

Planbeskrivelse for detaljregulering ved Ellenelva på Vaggatem i Pasvik, Sør-Varanger kommune, gnr. 16 bnr. 17.

Planbeskrivelse

Dato; 05.12.2012

Revidert: 25.04.2013

Vedtatt: 19.06.2013

PlanID: 2012011

1. Generelt.

Planområdet er på ca 24 daa og ligger i et forholdsvis flatt terreng mellom en vei i nord og Ellenelva mot sør som tomtegrense. Privat vei som er nordlig grense tar av fra fylkesvei 885 mot Ellentjernet. Dette er felles vei for både gårdsbruk og andre boliger og hytter.

2. Bakgrunn og eierforhold.

Planområdet er en privat eiendom, G.nr: 16 og B.nr: 17, som eies av Bernt Inge Mortensen. I forbindelse med arv ønsker man å dele av opp noe av området til nye fritidsboligtomter. Det er eksisterende boliger med store eiendommer, gårdsbruk og fritidsboliger i Vaggatem, og det er naturlig å legge inn nye hytter i eksisterende område. Det er allerede en eksisterende gammel hytte/bolig, garasje og uthus på planområdet.

3. Saksgang.

Det er gjort en forhåndsvurdering av Sør-Varanger kommune for planlagte tiltak på eiendommen. Denne er datert 06.12.2010 med saksnr. 026/11.

Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og på Sør-Varanger kommunes nettsider i November 2011. Alle naboer og offentlige etater er varslet pr. brev med kart.

Følgende innspill kom inn;

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 14.12.2011. NVE ber om at det tas hensyn til følgende; kantsoner langs vassdrag, flom og skredfare, energianlegg i området.

I planarbeidet er det satt av hensynssone langs Ellenelva for biologisk mangfold og flomvern samt energianlegg har fått faresone.

- Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvernavdeling, 11.08.2011 og 20.12.2011: Finnmark Fylkeskommune har i sitt innspill bedt oss være oppmerksomme på regjeringens retningslinjer for forvaltning i 100-meters belte langs sjø og vassdrag. Her skal man ta særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Man skal ta hensyn til universell utforming spesielt for fellesarealer og parkeringsplasser. Behovet for fortetting tillegges vekt. Dem har ingen spesielle merknader til planen.

I planarbeidet er det tatt hensyn til kantsoner langs Ellenelva hvor tiltak ikke tillates og bruk er regulert. Hyttetomtene er fortettet i forhold til eksisterende bebyggelse. Terrengtet er flatt og det ligger til rette for universell utforming av fellesarealer og parkering.

- Reindriftsforvaltningen Øst Finnmark, 16.12.2011: Har ingen spesielle merknader til dette reguleringsplanarbeidet, da dette er et eksisterende bolig- og fritidsboligområde.

- Varanger Kraft, 29.11.2011: De ber oss ta hensyn til eksisterende linjer og høyspent, og ber tiltakshavere å ta kontakt ved gjennomføring av planen. Linjer og høyspent er tatt hensyn til og avsatt til rett formål i planen.
- Fylkesmannen i Finnmark, 19.12.2011: Fylkesmannen i Finnmark har generelle innspill for reguleringsplan. Herunder er det lagt vekk på estetikk, landskap, barn/unge og trafikk, universell utforming, grøntområder og folkehelse, kantvegetasjon, friluftsliv, konsekvensutredning samt beredskapstroppens innspill. Dem legger også vekt på 100-meters belte langs sjø- og vassdrag og ROS-analysen som skal utarbeides i forkant av reguleringen. Det skal tas hensyn til dyrkbar jord i planen. Fylkesmannen tar vedtak om konsekvensutredning fra Sør-Varanger kommune til orientering. Til slutt er det trukket fram at man skal vurdere faren knyttet til radon og hensyn etter naturmangfoldloven. Det er ikke kjent at det er viktige regionale eller nasjonale naturverdier i det aktuelle området.
I planarbeidet er det lagt inn føringer for estetikk, tilgang til friområder, vegetasjonsbevaring, trafikksikre arealer og universell utforming. Bevaring av grøntområder og flomsikring er avsatt langs Ellenelva med hensynssone. Det er utarbeidet en ROS-analyse. Aktuelle hensynssoner og faresoner er hensyntatt i beskrivelse, bestemmelser og avmerket på plankart. I forbindelse med radonfare så er dette i varetatt i Plan- og bygningsloven for nye bygg.
- Nabo Edith V. Randa, 28.11.2011: Har ingen merknader til planen.
- Alle gjør oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner. Dette er tatt med i reguleringsbestemmelsene.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 27.02.2013 – 10.04.2013, og følgende innspill kom inn:

- Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvernavdeling, 12.04.2013: Fylkeskommunen viser til rundskrivet Tilgjengelighet for alle T -5/99B, til bruk ved kommunal planlegging. De mener universell utforming må kunne gjenfinnes i drøftingene i planens hovedmål, planbeskrivelse og bestemmelser. De påpeker at arealer som skal være avsatt til allmennheten, for eksempel leke- og oppholdsplasser, parkeringsplasser og andre offentlige rom utformes ikke bare med tanke på personer med nedsatt funksjonsevne, men at det også tas hensyn til familier med barn, og eldre. Dersom planene ikke er i tråd med dette kan det gi grunnlag til innsigelse. Fylkeskommunen har ingen kulturminnefaglige innspill, men minner om aktsomhetsplikten.
Kommentar: Kravet om tilgjengelighet gjelder ikke for fritidsboliger med én boenhet som det reguleres for i denne planen, jfr. byggeteknisk forskrift § 1-2. Derfor er det ikke tatt hensyn til universell utforming i reguleringsbestemmelser og beskrivelser. Aktsomhetsplikten anses som ivaretatt i reguleringsbestemmelse, punkt 1 d).
- Fylkesmannen i Finnmark, 10.04.2013: I planforslaget er et mindre område avsatt til LNFR-område for spredt bolig-, fritids-, og næringsbebyggelse. Fylkesmannen påpeker at et område bare kan avsettes til LNFR med spredt bebyggelse dersom arealet er avsatt til dette formålet i kommuneplanen, jfr. pbl § 12-5, 5. ledd. Videre viser Fylkesmannen til § 11-11 nr. 2 i pbl om at omfang og lokalisering må være beskrevet sammen med arealformålet i bestemmelsene. Siden det aktuelle området i kommuneplanen er et rent LNFR-område, kan det ikke avsettes som LNFR med spredt bebyggelse uten videre bestemmelser om lokalisering og omfang i planforslaget. Det må derfor anses som et rent LNFR-område der landbruksproduksjon, herunder

jordbruk, skogbruk og reindrift, som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet.

Kommentar: Innspillet tas til etterretning. Området avsatt til LNFR-område for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, endres til et rent LNFR-område; punkt 4.1 og 4.2 i bestemmelsene endres fra LNFR-generalisert og LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse til LNFR-1 og LNFR-2.

- Skogbrukssjefen i Finnmark og Kvænangen kommune, 02.04.2013: Punkt 4.3 c) i bestemmelsene omhandler bevaring av naturmiljø, som skogbrukssjefen synes å være noe streng; ”Det er ikke lov med noen form for vedhogst, tynningshogst eller annen forpleining, annet enn å opprettholde det som eksisterer i dag. Dette gjelder også eksisterende bygninger og anlegg.”

Skogbrukssjefen kommenterer:

”Det er ikke feil å stille skog som litt tynningshogst osv. Det er metoden som er avgjørende. Skogskjøtsel rundt hytter vil også bidra til en større trivsel for beboerne. Jeg synes man kan myke opp dette på bakgrunn av at skog er en fornybar ressurs som til enhver tid vil være i forandring, uansett om det gjøres menneskelige inngrep eller ikke.”

Det foreslås at vedhogst skal være forbudt i de nærmeste 10 meter fra elvebredden, og skogskjøtsel og tynningshogst kan tillates 10 – 30 meter fra elvebredden.

Kommentar: Området rundt Ellenelva er en vernesone, jfr. Verneplan I for vassdrag, og derfor anses ikke bestemmelsene angående vedhogst er for strenge. I bestemmelsen står det at det ikke er lov med vedhogst, ”...annet enn å opprettholde det som eksisterer i dag”. Dette innebærer at vedhogst for å ivareta skogen slik den er i dag, er lovlig. Administrasjonen vurderer det derfor slik at bestemmelsen i punkt 4.3 c) ikke er for streng.

- Varanger KraftNett 26.03.2013, Sametinget 08.04.2013, Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark 16.04.2013, Statens vegvesen 11.03.2013 og NVE 18.03.13, hadde ingen spesielle merknader til planen.

4. Forhold til eksisterende planer/vedtak.

Området er definert som LNF-område i arealplan for Sør-Varanger kommune. Eiendommen ligger utenfor sone for verneplan for Ellenelva.

5. Beskrivelse av planområdet.

Planområdet omfatter et areal på ca 24 daa, et område bestående av stort sett blandingskog på en morene/leire-avsetning som Ellenelva har lagt fra seg. Området grenser mot privat vei i nord, private eiendommer i vest og øst, og mot Ellenelva i sør. Det står flere gamle bygninger som tidligere har vært i bruk som hytter og bolig på eiendommen, samt at det har vært drevet jordbruk her i tidligere tider. Det er ca. 20-25 års siden drift av jordene ble avsluttet. Tidligere jorder er nå stort sett igjengrodd av bjørk og småskog. Gjennom planområdet krysser en høyspentlinje.

