



# Planprogram

## Detaljregulering for Solsletta hyttefelt

SØR-VARANGER KOMMUNE

PLAN ID: 5444-2019006

Fastsatt 10.02.2021

Oppdragsgiver: Kenneth Flå og Stian Karlsen

Rådgiver: Fiskebeck Prosjekt AS, Pasvikveien 2, 9900 Kirkenes

Planens ID:	5444-2019006
ArkivsakID:	19/2524
Varsel om oppstart/Utlagt til offentlig ettersyn:	23.04.2020 – 10.06.2020
Dato for siste revisjon:	15.09.2020
Behandling i Utvalg for plan og samferdsel:	13.10.2020 sak 072/20, 09.02.2021 sak 07/2021
Dato for vedtak i Kommunestyret:	10.02.2021 sak 14/2021

004	15-09-2020	Planprogram for fastsettelse	Mia De Coninck	JÅM
003	01-09-2020	Planprogram for fastsettelse	Mia De Coninck	JÅM
002	22-04-2020	Planprogram til høring	Mia De Coninck	JÅM og SVK
001	30-03-2020	Forslag til planprogram	Mia De Coninck	Jens Åge Mikkola
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Fiskebeck Prosjekt AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler.

## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Innledning</b> .....	4
1.1	Bakgrunn og formål.....	4
1.2	Planområdet .....	5
1.3	Planstatus.....	6
1.4	Planprogram .....	6
<b>2</b>	<b>Rammebetingelser</b> .....	7
2.1	Nasjonale føringer .....	7
2.2	Kommunale føringer.....	7
<b>3</b>	<b>Metode</b> .....	7
<b>4</b>	<b>Utredningsbehov</b> .....	7
4.1	Landskap .....	8
4.2	Natur og miljø .....	8
4.3	Reindrift .....	9
4.4	Teknisk infrastruktur .....	9
4.5	Trafikkforhold, transportbehov .....	10
4.6	Jordressurser (jordvern) .....	11
4.7	Endret bruk av utmark .....	12
4.8	Risiko og sårbarhet .....	13
<b>5</b>	<b>Tema som ikke skal konsekvensutredes</b> .....	13
5.1	Kulturminner og kulturmiljø.....	13
<b>6</b>	<b>Offentlig informasjon og medvirkning</b> .....	13
6.1	Høring av planprogram .....	13
6.2	Høring av reguleringsplanforslag .....	14
6.3	Berørte grupper .....	14
<b>7</b>	<b>Planprosess</b> .....	14
7.1	Fremdrift .....	14

# 1 Innledning

## 1.1 Bakgrunn og formål

På vegne av Kenneth Flå og Stian Karlsen, representanter for grunneiere, fremmer Fiskebeck Prosjekt AS forslag til detaljregulering av et hyttefelt Solsletta i Neiden, Sør-Varanger kommune.

Planområdet er i Kommuneplanens arealdel 2018-2030 avsatt til Landbruks-, Natur-, og Friluftsmål, samt Reindrift (LNFR). Det foreligger ingen reguleringsplan eller pågår annet planarbeid i nærområdet. Planarbeidet strider med gjeldende arealplan. Planen har til hensikt å tilrettelegge for fritidsformål, ca 15 hyttetomter.

