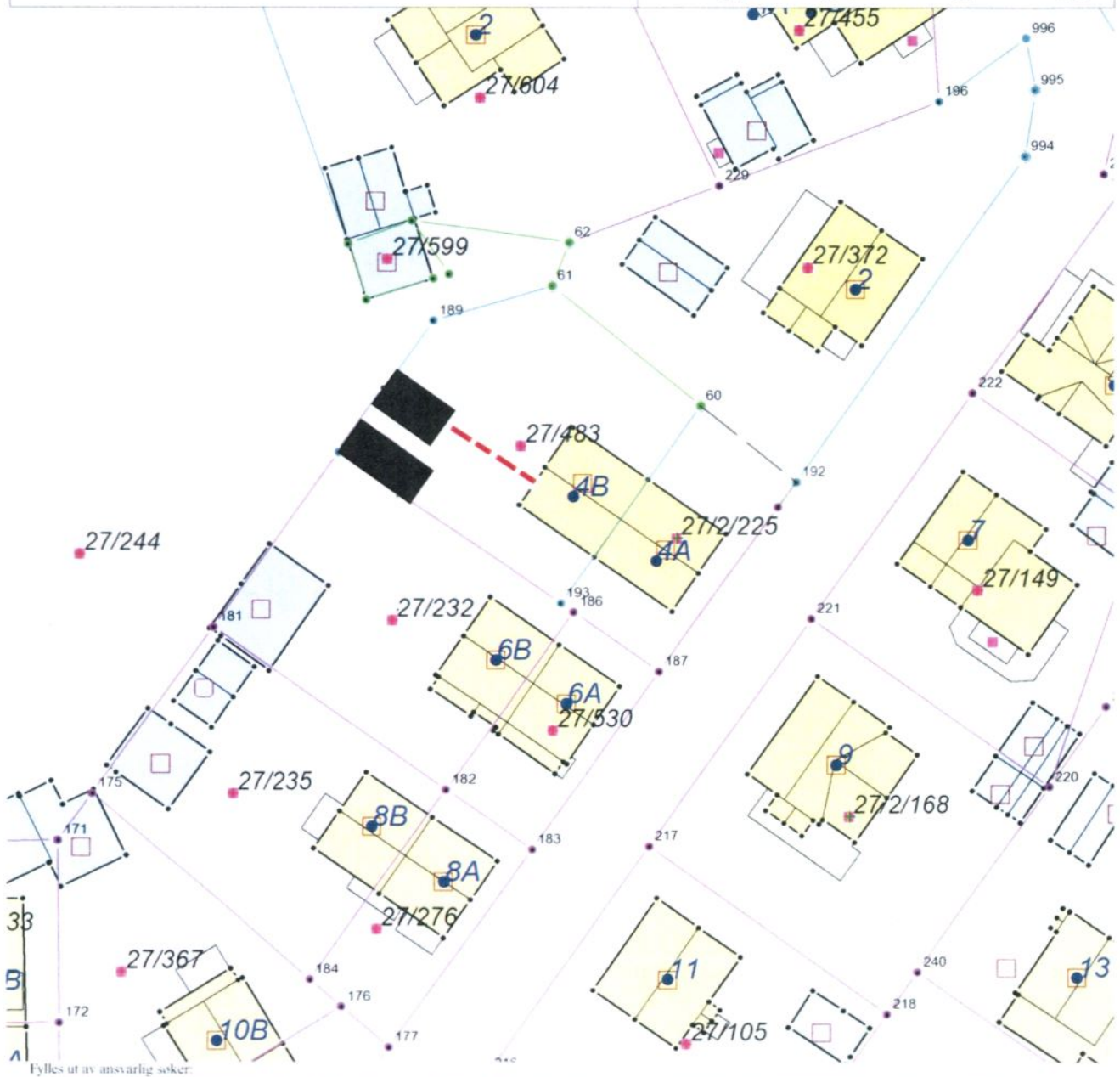
Eiendomskart, kvalitet

God Middels Dårlig

Vann & Avløp



AF



Fylles ut av ansvarlig søker:

Hvis ja på enten flom, flystøy, radon, ras & skred eller vegstøy er motifikalt påkrevd

Flom: Flystøy: Radon: Ras & skred: Vegstøy:

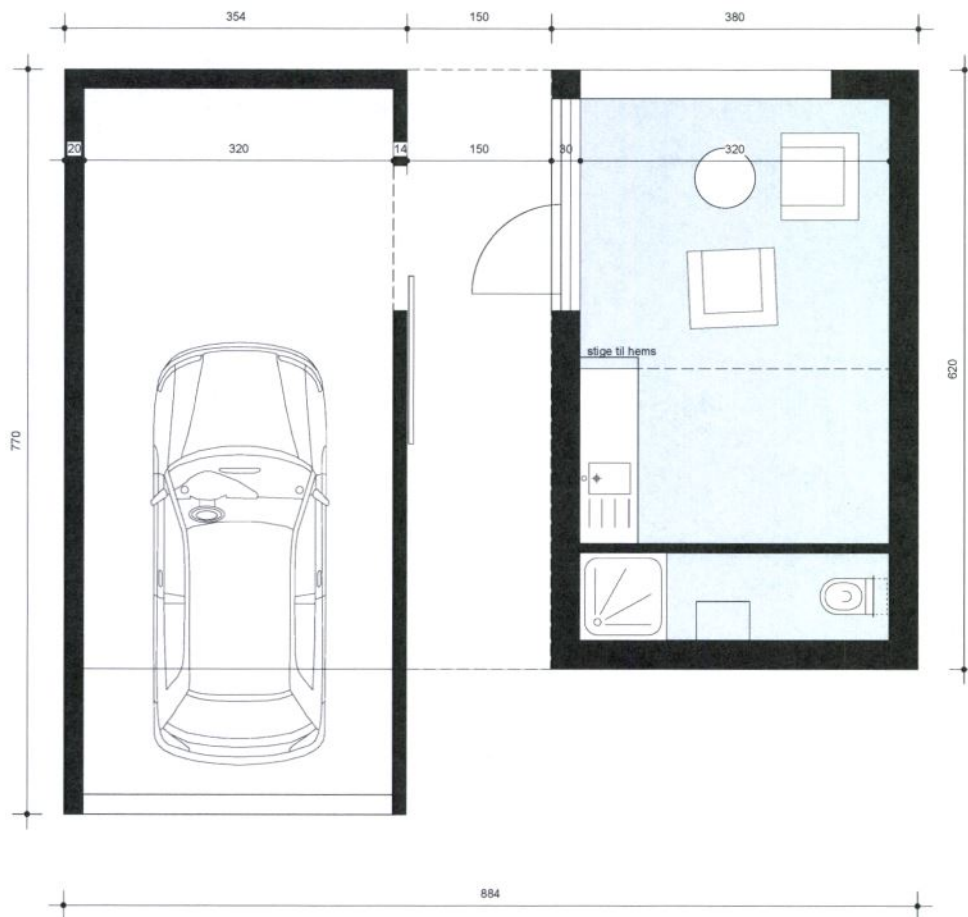
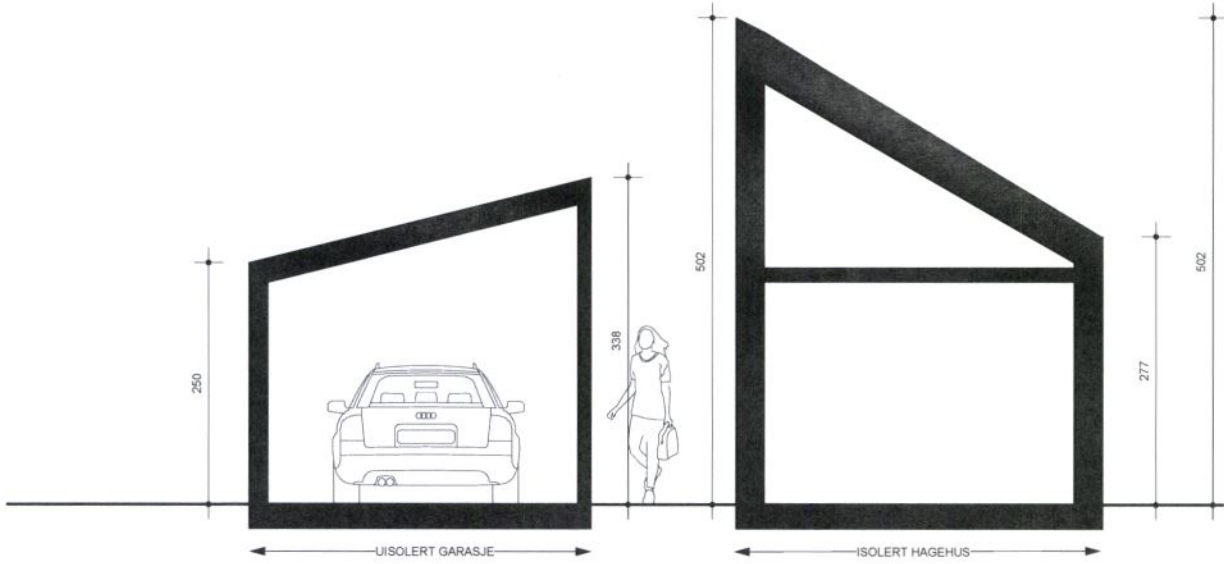
Vedlegg: Søknad om tiltak Søknad om tiltak uten ansvarsrett Murkronehøyde _____ m.o.h

Tiltakshaver: SELVBYGGEN Ansvarlig søker - Prosjekterende: ATLE STAALESEN Dato: 2/7-14

Eiendomsgrensene på kartet er ikke juridisk bindende

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget

Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget



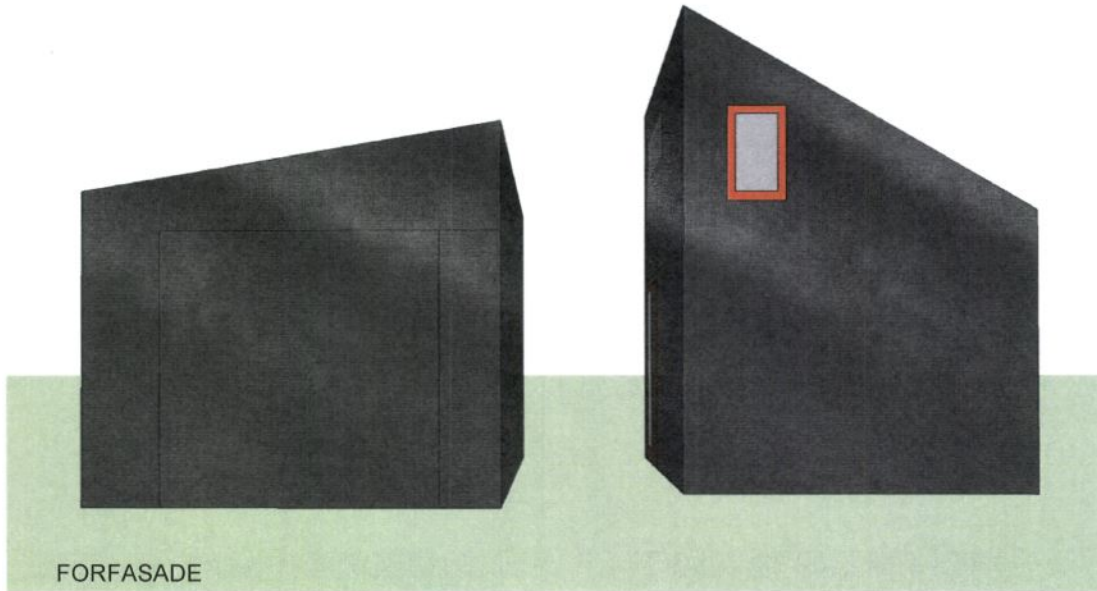
SKISSE GARASJEBYGG

Staalesen-Stubnova

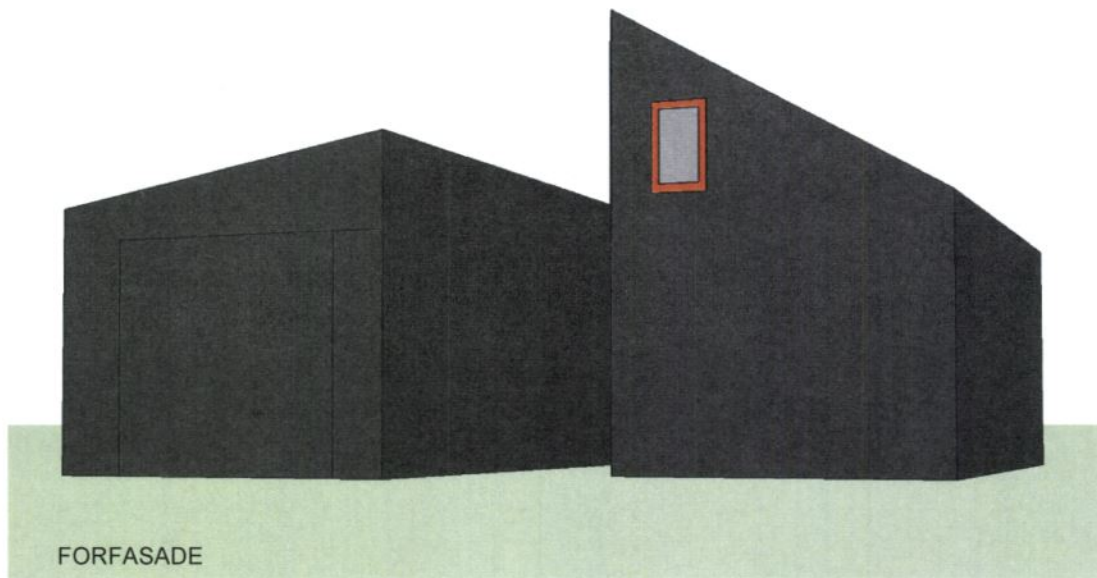
20/06/2014

VONK architecten bvba info@vonkarchitecten.be
 Van Bourscheitlaan 68 2100 Deurne
 Jeroen Coppens ir architect 0496 22 40 76

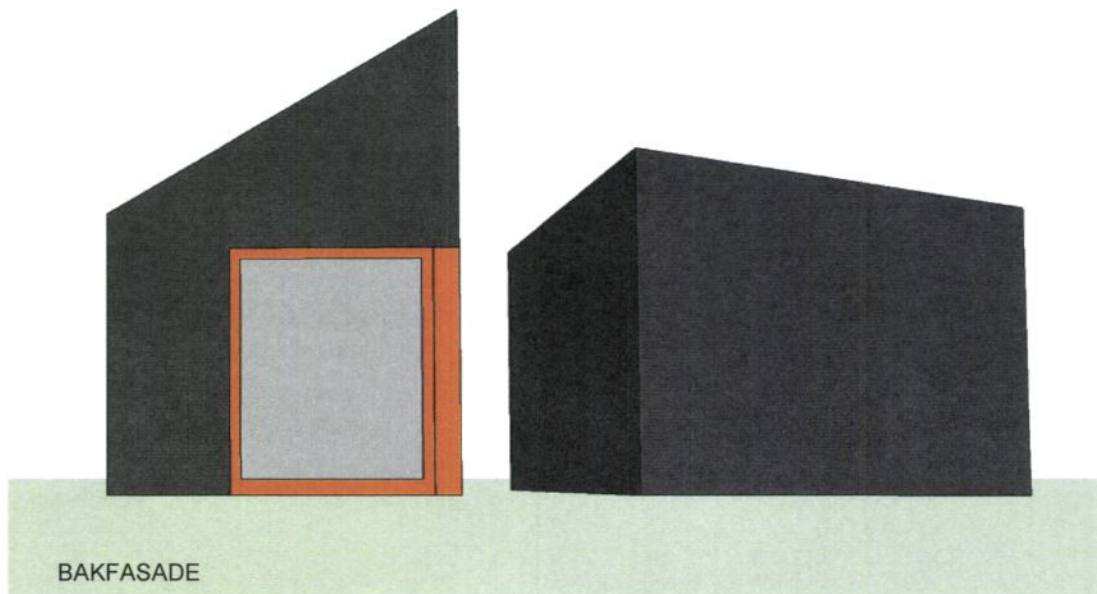




FORFASADE



FORFASADE



BAKFASADE

SKISSE GARASJEBYGG

Staalesen-Stubnova

20/06/2014

VONK architecten bvba info@vonkarchitecten.be
Van Bourscheitlaan 68 2100 Deurne
Jeroen Coppens ir architect 0496 22 40 76



Kirkenes, 1 juli 2014

Søknad om dispensasjon ifm tiltak

Det søkes herved om dispensasjon for riving av eksisterende garasje og oppsetting av ny garasje, samt anneks. Sistnevnte vil ha innlagt vann og avløp.

