

Detaljregulering av Sollia. Planbeskrivelse.

Eiendom gbnr. 29/18 og 29/148, samt del av gbnr. 29/17 og 29/1. Storskog i Sør-Varanger kommune.

Dato: 06.12.2017

PlanID: 20302015002

Rev:

1. Generelt.

Planområdet er på ca 100-110 daa og ligger på Storskog i Sør-Varanger kommune. Planområdet er lokalisert til nordsiden av Pikevatnet i Sollia, og turveien strekker seg mot Jungajárvi.

I Sør-Varanger kommunes arealplan er området for turveg satt av til LNFR-område. Planlagt område for næringsformål/turisme er innenfor eksisterende bebyggelsesplan for Sollia datert 20.07.1994.

Nærmeste veg er Europaveg E105 til Storskog Tollstasjon.

Planområdet omfatter to private eiendommer som er Sollia Gjestegård og tilhørende boligeiendom og tilstøtende eiendom, samt en del av Finnmarkseiendommens areal og naboeiendom 29/17. I tillegg løper det en eksisterende skiløype og snøskuterløype langs planområdet som også krysser planområdet på enkelte punkter.

2. Bakgrunn og eierforhold.

Planområdet er en blanding av privat eiendom og et lite område eid av Finnmarkseiendommen.

Tiltakshaver for planen er Sollia Gjestegård AS. Eiendom gbnr: 29/18 eies av Sollia Gjestegård AS og 29/148 eies av Jorun Nordhus.

Sollia Gjestegård AS ønsker å utvide området for næringsformål/turisme, innlemme bolig på eiendom 29/148 til boligformål og regulere inn turveg til Borealis Camp til korrekt formål (turveg, turistformål i ødemark). Tiltaket for turvegen til Borealis Camp er godkjent av Sør-Varanger kommune og Finnmarkseiendommen, men må reguleres inn til korrekt formål.

3. Planprosessen.

Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og på kommunens nettsider i Oktober 2015. Alle naboer og offentlige etater er varslet pr. brev med kart.

Detaljreguleringsplan sendes inn til Sør-Varanger kommune senhøsten 2017.

4. Planstatus og rammebetingelser.

I Sør-Varanger kommunes arealplan er området for turveg satt av til LNFR-område; Landbruk, Natur og Friluftsområde, samt reindrift.

Planlagt område for næringsformål/turisme er i eksisterende bebyggelseplan for Sollia satt av til Bolig, herberge, campingplass og friluftsområde.

Mot sør skal planen koples til eksisterende detaljplan for E105 utarbeidet av Statens Vegvesen.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.

Planområdet omfatter et areal på ca. 100-110 daa. Dette er et område bestående av stort sett blandingskog, fjellskog og bebyggelsesområde for næringsvirksomhet.

Grunnforholdene består stort sett av tynn morene i turstiområdet, samt tykk morene, randmorene og noe bart fjell på eiendom 29/18 og 29/148 i Sollia. Langs eiendomsgranse

møt øst og nordøst er det belte med tykk marin avsetning langs en bekk. Eksisterende bebyggelse er i morene-området mot sør.

Planområdet grenser mot E105 i sør, FeFo i vest (29/17), over eiendom 29/17 og resterende del av turstien ligger innenfor 29/1, FeFo.

Sollia Gjestegård driver i dag med turistbasert næringsvirksomhet. Overnattingsbygg/anlegg, servicebygg og restaurant er utviklet over mange år. Det har ikke vært drevet jordbruk eller skogbruk i planområdet. Reindrifta har flytteområder i nærheten av planområdet. Det gjelder oppsamlingsområde i området Taraldsfjellet-Jungajárvi.

Turvegen og snøskuterløype krysser sperregjerde for rein. Eksisterende snøskuterløype følger samme trase' som planlagt tursti fra Sollia Gjestegård, gjennom reingjerde og ca. 1 km inn mot Jungajárvi-vannet før denne løypen får en egen trace' over Jungajárvi-vannet. Det er også etablert en skiløype av Jakobsnes bygdelag som kjøres opp vinterstid fra Jakobsnes og via Jungajárvi og ned til Sollia.

