

Detaljregulering Lille Karpbukt, gnr. 32, bnr. 51 i Jarfjord Sør-Varanger kommune.

Planbeskrivelse

Planens ID: 2013011

ArkivsakID: 12/2025

Dato: 08.10.2013

Varsel om oppstart: 22.12.11

1.gangs behandling: 07.11.13 UFPS sak 083/13

Utlagt til offentlig ettersyn: 07.11.13-23.12.13

Dato for siste revisjon: 29.01.14

2.gangs behandling: 27.02.14, UFPS sak 022/14

Dato for vedtak i kommunestyret: 26.03.14, KST sak 021/14

1. Generelt.

Planområdet er på 113,5 daa. Eiendommen strekker seg fra sjøen i Karpbukt og sørover. Mot vest er eiendommen avgrenset av Vesterelva. Fylkesvei 886 til Grense Jakobselv krysser eiendommen fra vest til øst. Området er benevnt som LNF-område i Sør-Varanger kommunes arealplan.

2. Bakgrunn og eierforhold.

Det er flere eiere til området. Kontaktmann og tiltakshaver for eierne er Arnt Martinussen. Det er i avtale mellom arvinger fastslått at det skal avdeles 8 tomter for fritidsboliger fra hovedeiendommen. Hvis reguleringsplan med planlagt hyttetomter ikke blir gjennomført, så vil man ikke kunne fradele tomter for flere fritidsboliger og dermed ikke gjennomføre forutsatte arverettslige avtaler.

Eiendommen har i dag 1 hovedbygg som er registrert som bolig, samt 5 stk. fritidsboliger.

Ved sjøen er det 3 stk. naust og 3 stk. båtstøer.

3. Saksgang.

Det er gjort en vurdering av konsekvensutredningsplikten av Sør-Varanger kommune for planlagte tiltak på eiendommen. Dette møtevedtaket er datert 13.09.2012 med saksnr. 106/12. Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og på Sør-Varanger kommunes nettsider i Desember 2010. Alle naboer og offentlige etater er varslet pr. brev med kart.

Følgende innspill er kommet inn;

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Datert 28.02.2013.
- Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvern avdeling. Datert 20.01.2011.
- Varanger Kraft. Datert 06.01.2011.
- Fylkesmannen i Finnmark. Datert 26.01.2011.
- Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark. Datert 07.01.2011.
- Sametinget. Datert 28.06.2012, 26.01.2011 og 25.07.2008.
- Statens vegvesen. Datert 27.01.2011.

4. Forhold til eksisterende planer/vedtak.

Området er definert som LNF-område i arealplan for Sør-Varanger kommune. Det er tillatt med spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

5. Beskrivelse av planområdet.

Planområdet omfatter et areal på ca 99 daa, et område bestående av stort sett blandingskog og noe fjellterreng. Området strekker seg fra sjøen i nord, og ca. 500m sørover i et varierende terreng. Gjennom planområdet går fylkesveg 886, ca. 50-70 m fra sjøkanten. Store deler av eiendommen er dominert av en 50 meter høy fjelltopp/kolle kalt Fritzevarre.

Eiendommen har tidligere vært brukt til jordbruk. Dette gjelder den delen som ligger mot nord. Her er landskapet fremdeles nogenlunde åpent, med rester av gamle jorder og ellers bare skog. På denne delen ligger eksisterende hovedbygning/bolig samt alle andre bygninger på eiendommen. Den øvre(sørlige) delen av eiendommen er skogkledd med til dels tett skog. Varanger Kraft har både høg- og lavspent linjer på området. Høyspentlinjen ligger helt sør i området.