Forklarende beskrivelse av tiltak

Eksisterende dobbeltgarasje på 39 m² i Le Mairesv vei 4 rives og erstattes av ny enkel garasje på 27 m². I tillegg settes opp separat tilliggende anneks på tilsammen 23 m². Byggene settes opp på samme plassering som eksisterende garasje. Annekset vil ha innlagt vann og avløp og vil bli anvendt til private, ikke-kommersielle formål. De to byggene er tegnet av autorisert arkitekt.

Begrunnelse

Garasjen ble bygget på 1950-tallet av eiendommens to tidligere eiere og er i dag i dårlig bygningsmessig forfatning. Bygget har ugunstige tekniske løsninger og har et beskjæmmende utseende. Garasjen erstattes av nye bygg for å legge til rette for forbedrede løsninger og for eiers bruksbehov som beskrevet under.

De nye byggene bidrar til forskjønning av nabolaget. Undertegnede var aktive deltakere i etableringen av Lillehaugen Velforening og forberedelser til ballbingen og ønsker at Lillehaugen skal være et attraktivt park- og friområde. Som beskrevet under skal annekset også bidra til å fremme aktiviteter blant barn og unge i området.

Om garasjen

Det nye garasjebygget bygges med kledning og tak av tre. Bygget vil ha en enkel type port av tre, samt en skyvedør på sidevegg. Høyden på bygget er 3,4 meter. Det vil være plass til én bil i garasjen. Bygget grenser mot Le Mairesv 6b i sør og kommunal grunn i vest.

Om annekset

Annekset bygges med kledning og tak av tre. Bygget vil ha inngang fra sidevegg, mot garasje. Det vil være store vindusflater mot parkområdene på Lillehaugen. Bygget vil ha hems. Det vil være innlagt vann og avløp. På grunn av dårlig fall til kommunalt system vil avløpet være basert på kvernpumpe og tilkoblet rør av liten dimensjon. Eier er i dialog med Comfort Seiffarth om denne jobben. Vann og avløp føres fra hovedhuset på eiendommen. Høyde på annekset er 5 meter. Bygget grenser mot kommunal grunn i vest.

Om planlagt bruk av anneks

Dette bygget skal kunne ha bred bruksnytte primært knyttet opp til private og ikke-kommersielle aktiviteter, men også ha en aktivitetsskapende funksjoner for folk i nabolaget. Blant planlagte bruksformål er:

- Hjemmekontor for eiere
- Overnatting for private gjester

- Lokale for eiers private møter og begivenheter
- Møte - og forsamlingslokale for lokale lag og foreninger (der eier er aktiv)
- Forsamlingslokale ifm organiserte aktiviteter på Lillehaugen (fotball med mer)
- Leke- og forsamlingslokale for barn i nabolaget (med egne barn og deres venner som målgruppe)

Tidsplan

Tiltaket planlegges gjennomført i tidsrommet september-desember 2014.

Med vennlig hilsen
Atle Staalesen



Viera Stubnova

Til Sør-Varanger Kommune
Avdeling for plan og utvikling
v/Glenn Arne Grahn

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
03 JULI 2014		
Saksnr 14/1391-	Dok.nr.	Off.vurdering Kopi til

Kirkenes, 2 juli 2014

Vennligst se vedlagt sakspapirer til byggesøknad. Ta kontakt ved evt behov for ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Atle Staalesen

Tlf 90558503
atlest@hotmail.com



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Trasti, Vegar Nilsen Enhetsleder: Trasti, Vegar Nilsen, tlf. 78 97 74 91	Dato: 19.03.2015
Arkivsak: <arkivsaknr>	
Saksordfører: Emanuelsen, Tarja Karine	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Rådet for likestilling av funksjonshemmede		
Utvalg for plan og samferdsel	030/2015	16.04.2015
Kommunestyret		

DETALJREGULERING FOR GNR. 3, BNR. 22, VALEN I BUGØYFJORD

Vedlagte dokumenter:

BESKRIVELSE DETALJREGULERING 3-22 VALEN I BUGØYFJORD
BESTEMMELSER DETALJREGULERING 3-22 VALEN I BUGØYFJORD
PLANKART DETALJREGULERING 3-22 VALEN I BUGØYFJORD
ROS-ANALYSE DETALJREGULERING 3-22 VALEN I BUGØYFJORD
OVERSIKTSKART GNR 3 BNR 22 VALEN I BUGØYFJORD

Dokumenter i saken:

2015003437 REG.PLAN VALEN I BUGØYFJORD
2015002575 VEDRØRENDE MERKNADSBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR
GNR 3, BNR 22 VALEN I BUGØYFJORD
2015002496 VEDRØRENDE MERKNADSBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR
GNR. 3, BNR. 22, VALEN I BUGØYFJORD
2015001748 VEDRØRENDE MERKNADSBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR
GNR 3, BNR 22 VALEN I BUGØYFJORD- TIL ARKIVSAK 11/2420
2014018500 MERKNADSBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR GNR 3, BNR 22
VALEN I BUGØYFJORD
2014017998 HØRINGSUTTALELSE - DETALJREGULERING FOR VALEN I
BUGØYFJORD
2014017507 UTTALELSE - FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR GBN 3/22 -
HYTTEFELT VALEN I BUGØYFJORD

2014016603 UTTALELSE VEDRØRENDE HØRING / OFFENTLIG ETTERSYN AV FORSLAG TIL DETALJREGULERING AV HYTTEFELT GBN 3/22

2014016402 UTTALELSE TIL HØRING / OFFENTLIG ETTERSYN AV FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR GBN 3/22 - VALEN

2014015848 UTTALELSE - DETALJREGULERING VALEN

2014014922 SVAR - HØRING / OFFENTLIG ETTERSYN FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR GBN 3/22 VALEN I BUGØYFJORD

2014014842 TIL HØRING/OFFENTLIG ETTERSYN: FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR GNR. 3, BNR. 22, VALEN I BUGØYFJORD

2014014445 TIL HØRING/OFFENTLIG ETTERSYN: FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR GNR. 3, BNR. 22, VALEN I BUGØYFJORD

2014011994 VEDRØRENDE FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR VALEN I BUGØYFJORD GBN 3/22 - BEHANDLINGSGEBYR

2014011671 REVIDERTE PLANDOKUMENTER VALEN I BUGØYFJORD

2014010889 VEDRØRENDE REVIDERTE PLANDOKUMENTER VALEN I BUGØYFJORD GBN 3/22

2014010888 REVIDERTE PLANDOKUMENTER VALEN I BUGØYFJORD GBN 3/22

2014009846 VEDRØRENDE FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR VALEN, GNR. 3, BNR. 22: MERKNADER TIL REVIDERTE PLANDOKUMENTER

2014009029 REVIDERTE PLANDOKUMENTER VALEN 3/22

2014008124 VEDRØRENDE BEHANDLING AV REGULERINGSPLAN FOR VALEN I BUGØYFJORD 3/22

2014008030 BEHANDLING AV REGULERINGSPLAN FOR VALEN I BUGØYFJORD 3/22 - INNMÅLING AV BEBYGGELSE TIL DETALJREGULERING

2014007253 SVAR VEDR FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR GNR 3, BNR 22, VALEN I BUGØYFJORD

2014006047 VEDRØRENDE FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR GNR 3, BNR 22, VALEN I BUGØYFJORD

2014005227 REG.PLAN VALEN I BUGØYFJORD

2014005185 OVERSENDELSE AV REGULERINGSPLAN TIL BEHANDLING GBN 3/22 VALEN

2014005066 MERKNADER VEDRØRENDE INNSENDT REGULERINGSPLAN FOR GNR 3, BNR 22 VALEN

2014004939 REGULERINGSPLAN TIL BEHANDLING

2013005765 UTTALELSE - VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID - 3/22 VALEN

2013003743 INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERINGSARBEID FOR 3/22 VALEN, BUGØYFJORD

2013003721 VARSEL OM OPPSTART AV DETALJPLANARBEID 3/22 - VALEN, BUGØYFJORD

2013003434 INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN FOR VALEN 3/22

2013001718 ANG. VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEIDE 3/22, BUGØYFJORD

2012020569 DETALJREGULERING FRITIDSBOLIGER I VALEN - REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

2012019536 FORHÅNDSVURDERING AV DETALJREGULERING AV HYTTEFELT 3/22 VALEN - TREKK AV BEFARING

2012018093 UTTALELSE ETTER BEFARING VEDR. FORHÅNDSVURDERING AV DETALJREGULERING AV HYTTEFELT 3/22 VALEN

2012015200 MELDING OM VEDTAK: SØKNAD OM FORHÅNDSVURDERING FOR DETALJREGULERING AV HYTTEFELT, VALEN I BUGØYFJORD

2012014184 MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 23.08.12: SØKNAD OM FORHÅNDSVURDERING FOR DETALJREGULERING AV HYTTEFELT PÅ GNR 3, BNR 22, VALEN I BUGØYFJORD, SØKER: ØYVIND BULJO

2012007817 MERKNAD TIL DETALJPLANREGULERINGEN
 2012007055 ANG. SØKNAD FOR DETALJREGULERING AV HYTTEFELT 3/22 VALEN
 2012006459 FORHÅNDSVURDERING FOR DETALJREGULERING AV HYTTEFELT PÅ
 2012005527 FORHÅNDSVURDERING FOR DETALJREGULERING AV HYTTEFELT PÅ
 GNR 3, BNR 22, VALEN I BUGØYFJORD, SØR-VARANGER KOMMUNE
 2012003769 VEDR. FORHÅNDSVURDERING FOR DETALJREGULERING AV
 HYTTEFELT 3/22
 2012003223 FORHÅNDSUTTALELSE TIL DETALJREGULERINGSPLAN - VALEN
 HYTTEFELT 3/22
 2012003175 UTTALELSE - FORHÅNDSVURDERING FOR DETALJREGULERING AV
 HYTTEFELT PÅ 3/22 I BUGØYFJORD
 2012003000 VEDR. FORHÅNDSVURDERING FOR DETALJREGULERING AV
 HYTTEFELT 3/22 - VARSEL OM BEFARING
 2012002894 NVES FORHÅNDSVURDERING AV DETALJREGULERING - HYTTEFELT
 3/22
 2012002890 HØRINGSUTTALELSE - FORHÅNDSVURDERING - REGULERINGSPLAN
 3/22
 2012002087 REGULERINGSPLAN FOR HYTTEFELT 3/22 BUGØYFJORD
 2012001833 UTTALELSE - FORHÅNDSVURDERING FOR DETALJREGULERING AV
 HYTTEFELT 3/22
 2011022138 FORESPØRSEL OM SAMARBEID OM DETALJREGULERINGSPLAN FOR
 3/1/13 VALEN I BUGØYFJORD
 2012000567 VEDRØRENDE FORHÅNDSVURDERING FOR DETALJREGULERING AV
 HYTTEFELT PÅ GNR 3, BNR 22 - SAKSBEHANDLINGSGEBYR
 2012000558 FORHÅNDSVURDERING FOR DETALJREGULERING AV HYTTEFELT PÅ
 GNR. 3, BNR 22, VALEN I BUGØYFJORD, SØR-VARANGER KOMMUNE
 2012000481 FORHÅNDSVURDERING FOR DETALJREGULERING AV HYTTEFELT PÅ
 GNR. 3, BNR, 22 I BUGØYFJORD - SØKNAD TIL HØRING
 2012000476 SLETTET PENGEHEFTELSE I EIENDOM MED GNR. 3, BNR. 22
 2012000149 SØKNAD OM FORHÅNDSVURDERING
 2012000146 RETUR AV MOTTATT KRAV OM SLETTING AV TINGLYST
 PENGEHEFTELSE - GBN 3/22
 2011021048 SLETTING AV TINGLYST PENGEHEFTELSE PÅ GNR/BNR 3/22 I
 BUGØYFJORD, SØR-VARANGER KOMMUNE
 2011020294 AD HEFTELSER PÅ 3/22
 2011019992 MØTEREFERAT - FORHÅNDSKONFERANSE IFM.
 FORHÅNDSVURDERING FOR REGULERING AV EIENDOM MED
 GNR/BNR 3/22
 2011019612 SØKNAD OM FORHÅNDSVURDERING

Kort sammendrag:

Grunneier av gnr. 3, bnr. 22 i Valen i Bugøyfjord har utarbeidet detaljregulering for eiendommen. Formålet med planen er å regulere parkeringsforholdene i området, samt fradele hyttetomter. Planforslaget legger også opp til fortsatt bruk av eksisterende fritidsbebyggelse og framtidig utnyttelse av denne. Planforslaget legges her fram for andregangsbehandling og vedtak etter plan- og bygningslovens kapittel 12.

Faktiske opplysninger:

Øyvind Buljo, grunneier av gnr. 3, bnr. 22, har utarbeidet *Detaljregulering gnr. 3, bnr. 22, Valen i Bugøyfjord*.

Øyvind Buljo er forslagsstiller.

Norconsult AS er planfaglig konsulent.

Planområdet omfatter eiendom med gnr. 3, bnr 22 i Valen i Bugøyfjord.

Forslag til detaljregulering ble behandlet i Utvalg for Plan og Samferdsel i møte 03.07.14, sak 066/14 og vedtatt utlagt til offentlig ettersyn/høring. Høringsperioden var fra 04.07.14 til 02.09.14.

Detaljreguleringen består av følgende plandokumenter:

- Planbeskrivelse, revidert 18.02.15
- Bestemmelser, revidert 18.02.15
- Plankart, datert 10.02.15
- ROS-analyse, datert 17.01.14

Formålet med planen er definert slik i reguleringsbestemmelsene:

«Formålet med planen er å regulere parkeringsforholdene i området, samt fradele hyttetomter».