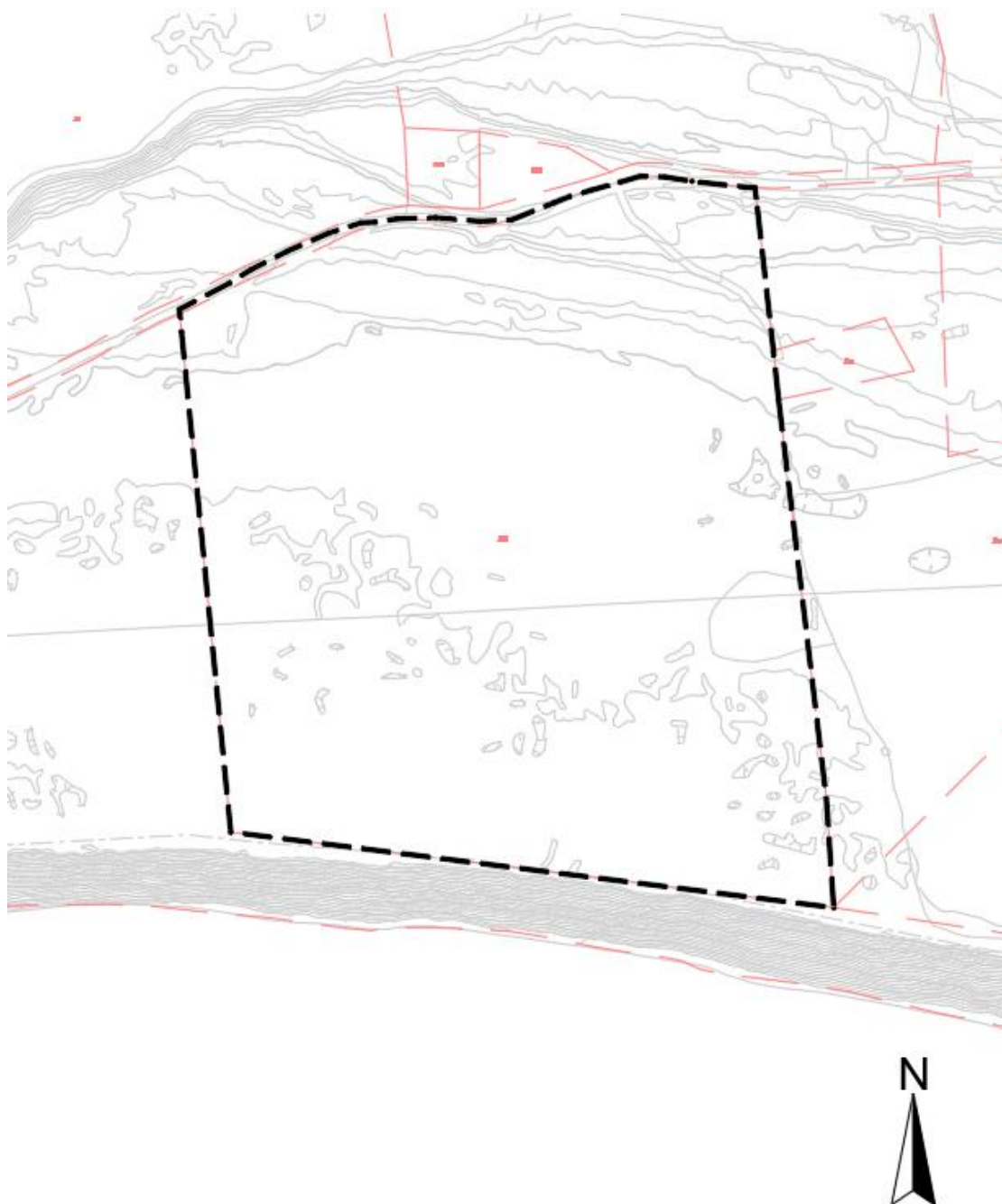
Planområdet er lokalisert mellom Mikkelsnesveien som blir nordlig grense for området og Neidenelva. Atkomst til Solsletta er ved avkjøring fra E6 ved Neiden/Mikkelsnesveien og deretter ca 6 km til rett forbi Slettmo gård.



