

Berlevåg kommune

Bebyggelsesplan med bestemmelser

Hytteområde Midtre Kongsfjorddalen

1. Planbeskrivelse

Planområdet

Planområdet omfatter området fra nedenfor vakthytta, avgrenset i sørøst mot Kongsfjordelva, ned til Vesterdalen. Planområdet har adkomst via avkjørsler fra RV890. Grunneier er Finnmarkseiendommen.

Planområdet er definert gjennom overordnet arealplan for Berlevåg kommune, vedtatt 1995. Bestemmelsene til arealdelen forutsetter at det utarbeides hyttebebyggelsesplaner for de områdene i planen som er avsatt til hytteområder.



Fra vakthytta til hengebroa

Bakgrunn for planarbeidet.

Gjeldende reguleringsplaner for hytteområdene i Kongsfjorddalen ble vedtatt så tidlig som i 1978. Det er stort sett ikke ledige tomter igjen, og planutvalget har ønsket å gjennomføre en fortetting for å få til flere tomter. Samtidig ønsker man å etablere bestemmelser som i større grad enn før kan gi tidsriktig fritidsbebyggelse med den komfort og det areal som dagens hyttebrukere ønsker seg.

Bruken av bil og snøskuter har også endret seg betydelig de senere tiår. Det er derfor svært viktig at det tilrettelegges avkjøringer, parkeringsplasser og fellesveger som både ivaretar trafikksikkerheten på RV890, hensynet til miljø og tilgjengelighet til hyttene.

Det ønskes at universell utforming så langt det er praktisk mulig legges til grunn som prinsipp for adkomst til hyttene.

Beskrivelse av planområdet

Hytteområdet Midtre Kongsfjorddalen er i hovedsak et skifer- og sandsteinsområde.

Hyttebebyggelsen ligger på fra 80 m.o.h. i nedre del til ca 120 m.o.h. i øvre del av planområdet.

Svært mange av hyttene har enkel adgang fra felles adkomstveg, enten fra RV 89, gamle RV 890 eller opparbeidede parkeringsplasser.

Området er delvis myrlendt, delvis lyngdekket blokkmark. Lom har yngleområde i tjernene i og rundt området. Myrområdene produserer relativt mye muldebær.

Det er ingen enkeltregistreringer av kulturminner i området. Deler av området har imidlertid gammelt kulturlandskap i form av utmarksbeite.

Snøskuterløype 07 går langs RV 890 gjennom mesteparten av planområdet. Løype 05 kommer inn i planområdet gjennom Botnelvdalen.



Plankesti over myr

Beskrivelse av planarbeidet

Planarbeidets praktiske del startet opp i april 2008 med kunngjøring og åpent møte. I mai 2008 ble det avholdt møte i Arealplanforum. Befaring av planområdet ble foretatt 17.06.08, der kommunen, fylkeskommunen, vegvesenet, reindriftsadministrasjonen og en representant for reinbeitedistriktet var med. Mulige nye hyttetomter ble GPS-posisjonert. Utover sommeren ble det foretatt supplerende registreringer av eksisterende hytter samt nye lokaliteter.

5. september ble det avholdt orienteringsmøte med fylkesmannen, Finnmarkseiendommen og fylkeskommunen. Det ble noe senere også avholdt møte med Vegvesenet.

5. september ble det også avholdt forhandlingsmøte med reindriftsadministrasjonen om hvor nye hyttetomter kunne plasseres. Dette møtet ble fulgt opp med et nytt møte 11. november som følge av et ønske fra planutvalget. Forslag til nye tomteplasseringer følger konklusjonene fra dette møtet.

Vurdering av behovet for konsekvensutredning

Etter plan- og bygningslovens § 16-2 skal bl.a. kommuneplaner som fastsetter retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging, samt for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn, konsekvensutredes. Formålet er at disse hensynene skal tas hensyn til under forberedelsen av planen.

I foreliggende plan legges det opp til en foretting av et allerede eksisterende hytteområde, med en marginal øking av det samlede antall hyttetomter. Det legges heller ikke opp til vesentlig ny infrastruktur utover allerede eksisterende vegger og avkjørsler. Det vurderes derfor ikke som nødvendig å gjennomføre en konsekvensutredning i forbindelse med utarbeidelse av hyttebebyggelsesplanen.

2. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Naturbasert sårbarhet

1. Skred

Ifølge skreddatabasen skrednett.no er det ikke fare for snøskred eller jordskred som kan påføre hyttebebyggelsen skade. Slike nasjonale databaser vil ofte ikke være tilstrekkelig til å vurdere lokale situasjoner. Ut fra historiske data fra området *vil det ikke være forbundet med risiko* å etablere nye hyttetomter på de foreslåtte lokaliteter. Under arbeidet med lokalisering har man likevel vært bevisst på å sette tomtene på mest mulig åpne plasser.

Det er ikke lokalisert kvikkleire i planområdet. Det er derfor heller ingen risiko for kvikkleireskred.

2. Flom

Ingen nye hyttetomter vil bli influert av Kongsfjordelvas flomsone, uansett hvor ekstreme flomnivåer denne kan få. Noen bekker går gjennom planområdet. Disse kan bli relativt store ved ekstremnedbør, men ingen hytter plasseres i umiddelbar nærhet til bekkene. Dessuten vil jordsmonnet (morene) ha betydelig dreneringskapasitet. Det er derfor *ikke forbundet med risiko* å etablere nye hyttetomter på de foreslåtte lokaliteter. Dog har man under arbeidet med lokalisering vært bevisst på ikke å plassere hyttetomter på eller nær Kongsfjordelvas flomsone.

3. Radon

Radonfaren er først og fremst forbundet med gjennomtrenging av radongass fra grunnen og inn i kjellere. 15 % av husstandene i Berlevåg kommune har en radonstråling som er høyere enn tiltaksgrensen (200 becquerel pr kbm). Hyttene i planområdet er i hovedsak plassert på pæler, og der er derfor utlufting under gulvet. Det vurderes derfor som *ikke forbundet med risiko* å etablere nye hyttetomter på de foreslåtte lokaliteter.

4. Spesielle værforhold

Lokale værphenomener kan utgjøre en risiko for mennesker, ferdsel og bebyggelse. For planområdet antas det at følgende phenomener kan utgjøre en risiko:

- Spesielt sterke vindkast (fallvind)
- Rask oppbygging av store og meget harde snøskavler (fokksnø)

Konsekvensen av en uønsket hendelse kan være bygningskader på tak, terrasser eller lignende. For planområdet vurderes risikoen som *liten*, på grunn av topografiske forhold. Man har bevisst valgt å ikke plassere hyttetomter i fallvindsområder eller der det er kjent at store snøskavler bygges opp. Det vurderes ikke som aktuelt å knytte spesielle bestemmelser til dette forholdet.

Virksomhetsbasert sårbarhet

1. Kraftledninger

Det går 66 kV linjer gjennom planområdet. Ved en eventuell utbygging av vindparken på Rakkucærro vil disse forsterkes til 132 kV. Statens Strålevern definerer en øvre strålegrense for *helårsbebyggelse* på 0,4 µT (mikrotesla). For en 132 kV linje vil tiltaksgrensen nås ved en avstand på ca 44 meter. Ved plassering av nye hyttetomter har man lagt til grunn en minimumsavstand på 50 meter fra kraftlinjene. Siden hyttene ikke er helårsboliger vil man derfor ha lagt inn betydelig "sikkerhetsmargin". Konklusjonen er således at det er *ikke forbundet risiko* med de foreslåtte nye hyttetomtene. Den estetiske virkningen omfattes ikke av risiko- og sårbarhetsanalysen.

2. Vegnett

Riksveg 890 krysser planområdet. Årsmiddeltrafikken er svært lav, men den kan periodevis være relativt høy, særlig ved helgestart og helgeslutt, samt i påsken. Brøyteskavler kan være et risikomoment. Siktforholdene er imidlertid gjennomgående gode, og det er etablert avkjøringer og parkeringsplasser. Det er hittil ikke registrert alvorlige ulykker, og risikoen for en uønsket hendelse defineres derfor som *liten*, selv om trafikken forventes å øke noe med økende antall hytter. Men dersom en uønsket hendelse skjer, vil *konsekvensene kunne bli store*, som død eller alvorlig skade. I planen er det derfor lagt opp til bedre muligheter for avkjøring og parkeringsplasser.

3. Universell utforming

Plan- og bygningsloven krever at prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen. Videre krever diskriminerings- og tilgjengelighetslovens § 9 en plikt til generell tilrettelegging. Dette gjelder også bygninger, anlegg og uteområder rettet mot allmennheten (§ 10).

