

Planbeskrivelse for Detaljregulering Gartnerveien, gnr. 23, bnr. 2, fnr. 970, Bjørnevatn, Sør-Varanger kommune.

Planbeskrivelse

Dato: 22.11.2013

Revidert: 08.04.2014/15.08.14

Vedtatt; 29.10.14, saknr. 074/14

Websaknr. 11/195

Planid; 2030 2013018

1. Generelt.

Planområdet ligger ved Gartnerveien, innenfor en sone i arealplanen for Bjørnevatn betegnet som boligområde. Gartnerveien er en kommunal veg.

2. Bakgrunn og eierforhold.

Planområdet er en privat eiendom, 23/2/970, som eies av Bjørnevatn Eiendom AS.

Planarbeidet er igangsatt etter ønske fra grunneier, som vil gjøre klart for maksimalt 14 boenheter. Det skal planlegges for leiligheter med felles eiendom.

3. Saksgang.

Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og Finnmarken Dagblad i Januar 2011. Alle naboer og offentlige etater er varslet pr. brev med kart.

Følgende innspill er kommet inn;

- Sametinget. Datert 03.01.2011.
- Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvern avdeling. Datert 21.01.2011.
- Varanger Kraft. Datert 05.01.2011.
- Fylkesmannen i Finnmark. Datert 14.01.2011.

4. Forhold til eksisterende planer/vedtak.

Området er definert som område for forretning i reguleringsplan utarbeidet av Sør-Varanger kommune. Dette i forbindelse med et gartneri som var der en kort periode.

5. Beskrivelse av planområdet.

Planområdet er tomten for et nedlagt gartnerianlegg. Området heller svakt mot sør-øst.

Gartneriet har vært nedlagt i mange år. Området er preget av gjengroing, og har mye 'ungskog'. Rundt planområdet er det andre boliger med både eneboliger, tomannsboliger og firemannsboliger. Det er bygg rundt som både har 1 etasje og 2 etasjer og kjeller.

6. Beskrivelse av planforslaget.

I forhold til dagens situasjon er det i planen forslått å gjøre tomten klar for boligbebyggelse.

Eksisterende gartneri skal rives etter rivingstillatelse Arkivnr.: 06/618 Saksnr.: 06/618/2.

Eksisterende garasjer på eiendommen skal også rives.

Hele planområdet skal settes av til boligformål. Det planlegges to avkjøringer til Gartnerveien. Disse avkjøringene er felles for flere boenheter. Det skal også være felles poststativ og søppeldunkområde ved hver innkjøring.

Det er planlagt flere boenheter i hvert boligbygg. Det kan bygges inntil 4 bygg for boliger innenfor planområdet. Antall boenheter er maks. 14 stk. Det er også planlagt felles garasjer/carporter for boligene. Det kan bygges inntil 4 felles garasjer/carporter.

Plassering av boliger og garasjer gjøres under detaljplanlegging for byggesøknad og skal spesifiseres på situasjonsplan.

Det skal tas hensyn til lekeareal for barn i forbindelse med planlegging av byggetiltak. Dette tegnes inn på situasjonsplan for byggesøknad. Det legges opp til minimum 1 stk. lekeplass. Det vil tas hensyn til tilgjengelighet for alle boenhetene og i felles utearealer vil universell utforming være retningsgivende.

Videre er det gjort avtale om at formålsområde BK 2 kan fradeles til eiendommen gnr 23 bnr fnr 403, Gartnerjordet 89.

Planforslaget omfatter følgende hovedformål:

- byggeområde for boliger
- felles oppstillingsplass for søppeldunker og poststativ

Innspill og planarbeid.

Følgende innspill kom inn og er etterfulgt;

- Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatiske fredede samiske kulturminner i området. Dem har derfor ingen merknader til planen. Sametinget gjør oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner. Dette er tatt med i reguleringsbestemmelsene.
- Finnmark Fylkeskommune har i sitt innspill bedt oss være oppmerksomme på følgende: Lokale leke- og oppholdsmuligheter bør vurderes etter prinsippene i PRP for barn og unge, T-1/95, før boliger og veier plasseres. Prinsipp om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og krav til det enkelte tiltak. Dem minner om kulturminner og aktsomhetsregelen.

I planarbeidet skal det legges til rette for barn og unge i planleggingsfasen for byggingen. PRP for barn og unge T-1/95 er brukt i dette arbeidet. Det skal tas hensyn til prinsipper om universell utforming og tilgjengelig boenhet.

- Fylkesmannen i Finnmark har generelle innspill for reguleringsplan. Herunder er det lagt vekk på estetikk, grad av utnytting, barn/unge og trafikk, universell utforming og beredskapstroppens innspill. I tillegg må det tas hensyn til krav om radon-sperre i nybygg. ROS-analysen skal utarbeides i forkant av reguleringen.

I planarbeidet er det lagt inn føringer for estetikk og lekeplass for barn/unge, universell utforming skal hensyntas. Det er utarbeidet ROS-analyse samt at tiltak for radon gjennomføres etter krav i TEK10.

- Varanger Kraft ber oss ta hensyn til eksisterende kabler for lavspent og høyspent. Varanger Kraft ber tiltakshavere å ta kontakt ved gjennomføring av planen. Lavspent og høyspent er tatt hensyn til og tiltakshaver vil ta kontakt med Varanger Kraft før gjennomføring av tiltak for planlegging i samråd med dem.