6. Beskrivelse av planforslaget.

Det er planlagt å avdele 7 nye tomter for fritidsboliger/hytter fra hovedeiendom. Hyttene får maksimal mønehøyde på 6,5 m. Dette for å få plass til ev. loft/hems. Omkringliggende boliger og fritidsbebyggelse er av varierende høyde med bygninger på 2 fulle etasjer som største. 5 av disse hyttetomtene skal ligge helt mot nabogrense i vest. Dette området er

skogbevokst myr og ikke i konflikt med stier eller ferdsel mot sjøen. Disse får direkte tilgang fra privat veg. De to siste tomtene skal være ved tidligere hovedbygg i øst. Ved å legge de nye hyttene ved siden av eksisterende hytter og bygg så vil man fortette i dette området. Område avsatt til fritidsboliger skal ikke komme i konflikt med verneverdig dyre- og planteliv, ikke forurensning til jordbunn, vann eller luft. Resten av planområdet skal være som det er i dag. Dvs. tidligere jordbruksområde med eksisterende bolig og tilhørende våningshus samt skogsområde.

Fra Ellenelva og ca. 30 meter horisontalt inn på planområdet er det en klimavernsone (naturvern). Det tillates ikke nye tiltak i området og bruken skal være regulert.

Eksisterende stier til elva, bålplasser og båtutsettingsområder kan opprettholdes. Dette vil også fungere som flomvernomsone og en buffer for avsigning fra terreng samt motvirke erosjon av elveløpet. Kantsonen er også viktig for biologisk mangfold.

Eksisterende høyspentlinje avsettes til fareområde.

Eksisterende privat veg opprettholdes til samme formål. I forbindelse med 5 nye hytter lages det en felles avkjøring og vei for de nye hyttene. De siste to hyttene får tilgang via eksisterende avkjøring til tidligere våningshus/gårdstun.

I midten av planområdet mot vei skal det legges en ny parkeringsplass for hensetting av diverse utstyr som tilhengere, caravan, skutere og div. Denne nye parkeringen er for hyttebrukere i planområdet.

Planforslaget omfatter følgende hovedformål:

- Byggeområde for fritidsboliger.
- Landbruksformål, eksisterende hovedeiendom.
- Parkeringsplass.
- Felles adkomst/vei for hytter.
- Hensynssoner for flom og klimavernsone mot Ellenelva.
- Faresone for høyspentlinje

7. Konsekvenser av tiltaket.

Terrenginngrep, transportbehov og fortetning. Det vil ved oppsetting av hytter nødvendigvis gjøres noe terrenginngrep. Dette i forbindelse med selve bygningen, samt nødvendig parkering for brukere. Det samme gjelder for parkeringsplass. På grunn av at man samler hyttene, så vil man kunne lage felles vei, få samlet naturinngrep i terrenget, samt fortettet bygningsmassen. Dette i samråd med Miljøverndepartementets retningslinje T-5/93.

Offentlig infrastruktur. En økning i antall hytter vil nødvendigvis føre til noe økning av bruk av infrastruktur som vei og elektrisitet. Det er ikke offentlig vann- og avløpsnett i området. Derfor må det tas spesielt hensyn til god kontroll med avfall og avløp fra hytter. Det er i dag forholdsvis liten ferdsel langs Ellenelva på sommeren. Planlagt ny bruk av området vil ikke berøre denne ferdselen siden den er trukket litt bort fra elva.

Det er ingen spesielle flomutsatte områder langs Ellenelva, men det er avsatt en hensynssone på 30 meter fra elva som også vil fungere som flomsone.

Landbruk. Selv om de gamle jordene ikke har vært i bruk på 25 år, så er området satt av til LNF-område med hensyn på tidligere bruk, og det er ikke tillatt med nye tiltak på disse jordene. Etter dagens behov for tilleggsjord for bønder i Vaggetem-området så er disse gamle jordene alt for små for å være interessante. Men det er lagt opp til i planen å vise hensyn til ev. mulig jordbruksbehov i fremtiden. Hvis behovet oppstår, så vil tidligere jorder bli tilbakeført og gjort klar for nypløying.

Forhold til konsekvensutredning.

Sør-Varanger kommune har i sin overordnede arealplan definert dette som et LNF-ormråde. Formannskapet i Sør-Varanger kommune har i vedtak med saksnr. 026/11 vedtatt at det etter administrasjonens vurdering ikke er behov for konsekvensutredning etter forskriftens §4. Det vil derfor ikke bli utarbeidet konsekvensutredning før detaljregulering.

Forholdet til naturmangfoldloven.

Søknaden skal også vurderes etter Naturmangfoldloven og særlig etter §§ 8 – 12, hvor forvaltningen i sine vedtak plikter å redegjøre for og synliggjøre kunnskapen og virkningene et tiltak kan få for naturmangfoldet.

Gjennom søk i Artsdatabanken med tilliggende databaser og kommunens egen biologisk mangfold registrering fra 2005, er det ikke registrert forekomst av truede arter eller naturtyper, eller naturmangfold for øvrig som vurderes til å ta særlig skade av tiltaket, og i dette tilfellet vurderes kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet som tilstrekkelig til at tiltaket kan gjennomføres.

Forslagsstiller: Bernt Mortensen
Planforslag: Fiskebeck Prosjekt AS