Planens bestemmelser stiller ikke krav til den enkelte hytte utover teknisk forskrift. Man har søkt å ivareta hensynet til universell utforming i hovedsak på to måter:

1. Noen av de nye hyttetomtene vil ligge i nærheten av, og lett tilgjengelig fra RV 890. Dette vil spesielt gi bevegelsehemmede god adkomst til hytta.
2. Det er i bestemmelsene gitt mulighet for 1 m brede stier fra felles adkomstveg. Disse kan utformes slik at det er mulig for rullestolbrukere samt blinde/svaksynte å komme til og fra hytta.

4. Merknader innkommet etter oppstartsvedtaket

1. Statens Vegvesen:

Påpeker at eksisterende avkjørsler må benyttes i størst mulig grad. Vegvesenet er restriktive mht. nye avkjørsler til enkelthytter. Videre bør det legges opp til utvidelse av eksisterende parkeringsplasser, samt legge inn rekkefølgekrav.

Etter egne møter og korrespondanse med Vegvesenet er det i planen er det lagt opp til økt antall plasser til parkering, og det settes krav om opparbeidet parkeringsplass før nye hytter kan tas i bruk.

2. Sametinget:

Det er gitt to uttalelser; dat. 15.08.08 og 21.10.08. Et opprinnelig krav om befaringsrett er trukket tilbake. Sametinget påpeker hensynet til kulturminner, og har foreslått tekst til den generelle delen i reguleringsbestemmelsene. I planen er Sametingets ønsker tatt til følge.

3. Fylkesmannen i Finnmark:

Fylkesmannen viser til kommunens ansvar for å sikre god estetikk i planleggingen. Hyttenes form og størrelse må tilpasses terrenget – dette gjelder også standard og linjeføring på eventuelle veger. Det bør knyttes bestemmelser til atkomststiene, og det bør avsettes arealer til parkering både for hytteeiere og gjester. De må også fungere om vinteren.

Fylkesmannen viser videre til at vannkilder bør reguleres som spesialområde. Kantvegetasjon, spesielt langs elvestrenger, er viktig å bevare. Etablerte stier og aktivitetsområder bør ikke brytes opp. Det må foretas en risikovurdering og kommunen må vurdere om det er nødvendig med en konsekvensutredning.

I planen har kommunen søkt å imøtekomme merknadene fra fylkesmannen i størst mulig grad. Det er vurdert om det er nødvendig å gjennomføre en konsekvensvurdering etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Konklusjonen er at dette ikke er nødvendig, jfr. kap. 1 siste punkt.

4. Finnmark fylkeskommune:

Fylkeskommunen ber om at planbestemmelsene gjenspeiles hvilken standard som legges på hyttene, og peker på at etterspørselen etter hytter med høy teknisk standard har økt sterkt. Dette krever betydelige inngrep. Man bør som et minimum sørge for fellesføring av atkomstveger og teknisk infrastruktur. Videre er det viktig å sikre hensynet til friluftsinnteresser. Planen bør ivareta hensynet til universell utforming – atkomstveg bør da tilstrebes rullestolstandard.

Fylkeskommunen har i likhet med Sametinget kulturminnefaglige vurderinger.

Berlevåg kommune har i planen valgt å videreføre den infrastruktur som allerede finnes i planområdet, med unntak av at det kan åpnes for kraftforsyning via jordkabel. Det vises ellers til pkt 5 nedenfor. Kommunen har for øvrig hatt en løpende dialog med fylkeskommunen om de kulturminnefaglige vurderingene, og fylkeskommunen har trukket tilbake et befaringsvarsel.

5. Reindriftsadministrasjonen:

Reindriftsadministrasjonen har ikke avgitt noen generell uttalelse, men kommunen og reindriftsadministrasjonen har hatt flere møter for å avklare hvor det er mulig å etablere nye hyttetomter. De foreslåtte nye tomter er et resultat av disse forhandlingene.

6. Øvrige innspill:

Det er kommet innspill fra hytteeiere og potensielle hytteeiere på forslag til lokaliseringer. Disse har sammen med innspillene fra reindriftsadministrasjonen hatt betydelig påvirkning på antallet nye tomter, atkomstveger og plasseringen av tomter og veger. Man har videre hatt kontakt med Varanger Kraft AS vedr. faresone for høyspentlinjer, og blitt enige om dimensjoneringen av disse.

Fra Berlevåg Jeger- og fiskerforening er det kommet ønske om areal til en universelt utformet fiskeplass ved vakthytta i Kongsfjordelva. Ønsket er etterkommet.