Grunneier av eiendommen g/bnr 3/22 benytter eksisterende våningshus på eiendommen til fritidsformål. Eiendommen har etter hvert blitt benyttet som parkeringsplass for hytteeiere på annen grunn utenfor planområdet, uten grunneiers tillatelse. Dette har utviklet seg til et stort problem både støymessig, arealmessig og estetisk. Grunneier har derfor igangsatt dette planarbeidet.

Detaljreguleringen regulerer følgende formål, ref. vedlagte plankart:

- Seks hyttetomter
- Fritidsformål, inkludert utvikling av hovedeiendommen
- Parkeringsarealer for nye og eksisterende hyttetomter (utenfor planområdet)
- Redskapshus
- Hensynssone for vannledning og høyspent

Rådmannen forventer at Kommunestyret setter seg inn i plandokumentene og vil derfor ikke gjengi disse i detalj, det vises til vedlagte plandokumenter.

Merknadsbehandling:

Innkomne uttalelser til offentlig ettersyn/høring er her gjengitt, med forslagsstillers kommentarer og rådmannens merknader/tilrådning:

1. Skogbrukssjefen i Finnmark.

Positiv til vektlegging av friluftsliv i planen. Skogen som ressurs er derimot ikke vektlagt

på en tilfredsstillende måte, og ønsker at forslaget til bestemmelser i hht. skogbrukssjefens forslag i innspillet til varsel om oppstart av planarbeidet. Innspill til bestemmelser i varselet var som følgende:

«Følgende punkter bør innarbeides som bestemmelser inn i reguleringsplanen/planteksten.

- Kostnader og utgifter ved stell av skog som ikke er kommersielt henseende dvs. grøntområder, friområder, spesialområder og lignende skal påhvile tiltakshaver og ikke grunneier.
- Ved eventuelle tiltak i friområder, spesialområder og lignende (dersom det reguleres) skal kommunens skogmyndighet meldes/varsles jfr skogbruklovens § 11.»

Bygninger og installasjoner vil skape bedre vekstforhold, og trærne vil etter hvert bli så store at utsikt blir redusert. Dette skaper misnøye og ønsker om fjerning av trær.

Forslagsstillers kommentar:

Forslaget til bestemmelser er endret i bestemmelsens pkt 1.3 j), og omhandler varslingsplikten i hht. skogbrukslovens § 11, i forbindelse med ønsket tynning av skog eller fjerning av trær.

Rådmannens merknader:

Rådmannen vil påpeke at det ikke i reguleringsplaner er anledning til å regulere privatrettslige forhold, som kostnadsansvar ved skogstell. For øvrig synes innspillet å være ivare tatt.

2. Statens Vegvesen, veiavdeling Finnmark.

Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for E6, og heller ikke tema hvor Vegvesenet har sektoransvar. Ingen merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentar.

3. Finnmark Fylkeskommune.

Tilfreds med forslaget til detaljreguleringen, og har ingen merknader.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentar.

4. Sametinget.

Ingen merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentar.

5. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).

NVE skal bidra som høringspart mht. at vassdrag, skredfare og energianlegg innarbeides i planen. Elveos og randsoner langs vassdrag er viktig for landskapsøkologi, biologisk mangfold og i friluftssammenheng. Det bør gjøres en konkret vurdering av byggeavstand mot

vassdrag. Eventuelle tiltak i kantsonen langs bekken må beskrives.

Planområdet er ikke utsatt for flom- eller skredfare, men plandokumentene skal vise hvordan skred, flom og annen vassdragsrelatert fare er vurdert, jfr. NVE's nettsider.

Positivt at hensynet til bekken i området er ivaretatt i planen, og at temaene grunnforhold, fare for flom, stormflo og havnivåstigning er vurdert.

Forslagsstillers kommentar:

Randsonen langs bekken som landskapsøkologisk og biologisk viktig område, samt planlagte tiltak i sonen, er beskrevet i planbeskrivelsen og ROS-analysen, og vurdert som tilstrekkelig. I planbestemmelsene er det tatt inn et punkt om byggeavstand til bekken.

Rådmannens merknader:

Innspillet synes ivaretatt i planen.

6. Fylkesmannen i Finnmark.

Plannavn må endres til *Detaljregulering for* i hht. Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister kap 1.1.3.

Vedr. *Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg*: Det anbefales at det stilles krav om utforming, materialbruk, farger og takvinkel for redskapshusene.

LNFR-friluftsmål anbefales regulert til rent LNFR-formål i de tidligere/opprinnelige landbruksarealene.

I § 3.1. e) fremgår det at uthus (Bu) *forutsettes* fjernet. For at bestemmelsen skal kunne håndheves i ettertid anbefales ordlyden endret til *skal fjernes*.

Det kan gis bestemmelser om skjøtselstiltak i LNFR-områder. Det anbefales at det gis bestemmelser som sikrer randvegetasjonen langs bekken.

Vedrørende virkninger av planforslaget: Tittelen på kapittel 7 «*Konsekvenser av*

planarbeidet» anbefales endret til «Virkninger av planforslaget».

I planen er ikke naturmangfold vektlagt og vurdert i tilstrekkelig grad. Dette anbefales innarbeidet i kapittelet om virkninger av planforslaget. Manglende vurderinger etter

naturmangfoldloven kan medføre at et eventuelt vedtak i saken kan anses som ugyldig, dersom feilen har virket bestemmende på vedtakets innhold. Fylkesmannen anbefaler at plankartet sendes til Kartverket for kvalitetssikring.

Forslagsstillers kommentar:

Plannavn med dokumenter er endret til *Detaljregulering for*

I bestemmelsenes § 2.2 b) om redskapshus er punktet supplert med krav til materialbruk og anbefalt farge. Når det gjelder utforming ellers, vurderes punktet som

tilstrekkelig.

Vedr. anbefalt omregulering av LNFR-friluftsmål til bare LNFR i opprinnelige

landbruksarealene:

Opprinnelig har landbruksarealene ikke vært skilt mellom innmark og utmark, - hele

eiendommen har fungert under ett, og hytteeiere utenfor planområdet har benyttet dette til både friluftsmål og transportområde. Sannsynligheten er også størst for at LNFRområder her blir benyttet som friluftsmål i framtiden, og planforslaget opprettholdes som forelagt.

Ordlyden i bestemmelsene i § 3.1. e) er endret vedrørende uthus (Bu) til *skal fjernes*, i tråd med fylkesmannens forslag.

Bestemmelsenes § 1.3. j) omhandler skjøtselstiltak av skogen i LNFR- området, i tråd med skogbrukssjefens anbefalinger.

Sikring av randsonen langs bekken er omtalt i nytt pkt. § 3.1. f).

Tittel på kapittel 7 i beskrivelsen, «*Konsekvenser av planarbeidet*», er endret til

«*Virkninger av planarbeidet*» i tråd med fylkesmannens anbefaling.

Beskrivelsen av Naturmangfold er supplert under virkningene av planforslaget, og vurderinger etter loven er gjennomført.

Rådmannens merknader:

Innspillene synes ivaretatt i planen.

Rådmannens vurderinger:

Rådmannen finner at detaljreguleringen er i tråd med søknad om forhåndsvurdering og utvalgets vedtak i sak 101/12.

Rådmannen støtter seg til de vurderinger av virkninger som framkommer av planbeskrivelsens kapittel 7, og støtter seg til forslagsstiller kommentarer vedrørende innkomne høringsuttalelser og finner at disse er ivaretatt i plankart og bestemmelser.

I tillegg til planbeskrivelsens kapittel 7 vil rådmannen her redegjøre for vurderinger etter Naturmangfoldloven:

Gjennom søk i naturbase og artskart finner Rådmannen kunnskapsgrunnlaget for naturens mangfold for tilfredsstillende etter naturmangfoldlovens § 8. I fra kjent kunnskap er det planområdet ikke registrert vernede eller fredede arter eller naturtyper. Med bakgrunn i dette finner ikke Rådmannen at føre-var-prinsippet, jf. lovens § 9 kommer til anvendelse. Rådmannen kan ut i fra det overnevnte heller ikke se at den samlede belastningen på økosystemet vil bli påvirket av tiltaket og at lovens § 10 derfor ikke kommer til anvendelse. Omsøkte tiltak vil etter Rådmannens vurdering ikke være til nevneverdig skade for naturmangfoldet og det vurderes derfor at lovens §§ 11 og 12 ikke kommer til anvendelse.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Ingen av de overnevnte satsningsområdene synes av Rådmannen særlig berørt av planforslaget.

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov: Plan og bygningsloven stiller ikke krav om tilgjengelighet for fritidsboliger som her planlegges. Rådmannen vurderer at gjeldende regelverk er tilfredsstillende angående dette og vil ikke stille krav utover disse. Videre er det ikke ønskelig med større naturinngrep i området og av hensyn til dette vil Rådmannen ikke stille krav om universell utforming i planen.

Alternative løsninger:

Forslag til innstilling:

Forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Kommunestyret *Detaljregulering for gnr. 3, bnr. 22, Valen i Bugøyfjord*, PlanID 2012014, bestående av følgende plandokumenter:

- Planbeskrivelse, revidert 18.02.15
- Bestemmelser, revidert 18.02.15
- Plankart, datert 10.02.15
- ROS-analyse, datert 17.01.14

Begrunnelse:

Kommunestyret finner at detaljreguleringen ivaretar de merknader som er innkommet på en tilfredsstillende måte. Kommunestyret støtter seg til rådmannens vurderinger over og de utredninger og vurderinger som framkommer av plandokumentene.

Nina Bordi Øvergaard
kst. rådmann

DETALJREGULERING FOR GNR. 3 BNR. 22 VALEN I BUGØYFJORD.

Planbeskrivelse.

PlanID: 2012014

ArkivsakID: 11/2420

Dato: 11.06.14

Varsel om oppstart: 22.01.13

1.gangs behandling: 03.07.14, UFPS 066/14

Utlagt til offentlig ettersyn: 04.07.14-02.09.14

Dato for siste revisjon: 18.02.15

2.gangs behandling:

Vedtak i Kommunestyret:

INNHALDSFORTEGNELSE.

Innhold

1. NØKKELOPPLYSNINGER.	2
2. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET.	2
3. PLANPROSESSEN.	2
4. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER.....	3
5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, DAGENS SITUASJON.....	3
6. BESKRIVELSE AV DETALJREGULERINGEN	5
7. VIRKNINGER AV DETALJREGULERINGEN.....	6
8. INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID.	7
9. MERKNADSBEHANDLING ETTER OFFENTLIG ETTERSYN.....	10

1. NØKKELOPPLYSNINGER.

Gårds- og bruksnummer som inngår i planen:

3/22 : Øyvind Buljo

Gjeldende planstatus: Avsatt som Landbruks-, Natur-, Friluftsområde og Reindrift (LNFR) i kommuneplanen.

Forslagsstiller: **Øyvind Buljo**

Plankonsulent: Norconsult AS

Planens hovedformål: Parkering og hyttebygging

Aktuelle problemstillinger: Parkering, støy, bevaring av kulturmiljø.

Kunngjøring av oppstart: 22.01.13 i Sør-Varanger Avis, og på kommunens hjemmeside.

2. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET.

Formålet med planen

Formålet med planen er definert slik i reguleringsbestemmelsene:

«Formålet med planen er å regulere parkeringsforholdene i området, samt fradele hyttetomter».

Bakgrunn

Grunneier av eiendommen 3/22 benytter eksisterende våningshus på eiendommen til fritidsformål. Eiendommen har etter hvert blitt benyttet som parkeringsplass for hytteeiere på annen grunn utenfor planområdet, uten grunneiers tillatelse. Dette har utviklet seg til et stort problem både støymessig, arealmessig og estetisk.

3. PLANPROSESSEN.

Søknad om forhåndsvurdering for detaljregulering av eiendommen ble sendt Sør-Varanger kommune den 05.01.12, og Utvalg for Plan og Samferdsel gjorde i møte den 23.08.12 i sak 101/12 følgende vedtak:

«I medhold av Plan- og bygningslovens § 12 – 3 anbefaler Utvalg for Plan- og Samferdsel at det igangsettes detaljregulering på eiendom med gnr. 3, bnr. 22 i Valen i Bugøyfjord. Det stilles ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram».

Oppstartsmøte med kommunen ble gjennomført den 05.12.12.

Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt naboer/grunneiere og offentlige og private instanser den 23.01.13, og annonsert i Sør-Varanger Avis den 22.01.2013.

Planforslaget ble behandlet i Utvalg for Plan og Samferdsel i møte 03.07.14, sak 066/14. Forslag til detaljregulering har vært til offentlig ettersyn i tidsrommet 04.07.14 – 02.09.14.

Vi legger til grunn at tiltaket/planen ikke utløser krav om konsekvensutredning (KU), jfr. vurdering gjort av Sør-Varanger kommune.

4. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER.

Fylkesplanen

Det legges til grunn at forslaget ikke er i strid med fylkesplanen.

Kommuneplanen

I Kommuneplanens arealdel er det aktuelle planområdet avsatt til Landbruks-, Natur- og Friluftsmål, samt Reindrift (LNFR-område), der spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse ikke er tillatt oppført. Det er et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen i dette området.

Reguleringsplaner

Det finnes ingen andre reguleringsplaner for området.

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, DAGENS SITUASJON.

Beliggenhet

Planområdet ligger på vestsiden av Bugøyfjorden i Sør-Varanger, ca. 3,5 km i luftlinje fra fjordbunnen, og ca. 65 km langs E6 vest for kommunesenteret Kirkenes.

Planavgrensing

Planområdet er avgrenset som følger:

Mot øst – Bugøyfjorden og 3/1 Finnmarkseiendommen, 3/32 Erling Gaski

Mot sør – 3/3 Alfhild Kristiansen og 3/34 Kåre Kristiansen

Mot vest – 3/1 Finnmarkseiendommen

Mot nord - 3/1 Finnmarkseiendommen

Tilstøtende arealers bruk/status

- LNFR (Landbruks-, Natur-, Friluft- og Reindriftsområde).
- Fritidsbruk/hytteområde.

Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet finnes bebyggelse som er tilknyttet tidligere drift av gnr.3 bnr. 22, samt eldre fradelt eiendom for fritidsbebyggelse.

Topografi, landskapstrekk

Landskapet innenfor planområdet ligger delvis østvendt, og delvis sørvendt, skrånende ned mot Bugøyfjorden. Midt i planområdet er terrenget relativt flatt, og her finner en også innslag av myr/fuktig mark.

Tidligere dyrket mark tilhørende småbruket ligger i det tørreste og mest soleksponerte området ned mot sjøen. Den opprinnelige dyrka marka ligger brakk og er delvis gjengrodd. Det resterende av eiendommen består hovedsakelig av bjørkeskog, med innslag av litt vier i de fuktigste områdene.

Gjennom planområdet renner en bekk som har utløp fra ovenforliggende vann med ørretbestand.

Naturmangfold

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) har følgende formål:

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.

Innenfor planområdet er det, som nevnt, noe varierende landskap. Spesielt er bekken med ørretbestand og de mindre myr-/fuktige områdene med skog- /krattvegetasjonen på sidene naturlige og viktige habitat for ulike dyre- og fuglearter.