Figur 1. Kartutsnittet viser aktuelt planområde. Kilde norgeskart.no

## 1.2 Planområdet

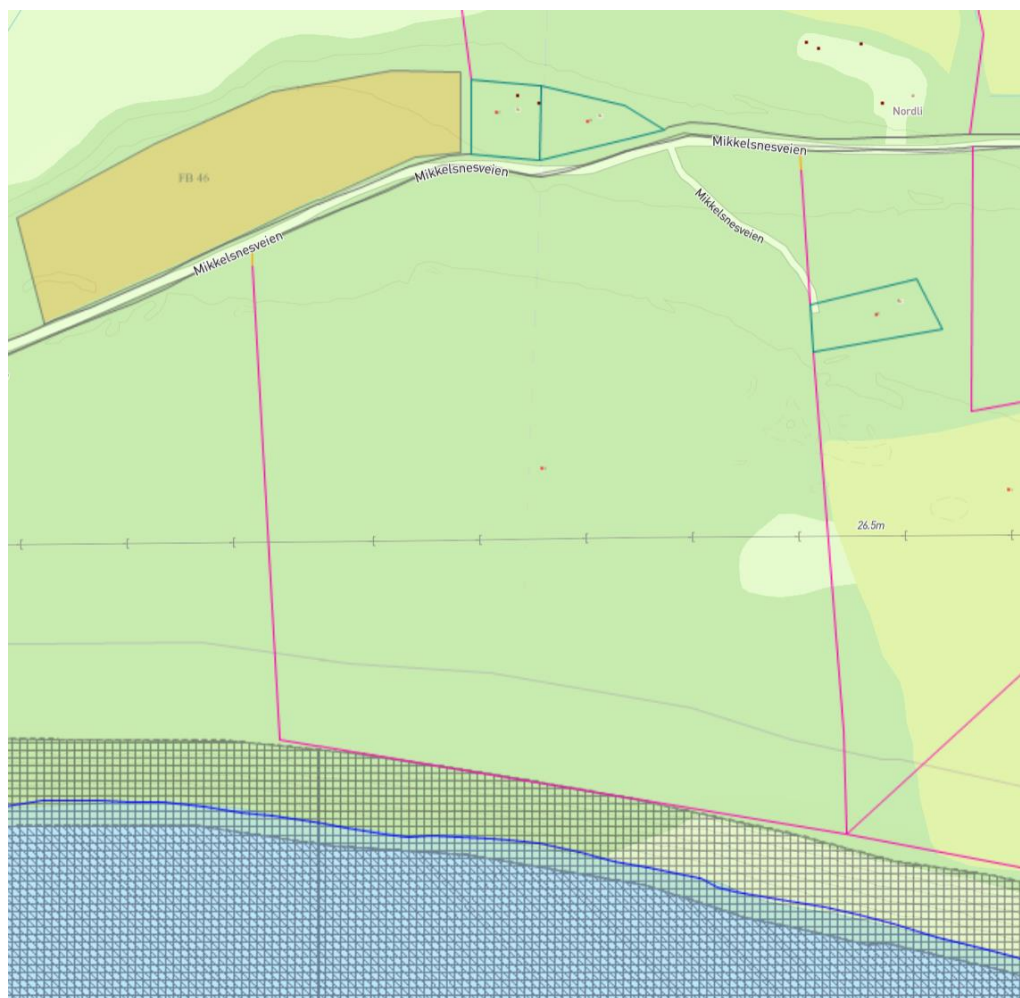
Planområdet omfatter Gnr. 6 Bnr. 23 i Neiden, Sør-Varanger kommune. Eiere av eiendommene er Kenneth Flå, Stian Karlsen, Tina Bråten og Tina Koppen. Planområdet har en størrelse på 102,1 dekar. Området ligger på drøyt 25 m.o.h.



Figur 2. Kartskisse viser aktuell plangrense for detaljreguleringen.

### 1.3 Planstatus

Området er uregulert. I Kommuneplanens arealdel 2018-2030 er området avsatt til Landbruks-, Natur-, og Friluftsmål, samt Reindrift (LNFR) og planarbeidet strider dermed med gjeldende arealplan. Planinitiativet har vært behandlet i Utvalg for plan og samferdsel 26.11.2019 i sak 072/19. Utvalg for plan og samferdsel finner at det private planinitiativet for detaljregulering for Solsletta hyttefelt kan føre fram. Utvalget vurderer at de samfunnsmessige fordelene ved en regulering av hyttetomter iht. planinitiativet vil være større enn ulempene, ut ifra dagens kunnskap om området.