5. Vurdering av behovet for ny infrastruktur

Hyttestandarden har hevet seg betydelig de siste tiårene. Kravene til komfort har også endret seg mye, og mange steder bygges det nå hytter med samme standard som bolighus når det gjelder strøm, vann og avløp. Dette hyttefeltet er gammelt, og det har ikke vært aktuelt med spesielle infrastrukturtiltak. Vann hentes fra bekker og tjern, og avløp er gråvannsavløp. Sanitærløsningene er i hovedsak biodo. Lys og el er i hovedsak 12-voltsanlegg samt noen aggregater.

Sanitært avløpsvann (toalett) er, enten det er snakk om infiltrasjon eller septiktank (slamavskiller), søknadspliktig i henhold til forurensingsforskriftens § 12. Et viktig element å ta hensyn til er at avløp fra en hytte kan forurense drikkevannet til hytta nedenfor. Det antas at et ønske om å tillate utslipp av sanitært avløpsvann på generell basis vil utløse krav om konsekvensutredning.

Elektrisk strøm (230V) til hyttene vil kreve nedtransformering fra eksisterende 66 kV-linjer. Det antas at kostnadene forbundet med dette vil være betydelige, men man har likevel valgt å åpne for jordkabelforbindelse.

Under planarbeidet er det framkommet ønske om ny felles atkomstveg fra avkjøring ved RV 890. Denne er lagt inn som felles trafikkareal. Den følger en gammel kjerresti som det gamle Varanger Kraftlag i sin tid opparbeidet, og utgjør derfor et begrenset inngrep i naturen.

Etter dialog med Statens Vegvesen har man valgt et prisnipp om *felles avkjørsler og felles parkering*. Det vil si at en del kjørespor fra riksveg vil forbli ulovlige, og er derfor ikke tegnet inn på plankartet. De fleste atkomstveger i planområdet er tidligere RV 890. Felles avkjørsler og parkering er i utgangspunktet ikke et offentlig ansvar, men noe som hytteeierne selv må ivareta.

6. Bestemmelser og retningslinjer

Avgrensning av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

- Byggeområde hytter
- Offentlig veg (RV 890)
- Fellesområde felles atkomstveg og parkering
- Spesialområde friluftsområde
- Spesialområde vegetasjonsbelte
- Spesialområde universelt utformet fiskeplass
- Fareområde høyspentlinje

Denne plan erstatter tidligere reguleringsplan for området.

6.1 Fellesbestemmelser

6.1.1 Inngrep

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å føre opp bygningene og opparbeide atkomststier. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep. Kun stedegen vegetasjon er tillatt til planting og reparasjon av terrenginngrep.

6.1.2 Kulturminner

Det er ikke kjente automatisk fredede kulturminner i planområdet utover det som er avmerket på plankartet. Kjente kulturminner er merket med rune-R. Det må ikke iverettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller sikringssonen på fem meter rundt disse, eller fremkalle fare for at dette kan skje, jfr Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 3. Skulle det under arbeidet likevel komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes areal- og kulturvern avdelingen ved Finnmark fylkeskommune og til Sametinget, jfr. kulturminnelovens § 8. Denne meldeplikt må formidles videre til de som skal utføre tiltaket.

6.1.3 Rekkefølgekrav

Parkeringsplasser skal være opparbeidet før hytter tas i bruk.

6.2. Byggeområde fritidsbebyggelse

6.2.1 Størrelse, utnyttelse

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>På hver tomt tillates oppført en hytte på maks. 250 m² BYA. I tillegg tillates oppført inntil to uthus på til sammen 60 m² BYA. Maksimalt areal for alle bygninger på hver tomt er 250 m² BYA.</p> <p>Bygges det to eller tre bygninger, skal disse plasseres i tunform og maks. 8 meter fra hverandre.</p> <p>Hyttene oppføres med saltak og takvinkel mellom 20 og 35 grader. Knekk i takvinkel bør unngås.</p> <p>Alle bygninger må ha harmonerende form, farge og materialbruk. Takteking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning, og som gir en samlende og ensartet fjernvirkning.</p> <p>Maksimal gesimshøyde 2,6 m. Maksimal mønehøyde: 5,5 m.</p> <p>Inngjerding av hyttene tillates ikke.</p>	<p>BYA: Bebygd areal for bebyggelsen på en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, konstruksjoner og åpent overbygd areal på tomten.</p> <div data-bbox="861 913 1348 1254" style="text-align: center;"> </div> <p>Figur 4 Eksempel på bebygd areal</p> <p>Kilde: Norsk Standard</p>