Eksisterende eldre hytteområde på offentlig grunn nord/nordøst for planområdet benytter planområdet som gjennomgang/adkomst, og bekken i området må derfor krysses. Denne persontrafikken har vært og vil naturlig være til noe ulempe for dyre- og fuglelivet langs bekken.

Kulturminner

Planområdet er kartlagt mht. samiske kulturminner, og eldre kulturminner, gjennomført av Sametinget og Finnmark fylkeskommune. Det er ikke funnet spor av kulturminner innenfor planområdet.

Vei og trafikkforhold

Adkomst til planområdet skjer via en kommunal vei som har avkjørsel fra E6 i vest utenfor planområdet.

Reindrift

I forhold til reindrift ligger planområdet under Reinbeitedistrikt 4/5B Spurveneset og Skogerøy. Eventuelle konflikter mht. reindrift og utbygging er ikke kjent.

6. BESKRIVELSE AV DETALJREGULERINGEN

Generelt

Reguleringsplanens formål er først og fremst å få løst et stort parkerings- og støyproblem for grunneier, og samtidig fradele hyttetomter på en del av eiendommen som ikke ligger i nær tilknytning til den gamle kulturmarka.

Reguleringsformål

Planforslaget inneholder følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg – Fritidsbebyggelse, Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (redskapshus).
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjøreveg, Parkering.
- LNFR (Landbruks-, Natur-, Friluft- og Reindriftsområder) – Friluftsmål.
- Hensynssoner – Høyspentlinje, vannledningstracé.

Særskilt om Bebyggelse og anlegg

I områdene for Bebyggelse og anlegg skal det legges vekt på tilpasning av bebyggelse i terrenget. Terrengskjæringer og fyllinger skal formes og bearbeides/stabiliseres for best mulig tilpasning til landskapet forøvrig.

I området for Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg kan det bygges mindre redskapshus. Disse skal utformes etter en egen standard mht. lengde, bredde, høyde, takvinkel og farger.

Særskilt om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Ny parkeringsplass med tilhørende adkomstvei skal tilpasses terreng på best mulig måte. Ansvar for vedlikehold av disse er tillagt et etablert veilag. Veilaget kan stenge veien eller parkeringsplassen med bom, dersom uønsket trafikk i området forekommer.

Særskilt om Landbruks-, Natur-, Friluft-, og Reindriftsområde (LNFR-område)

I LNFR-området er formålet å benytte området til friluftsliv, og å opprettholde den opprinnelige kulturmarka. Dette betyr at tidligere dyrket mark kan opprettholdes ved å forhindre gjengroing. Her kan det etableres gjerder for eventuell lån eller leie av beitemark for f.eks. sauer, hester, etc. I utmarka foretas ikke annen skjøtsel enn fjerning av eventuelle nedfall av trær over etablerte stier. Det skal i utgangspunktet ikke etableres andre nye stier enn det som vil være naturlig for kortest mulig adkomst mellom parkeringsplass og hytter både innenfor planområdet og på Finnmarkseiendommens grunn utenfor planområdet. Der hvor stiene må krysse fuktige

partier, f. eks. myr, skal det tillates bygget smale klopper. Likeledes tillates bygget to klopper/overganger over eksisterende bekk, - en ny for hytter på Finnmarkseiendommens grunn, og en ny for hytter nord for bekken innenfor planområdet. Ellers er det viktig at størst mulig sone på begge sider av bekken ikke berøres av menneskelig aktivitet pga. området's betydning for dyre- og fugleliv.

100 m- beltet fra sjøen vil ikke berøres av noen form for bygging.

Særskilt om hensynssoner.

I markert område for faresone vil det ikke være tillatt med oppføring av bebyggelse eller anlegg. I denne sonen kan ansvarlig kraftselskap foreta vedlikehold i form av vegetasjonsrydding.

I markert område for vannledningstracé kan det, ved behov (vedlikehold), ryddes for høyere vegetasjon.

7. VIRKNINGER AV DETALJREGULERINGEN

Generelt

Formålet med planen er nevnt tidligere, og er helt klar. Fjerning av all parkering på det eksisterende gårdstun og at det ikke tillates oppført bygninger eller anlegg ned mot sjøen, vil gi småbruket noe av dets opprinnelige uttrykk tilbake. Ved å opparbeide en parkeringsplass med god kapasitet avskjermet i skogen og administrert av et veilag vil dette samtidig gi hytteeiere både innenfor og utenfor planområdet en sikret plass og et ryddig forhold mht. vedlikehold.

Estetikk

Det er lagt vekt på estetikk i forbindelse med inngrepene i landskapet ved etablering av vei, parkeringsplass og hytter. Alle inngrep skal gjøres mest mulig skånsomt, og alle fyllinger og skjæringer skal bestrebes tilsådd eller beplantet så snart som mulig. Bebyggelse skal i størst mulig grad tilpasses landskapet, både i form og farge.

Naturmangfold

Søknad om tiltak skal vurderes etter Naturmangfoldloven, spesielt §§ 8 – 12, hvor forvaltningen i sine vedtak plikter å redegjøre for og synliggjøre kunnskapen og virkningene ulike tiltak kan få for mangfoldet. § 8 i Naturmangfoldloven beskriver kommunens ansvar i forhold til vedtak slik:

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Databasen Naturbase til Miljødirektoratet er benyttet som grunnlag for vurdering av naturmangfold, og kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig. Det finnes ikke noen registreringer i databasen Naturbase mht. truede arter eller naturtyper innenfor planområdet, og de foreslåtte tiltak vurderes derfor som lite skadelig for naturmangfoldet. Som underliggende prinsipp skal det uansett utøves stor grad av aktsomhet i forbindelse med planlagte tiltak i området. Ved eventuell usikkerhet omkring forholdet til naturmangfold ved utbygging, skal føre-var-prinsippet gjelde, og ansvarlig myndighet underrettes. Oppretting av skade ved eventuell miljøforringelse blir belastet tiltakshaver.

Et hvert tiltak både i planområdet og i tilliggende hytteområde vil påvirke naturmangfoldet. På hvilken måte og i hvilken grad påvirkningen blir er vanskelig å anslå, ikke minst siden det i Naturbase ikke er registrert truede arter eller naturtyper.

Bruk av planområdet som gjennomgangsområde for tilliggende etablert hytteområde skal i fremlagt plan styres ved etablering av tydelige stier eller tråkk fra parkeringsplassen til oppgraderte og naturlige krysningspunkter av bekken. På denne måten vil en forhindre spredning av trafikk gjennom skog-/krattområdet ved bekken.

Vann og avløp

Vann og avløp tillates ikke etablert i hyttene, og dermed vil dette ikke skape endrede forhold mht. inngrep og forurensing.

Strøm

Eventuell tilknytning av strøm til hyttene skal skje i samarbeid med kraftleverandøren, og framføring skal være i form av jordkabel.

Avfallshåndtering

Alt avfall skal i utgangspunktet tas med hjem, og håndteres gjennom offentlig renovasjon.

Særskilt om risiko og sårbarhet

Alle foreslåtte tiltak som vei, parkering, byggeområder, stier, etc., er vurdert i forhold foreliggende data om grunnforhold, ulike farekategorier mht. skredtyper, flom, klima, samt naturmangfold. Databasene som er benyttet er hentet hovedsakelig fra NVE, NGU, Klima- og forurensingsdirektoratet og Direktoratet for naturforvaltning.

Det vises til vedlagte ROS-analyse.

8. INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID.

Innspill med forslagsstillers kommentarer.

Innspill fra Finnmark fylkeskommune:

Viktig at universell utforming (tilgjengelighet for alle) søkes gjennomført i det fysiske miljøet.

Tiltaket er ikke i tråd med overordnet plan. Plan- og bygningslovens § 12-8 gir retningslinjer for oppstart av reguleringsplanarbeid. Nødvendig med oppstartsmøte med kommunen, og at forholdet til overordnet plan avklares. Forslagsstiller har ansvaret for at kravet i Pbl § 4-2 følges, dvs. planens formål, hovedinnhold og følger beskrives, samt at forholdet til andre planer for området er oppfylt.

Befaring mht. kulturminner er gjennomført i området uten funn, men det minnes om den generelle aktsomhetsplikten under arbeid i marka.

Kommentarer:

Universell utforming søkes gjennomført i den utstrekning det er mulig, særlig adkomstløsninger, og i den grad det er forenlig med bevaring av natur og naturmangfold.

Tiltaket er ikke i tråd med overordnet plan, men i et vedtak etter søknad om forhåndsvurdering av tiltaket, fastslår kommunen at det ikke stilles krav om konsekvensutredning med planprogram.

Innspill fra Fylkesmannen i Finnmark:

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Formålet med planen er i strid med overordnet plan for området, og det er registrert at kommunen har konkludert med at tiltaket ikke faller inn under konsekvensutredningsforskriften.

Generell informasjon om reguleringsplanarbeid: Planveileder, nødvendige og viktige forhold som skal belyses i planen, så som estetikk, grad av utnytting, 100 m-beltet langs sjøen, kantsoner langs vassdrag, og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Det gjøres også oppmerksom på kommunens ansvar for å synliggjøre vedtak i forhold til Naturmangfoldloven.

Kommentarer:

Formålet med planen er først og fremst å få løst et stort parkerings- og støyproblem innenfor planområdet, og fradeling for fritidsbebyggelse er kommet som et tillegg i planprosessen.

Innspill fra Sametinget:

Befaring er gjennomført i planområdet, og det er ikke påvist samiske kulturminner. Ut i fra ellers kjente forhold ansees det ikke for å være fare for konflikt mht. samiske kulturminner.

Den generelle aktsomhetsplikten påminnes.

Kommentarer:

Ingen kommentarer.

Innspill fra Skogbrukssjefen i Finnmark og Kvænangen kommune:

Viktig at skogen ikke privatiseres, og at den er tilgjengelig for almenhetens bruk.

Skogen viktig som ressurs og trivselsfaktor i hytteområder. Tiltak skal være mulig i friluftsområder, men skogen og enkeltrær skal tas særlig hensyn til.

Forslag til generelle retningslinjer og bestemmelser.

Kommentarer:

Planen legger opp til at minst mulig av skog eller enkeltrær skal fjernes ved opparbeidelse av ulike anlegg. Unntak er tiltak som skal forhindre gjengroing av tidligere dyrket mark.

Innspill Finnmarkseiendommen:

Positiv til reguleringsarbeidet for å få løst parkeringsproblematikken, og ønsker å bidra økonomisk siden planen vil sterkt berøre FeFo's festere utenfor planområdet.

Forslag til informasjon og involvering av berørte parter. FeFo ønsker å bli involvert i planprosessen og ha muligheter til å påvirke planen.

Kommentarer:

Ingen kommentarer.

Innspill Fiskeridirektoratet region Finnmark:

Ønsker plandokumentene siden planområdet grenser til sjø. Ingen kommentarer til varslingen ellers.

Kommentarer:

Ingen kommentarer.

Innspill Erik henneli og Mona Henneli:

Positiv til reguleringsplan som legger opp til parkering utenom gårdstunet. Foreslår kostnadsfordeling i forbindelse med opparbeidelse av ny parkeringsplass.

Ny bro over bekken og gangtracé fra denne til parkeringsplassen bør være med i planen.

Kommentarer:

Reguleringsplanen legger opp til at det skal opparbeides ny bro/klopp over bekken med tilhørende gangsti til parkeringsplassen.

9. MERKNADSBEHANDLING ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn, forslagsstillers kommentarer til innkomne uttalelser.

Detaljreguleringsplanen har vært til offentlig ettersyn i tidsrommet 04.07.14 – 02.09.14, og det er kommet inn merknader fra følgende instanser:

1. Skogbrukssjefen i Finnmark.
2. Statens Vegvesen, veiavdeling Finnmark.
3. Finnmark Fylkeskommune.
4. Sametinget.
5. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).
6. Fylkesmannen i Finnmark.

Merknadene refereres kort og kommenteres fortløpende.

1. Skogbrukssjefen i Finnmark.

Positiv til vektlegging av friluftsliv i planen. Skogen som ressurs er derimot ikke vektlagt på en tilfredsstillende måte, og ønsker at forslaget til bestemmelser i hht. skogbrukssjefens forslag i innspillet til varsel om oppstart av planarbeidet. Innspill til bestemmelser i varselet var som følgende:

Bestemmelser

Følgende punkter bør innarbeides som bestemmelser inn i reguleringsplanen/planteksten.

- Kostnader og utgifter ved stell av skog som ikke er kommersielt henseende dvs. grøntområder, friområder, spesialområder og lignende skal påhvile tiltakshaver og ikke grunneier.
- Ved eventuelle tiltak i friområder, spesialområder og lignende (dersom det reguleres) skal kommunens skogmyndighet meldes/varsles jfr skogbrukslovens §11.

Bygninger og installasjoner vil skape bedre vekstforhold, og trærne vil etter hvert bli så store at utsikt blir redusert. Dette skaper misnøye og ønsker om fjerning av trær.

Kommentar:

Forslaget til bestemmelser er endret i bestemmelsens pkt 1.3 j), og omhandler varslingsplikten i hht. skogbrukslovens § 11, i forbindelse med ønsket tynning av skog eller fjerning av trær.

2. Statens Vegvesen, veiavdeling Finnmark.

Planforslaget vil ikke ha konsekvenser for E6, og heller ikke tema hvor Vegvesenet har sektoransvar. Ingen merknader til planforslaget.

Kommentar:

Ingen kommentar.

3. Finnmark Fylkeskommune.

Tilfreds med forslaget til detaljreguleringen, og har ingen merknader.

Kommentar:

Ingen kommentar.

4. Sametinget.

Ingen merknader til planforslaget.

Kommentar:

Ingen kommentar.

5. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE).

NVE skal bidra som høringspart mht. at vassdrag, skredfare og energianlegg innarbeides i planen.

Elveos og randsoner langs vassdrag viktig for landskapsøkologi, biologisk mangfold og i friluftssammenheng. Det bør gjøres en konkret vurdering av byggeavstand mot vassdrag. Eventuelle tiltak i kantsonen langs bekken må beskrives.

Planområdet er ikke utsatt for flom- eller skredfare, men plandokumentene skal vise hvordan skred, flom og annen vassdragsrelatert fare er vurdert, jfr. NVE's nettsider. Positivt at hensynet til bekken i området er ivaretatt i planen, og at temaene grunnforhold, fare for flom, stormflo og havnivåstigning er vurdert.

Kommentar:

Randsonen langs bekken som landskapsøkologisk og biologisk viktig område, samt planlagte tiltak i sonen, er beskrevet i planbeskrivelsen og ROS-analysen, og vurdert som tilstrekkelig.

I planbestemmelsene er det tatt inn et punkt om byggeavstand til bekken.

6. Fylkesmannen i Finnmark.

Plannavn må endres til *Detaljregulering for* i hht. Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister kap 1.1.3.

Vedr. *Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg*: Det anbefales at det stilles krav om utforming, materialbruk, farger og takvinkel for redskapshusene.

LNFR-friluftsmål anbefales regulert til rent LNFR-formål i de tidligere/opprinnelige landbruksarealene.

I § 3.1. e) fremgår det at uthus (Bu) *forutsettes* fjernet. For at bestemmelsen skal kunne håndheves i ettertid anbefales ordlyden endret til *skal fjernes*.