6. Beskrivelse av planforslaget og formålsområder

Sollia Gjestegård er en turistresort/reiselivsbedrift med historie tilbake til 1929. Sollia-området har vært brukt til rekreasjon og serveringslokale av både kommunens egen befolkning og tilreisende i alle disse årene. Anlegget har vært utviklet fra starten av med et bygg (hovedhuset), utviklet videre og består nå av 5 hytter, 4 leiligheter, 2 store hytter med til samme 24 rom. I tillegg er det bygget en egen restaurant ved Pikevannet samt en enebolig. Restaurant Gapahuken er ikke en del av denne detaljreguleringen, men er en del av konseptet som Sollia Gjestegård har. I tillegg er det etablert et midlertidig telthanlegg, 'Borealis Camp' ved Jungajárvi som tilbyr overnatting og opphold midt i naturen og nordlyset.

For å legge til rette for framtidig utvikling av bedriften/turistresort vil Sollia Gjestegård lage en ny reguleringsplan som ivaretar dette.

Område for næring/turistvirksomhet skal utvides nordover på eiendommen. Dette også fordi Statens vegvesen har med sin ombygging av E105 stoppet mulig utvikling mot sør.

Samtidig skal turveg med teltleir ved Jungajárvi innlemmes i planarbeidet. Denne turvegen skal særlig terrengtilpasses, og bevaring av vegetasjon er viktig av hensyn til landskap og fjernvirkningen av planområdet. Fra Sollia Gjestegård går det en traktorveg som har vært brukt av Varanger Kraft (og reindrifta) for tilgang til høyspentlinjen som er i dette fjellområdet. Turvegen starter ca. 400-500 m fra Sollia Gjestegård hvor traktorvegen slutter, og strekker seg ca. 2 km nordover på østsiden av Jungajárvi til teltleiren.

Mot eksisterende bekk som er eiendomsgrense i øst skal det beholdes et krattskogs-/vegetasjonsbelte for bevaring av biologisk mangfold. Dette gjelder den nordlige delen av denne bekken.

Det skal benyttes eksisterende grunnvann/brønn til nye anlegg. Kapasitet på vanntilgangen må dokumenteres før byggetillatelse gis. Anleggene vil ha avløp til rensesekk ev.

spreddegrøfter for filtrering i grunnen (hvis gunstige grunnforhold for dette) og ev. utslipp til innsjø. Dette ivaretas av plan- og bygningsloven med søknad om utslippstillatelse for avløp før byggetillatelse gis.

En oppgradering av Sollia detaljregulering vil ikke utløse nye krav i forhold til vegstandard eller vesentlig større trafikk enn det er i dag. Tilgang til området, spesielt besøkende vil komme inn via dagens oppgraderte avkjøring fra E105 og opp til hovedbygningen, samt en sideveg til eneboligen.

Det vil også være offentlig snøskuter-løype som er åpen på vinteren inn til Sollia. Denne løypa følger planlagt tursti i ca. 1 km fra Sollia og ut i terrenget. Plassering av turveg sammen med snøskuterløype er også viktig av hensyn til landskapet og minst mulig terrenginngrep.

Nødvendig parkeringsbehov kan utvides/tilpasses med denne nye planen.

Parkeringsbehovet er godt ivare tatt for dagens drift av Sollia Gjestegård.

Tiltakshaver skal også vurdere hvilke tiltak som kan gjennomføres for å øke tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, det være seg nedsatt bevegelsesevne, syn, orienteringsevne eller hørsel. Økt tilgjengelighet er viktig faktor som også kan utvide

kundegruppen for besøk til området. Det er i bestemmelsene satt krav til tilgjengelighet for arealer avsatt for allmennheten, leke - oppholdsarealer, p-plasser og lignende. Dette gjelder ikke område for turveg og leirplass. Dette ønskelig å tilpasse så godt som mulig, men i innspill fra Fylkesmannen med krav om 1 m bredde på turvegen og krav til minst mulig terrengtiltak i naturområder tilsier at det ikke blir mulig for funksjonshemmede som trenger rullestol eller lignende hjelpemidler (eks. turvogn for hundebruk) å bruke turstien eller og en arealer for leirplass.