Figur 3. Kartutsnittet viser område for LNFR i kommuneplanens arealdel. Kilde: Sør-Varanger kommunes kartløsning gislina

### 1.4 Planprogram

Reguleringsplanen skal utarbeides som en detaljregulering, jf. Plan- og bygningslovens § 12-3. I henhold til § 4-1 i plan- og bygningsloven skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides planprogram for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette planforslaget utløser krav om konsekvensutredning. I følge § 6 b) i Forskrift om konsekvensutredning skal reguleringsplaner som omfatter tiltak i vedlegg I i forskriften alltid konsekvens utredes. Planlagt tiltak faller inn under vedlegg I nr. 25, dvs nye områder til bolig eller fritidsbolig som ikke er i tråd med overordnet plan.

Planarbeidet er påbegynt og oppstartsmøte med Sør-Varanger kommune er gjennomført den 09.10.19. Kravet om konsekvensutredning og planprogram som følge av dette ble klargjort i etterkant av oppstartsmøte etter nærmere vurdering.

Planprogrammet skal avklare rammebetingelser for planforslaget i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker samtidig med kunngjøring av oppstart, og fastsettes av Sør-Varanger kommune etter høring og vurdering av innspill. Med utgangspunkt i det vedtatte planprogrammet, utarbeides forslag til reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning.

Konsekvensutredninger har til hensikt å belyse hvilke vesentlige virkninger en plan kan forventes å ha i forhold til tema innenfor miljø og samfunn. Planprogrammet tar for seg de ulike temaene som man på dette stadiet i planprosessen er kjent med, og som man mener må utredes nærmere i konsekvensutredningen når man har et konkret planforslag.

Forslag til planprogram følger de hensynene som kom fram i dialogen med kommunen i oppstartsmøtet. Temaer som i oppstartsmøte med kommunen ble nevnt som aktuelle å vektlegge i konsekvensvurderingen er landskap, natur og miljø, reindrift, teknisk infrastruktur og trafikk, kulturminner og landbruk. Dette er nærmere beskrevet under kapittel 4.

## 2 Rammebetingelser

### 2.1 Nasjonale føringer

- Plan og bygningsloven
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldloven
- Lov om kulturminner
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Nye nasjonale føringer 2019.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Forskrift om vern av Neiden- og Munkefjord naturreservat

### 2.2 Kommunale føringer

- Kommuneplanens arealdel 2018-2030, Vedtatt 14.02.2018

## 3 Metode

Konsekvensutredningen vil i hovedsak basere seg på metodikken beskrevet i Statens vegvesens Håndbok V712 (Vegdirektoratet 2014), da i første rekke metodikken som brukes for ikke prissatte konsekvenser.

I tillegg brukes Konsekvensutredninger: anerkjent metodikk og databaser for innlegging av data, oversikten per 1.april 2019 (Miljødirektoratet M-1324/2019)

Metodikken kan forenkles for enkelte utredningstema ved behov. Utredningen begrenses til et omfang som gir et godt beslutningsgrunnlag for hvert enkelt tema.

## 4 Utredningsbehov

På oppstartsmøte med Sør-Varanger kommune 09.10.19 ble landskap, natur og miljø, reindrift, teknisk infrastruktur og trafikk, kulturminner og landbruk nevnt som særlig viktige temaer å belyse i forbindelse med en konsekvensutredning av planforslaget.

Konsekvensutredningen vil omfatte en beskrivelse av de positive og negative konsekvensene av det konkrete tiltaket samt forslag til avbøtende tiltak dersom nødvendig. I det følgende følger en oversikt over relevante problemstillinger, kjent kunnskap og en vurdering av utredningsbehov. Konsekvensene utredes i forhold til 2 forskjellige alternativer:

#### **0-alternativet**

0-Alternativet er den mest sannsynlige utviklingen av området dersom tiltaket ikke gjennomføres. Området vil ikke bli tatt i bruk som byggeområde for fritidsbebyggelse og vil fortsatt ha status som LNFR-område. 0-alternativet vil i dette tilfelle således innebære en videreføring av dagens, eksisterende situasjon, altså ingen endringer. Konsekvenser for planforslaget vil bli vurdert opp imot 0-alternativet.