6. Beskrivelse av planforslaget.

Det er planlagt å avdele tomter for fritidsboliger/hytter fra hovedeiendom. Det planlegges å fradele 8 nye tomter i tillegg til eksisterende hytter og hovedeiendom m/ eksisterende bolig. Nye tomter skal ligge på området med eksisterende hytter og hovedhus i nord. Ved å legge de nye hyttene ved siden av eksisterende hytter og bolig så vil man fortette i dette området. I tillegg kan det legges punktfester for 8 nye naust i sjøkanten mot nord. I dette området er det allerede eksisterende naust. Dette området er skogbevokst og nye naust vil ikke komme i konflikt med stier eller ferdsel mot sjøen. Område avsatt til fritidsboliger skal ikke komme i konflikt med verneverdig dyre- og planteliv, ikke forurensning til jordbunn, vann eller luft. Naust skal legges i sjøkanten og det er viktig å vise aktsomhet i forhold til den frie ferdsel langs sjøkanten og mulig påvirkninger som dette vil få for landskap, dyre- og planteliv, ev. kulturminner og estetikk. Resten av planområdet skal være som det er i dag. Dvs. tidligere jordbruksområde med eksisterende hovedhus samt skogsområde. Mot Vesterelva vil det båndlegges en sone for kantvegetasjon.

Opprettelsen av 8 nye fritidsboliger vil ikke utløse nye krav i forhold til vegstandard eller vesentlig større trafikk enn det allerede er i dag for dagens utkjøring. Planlagte nye hytter skal ikke legges nærmere enn minimum 29 meter fra senter av fylkesveien. Dette er tilsvarende avstand til nærmeste eksisterende hytte på planområdet.

Fritidsboligene legges slik at dem ikke kommer i konflikt med høyspent- og lavspantanlegg. Det er ikke planlagt nye kraftlinjer i området. Reindriften har også uttalt at dette ikke er i konflikt med trekkruiter for rein eller andre aspekter av reindriften siden dette er et område med forholdsvis tett fritidsboligbygging. Det er i dag ingen store jordbruksinteresser i Lille Karpbukt, og det har ikke vært interesse for bruk av eksisterende gamle jorder. Utnyttelse av deler av eiendommen for fritidsboliger skal ikke ha noen konsekvenser for jordbruket i området, siden denne delen av eiendommen er litt for bratt og har tett bjørkeskog. Det har aldri vært registrert snø- eller jordskred innenfor eller i nærheten av planområdet. Når det gjelder naust, så vil ev. nye komme ved siden av eksisterende naust og utvide og fortette dette området for utsett av båt og lignende. Den allmenne ferdselen og miljøpåvirkningen skal ikke forringes vesentlig av flere naust.

Planforslaget omfatter følgende hovedformål:

- Byggeområde for fritidsboliger.
- LNF, eksisterende hovedeiendom.
- Felles adkomst/vei for hytter.
- Hensynssoner for flom og klimavernområde mot Vesterelva.
- Faresone for høyspentlinje

Innspill og planarbeid.

Følgende innspill kom inn ved varsel om oppstart og er etterfulgt;