Planforslaget omfatter følgende hovedformål:

- Byggeområde, herunder Boligbebyggelse, Fritids- og turistformål samt Leirplass.
- Grønnstruktur, herunder Turveg.
- Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift, herunder naturvern.

Byggeområde;

Byggeområder omfatter boligbebyggelse (BFS) for eksisterende enebolig som er tjenestebolig for daglig leder/driftsleder på Sollia Gjestegård.

Område for fritids- og turistformål (BFT) omfatter eksisterende og framtidig bebyggelse for turistformål. Her vil all bebyggelse for overnatting og turistvirksomhet bli plassert.

Området leirplass (BLP1) skal brukes til teltleir for kunder og besøkende til Sollia Gjestegård.

Dette er ødemarksleir for naturovernatting med villmarksopplevelse. Her skal det kun settes opp gammetelt, Lavvo og midlertidige små flyttbare modulbygg for badstue og toalett.

Området Leirplass 2 (BLP2), er for nordlysobservasjon og utsiktspunkt. Her tillates det oppsatt små bygg som gapahuker som skal brukes som le for vær og vind, bålplasser og annen aktivitetsutstyr.

Grønnstruktur;

Omfatter formålsområdet turveg (GT) til teltleir (BLP1) ved Jungajárvi. Denne turvegen skal være enkelt opparbeidet med toppdekke i grus.

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift;

Omfatter område for naturvern (LN). Dette gjelder sone med bredde 10 m langs bekk ved eiendomsgrensen. Sonen er viktig for bevaring av det biologiske mangfoldet langs bekken og vil også fungere som flomsone ved stor vannføring. Det tillates ikke tiltak langs bekken bortsett fra enkel tynningshogst.

7. Samlet virkninger av planforslaget.

Terrenginngrep, transportbehov og fortetning.

Det vil ved oppsetting av nye bygg og andre nødvendige anleggsplaner gjøres noe terrenginngrep. Dette i forbindelse med selve bygningen, transport av materialer og opprettelse av transportårer mellom de forskjellige bruksområdene. For å fortette bygningsmassen i fornuftige områder og integrert i terrenget er nye bygningsområder samlet mot eksisterende bygningsmasse.

Behovet for transport internt i området og ev. parkering skal planlegges ved nybygg. Det skal være god kapasitet for alle som vil besøke Sollia Gjestegård. Utvidelse av eksisterende drift vil ikke utløse nye krav i forhold til vegstandard eller vesentlig større trafikk enn det er i dag. Det vil også være enkle terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av turvegen. Dette skal utføres så skånsomt som mulig og det er lagt vekt på å utføre dette etter prinsippene i Håndbok 27-2006, Naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv utgitt av Direktoratet for naturforvaltning. Turvegen bør tilpasses bruken (teltleir og generell turaktivitet) og kombineres med annen bruk hvis mulig. I dette tilfelle samkjøring med skiløype spesielt.

Kulturmiljø og kulturminner.

Ingen av kulturminnemyndighetene, Finnmark Fylke og Sametinget, har tilkjennegitt at de vil foreta nye undersøkelser. Sametinget foretok befaringsplanområdet i Juni 2016. Det ble ikke påvist automatiske fredete kulturminner. Innspill fra myndighetene for reguleringsplanen

er ivaretatt i beskrivelse, bestemmelser og plankart. Det er i planbestemmelsene lagt inn egen bestemmelse for hensyn og bevaring av kulturminner og ev. oppdagelse av slike.

Sikring av jordressurser (jordvern).

Det foreligger ingen registreringer som gir indikasjoner om at planlagte utbygginger/planarbeid vil berøre geologiske- eller andre naturverdier. Det har ikke vært drevet landbruk eller skogbruk i planområdet.

Tilgjengelighet for funksjonshemmede og tilgjengelighet til uteområder herunder friluftsliv.