#### **Hovedalternativet**

Hovedalternativet vil være den mest sannsynlige utviklingen av området dersom reguleringsplanen blir realisert. Utvikling av området etter hovedalternativet vil innebære etablering av et hyttefelt med ca 15 hytter med høy standard. Det planlegges med 1 hytte og inntil 5 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 2 m<sup>2</sup>. Samlet bygningsmasse på inntil 150 m<sup>2</sup> grunnflate. Hytten kan være i inntil en etasje med hems. Det ønskes en fleksibel løsning for tomtestørrelse. Adkomstløsningen er en del av vurderingen. Enten blir det en felles parkeringsplass ved Mikkelsnesveien eller så blir det en internvei med avkjørsler og parkering for hver hytte. Tilkopling til el-nett skal utføres fortrinnsvis med jordkabel. Dette vurderes i samråd med nettverksleverandør. Vannforsyning med ev. brønner, og enkle avløpsanlegg, løses lokalt på stedet, muligens 2-3 hytter på samme anlegg.

## **4.1 Landskap**

#### **Eksisterende situasjon**

Landskapet i området er i dag lite påvirket av utbygging. Det finnes 5-6 hytter spredt utbygd langs veien i nærheten av planområdet. Det er også dyrket jordbruksarealer i nærheten. Planlagte utbygging vil åpne for et hyttefelt ved siden av landbruksareal fra et gårdsbruk i drift.

#### **Mulige virkninger**

Dagens vegetasjon medvirker til at det trolig er svært begrenset fjernvirkning fra Mikkelsnesveien. Dette kan imidlertid endre seg noe med økt hogst i området. Fjernvirkning fra Steinnesveien, på andre siden av Neiden elven vil nok endre seg noe avhengig av hvor mange hytter som plasseres mot elva. Infrastruktur i hyttefelt vil kunne gi landskapsmessige konsekvenser.

#### **Utredningsbehov**

Tiltakets konsekvenser for landskapet utredes. Utbyggingsplanenes betydning for landskapet vil bli beskrevet. Selve utbyggingen vurderes ikke å være særskilt kompleks, men det vil være viktig å vurdere utbyggingens innvirkning i landskapet.

## **4.2 Natur og miljø**

#### **Eksisterende situasjon**

Det er ikke registrert spesielle kvaliteter som er knyttet til naturmangfold i eller i nærheten av planområdet. Artsdatabanken og Naturbasen viser ikke arter/rødlistearter i planområdet. Området grenser til Neiden- og Munkefjord naturreservat, men vil ikke komme i konflikt med vernebestemmelsene for reservatet.

#### **Mulige virkninger**

Det kan finnes naturverdier som i dag ikke er kjent.



Deler av eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet til vernet vassdrag.

### Utredningsbehov

Det finnes ikke kjent informasjon om spesielle naturverdier (biologisk mangfold) i planområdet. Det anses ikke nødvendig med ytterligere registreringer eller utredninger av temaet i konsekvensutredningen. Det bør imidlertid redegjøres kort for hvordan det varslede planarbeidet samsvarer med de nasjonale miljømålene.

Områdets karakter og bruk som friluftsområde må vurderes, herunder vurdering av virkningen av en hytteutbygging opp mot allmennhetens bruk av området.

Forholdet til og virkningene av planarbeidet for Neiden- og Munkefjord naturreservat beskrives.

Plassering av hytter innenfor 100-meters grensen fra elven skal vurderes iht natur- og miljø og friluftsliv. Det foretas en vurdering av allmennhetens tilgang og bruk dette området. Det skal redegjøres for avbøtende tiltak og landskapstilpasninger.

## 4.3 Reindrift

### Eksisterende situasjon

Planområdet er innenfor Reinbeitedistriktene 4/5 B – Cizášnjarga-Sállan/Spurvneset/Skogerøya, Atle Maga.

Planområdet er ikke spesifikk i bruk av reinbeitedistriktet.

### Mulige virkninger

Økt antall hytter vil kunne påvirke reinens bruk av området.

### Utredningsbehov

Samtale med reindriftsdistriktet vil være viktig for å avklare bruk av området.

Deretter bør det vurderes om bruken vil komme i konflikt med hytteutbygging og om det må settes inn tiltak.