Det kan gis bestemmelser om skjøtselstiltak i LNFR-områder. Det anbefales at det gis bestemmelser som sikrer randvegetasjonen langs bekken.

Vedrørende virkninger av planforslaget: Tittelen på kapittel 7 «*Konsekvenser av planarbeidet*» anbefales endret til «*Virkninger av planforslaget*».

I planen er ikke naturmangfold vektlagt og vurdert i tilstrekkelig grad. Dette anbefales innarbeidet i kapittelet om virkninger av planforslaget. Manglende vurderinger etter naturmangfoldloven kan medføre at et eventuelt vedtak i saken kan anses som ugyldig, dersom feilen har virket bestemmende på vedtakets innhold. Fylkesmannen anbefaler at plankartet sendes til Kartverket for kvalitetssikring.

Kommentar:

Plannavn med dokumenter er endret til *Detaljregulering for*

I bestemmelsen § 2.2 b) om redskapshus er punktet supplert med krav til materialbruk og anbefalt farge. Når det gjelder utforming ellers, vurderes punktet som

tilstrekkelig.

Vedr. anbefalt omregulering av LNFR-friluftsmål til bare LNFR i opprinnelige landbruksarealene:

Opprinnelig har landbruksarealene ikke vært skilt mellom innmark og utmark, - hele eiendommen har fungert under ett, og hytteiere utenfor planområdet har benyttet dette til både friluftsmål og transportområde. Sannsynligheten er også størst for at LNFRområder her blir benyttet som friluftsmål i framtiden, og planforslaget opprettholdes som forelagt.

Ordlyden i bestemmelsene i § 3.1. e) er endret vedrørende uthus (Bu) til *skal fjernes*, i tråd med fylkesmannens forslag.

Bestemmelsenes § 1.3. j) omhandler skjøtselstiltak av skogen i LNFR- området, i tråd med skogbrukssjefens anbefalinger.

Sikring av randsonen langs bekken er omtalt i nytt pkt. § 3.1. f).

Tittel på kapittel 7 i beskrivelsen, «*Konsekvenser av planarbeidet*», er endret til «*Virkninger av planarbeidet*» i tråd med fylkesmannens anbefaling.

Beskrivelsen av Naturmangfold er supplert under virkningene av planforslaget, og vurderinger etter loven er gjennomført.

DETALJREGULERING FOR GNR. 3 BNR. 22 VALEN I BUGØYFJORD.

Reguleringsbestemmelser.

PlanID: 2012014

ArkivsakID: 11/2420

Dato: 11.06.14

Revidert: 18.02.15

Vedtak i Kommunestyret:

§1

FELLESBESTEMMELSER

1.1 Formål med planen.

- 1.1.1 Formålet med planen er å regulere parkeringsforholdene i området, samt fradele hyttetomter.
- 1.1.2 Disse bestemmelsene gjelder for det området som framkommer i tilhørende plankart, innenfor den angitte reguleringsgrensen.

1.2 Kulturminner og aktsomhetsplikten.

- 1.2.1 Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Finnmark Fylkeskommune omgående, jfr. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8, annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til de som skal utføre arbeidet i marken.

1.3 Tiltak innenfor planområdet.

- a) Fradeling av eiendommer til fritidsformål skal skje som eiendomstomter vist i plankartet.
- b) For alle tiltak innenfor planområdet gjelder at inngrep i grunnen skal gjøres så skånsomt som mulig.
- c) Ny bebyggelse skal tilpasses terreng og landskap generelt på best mulig måte.
- d) Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer o.l. i fellesområder og LNFR-områder, hverken midlertidig eller permanent.
- e) For bebyggelse og anlegg gjelder at søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan med plassering av bygninger og anlegg, samt snitt som viser deres terrengtilpasning.
- f) Det skal utarbeides byggeplan for ny vei og parkeringsplass. Planen skal godkjennes av virksomhetsleder for Plan- og byggesak.

- g) Det tillates ikke satt opp gjerder eller andre sjikanøse stengsler rundt fritidsboligene.
- h) Grunneier av gnr./bnr. 3/22 tillates satt opp gjerder rundt tidligere dyrket mark i LNFR-området for opprettholdelse av kulturmarka.
- i) Innenfor planområdet er det ikke tillatt å hensette campingvogner, eller andre mobile boinnretninger lengre enn det Friluftsløven tillater.
- j) Ved eventuelle skjøtselstiltak av skog, som f.eks. tynning eller fjerning av trær i forbindelse med utsikt o.l. i LNFR- områdene, skal kommunens skogmyndighet varsles, jfr. skogbrukslovens § 11.
- k) Det tillates ikke innlagt vann og avløp til fritidsboligene.
- l) Det tillates innlagt strøm til fritidsboligene, og det skal da benyttes jordkabel.
- m) Etter at denne planen er vedtatt er det ikke tillatt med bygging eller drift som er i strid med planen.

1.4 Reguleringsformål

1.4.1 Bebyggelse og anlegg.

- a) Område for fritidsbebyggelse – frittliggende (H1 – H6).
- b) Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – redskapshus (R)

1.4.2 Landbruks-, natur-, og friluftsområder, samt reindrift (LNFR).

- a) Friluftformål (FR).

1.4.3 Hensynssone.

- a) Høyspentlinje (FA).
- b) Vannledningstracé (VL).

1.4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

- a) Kjøreveg (V1 – V2).
- b) Parkering (P).

1.4.5 Rekkefølgebestemmelser.

- a) Utbyggingsrekkefølge.

§ 2

BEBYGGELSE OG ANLEGG.

2.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende (H1 – H6).

- a) Innenfor hvert av områdene H1 – H6 tillates bygget 1 hytte, og inntil 3 bygg, samt utedo på inntil 2 m². Max. bebygd areal, BYA, er 150 m².
- b) Fritidsboliger skal ha maksimalt bebygd areal på 100 m² i inntil en etasje med hems.
- c) Med hems menes størrelse som er mindre enn kravene til loftsplan i Norsk Standard 3940. Maksimal totalhøyde skal ikke overstige 5,5 m.
- d) Fritidsboliger skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 32 grader, og hovedmøneretningen skal være parallell med terrengkotene.
- e) Som uthus regnes sjå, badstu, grillhus, utedo over 2 m², o. l., og skal ikke overstige et bebygd areal på 30 m², og totalhøyde ikke over 3,5 m.
- f) Alle bygninger skal ha farger i nøytrale jordfarger, og tak skal ha matt overflate.
- g) Skjæringer og fyllinger skal sikres mot erosjon ved f.eks. tildekking med stein, forstøtningsmurer, eller tilføres et topplag av finmasser/vekstjord og tilsåes/beplantes.

2.2 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (R).

- a) Innenfor området R tillates oppført redskapshus tilknyttet hytter innenfor og utenfor planområdet i hht. avtale med grunneier.
- b) Redskapshusene skal utføres i trematerialer med saltak og ha en standard størrelse med bredde 2,0 m, lengde 3,0 m, høyde på langvegg 1,80 m, og mønehøyde 2,5 m. Redskapshusene skal ha liggende kledning som males /beises i ens farge i naturfarger.

§ 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT (LNFR).

3.1 Friluftsmål (FR).

- a) Etter søknad tillates oppført konstruksjon og utstyr som er i tråd med formålet som friluftsområde, så som stier, klopper, rasteplass/bålplass, når disse, etter planmyndighetenes skjønn, ikke er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
- b) Jordlovens § 9 skal gjelde innenfor planområdet.
- c) Eksisterende våningshus Bv og badstu Bb innenfor markert byggegrense i LNFR-området, underformål FR, opprettholdes og tillates benyttet til fritidsformål.
- d) Ny bebyggelse innenfor byggegrensen tillates etter søknad. Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 350 m².
- e) Eksisterende uthus Bu innenfor LNFR-området, underformål FR, skal fjernes.

- f) Innenfor en sone på 20 m på begge sider av bekken tillates ikke utført tiltak som kan skade vegetasjonsbeltet. Unntak er godkjente stier eller tråkk.
- g) Det tillates ikke etablert landfeste for dragfortøyning for båter i strandsonen.

§ 4

HENSYNSSONER

4.1 Høyspentlinje (FA).

- a) Innenfor markert faresone med totalbredde 15,0 m under eksisterende høyspentlinje tillates ikke oppført bygg eller anlegg for opphold.

4.2 Vannledningstracé (VL).

- a) Innenfor markert hensynssone med bredde på 8,0 m over eksisterende vannledning tillates ikke oppført bygg eller anlegg som ikke er i tråd med formålet.

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg (V1 – V2).

- a) Kjørevei V1 er kommunal vei og opprettholdes for samme formål.
- b) Kjørevei V2 er felles vei for hytter både innenfor og utenfor planområdet, som er tilknyttet etablert veilag for Valen.
- c) Kjørevei V2 tillates opparbeidet med en bredde på maks. 4,0 m.
- d) For både kjøreveg V1 og V2 tillates oppført bom med lås for å forhindre uønsket kjøring til gårdstun og parkeringsplass. Bom skal ikke plasseres nærmere senter av vegkryss enn 10 m for å tillate offentlig brøytebil å snu.

5.2 Parkering (P).

- a) Parkeringsplass P1 er felles parkering for hytter både innenfor og utenfor planområdet, som er tilknyttet etablert veilag for Valen.
- b) Parkeringsplassens bredde skal være 18,0 m, og maks. lengde på 40,0 m.

§ 6

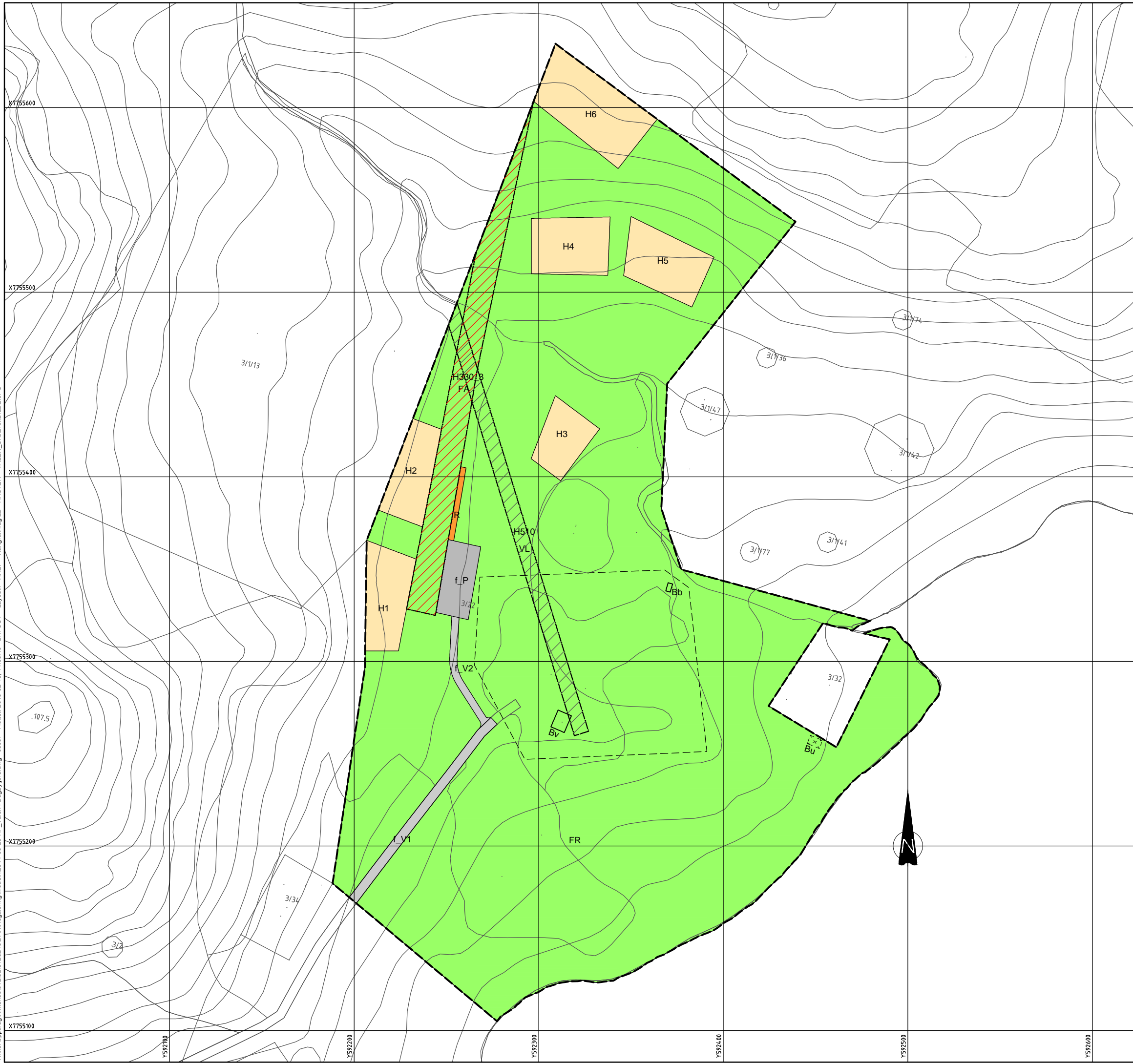
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Utbyggingsrekkefølge.

Utbygging av planområdet skal skje etter denne rekkefølge:

- a) kjøreveg V2 og parkeringsplass P,
- b) adkomststier og klopper til hytter, jfr. pkt. 3.1 a),
- c) hytter H1-H6 med tilhørende uthus, og redskapshus R,
- d) øvrige stier og rasteplasser i friluftsområdet.