Tiltak som bedrer tilgjengeligheten for personer med nedsatt bevegelsesevne er viktig i integrering av disse gruppene, selv for turstier. Det vil bli mulighet for at flere kan bruke området. Virkningene trenger ikke være negative for terreng, miljø og natur så lenge man gjør det enkelt. Noen kan også ha positiv effekt for terreng, miljø og natur slik som bruer/stikkrenner for å minske slitasje rundt stier i våte områder og konsentrere eksisterende trafikken til samme sti/turveg. Her tenkes spesielt på å tilrettelegge for funksjonshemmede langs planlagt turveg. Dette er også et ønsket tiltak fra rådet for funksjonshemming i kommunen. God skilting og kontrastskilt/kontrastføring er også enkle tiltak som ikke trenger å ha negativ effekt. For bygningsmassen og bruken av denne så må man avveie terrenginngrep og nytteeffekt for mulige tiltak for tilgjengelighet.

Offentlig infrastruktur.

En økning i antall utleiehytter og bygg, samt etablering av tursti til 'Borealis Camp' vil nødvendigvis føre til noe økning av bruk av offentlig infrastruktur som elektrisitet. Dette må beregnes og avklares av kraftleverandør. Det er ikke offentlig vann- og avløpsnett i området. Derfor må det tas spesielt hensyn til god kontroll med avfall fra driften og avløp fra både utleiehytter, overnattingsbygg og servicebygg. Nye og eksisterende bygninger skal forholde seg til gjeldende normer for utslipp etter lovverket. For nybygg vil dette ivaretas av plan og bygningsloven med søknad om utslippstillatelse for avløp før byggesøknad. Området hvor nye hytter skal plasseres vil kunne få forskjellige løsninger for avløp pga mulighet for forskjellig masser i området, alt fra sand-grus til leire samt avstand til sluttresipient som er Pikevannet.

Biologisk mangfold(naturmangfold).

I følge Miljødirektoratets Naturbase er det ikke registrert noe biologisk mangfold er av spesiell betydning innenfor planområdet. Det vil tas spesielt hensyn til kantsone langs bekk i eiendomsgrense fordi dette er et viktig område for biologisk mangfold. Tiltakshaver vil ikke berøre denne sonen i sin drift av Sollia Gjestegård.

Barn og unges oppvekstforhold.

I og med at tiltaket stort sett kun berører ny næringsdrift, så vil det ikke berøre barn- og unges oppvekstforhold. Bortsett fra et lite område for en enebolig er det ikke boligområder i planområdet. Eksisterende bolig har god plass for lekeområder og særdeles god tilgang til naturen. Alle barn i Elevenes-Storskog området tilhører krets for Kirkenes skole. Disse har fri busstransport til og fra skolen.

8. Innkomne innspill.

Innspill og planarbeid. Følgende innspill kom inn og er stort sett etterfulgt;

- Sametinget. Datert 10.06.2016.
Sametinget har vært på befaring i planområdet og har ingen merknader til planarbeidet. For øvrig gjør Sametinget oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner. Dette blir ivaretatt i bestemmelser for detaljplanen.

- Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvernavdeling. Datert 20.10.2015.
Man skal ivareta prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak, samt vektlegging av estetisk utforming av

omgivelsene. Det er ingen registrering av automatisk freda kulturminner i planområdet og derfor er det ingen merknader til planen mhp. arkeologi. I planarbeidet er det lagt inn føringer for universell utforming og estetisk utforming i både beskrivelse og bestemmelser. Dette gjelder spesielt uteområder, felles arealer avsatt for allmennheten, leke -og oppholdsarealer, parkeringsplasser og lignende.