- 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. Kulturminnefaglige innspill. Det er vektlagt at det tidligere har vært registrert kulturminnelokaliteter i planområdet. Dette må hensyntas i en konsekvensutredning. I planarbeidet er det tatt hensyn til kantsone langs Vesterelva hvor tiltak ikke tillates og bruk er regulert. Hyttetomtene er fortettet i forhold til eksisterende bebyggelse. Det skal tilstrebes å legge til rette for gode tilgjengelige felles områder så godt som det lar seg gjennomføre. Fritidsboliger med kun 1 bruksenhet er unntatt krav om tilgjengelig boenhet. Det er ikke planlagt fritidsboliger med flere bruksenheter. Derfor tas det ingen spesielle hensyn til universell utforming av fellesarealer og parkering. Sametinget har vært på ny befarings og tidligere registrering av kulturminner er trukket tilbake.
- Fylkesmannen i Finnmark har generelle innspill for reguleringsplan. Herunder er det lagt vekt på estetikk, landskap, barn/unge og trafikk, universell utforming, radon, 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. Fylkesmannen tar vedtak om konsekvensutredning fra Sør-Varanger kommune til orientering. I planarbeidet er det lagt inn føringer for estetikk, tilgang til friområder, vegetasjonsbevaring, trafikksikre arealer og tilgjengelighet. Bevaring av grøntområder og flomsikring er avsatt langs Vesterelva med hensynssone og kraftlinje har fått faresone. 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.
- Sametinget har tidligere registrert kulturminner på planområdet. Dette er i en senere befarings omgjort og lokalitet Id 67889 og Id 116734 regnes ikke som fredet lenger.
- Alle de ovenstående etater gjør oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner. Dette er tatt med i reguleringsbestemmelsene.
- NVE, Norges vassdrags- og energidirektorat 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 Vesterelva for biologisk mangfold og flomvern samt energianlegg har fått faresone.
- Varanger Kraft 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.
- Reindriftsforvaltningen Øst Finnmark har ingen spesielle merknader til dette reguleringsplanarbeidet, da dette er et eksisterende privat bolig- og fritidsboligområde.
- Statens vegvesen påpeker at området grenser mot fylkesvei 886. Det bør bestrebes felles avkjørsler og at forholdene rundt avkjørsler planlegges mhp siktlinjer osv. det minnes også om byggegrense langs offentlig veg på 50 meter. Det skal ikke anlegges nye avkjørsler, eksisterende avkjørsler oppgraderes og ny planlagt bebyggelse er trukket bort fra veien.

Innspill ifm offentlig ettersyn/høring er oppsummert og kommentert i eget skriv, se vedlegg.

7. Konsekvenser av tiltaket.

Terrenginngrep, transportbehov og fortetting. 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. Plassering av ev. bygninger og parkering legges i området hvor det er best i forhold til sol, utsikt og helning på terrenget. Dette i samråd med Miljøverndepartementets retningslinje T-5/93.

Offentlig infrastruktur. En økning i antall hytter vil nødvendigvis føre til noe økning av bruk av infrastruktur som vei og elektrisitet. Økt trafikk av personer og ev. biltrafikk. Tiltak vil nødvendigvis gi en liten økning i persontrafikk og biltrafikk fra hytter til fylkesvei og persontrafikk ned til sjøen. Det er opparbeidede stier/kjerreveger ned til sjøen som skal brukes. Nye stier er det ikke behov for å opparbeide. Hver ny hytte vil få egen parkeringsplass inne på eiendommen ved siden av hytten. Det er ikke krav om tilgjengelig boenhet eller universell utforming for fritidsboliger med en bruksenhet som det er planlagt her. Men det planlegges å tilstrebe god tilgjengelighet.

Det er ikke offentlig vann- og avløpsnett i området. Derfor må det tas spesielt hensyn til god kontroll med avfall og avløp fra hytter. Varanger Kraft har ingen innvendinger til kraftkapasiteten i området.

Det er i dag forholdsvis liten ferdsel langs Vesterelva. Dette er mer som en bekk å regne. Planlagt ny bruk av området vil ikke berøre kantsoner siden den er trukket bort fra elva. Det er ingen spesielle flomutsatte områder langs Vesterelva, men det er avsatt en hensynssone på 10 meter fra elva som også vil fungere som flomsone.

Det er i dag ingen som driver med jordbruk i Lille Karpbukt, og det har ikke vært interesse for bruk av eksisterende gamle jorder. Planlagt ny bruk av området vil berøre tidligere opparbeidede jorder og tidligere dyrket mark. Men disse har ikke vært i bruk på 50 år og er helt igjengrodd.

Forhold til konsekvensutredning.

Sør-Varanger kommune har i sin overordnede arealplan definert dette som et LNF-område. Formannskapet i Sør-Varanger kommune har i vedtak med saksnr. 106/12 vedtatt at det etter en konkret 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 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.

Forslagstiler: Arnt Martinussen

Planforslag: Fiskebeck Prosjekt AS