X:\norconsulting\Kirkenes\51262\51262\02\ARK\Regulering\Modell\2014-05-23-RP - Valen i Bugøyfjord.dwg - Ju.lv - Plottet: 2015-02-19, 11:05:49 - LAYOUT = Layout1 - XREF = VALEN_SKJERMILDE.JPG



TEGNFORKLARING Pbl av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

- 1. Bebyggelse og anlegg**
- Fritidsbebyggelse-frittliggende (1121)
 - Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590)
- 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- Kjøreveg(2011)
 - Parkering(2080)

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

Friluftsmål (5130)

§ 12-6, HENSYNSSONER

a.3) Faresoner

Høyspentlinje (330)

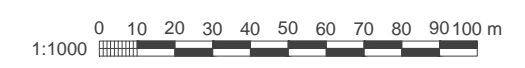
c) Sone med angitte særlige hensyn

Vannledningstrace (510)

Juridiske linjer og symbol

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for fareområde
- Grense for angitt hensynssone
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsette fjernet

Koordinatsystem: UTM sone35 euref89 Kartuttrekk pr: 11.12.2013
 Kilde: Infoland Ekvidistanse 1m



Sør - Varanger Kommune

Detaljregulering for GNR.3 BNR.22

Valen i Bugøyfjord

Målestokk:
1: 1000(A1)

REVISIONER	DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		
Oppstartsmøte		
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		
1. gangs behandling i planutvalget		
Offentlig ettersyn fra		
2. gangs behandling i planutvalget		
Offentlig ettersyn fra		

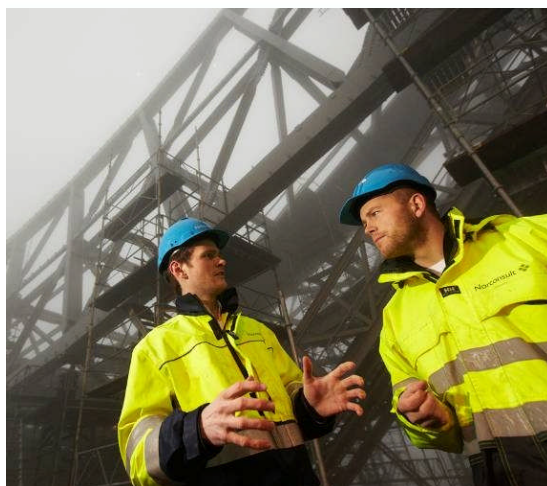
Kommunestyrets vedtak:		Reguleringsplan nr:
Planen er fremmet av:	Planen er utarbeidet av:	2012014
Øyvind Buljo	Norconsult	Kommunens saksnr:
Date: 10.02.2015		11/2420

Øyvind Buljo

Detaljregulering for gnr.3 bnr. 22, Valen i Bugøyfjord

Risiko- og sårbarhetsanalyse

2014-01-17 Oppdragsnr.: 5125248



Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
------	-------	-------------	------------	-------------	----------

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Innledning	4
1.1	Generelt	4
1.2	Bakgrunn	4
1.3	Forutsetninger, begrensninger og antakelser	4
1.4	Definisjoner	5
1.5	Styrende dokumenter for risiko- og sårbarhetsanalysen	6
1.6	Underlagsdokumentasjon	6
1.7	Øvrige referanser	7
2	Beskrivelse av analyseobjektet	8
2.1	Om analyseobjektet	8
3	Metode	9
3.1	Kategorisering av sannsynlighet og konsekvens	9
3.2	Vurdering av risiko	10
3.3	Risikoreduserende tiltak	11
4	Fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering	12
4.1	Innledende farekartlegging	12
4.2	Overordnet sårbarhetsanalyse	14
4.2.1	Ustabil grunn.	14
4.2.2	Vind/ekstremnedbør/flom.	15
4.2.3	Stormflo.	15
5	Konklusjon	16

1 Innledning

1.1 GENERELT

Grunneier Øyvind Buljo har utarbeidet et forslag til detaljreguleringsplan for eiendommen gnr. 3 bnr. 22, Valen i Bugøyfjord, Sør-Varanger kommune. Norconsult AS har vært engasjert som konsulent for gjennomføring av reguleringsplanen.

Plan og bygningsloven (ref. 1.5.3) stiller krav om gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyser ved all planlegging jf. § 4.3: Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal planmyndigheten påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, eller selv foreta slik analyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. §§ 11-8 og 12-6. Planmyndigheten skal i arealplaner vedta slike bestemmelser om utbyggingen i sonen, herunder forbud, som er nødvendig for å avverge skade og tap.

Forskrift om krav til byggverk og produkt til byggverk (TEK) gir sikkerhetskrav i forhold til naturfare (TEK § 7-1,2,3 og 4) og det er gitt et generelt krav om at byggverk/ konstruksjoner skal utformes og lokaliseres slik at det er tilfredsstillende sikkerhet mot fremtidige naturkrefter. Videre stiller rundskriv T-5/97 "Arealplanlegging og utbygging i fareområder" krav om at det ikke skal bygges ut i usikre områder (ref. 1.5.2).

Målsetningen til analysen er å gi en overordnet og representativ fremstilling av risiko for skade på 3. persons liv og helse, materielle verdier og ytre miljø i forbindelse med utvidet drift ved smoltanlegget. Analysen inngår som en del av grunnlaget for å identifisere eventuelle behov for risikoreduserende tiltak.

1.2 BAKGRUNN

Bakgrunn for planarbeidet er først og fremst tiltakshavers ønske om endret parkering på sin eiendom for brukere av hytter på tilstøtende eiendom, samt fradeling av hyttetomter på egen eiendom.

1.3 FORUTSETNINGER, BEGRENSNINGER OG ANTAKELSER

Følgende forutsetninger er lagt til grunn for denne risiko- og sårbarhetsanalysen:

- Analysen er kvalitativ.
- Den er avgrenset til temaet samfunnssikkerhet slik dette er beskrevet av DSB.
- Analysen omhandler det aktuelle planområdet (se figur 1).
- Analysen betrakter ikke uavhengige, sammenfallende hendelser.



Fig. 1. Oversiktskart

- Analysen omfatter ferdig løsning i bruk, ikke vurdering av risiko i bygge- og anleggsfasen.
- Det forutsettes at fremtidig utført byggearbeid følger relevante lover og forskrifter, herunder sikringstiltak og lignende.
- Analysen omfatter ikke hendelser knyttet til tilsiktede handlinger (sabotasje, terror el. l.).
- Vurderingene og antakelsene i analysen er basert på foreliggende dokumentasjon om prosjektet og om faktisk og planlagt bruk av nærområdet på tidspunktet for analysen.

1.4 DEFINISJONER

Begrep	Definisjon (hovedsak hentet fra NS5814)
DSB	Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Klif	Klima- og forurensningsdirektoratet.
NVE	Norges vassdrags- og energidirektorat
NGU	Norges geologiske undersøkelser
Konsekvens	Mulig følge av en uønsket hendelse. Konsekvenser kan uttrykkes med ord eller som en tallverdi for omfanget av skader på mennesker, miljø eller materielle verdier.
Risiko	Uttrykk for kombinasjonen av sannsynlighet for og konsekvensen av en uønsket hendelse.
Risikoanalyse	Systematisk fremgangsmåte for å beskrive og/eller beregne risiko. Risikoanalysen utføres ved kartlegging av uønskede hendelser, årsaker til og konsekvenser av disse.
Risikoreducerende tiltak	Tiltak som påvirker sannsynligheten for- eller konsekvensen av en uønsket hendelse
Sårbarhet	Manglende evne hos et analyseobjekt til å motstå virkninger av en uønsket hendelse og til å gjenopprette sin opprinnelige tilstand eller funksjon etter hendelsen.
Sannsynlighet	I hvilken grad det er trolig at en hendelse vil kunne inntreffe (kan uttrykkes med ord eller som en tallverdi).

1.5 STYRENDE DOKUMENTER FOR RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSEN

Ref. nr	Beskrivelse	Utgitt av/kilde:
1.5.1	NS 5814:2008 Krav til risikovurderinger	Standard Norge
1.5.2	Rundskriv T-5/97 Arealplanlegging og utbygging i fareområder	Miljøverndepartementet
1.5.3	Lov om planlegging og byggesaksbehandling plan- og bygningsloven) (plandelen)	Miljøverndepartementet
1.5.4	Retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse i plansaker etter plan og bygningsloven, september 2010.	DSB
1.5.5	Samfunnssikkerhet i arealplanlegging (Rev. jan. 2010)	DSB
1.5.6	Forskrift om krav til byggverk – TEK, FOR-1997-01-22-33	Kommunal- og regionaldepartementet, samt Miljøverndepartementet

1.6 UNDERLAGSDOKUMENTASJON

Intern ref.	Navn	Dato	Utgiver
1.6.1	Detaljregulering for gnr. 3 bnr. 22, Valen i Bugøyfjord. PLANBESKRIVELSE	Januar 2014	Norconsult
1.6.2	Detaljregulering for gnr. 3 bnr. 22, Valen i Bugøyfjord. REGULERINGSBESTEMMELSER	Januar 2014	Norconsult

1.7 ØVRIGE REFERANSER

Intern ref.	Navn	Utgitt av

2 Beskrivelse av analyseobjektet

2.1 OM ANALYSEOBJEKTET

Planområdet ligger i Sør-Varanger kommune, på vestsiden av, og nesten innerst inne i Bugøyfjorden. Avstanden til kommunesenteret Kirkenes er ca. 70 km. Innenfor planområdet finnes et eldre småbruk som benyttes til fritidsformål. Eiendommer omkring planområdet, både offentlige og private, benyttes til fritidsformål (hyttebebyggelse).

3 Metode

3.1 KATEGORISERING AV SANNSYNLIGHET OG KONSEKVENNS

I kapittel 4 beskrives innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av utvalgte farekategorier. På bakgrunn av denne sårbarhetsvurderingen, vurderes behovet for en mer detaljert hendelsesbasert risikoanalyse. Analysen av risiko for menneskers liv og helse, materielle verdier og miljø vil følge hovedprinsippene i NS 5814:2008 Krav til risikovurderinger (ref. 1.5.1), der risiko defineres som:

"Uttrykk for kombinasjonen av sannsynligheten for og konsekvensen av en uønsket hendelse."

Risiko knyttes til uønskede hendelser, dvs. hendelser som i utgangspunktet ikke skal inntreffe. Det er derfor knyttet usikkerhet til både om hendelsen inntreffer (sannsynlighet) og omfanget (konsekvens) av hendelsen dersom den inntreffer. Analysen følger også retningslinjene i DSBs veiledning "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging" (ref. 1.5.5).

Hvor ofte en uønsket hendelse kan inntreffe uttrykkes ved hjelp av begrepet sannsynlighet (hendelses-frekvens). Sannsynlighets- og konsekvensvurdering av hendelser er bygget på erfaringer, trender og faglig skjønn. Kategoriene er vurdert opp i mot de som Fjell kommune har lagt til grunn i sin ROS-analyse fra 2006. Konsekvens- og sannsynlighetskategoriene med tilhørende beskrivelser som er brukt i denne analysen stemmer godt overens med dem kommunen har brukt, men de er noe mer konservative (strengere) i denne analysen.

Følgende kategorier for sannsynlighet er benyttet:

Sannsynlighetskategori	Beskrivelse (frekvens)
1. Lite sannsynlig	Sjeldnere enn en hendelse pr. 1000 år (>0,1 % årlig sannsynlighet)
2. Moderat sannsynlig	I gjennomsnitt en hendelse pr. 100 – 1000 år
3. Sannsynlig	I gjennomsnitt en hendelse pr. 10 – 100 år
4. Meget sannsynlig	I gjennomsnitt en hendelse pr. 1 – 10 år
5. Svært sannsynlig	Oftere enn en hendelse pr. år

Følgende kategorier for konsekvens er benyttet:

Konsekvenskategori	Beskrivelse
1. Svært liten konsekvens	Ingen personskade Ubetydelig miljøskade Materielle skader <0 - 100 000> kr/ Ingen skade eller tap av samfunnsverdier
2. Liten konsekvens	Personskade Lokale* miljøskader Materielle skader <100 000 - 1 000 000> kr/ Uvesentlig skade eller tap av samfunnsverdier
3. Middels konsekvens	Alvorlig personskade Regional** miljøskade, restitusjonstid inntil 1 år Materielle skader <1 000 000 - 10 000 000> kr/ Kortvarig eller tap av samfunnsverdier
4. Stor konsekvens	Dødelig skade, en person. Regional miljøskade, restitusjonstid inntil 10 år Store materielle skader <10 000 000 - 100 000 000> kr/ Skade eller tap av samfunnsverdier med noe varighet.
5. Meget stor konsekvens	Dødelig skade, flere personer. Irreversibel miljøskade Svært store materielle skader > 100 000 000 kr/ Varige skader eller tap av samfunnsverdier.

* Med lokale miljøkonsekvenser menes konsekvenser på utslippsområdet eller i umiddelbar nærhet av utslippspunktet.

** Regionale konsekvenser omfatter konsekvenser for omgivelsene til kommunen.

3.2 VURDERING AV RISIKO

De uønskede hendelsene vurderes i forhold til mulige årsaker, sannsynlighet og konsekvens. Risiko-reducerende tiltak vil bli vurdert.

I en grovanalyse plasseres uønskede hendelser inn i en risikomatrix gitt av hendelsenes sannsynlighet og konsekvens. Risikomatrixen har 3 soner:

GRØNN	Akseptabel risiko - risikoreducerende tiltak er ikke nødvendig.
GUL	Akseptabel risiko - risikoreducerende tiltak må vurderes.
RØD	Uakseptabel risiko - risikoreducerende tiltak er nødvendig

Akseptkriteriene for risiko er gitt av de fargede sonene i risikomatrixen under.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENNS				
	1. Svært liten	2. Liten	3. Middels	4. Stor	5. Meget stor
5. Svært sannsynlig	GRØNN	GUL	RØD	RØD	RØD
4. Meget sannsynlig	GRØNN	GUL	RØD	RØD	RØD
3. Sannsynlig	GRØNN	GRØNN	GUL	RØD	RØD
2. Moderat sannsynlig	GRØNN	GRØNN	GUL	GUL	RØD
1. Lite sannsynlig	GRØNN	GRØNN	GRØNN	GUL	GUL

3.3 RISIKOREDUSERENDE TILTAK

Med risikoreduserende tiltak mener vi sannsynlighetsreduserende (forebyggende) eller konsekvens-reduserende tiltak (beredskap) som bidrar til å redusere risiko, for eksempel fra rød sone og ned til akseptabel gul eller grønn sone i risikomatriksen. De risikoreduserende tiltakene medfører at klassifisering av risiko for en hendelse forskyves i matrisen.

Røde hendelser – risikoreduserende tiltak er nødvendig

Hendelser som ligger i det røde området i matrisen, er hendelser (med tilhørende sannsynlighet og konsekvens) vi på grunnlag av kriteriene ikke kan akseptere. Dette er hendelser som må følges opp i form av tiltak. Fortrinnsvis omfatter dette tiltak som retter seg mot årsakene til hendelsen, og på den måten reduserer sannsynligheten for at hendelsen kan inntreffe.

Gule hendelser – tiltak bør vurderes

Hendelser som befinner seg i det gule området, er hendelser som ikke direkte er en overskridelse av krav eller akseptkriterier, men som krever kontinuerlig fokus på risikostyring. I mange tilfeller er dette hendelser som man ikke kan forhindre, men hvor tiltak bør iverksettes så langt dette er kost/nyttmessig hensiktsmessig.

Grønne hendelser – akseptabel risiko

Hendelser i den grønne sonen i risikomatriksen innebærer akseptabel risiko, dvs. at risikoreduserende tiltak ikke er nødvendig. Dersom risikoen for disse hendelsene kan reduseres ytterligere uten at dette krever betydelig ressursbruk, bør man imidlertid også vurdere å iverksette tiltak også for disse hendelsene.