- Fylkesmannen i Finnmark. Datert 12.11.2015.
Fylkesmannen i Finnmark har generelle innspill for reguleringsplan. Veiledning om reguleringsplan bør benyttes i planarbeidet. Det skal legges vekt på estetikk i planarbeidet. Grad av utnytting skal påføres planen. Landskapet og påvirkning skal være et tema i planprosessen. Det skal stilles krav til at tursti etableres på en naturvennlig måte uten omfattende terrenginngrep. Det kan ikke etableres permanente bygg i teltleieren/Boralis Camp. Hvordan naturmangfoldet er vurdert og vektlagt skal framgå av planbeskrivelsen. ROS-analysen som skal utarbeides i forkant av reguleringen. Planen skal følge regler for navnsetting, ID og kvalitet etter kart- og planforskriften §9.
Reguleringsplanveileder er benyttet i planarbeidet. Det lagt inn føringer i beskrivelse og bestemmelser for estetikk, grad av utnytting og landskapspåvirkning. Naturens mangfold er tatt med som eget punkt i beskrivelsen. Det er utarbeidet en ROS-analyse. Plankart, kodeverk, arealplan-ID og navnsetting er framstilt etter kart- og planforskriften.
- Reinbeitedistrikt 1-2-3 Østre Sør-Varanger. Datert 27.10.2015.
Reinbeitedistriktet har i sin vurdering følgende innspill: Det er en flyttlei i nærområdet. Området Taraldsfjellet-Jungajárvi er oppsamlingsområde for reinen ved flytting. Distriktet ønsker ikke at det etableres faste installasjoner i område som kan være til hinder/forstyrrelse for reinen. Tursti/vei som passerer eksisterende reingjerde må utformes slik at den kan fungere hele året. Denne porten må alltid lukkes etter bruk. Det må påregnes rein i området året rundt. Man har i planleggingen tatt hensyn til reindriftas innspill; Det skal ikke etableres faste installasjoner/bygg i beiteområdet. Det er allerede etablert en helårs-port som fungerer fint i eksisterende reingjerde. Denne vil bli oppgradert. Vi har i beskrivelsen også vektlagt god avfallshåndtering i teltleiren slik at man unngår å tiltrekke uønsket vilt/rovdyr.
- Varanger Kraft, Plan- og prosjektavdeling. Datert 03.10.2015.
En nettstasjon er plassert ved Sollia Gjestegård. Trafoen er på 315 kVA Sollia Gjestegård er eneste abonnent på denne trafoen.
I planarbeidet er det lagt inn rutine for varsling til Varanger Kraft ved oppstart/planlegging av tiltak.
- Norges vassdrags- og energidirektorat. Datert 02.11.2015.
NVE kan ikke se at planområdet berører vassdrag, elektriske anlegg eller er utsatt for skred. NVE har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av planarbeid. Bør vise aktsomhet hvis man kommer i kontakt med kvikkleire.
I planarbeidet er det ikke planlagt byggeområder/tiltak i potensielle kvikkleireområder (mot bekk).
- Nabo Jon Bertelsen. Datert 06.11.2015.
Jon Bertelsen har påpekt uklarheter i eiendomsgrensene til gbnr. 29/17. Dette er nå avklart i følge brev fra kommunen datert 17.11.2015. Bertelsen har ingen merknader til varsling av oppstart planarbeid.
Det er lagt til grunn korrekt kartunderlag etter siste avklaring foretatt nov 2015.

- Det gjøres generelt oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner. Dette er tatt med i reguleringsbestemmelsene.

9. Vurdering av krav til konsekvensutredning.

Sør-Varanger kommune har vurdert behovet for konsekvensutredning i oppstartsmøte datert 23.09.2015 for varsel om oppstart av planarbeide/endring av bebyggelsesplan. Kommunen kan ikke se at detaljregulering kommer inn under KU-forskriftens bestemmelser og vil ikke kreve konsekvensutredning.

10. Vurdering etter naturmangfoldloven.

Administrasjonens vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-12:

Etter naturmangfoldlovens §7 skal prinsippene i §§ 8 - 12 samme lov legges til grunn ved all offentlig beslutningstaking. Administrasjonen vil i det følgende gi sin vurdering av forholdene i saken sett opp mot prinsippene i §§ 8 til 12.

Beslutningstaking som berører naturmangfoldet skal etter § 8 «.. bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger.» Miljødirektoratets naturbase og artsdatabanken viser ingen arter av stor eller særlig stor forvaltningsinteresse i området. Store deler av planområdet er innenfor eiendommen til Sollia Gjestegård og dette området har vært brukt til bygninger, hundeløyper, hogst for ved og andre forskjellige tiltak. Disse områdene oppfattes ikke som uberørt. Turveg og tilhørende leirplass (BLP1) har små inngrep og skal i liten grad forstyrre naturmangfoldet.