I fbm offentlig ettersyn er det kommet inn 5 innspill;

Finnmark Fylkeskommune, datert 10.06.14; har ingen merknader til planen.

Sametinget; datert 11.06.14; har ingen merknader til planen.

Fylkesmannen i Finnmark; har merknader til ROS-analysen vedrørende punktet om jord og leirras, hvor det fremgår at det planområdet ikke er faresone for dette, uten at det er utdypet. Det er i området foretatt grunnundersøkelser men dette fremkommer ikke av ROS-analysen. Dette er rettet opp i ROS-analysen. Planid må påføres plankartet.

Ernst Huru (nabo); Henviser til en vei innenfor planområdet som grenser inn mot hans eiendom. Denne adkomsten brukes av Huru da den er oppgitt å være av avgjørende betydning for en hensiktsmessig og fornuftig bruk av tomta.

Her må bemerkes at Huru ikke har ervervet formelle rettigheter til bruk av denne adkomsten. Imidlertid har tiltakshaver av eget initiativ kommet til at en flytting av avkjørsel til slik den faktisk er i dag vil være det mest hensiktsmessige også med tanke på fremtidig utnyttelse av tomta.

Huru bør derfor kontakte utbygger for å få sikret rettigheter til fortsatt bruk av denne adkomsten, noe som for øvrig er et privatrettslig tilfelle.

Svein Sundquist (nabo); har innspill vedrørende arkitektonisk utforming og mener at det bør bygges bygg i 1 etasje. Videre innspill om lekeplass og vedlikehold av fellesarealer.

Nå er det slik at kommunen ikke skal overta arealer innenfor planområdet til drift og vedlikehold, det er derfor ikke laget noen utbyggingsavtale. Det er også veldig enkel tilgang på vann og kloakk via eksisterende ledningsnett.

Lekeplass gjenfinnes i bestemmelsens pkt. 2.1. B.

Hva angår arkitektonisk utforming og da særlig etasjetallet er rådmannen ikke direkte uenig i betraktningene rundt dette. Imidlertid anses dette for å være for verdifulle arealer til å bare bebygges med en etasje, det gir for dårlig utnytting av tomta. Det er et overordnet nasjonalt mål å utnytte arealene bedre, og dette er en måte å gjøre det på.

7. Konsekvenser av tiltaket.

Terrenginngrep, transportbehov og fortetning.

Det vil ved oppsetting av boliger 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 boligene som leiligheter, 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 og utsikt. Dette i samråd med Miljøverndepartementets retningslinje T-5/93.

Offentlig infrastruktur.

En økning i antall boliger vil nødvendigvis føre til noe økning av bruk av infrastruktur som vei og elektrisitet. Økt trafikk av personer og ev. biltrafikk; Tiltaket vil nødvendigvis gi en liten økning i persontrafikk og biltrafikk i Gartnerveien. Økningen skal ikke være av slik karakter at det er nødvendig med noen større oppgradering av veien. Hver ny leilighet vil få egne parkeringsplasser inne på eiendommen.

Alle boligene skal koples til det offentlig vann- og avløpsnett.

Avfall skal samles i container eller søppeldunker i to områder ved Gartnerveien.

Varanger Kraft har ingen innvendinger til kraftkapasiteten i området.

Universell utforming, og tilgjengelighet til uteområder og gang/sykkelveg.

Det er krav om tilgjengelig boenhet for de nye leilighetene. Boligene skal utformes etter krav i TEK10 som også stiller krav til parkering og utvendig tilgjengelighet. Det planlegges å tilstrebe god tilgjengelighet utvendig siden området er forholdsvis flatt. Det vil være god tilgjengelighet til gang- og sykkelveg som er i nærheten.

Kulturminner og kulturmiljø.

Planområdet ligger i Bjørnevatn og har vært opparbeidet på forskjellige måter opp gjennom årene. Det har ikke vært registrert automatiske freda kulturminner i nærheten. Sametinget har derfor ingen merknader til søknaden. Det er lagt inn varsomhetsbestemmelse i tilfellet man ved gjennomføring av tiltak oppdager vernverdige kulturminner.

Barn og unges oppvekstvilkår.

Barn og unges oppvekstvilkår er tatt hensyn til i denne planen. Det vil bli tilrettelagt lekeplass på planområdet samt at det i nærområdet er gode muligheter for både barn og unge til utfoldelse på lekeplasser, nærområder og i den omkringliggende nærnaturen både fysisk og psykisk. Bare 50-60 m unna ligger en kommunal barnehage med gode lekeområder.

Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

Nye bygninger skal utformes etter bestemmelser i kommuneplanen for arkitektonisk og estetisk utforming. Høyder og mønretninger skal forholde seg til omkringliggende boligfelt.

Risiko ved havstigning.

Planområdet ligger langt over havnivå og vil ikke bli påvirket av en ev. havstigning. Det er utført en ROS-analyse som er vedlagt denne planen.

Forhold til konsekvensutredning.

Sør-Varanger kommune har i sin overordnede arealplan definert dette som et foretningsområde. Dette foretningsområdet er midt inne i et eksisterende boligområde. I møte datert 14.12.2010 med Plan- og byggesaksavdelingen, er det fastslått at det ikke er behov for konsekvensutredning for dette tiltaket.

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.