6.2.2 Plassering, utforming

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Nye hyttetomter er planlagt som punktfester, se vedlagte koordinatliste. Hovedbygning skal plasseres slik at punktet ligger innenfor bygningens yttervegger.</p> <p>Nye hytter skal plasseres som vist på plankartet, og slik at de blir best mulig tilpasset terreng og</p>	

vegetasjon.	
-------------	--

6.2.3 Infrastruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
Vann Det er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene. Sanitærløsninger Som toalettløsning skal benyttes avløpsfrie toaletter.	Biologiske toaletter eller forbrenningstoaletter godkjennes. Toalett legges i tilknytning til hovedbygg eller uthus.
Framføring av strøm Framføring av strøm tillates etter felles plan, og med jordkabel som tilførsel fra hovedlinje/transformatorstasjon.	Ved bruk av strømaggregat skal maksimalt støynivå være 57 dBA på 10 meters avstand.

6.3 Fellesområde felles atkomstveg og parkering

Bestemmelser	Retningslinjer
Det tillates opparbeidelse og vedlikehold av områdene som er regulert til atkomstveg og parkeringsplass. Parkeringsplassene inklusive avkjørslene fra RV 890 er felles for hyttene som inngår i planen.	Atkomstveger fra riksveg eller parkeringsplass skal ha minimumstandard og tillates benyttet til kjøring i ganghastighet. Etter søknad til grunneier kan atkomstveger gruses for å unngå økt spordybde. Grusing skal ikke føre til økt høyde eller bredde på vegen. Spesielle hensyn må tas ved kraftig nedbør og under teleløsningen. Forvaltning av felles atkomstveger bør skje i regi av et felles veglag eller en hytteforening. Kommunen skal ha oversikt over hvem som er ansvarlig for forvaltningen. I vinterhalvåret kan felles trafikkområder benyttes av snøskuter.

6.4 Spesialområde friluftsområde

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Innenfor friluftsområdet tillates ingen virksomhet som forringer området verdi som friluftsområde.</p> <p>Til hver enkelt hytte kan det etter søknad anlegges egne stier fra hovedsti eller felles atkomstveg i samråd med grunneier. Stien skal ha en maks. bredde på 100 cm. Det er ikke anledning til å bygge veger ut over de som allerede er bygd, og som er vist i planen.</p>	<p>Fellestiltak som bål plass og små lekeplasser kan tillates.</p> <p>Stien kan dimensjoneres for bruk med elektrisk rullestol, og for bruk av synshemmede.</p>

6.5 Spesialområde vegetasjonsbelte

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>I et belte på 50 m fra Kongsfjordelvas elvebredd tillates ikke oppført ny fritidsbebyggelse.</p> <p>For eksisterende fritidsbebyggelse gjelder bestemmelsene og retningslinjene i kap. 6.2</p>	<p>Eksisterende stier til og langs elvebredden, samt til fritidsbebyggelse tillates vedlikeholdt.</p> <p>Eksisterende bål plasser tillates vedlikeholdt.</p>

6.6 Spesialområde fiskeplass

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Det tillates oppført en universelt utformet fiskeplass på maks. 20 m². Fiskeplassen skal bygges i tre, og ha rekkverk høyde på minimum 70 cm.</p> <p>Atkomststi fra felles parkering, og rampe tillates tilpasset for motorisert rullestol.</p>	<p>Tiltaket skal tilrettelegges og utformes i tråd med Håndbok 27 – Naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv.</p> <p>Fiskeplassene bør skiltes slik at det er tydelig hvilket formål fiskeplassene har.</p> <p>Det kan tillates satt opp biodo og gapahuk tilpasset rullestolbrukere.</p>

6.8 Fareområde høyspentlinje

Bestemmelser	Retningslinjer
Det tillates ikke oppført bygninger i fareområdet.	Atkomstveger eller atkomststier kan anlegges så lenge vertikal avstand til høyspentlinjen er minimum 7 meter for veger og 6 meter for stier.

7. Koordinatliste for nye hyttetomter

Tomt nr	Koordinater NGO akse 8 (X, Y)
N1	1407880.950, 3840.686
N2	1408232.818, 3912.005
N3	1408605.194, 3515.857
N4	1408898.760, 3677.580
N5	1410097.617, 4268.973
N6	1410167.950, 4326.100
N7	1410387.705, 4377.130
N8	1410447.000, 4465.792
N9	1410549.901, 4207.406
N10	1411104.181, 5545.401
N11	1411223.800, 5392.780
N12	1411298.360, 5496.390