4 Fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering

4.1 INNLEDENDE FAREKARTLEGGING

Med fare menes forhold som kan medføre konkrete, stedfestede hendelser. En fare er ikke stedfestet og kan representere en "gruppe hendelser" med store likhetstrekk. Etterfølgende tabell er basert på DSBs veiledning Samfunnssikkerhet i arealplanlegging (ref.1.5.5) og SIGVe-veiledningen (ref.1.7.1) samt utarbeidet sjekklister fra flere fylkesmenn. Her følger en systematisk gjennomgang av analyseobjektet i forhold til de ulike farene, og hvilke tema som er relevante for den etterfølgende analysen:

Hendelse	Vurdering
NATURBASERTE hendelser er avgrenset til de naturlige, stedlige forholdene som gjør at arealet kan motstå eller avgrense konsekvensene av uønskede hendelser	
Skred/ustabil grunn (snø, is, stein, leire, jord)	Planområdet vil ikke være utsatt for skred (snø, stein, leire, jord), jfr. nasjonal skreddatabase (www.skrednett.no). <i>Temaet skred vurderes ikke. Temaet ustabil grunn vurderes.</i>
Flom i vassdrag (herunder isgang)	En bekk renner gjennom planområdet. Temaet vurderes.
Stormflo	Tiltaket har nærhet til sjø. Temaet vurderes.
Vind/ekstremnedbør	Planområdet vurderes som godt skjermet mot vind. <i>Temaet vind vurderes ikke videre. Temaet ekstremnedbør vurderes.</i>
Havnivåstigning	Tiltaket har nærhet til sjø. Temaet vurderes.
Skog- / lyngbrann	Vegetasjonen i planområdet består hovedsakelig av bjørkeskog, vier og markdekke av lyng. Temaet vurderes.
Radon	Det finnes ingen registreringer av radonnivå i området som krever spesiell aktsomhet. Temaet vurderes ikke videre.
VIRKSOMHETSBASERT	

Hendelse	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Ingen eksplosjonsfarlige anlegg er lokalisert i området. Temaet vurderes ikke.
Kjemikalieutslipp og annen akutt forurensning	Gjennom dette tiltaket legges det ikke til rette for etablering av virksomheter som kan forårsake akutt forurensning. Temaet vurderes ikke.
Transport av farlig gods	Planområdet ligger ca 3 km fra E6, og langs den lokale adkomstveien ligger én bolig og noen hytter. Temaet vurderes ikke.
Forurensning i grunn	Det er ikke registrert grunnforurensning i dette området i KLIF sin database. Temaet vurderes ikke.
Skipsfart	Det finnes ingen virksomhet i denne delen av Bugøyfjord som medfører større skipstrafikk. Spredt småbåttrafikk i sommermånedene er vanlig. Temaet vurderes ikke videre.
Støy	Støy er ikke vurdert som noen farekilde. Gjennom planbestemmelsene skal Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 legges til grunn for tiltaket. Dette vurderes ikke ytterligere her.
INFRASTRUKTUR	
VA-ledningsnett	Det finnes ingen offentlig VA-ledningsnett innenfor området. Temaet vurderes ikke.
Trafikksikkerhet	Adkomstveien til planområdet har avkjørsel fra E6 ca. 3 km utenfor planområdet. Veien har lav hastighet og har sitt endepunkt i planområdet. Temaet vurderes ikke videre.
Eksisterende kraftstasjon/ el-forsyning	En høyspentlinje har et endepunkt innenfor planområdet. Temaet vurderes.
Drikkevannsforsyning	Virksomhet innenfor planområdet vil ikke påvirke overflatekilder for drikkevann. Temaet vurderes ikke videre.
SÅRBARE OBJEKTER er anlegg, bygg, natur og kulturområder som er sårbare for inngrep og skader.	
Helse- og omsorgsinstitusjoner	Det finnes ingen institusjoner innenfor planområdet. Temaet vurderes ikke.
Viktige offentlige bygg	Det finnes ingen offentlige bygg innenfor planområdet. Temaet vurderes ikke.

Hendelse	Vurdering
Kulturminne	Temaet er omtalt i planbeskrivelsen. Temaet vurderes ikke videre.
Natur	Temaet er omtalt i planbeskrivelsen. Temaet vurderes ikke videre.
Reindrift	Rein trekker i planområdet om sommeren. Se planbeskrivelse for ytterligere vurderinger av dette temaet. Temaet vurderes ikke videre.

På bakgrunn av denne farekartleggingen, er følgende tema vurdert som relevante, dvs. at de inngår i den etterfølgende overordnede sårbarhetsanalysen:

1. Ustabil grunn
2. Flom*
3. Stormflo
4. Vind/ekstremnedbør*
5. Havnivåstigning
6. Skog/lyngbrann

* Temaet flom og vind/ekstremnedbør vurderes sammen i sårbarhetsanalysen.

4.2 OVERORDNET SÅRBARHETSANALYSE

I NS 5814:2008 Krav til risikovurderinger (ref. 1.5.1) er begrepet sårbarhet definert slik:

"Manglende evne hos et analyseobjekt til å motstå virkninger av en uønsket hendelse og til å gjenopprette sin opprinnelige tilstand eller funksjon etter hendelsen."

I denne analysen forstår vi sårbarhetsbegrepet som de naturlige, stedlige forhold samt aktive tiltak som gjør at arealene i reguleringsplanen kan motstå eller begrense virkningene av uønskede hendelser.

I denne analysen graderes sårbarhet etter følgende:

- svært sårbart
- moderat sårbart
- lite sårbart
- ikke sårbart

4.2.1 Ustabil grunn.

På NGU's løsmassekart på nett ligger planområdet innenfor en større sone vist som bart fjell med til dels tynt løsmassedekke. Mektigheten av løsmassedekket er ikke kjent. Lokalt er det registrert

løsmasser av sand og grus med stor blokkstein i overflaten. Det finnes ikke kjente hendelser tilknyttet ustabil grunn i området, og planområdet vurderes som lite sårbart i forhold til dette.

4.2.2 Vind/ekstremnedbør/flom.

Kunnskap om fremtidige klimaendringer indikerer at det i fremtiden oftere kan komme mer intense nedbørsperioder. Dette er et forhold som må følges opp og ivaretas ved utbygging. Kombinasjonen vind og ekstremnedbør knyttes ofte opp mot ulike typer skred og stabilitet i byggegrunn pga. vanninnhold. Vanninnholdet i grunnen innenfor planområdet synes å være moderate pga. av at løsmassene er godt permeable. Eksisterende bekk som renner gjennom området har sitt utgangspunkt i et mindre myrområde utenfor planområdet, bekken har godt fall, og nedslagsfeltet er forholdsvis lite. Historisk sett er det ingen kjente hendelser knyttet opp mot ekstremnedbør og flom her. På bakgrunn av dette vurderes området som lite sårbart overfor ekstremnedbør og flom.

4.2.3 Stormflo.

Begrepet stormflo er kort beskrevet som havnivåstigningen som skyldes sammenfall av springflo og oppstuvning av havet pga. klimapåvirkning (pålandsvind og lavtrykk).

Framtidig havnivåstigning pga. klimaendringer (nedsmelting av innlandsis) sammen med stormflo, vil påvirke bebyggelse i strandsonen. I henhold til DSB's beregninger for 100-års (år 2000 – 2100) stormflo for Sør-Varanger kommune, er denne beregnet til 260 cm. Dette betyr at de sjønære områdene innenfor planområdet berøres av en eventuell slik stormflo. Planbestemmelsene legger opp til bygningsplasseringer over 100-års stormflonivå, og området vurderes som lite sårbart overfor stormflo.

4.2.4 Havnivåstigning.

Beregnet 100-års (år 2000 – 2100) havnivåstigning for Sør-Varanger kommune er 60 cm. I utgangspunktet kan dette ikke virke dramatisk, men kombinert med sammenfallende oppstuvning av havet pga. spesielle værforhold, skapes stormflo, som er tidligere beskrevet i pkt. 4.2.3.

I forhold til bare havnivåstigning vurderes området som lite sårbart

4.2.5 Skog-/lyngbrann.

Vegetasjonen i planområdet består i hovedsak av lyng, gras/starr som markdekke, og av høyere vegetasjon er det fjellbjørkeskog som dominerer. I tørre perioder på sommeren vurderes området som middels utsatt for brann ved antennelse.

5

Konklusjon

Planområdet for gnr. 3 bnr. 22, Valen i Bugøyfjord, fremstår som lite sårbart overfor et relativt bredt spekter av uønskede hendelser. Det er gjennom sårbarhetsvurderingen ikke vurdert noen faretema med forhøyet sårbarhet. Det er likevel gjennom den innledende farekartleggingen og sårbarhetsvurderingen av utvalgte tema identifisert noen tiltak som bør legges til grunn i videre prosjektering.

På bakgrunn av dette og det faktum at reguleringen er lite kompleks er det vår vurdering at det ikke er nødvendig å gå videre med en mer detaljert hendelsesbasert risikovurdering for denne planen.

De tiltakene som er identifisert på et tidlig tidspunkt som må følges opp i videre prosjektering er:

- Nødvendige undersøkelser og vurderinger av grunnforhold må gjøres før utbygging for å sikre sikker stabilitet for bygninger og anlegg.
- Gulvnivå på grunn skal være over beregnet 100-års stormflo for Sør-Varanger kommune.



Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen.



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Hansen, Anja Enhetsleder: Hansen, Anja, tlf. 78 97 74 85	Dato: 20.03.2015
Arkivsak: <arkivsaksnr>	
Saksordfører: Bruer, Roger	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	031/2015	16.04.2015

PÅLEGG OM FJERNING AV VEI TIL HYTTE GBNR 16/1/195 - ELGBEKKEN

Vedlagte dokumenter:

16-1-195-Elgbekken hyttefelt-vei
2010003BEST Bebyg Elgbekken 23.06.2010
2010003PLANKARTelgbekken 23022010

Dokumenter i saken:

2015000102 FORHÅNDSVARSEL ULOVLIG TILTAK VEI GBNR. 16/1/195 ELGBEKKEN
2014021772 REDEGJØRELSE OM TILTAKET GBN 16/1/95 ELGBEKKEN
2014020781 REDEGJØRELSE OM MULIG ULOVLIGHET - TILTAK VEI TIL GBNR
16/1/195 ELGBEKKEN

Kort sammendrag:

Marie Mathisen har opparbeidet vei til hytte som ikke er i henhold til reguleringsplanen for Elgbekken hyttefelt. Det er ikke søkt tillatelse til opparbeidelse av veien.

Området er regulert som hytteområde «Elgbekken Hyttefelt». Det er avsatt og regulert plassering av parkeringsplasser med adkomst til parkeringsplasser. Opparbeidet vei er ikke i henhold til reguleringsbestemmelsene og tiltaket er derfor i strid med planen.

Faktiske opplysninger:

Plan- og bygningsmyndigheten ble ved tips gjort kjent med at det til eiendommen 16/1/195 er utført terrenginngrep. Bygningsmyndigheten foretok befaring den 03.09.2014, hvor det ble konstatert betydelige terrenginngrep i området. Tiltakshaver har opparbeidet vei til hytte som ikke er i henhold til reguleringsplanen for elgbekken.

Området er regulert som hytteområde «Elgbekken Hyttefelt». Plassering av parkeringsplasser med adkomst til parkeringsplasser og stier videre til fritidsboligene er avmerket på plankart.

I bestemmelser for Elgbekken Hyttefelt står følgende:

5.1.c) *«Det kan opparbeides stier og løyper gjennom forsiktig rydding. Traseene som er avmerket på plankart kan justeres for å få best mulig tilpassing til terreng og vegetasjon».*

6.1.c) *«Det skal utarbeides byggeplan for parkeringsplasser som minimum viser skjæring, fylling, høyde, vegetasjon, utfyllinger og annen generell terrengtilpasning i forhold til eksisterende terreng. Byggeplanen skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen».*

6.2.a) Parkeringsplass FP6 er felles for hytte 4, 5, 17, 18. Gnr. 16/1/195 er hytte 5.

Fellesområder for parkering og avkjørsel punkt 6.1 og 6.2 kan ikke utføres før søknad og tillatelse foreligger, plassering av parkering og avkjørsler skal utføres/opparbeides som vist på plankart.

Trond Dikkanen redegjør for tiltaket i brev datert 30.10.14:

Tiltakshaver ble anvist kjøretrase av en av reieneierne i området. Tiltakshaver valgte å bruke denne da den var i samme retning som det skal graves jordkabel. Når kabelen er i bakken skal kjøretraseen føres tilbake til opprinnelig stand.

Når det gjelder plassering av påbegynt vei 22 meter lenger sør, er dette til fordel for terrenget, naturen og dyrelivet i området. Opprinnelig plassering er lagt over våtmarksområder som etter norsk lov er fredede områder. Ved valgt plassering av vei trenger man ikke kappe bartrær eller forsere våtmark for å gjennomføre inngrepet. Tiltakshaver mener at hvis veien legges i henhold til plankartet vil det berøre en stor maurtue samt fuglereide med rødstjert. Dette kan dokumenteres med bilder.

Videre skriver tiltakshaver at det kan opparbeides stier og løyper gjennom forsiktig rydding.

Dette har nesten ikke vært nødvendig fordi det allerede fantes kjøretrase i området ved tomten.

Forhåndsvarsel om pålegg og tvangsmulkt ble sendt fester av punktfestet Marie Mathisen den 07.01.2015. Det ble gitt frist for uttalelse eller søknad innen den 30.01.2015. Det er ikke mottatt ytterligere uttalelse eller søknad etter forhåndsvarsel.

Vurderinger:

Tiltaket er oppført i et område der det er bestemmelser for hvor vegtrase og stier skal opparbeides, terrenngingrepet er ikke utført iht. bestemmelsene og det er sannsynlig at terrenngingrepet krysser punktfeste 16/1/205.

Bebyggelsesplanen for Elgbekken hyttefelt ble vedtatt 23.06.2010. Ved utarbeidelse av ny bebyggelsesplan, ble denne sendt til høringsinstansene. Om tiltaket plasseres i vernede områder eller ved tvil og liten kunnskap om naturforhold på aktuelle området, blir dette vurdert og videre utredet i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan. Denne våtmarken er ikke fredet og ifølge artsdatatabasen er rødstjert livskraftig fugl, ikke listet som truet og er heller ikke registrert på rødliste.

Veier som er regulert i bestemmelsene er også søknadspliktig iht. plan- og bygningsloven § 20-1 og skal ikke utføres før søknad og tillatelse foreligger. Det er ikke søkt tillatelse til opparbeidelse av veien. Opparbeidet vei er ikke i henhold til reguleringsbestemmelsene og tiltaket er derfor i strid med bestemmelsene for området og plan- og bygningslovens § 20-1.

Da tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene for Elgbekken hyttefelt, PlanID 2010003 og plan- og bygningslovens § 20-1 – utført tiltak uten tillatelse, må saken behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 32, hvor § 32-3 gir kommunen anledning til pålegg om retting av utført tiltak.

I Plan- og bygningslovens § 32-2 første ledd står følgende:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.»

Administrasjonen ser det som viktig at man griper tak i tiltak som åpenbart strider mot planens intensjon, også med hensyn til hytteeierne som lojalt følger opp planens

bestemmelser.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

Alternative løsninger:

Forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 32-3 pålegges tiltakshaver å rette tiltaket og tilbakeføre terrenget slik det var tidligere. Det settes frist fram til 01.07.2015 for å rette tiltaket.

Dersom tiltaket ikke er rettet innen fristen, ilegges tvangsmulkt iht. plan- og bygningslovens § 32-5 i form av dagsbøter.