Det er tiltakshavers vurdering at kunnskapsgrunnlaget er godt belyst ovenfor, og § 9 om føre-var-prinsippet ved mangel på tilstrekkelig kunnskap kommer derfor ikke til anvendelse.

Økosystemets samlede belastning skal etter § 10 vurderes. Området bærer i dag preg av tekniske inngrep som bygninger, veger, stier, teltleir, bålplasser, gjerder og høyspentlinjer, og tiltakshaver kan derfor ikke se at nye inngrep vil øke belastningen på økosystemet. Den største belastningen vil etter dette derfor være under anleggsperioden.

11. Vurdering etter Sametingets retningslinjer.

Endring av bruk av utmark vurderes etter Sametingets retningslinjer.

I retningslinjene må det i hvert enkelt tilfelle vurderes hva som er å anse som endret bruk av utmark. Det skal etter § 3 i retningslinjene «.. tas utgangspunkt i den sedvanlige bruken av området og vurderes hvorvidt denne bruken vil kunne videreføres.» Området bærer preg av bruk og andre tekniske inngrep helt tilbake til opprinnelig eiendom og drift på 1950-tallet.

Allerede da gikk det en vinterveg fra Sollia Gjestegård til Jungajárvivatnet som flittig ble brukt til motortransport og sledetransport.

Reindriften har flytteområder i nærheten av planområdet. Turvegen og eksisterende snøskuterløype krysser et sperregjerde for rein. Eksisterende snøskuterløype følger samme trase som planlagt tursti fra Sollia Gjestegård, gjennom reingjerde og ca. 1 km inn mot Jungajárvivatnet før denne løypen får en egen trase over Jungajárvivatnet. Det er også etablert en godkjent skiløype av Jakobsnes bygdelag som kjøres opp vinterstid fra Jakobsnes og via Jungajárvivatnet og ned til Sollia. Denne sameksistensen har vart i mange tiår nå.

Tiltakshaver anser derfor at plantiltaket ikke vil medføre endret bruk av utmark.

12. Sammendrag.

Sollia Gjestegård AS ønsker å legge til rette for en videre utvikling av eiendom, gbnr: 29/18 for næringsformål/turistbasert virksomhet. Dette for å skape et godt grunnlag for videre drift og framtidige måter å drifte en slik turistbedrift og samtidig ta vare på naturen og de naturlige goder som Sollia og utmarksområdene gir. Naturen og friluftslivet er hovedgrunnlaget for driften og for besøkende til Sollia Gjestegård.

Påbegynt turveg med tilhørende teltleir er en viktig del av satsingsområde for Sollia Gjestegård og en av bærebjelkene for bedriften.

Nordlysturister blir en større og viktigere del av kundemassen. Derfor skal denne innlemmes i planen og få sin naturlige plass i satsning på tilrettelegging for turistbasert virksomhet.

Underveis i planarbeidet er det så godt som mulig tatt hensyn til innspill som har kommet inn og innarbeidet dette i reguleringsplanen. Man har i planen bestrebet seg på å ivareta mulig sårbare områder, utmark/landskap og samtidig sørge for at eksisterende drift har utviklingsmuligheter.

Ved gjennomføring av tiltak skal man ta hensyn til det estetiske i utforming av bygg og landskapet, tilrettelegge for funksjonshemmede og i være aktsom for mulige funn av verneverdige kulturminner.

Det er foretatt befaring av planområdet av Sametinget som i sin konklusjon/befaringsbrev ikke har noen merknader til planarbeidet.

Sollia Gjestegård AS ønsker et godt samarbeid med brukere av området som reindrifta, Finnmarkseiendommen som utmarksforvalter og Sør-Varanger kommune.

Forslagstiller: **Sollia Gjestegård AS**

Planforslag: **Fiskebeck Prosjekt AS**