## 4.4 Teknisk infrastruktur

### Eksisterende situasjon

Det finnes ikke kommunalt vann- og avløpsnett til planområdet. Det går en høyspent linje sør i planområdet.

### Mulige virkninger

Det vil være behov for nye anlegg for vann- og avløp. Vannforsyning med ev. brønner, og enkle avløpsanlegg, løses lokalt på stedet, muligens 2-3 hytter på samme anlegg.

Tiltaket forutsetter søknad om private vann- og utslippstillatelser.

En kraftlinje går over området. Tilkopling til el-nett skal utføres fortrinnsvis med jordkabel. Dette vurderes i samråd med nettverksleverandør.

### Utredningsbehov

Utbygging vil kreve en vurdering av grunnforholdene for flere vannanlegg og mini rense/filtreringsanlegg. Det er viktig med en samlet vurdering av omfanget av disse nye inngrepene og om disse kan samordnes.

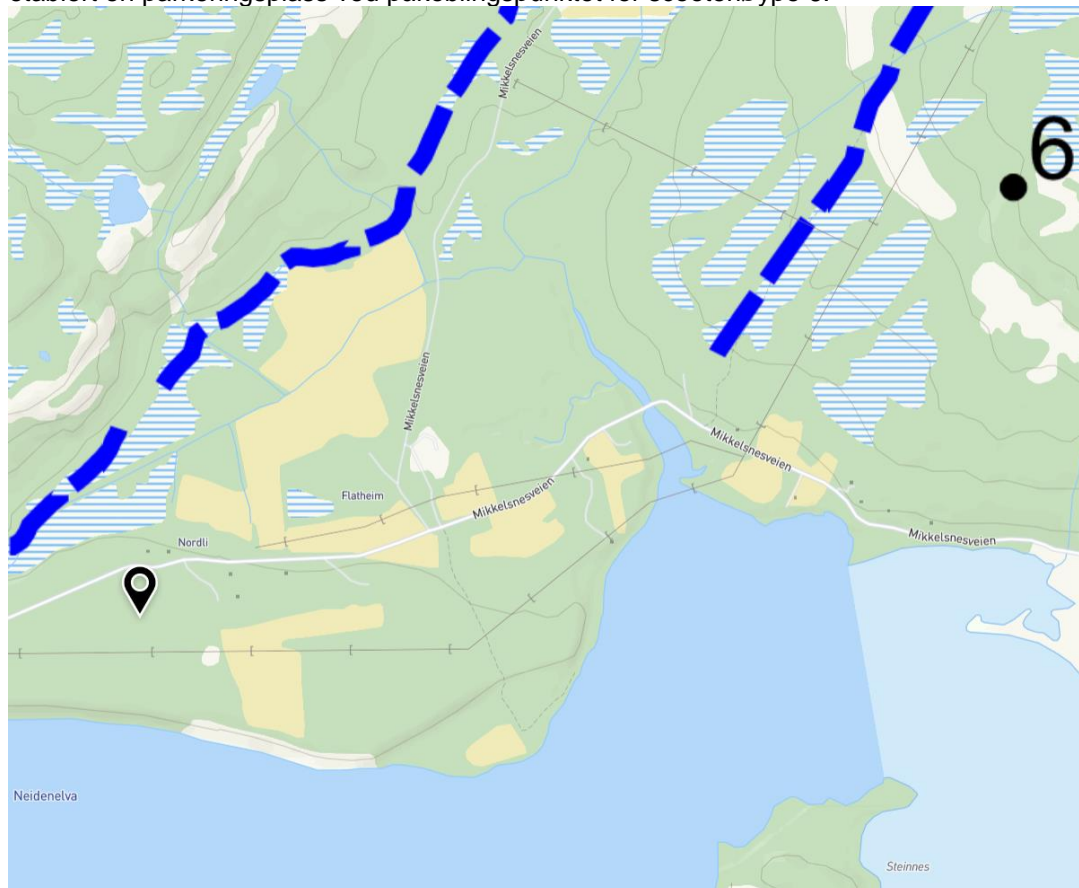
Kapasiteten på kraftlinjen må kartlegges og vurderes opp mot strømgenerator på hver enkel hytte.