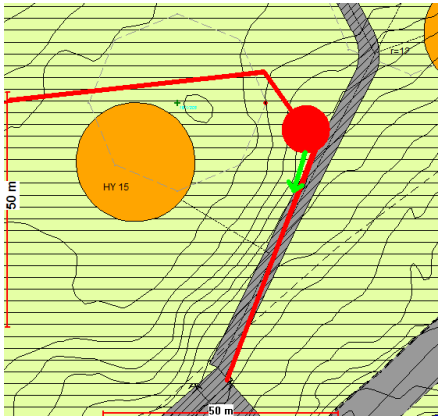
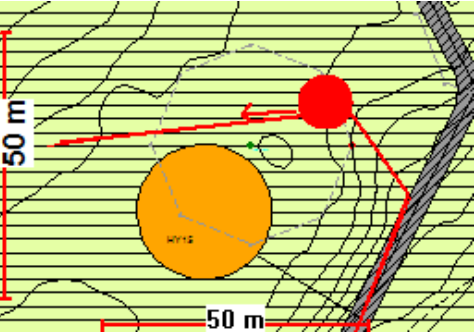
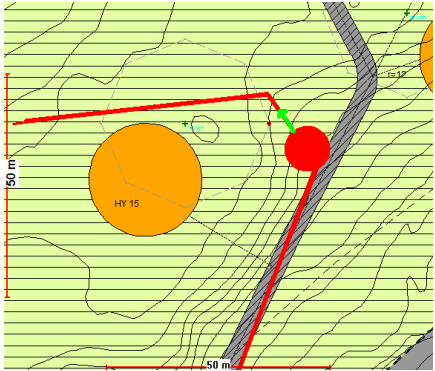
Dagsbot settes til kr. _____

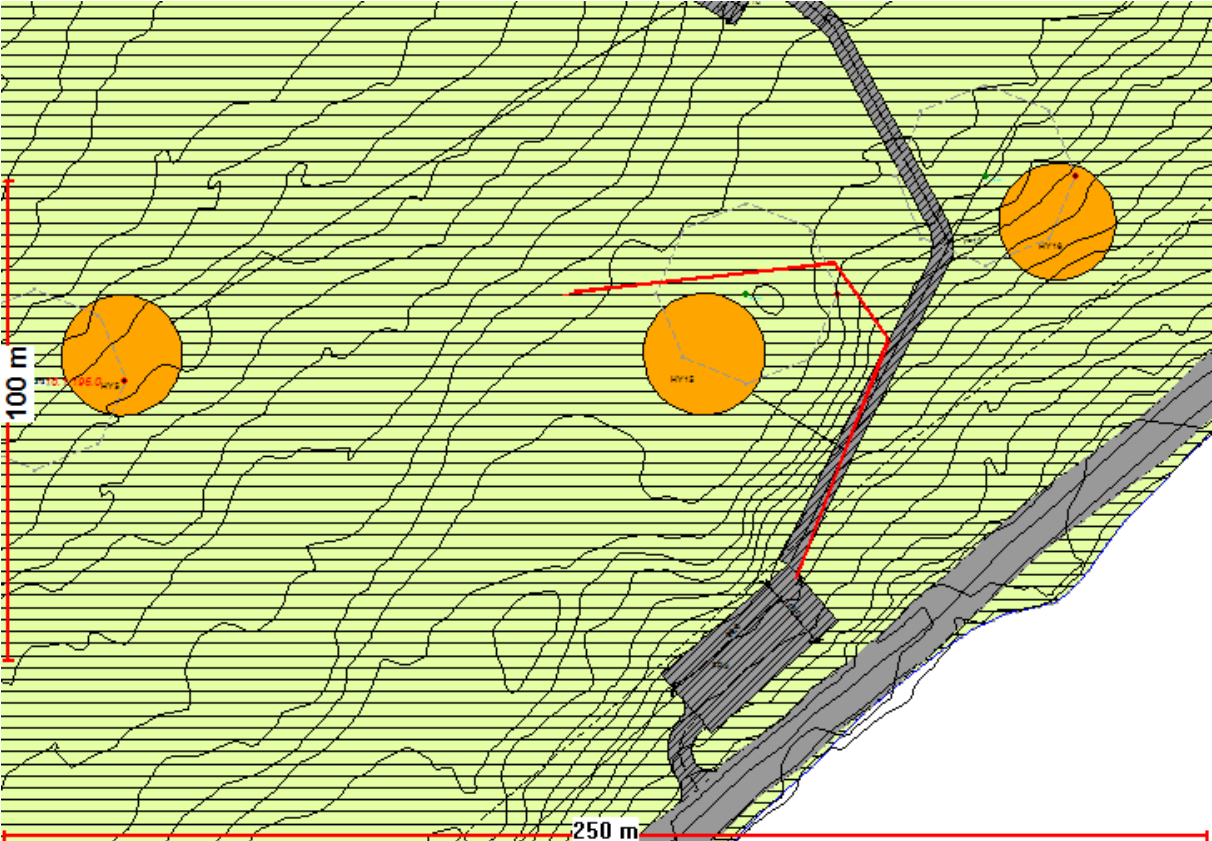
Begrunnelse:

Det er foretatt vesentlige terrenginngrep, tiltakets plassering er i strid med reguleringsplanen og tiltaket er ikke søkt tillatelse til.

Nina Bordi Øvergaard
kst. rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -





BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

BEBYGGELSESPAN FOR ELGBEKKEN HYTTEFELT

Arkivsak	09/1357	
Arkivkode	001/2009	
Revidert	10.02.2010	
Vedtatt	23.06.10, kstsak 042/10	
Forslag ved	27.5.2009	Offentlig ettersyn 25.06 – 25.07.09
		Sluttbehandling 23.06.10

§ 1 Generelle bestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Hjemmel for bestemmelsene er Plan- og bygningslovens kapittel VI § 26. Bestemmelsene er sammen med plankartet, et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.</p> <p>1.1 Formål Formålet med planen er å:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Legge til rette for i alt 20 nye hytter på deler av eiendommen Gnr. 16 Bnr. 1. b) Sikre tilstrekkelig med areal til parkeringsplasser tilknyttet nye og eksisterende hytter. c) Legge til rette for tilføring av strøm til hyttene, herunder avsette kabeltraseer og nødvendig areal til trafo-/koblingsstasjoner. <p>1.2 Reguleringsformål Området er regulert til følgende formål iht. PBL § 25:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) <u>Byggeområder (1. ledd nr. 1)</u> <ul style="list-style-type: none"> - Områder for fritidsbebyggelse b) <u>Fareområder (1. ledd nr. 5)</u> <ul style="list-style-type: none"> - Høyspenningsanlegg c) <u>Spesialområder (1. ledd nr. 6)</u> <ul style="list-style-type: none"> - Friluftsområde (på land) d) <u>Fellesområder (1. ledd nr. 7)</u> <ul style="list-style-type: none"> - Felles avkjørsel - Felles parkeringsplass <p>1.3 Fellesbestemmelser</p>	<p>Retningslinjene er veiledende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag. Retningslinjene gir, i forhold til bestemmelsene, ytterligere holdepunkt og føringer for praktisering av planen.</p>

<p>a) Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på naturen blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet avkjørsler og parkeringsplasser.</p> <p>b) For byggeområdene gjelder at alle inngrep i grunnen skal gjøres så skånsomt som mulig. Plassering av bygg på høyder/koller eller andre karakteristiske drag i landskapet skal unngås.</p> <p>c) Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende i friluftsområdene og fellesområdene, verken midlertidig eller permanent.</p> <p>d) Innenfor planområdet er det ikke tillatt å hensette campingvogner, bobiler, eller andre mobile boinretninger ut over lengre tid enn det Friluftsløven tillater.</p> <p>e) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturminnemyndighetene, jfr. Lov om Kulturminner av 1978.</p> <p>f) Etter at denne planen er vedtatt er det ikke tillatt med bygging eller drift som er i strid med planen.</p>	
--	--

§ 2 Rekkefølgebestemmelser

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>2.1 Rekkefølgekrav tilknyttet ferdigstilling av hytter</p> <p>a) Før hyttene kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigstilling skal det være tilrettelagt minst to parkeringsplasser pr hytte som vist i plankartet.</p> <p>b) Avkjørsler fra parkeringsplassene skal ferdigstilles før tilknyttede parkeringsplasser tas i bruk.</p>	<p>Med ferdig oppført hytte menes her hytter med midlertidig brukstillatelse eller ferdigstilling, pluss den/de hytte(ne) som det søkes midlertidig brukstillatelse eller ferdigstilling for.</p>

§ 3 Byggeområder

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>3.1 Områder for fritidsbebyggelse</p> <ul style="list-style-type: none">- I området finnes 2 eksisterende hytter med tilhørende uthus og det tillates oppført bygninger i tråd med formålet. Maks. tillatt bebygd areal (alle bygg) for disse 120 m².- Det kan fradeles i alt 20 nye hyttetomter <p>3.1.1 Hytteplassering</p> <ul style="list-style-type: none">a) Hyttenes plassering er vist på plankart og med nummererte peler i marka. Pelen skal ligge innenfor hyttas yttervegger. Maksimal avstand fra hovedbygg til uthus/anneks skal være 10 meter.b) I området F er det tillatt å sette opp 20 nye hytter i en etasjec) Fradeling skal skje som punktfeste innenfor markeringene på planen (sirkler)d) Utfyllinger med større høyde enn 0,75 m over eksisterende terreng er ikke tillatt, utfylling tillates likevel bare i de tilfeller hvor dette er nødvendig for å plassere bygningene bedre i terrenget. For lavest mulig fundamentering skal (hoved)møneretningen legges parallelt med kotene.e) Det tillates ikke bebyggelse nærmere Rv. 885 enn avmerket byggegrense. Dette med unntak av innenfor eksisterende hyttetomt EH 1.f) Vedlagt byggesøknaden skal det følge situasjonsplan som viser byggenes plassering på tomten, samt snitt/profiler som viser byggets plassering i terrenget <p>3.1.2 Grad av utnytting</p> <ul style="list-style-type: none">a) Det tillates 1 hytte og inntil 3 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m². Samlet bygningsmasse kan være inntil 120 m² (TBA) grunnflate. Veranda og frittliggende uteplatter uten takoverbygg regnes ikke med i dette tallet.b) Fritidsboligen kan ha inntil 90 m² grunnflate, og kan være i inntil en etasje med hems.	<p>Dersom det er uoverensstemmelse mellom plankartet og pelen er det pelen som er gjeldende.</p>

C) Med hems menes størrelse som er mindre enn kravene til loftsplan Norsk Standard 3940. Hyttas totalhøyde skal ikke overstige 5,0 m

d) Taket skal være saltak med vinkel mellom 18 og 32°. I skrånende terreng skal hytta utformes slik at terrengnivået følges best mulig.

3.1.3. Uthus

a) Som uthus regnes sjå, badstue, grillhus, utedo over 2 m² og lignende. (listen er ikke uttømmende)

b) Uthusets størrelse skal ikke overstige 30 m², totalhøyde ikke over 3,5 m.

3.1.4 Detaljløsninger / estetikk

c) Bebyggelsen på hyttetomta skal ha en enhetlig og harmonisk utforming.

d) Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 32 grader.

e) Hovedfarge på fasader skal bestå av jordfarger og skal godkjennes av bygningsmyndigheten.

f) Som taktekkingsmateriale tillates trevirke, skifer, grønne tak, samt andre materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

3.1.5 Vann og avløp

a) Det er ikke tillatt å legge inn vann og avløp i hyttene.

3.1.6 Strømtilførsel

a) Det tillates ikke luftspenn for elkraft innenfor planområdet. Innenfor fareområder for høyspenningsanlegg som er markert på plankartet kan det likevel vurderes.

b) Lavspent strømkabler skal følge opparbeidete stier så langt det lar seg gjøre. Der kabeltraseene evt. føres utenom opparbeidete stier, skal det planeres og tilsåes med lokale vegetasjonsarter for å ta vare på naturpreget.

c) Kabeltraseene skal vises på situasjonsplan som godkjennes av

Med grønne tak menes her tak med levende beplantning som torv eller lignende. Ved bruk av grønne tak bør det i ta hensyn til omkringliggende vegetasjonsfarger gjennom året.

bygningsmyndigheten. 3.1.7 Gjerder - For å bevare utmarkskarakteren og sikre fri ferdsel er det forbudt å sette opp gjerder ved hyttene.	
---	--

§ 4 Fareområder

Bestemmelser	Retningslinjer
4.2 Høyspenningsanlegg a) Område FA1 er fareområde tilknyttet eksisterende høyspentlinjer. Oppføring av bygg eller andre inntretninger i dette området tillates ikke med unntak av nødvendige elkraftinstallasjoner tilknyttet eksisterende høyspentlinjer. b) Område FA2 og FA3 er fareområder tilknyttet planlagte høyspentlinjer og transformatorstasjoner/koblingsstasjoner. Transformatorstasjonene lokaliseres ved FP2 og FP4.	Fareområdet består av områdene som er inntil 10 meter fra høyspentlinjene. Fareområdet består av områdene som er inntil 6 meter fra høyspentlinjene.

§ 5 Spesialområder

Bestemmelser	Retningslinjer
5.1 Friluftsområde a) Området skal kunne benyttes av allmennheten til friluftsliv. b) Virksomhetsleder for plan- og byggesaksavdelingen kan etter søknad tillate oppføring av rasteplasser, stier eller annet som fremmer bruken av området til friluftsliv. c) Det kan opparbeides stier og løyper gjennom forsiktig rydding. Traseene som er avmerket på plankart kan justeres for å få best mulig tilpassing til terreng og vegetasjon. d) Hogst av skog i næringsøyemed tillates så fremt virksomheten utøves på en skånsom og forsvarlig måte som ikke hindrer bruken av området til friluftsliv. Virksomheten skal skje i samråd med hytteeierne i området og skal godkjennes av skogoppsynet. Flatehogst som medfører større åpne felt tillates ikke. Øvrig felling av enkelttrær skal godkjennes av skogoppsynet.	

§ 6 Fellesområder

Bestemmelser	Retningslinjer												
<p>6.1 Felles avkjørsel</p> <p>a) Felles avkjørsler er felles for brukerne av tilhørende parkeringsplass(er).</p> <p>b) Avkjørsler fra Rv 885 skal utformes iht. gjeldene vegnormaler for Statens vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.</p> <p>c) Det skal utarbeides byggeplan for parkeringsplasser som minimum viser skjæring, fylling, høyde, vegetasjon, utfyllinger og annen generell terrengtilpassning i forhold til eksisterende terreng. Byggeplanen skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen.</p> <p>6.2 Felles parkering</p> <p>a) Felles parkeringsplasser FP1 – FP5 er felles for henholdsvis:</p> <table border="1" data-bbox="261 954 719 1167"><tbody><tr><td>FP1</td><td>HY9 –13</td></tr><tr><td>FP2</td><td>HY6 -8, 11, 14</td></tr><tr><td>FP3</td><td>HY15– 17 og EH 1</td></tr><tr><td>FP4</td><td>EH 2</td></tr><tr><td>FP5</td><td>HY1- 3, 22</td></tr><tr><td>FP6</td><td>HY 4,5, 17, 18</td></tr></tbody></table>	FP1	HY9 –13	FP2	HY6 -8, 11, 14	FP3	HY15– 17 og EH 1	FP4	EH 2	FP5	HY1- 3, 22	FP6	HY 4,5, 17, 18	
FP1	HY9 –13												
FP2	HY6 -8, 11, 14												
FP3	HY15– 17 og EH 1												
FP4	EH 2												
FP5	HY1- 3, 22												
FP6	HY 4,5, 17, 18												