## 4.5 Trafikkforhold, transportbehov

### Eksisterende situasjon

Det er en eksisterende kommunal vei til planområdet fra E6. Veien er ikke asfaltert forbi planområdet og klassifiseres som grusvei. Grusveien brukes i dag av fastboende og i helgene av hyttefolk. Det går ikke buss på veien, nærmeste buss går langs E6. ÅMT på veien er liten.

Scooterløype 6 går i nærheten. Ved Bødkerbekken, ca. 1,2 km fra planområdet, er det etablert en parkeringsplass ved påkoblingspunktet for scooterløype 6.



Figur 4. Kartutsnittet viser scooterløype 6. Kilde: svk.no

### Mulige virkninger

Det er nødvendig å vurdere den totale trafikksituasjon i planområdet. Den vil øke som følge av tiltaket. I tillegg vil det bli interntrafikk om det legges opp til intern vei.

### Utredningsbehov

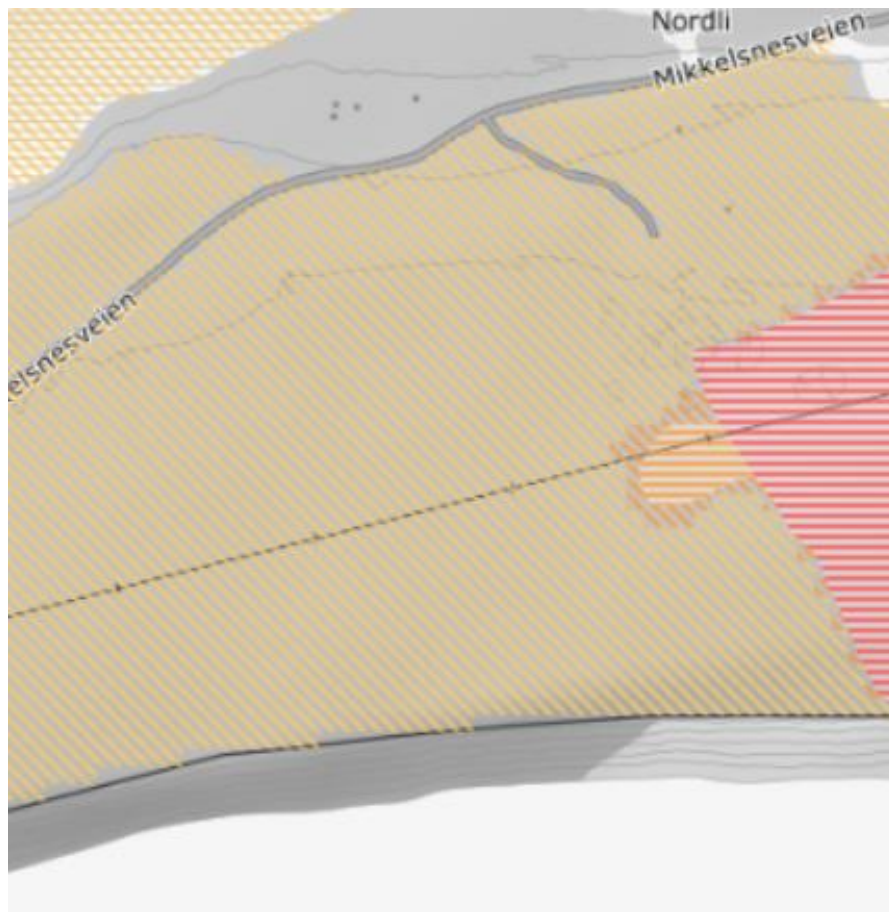
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal legges til grunn ([Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging](#)).

Utbygging vil medføre en økning med potensielt flere helgekjøringer, i tillegg til transport til scooterløype. Det er også behov for å vurdere adkomster internt i planområdet og følgene av det. Det vil bli utredet hvor store endringer og inngrep som kan forventes som følge av tiltaket og hva dette utløser av trafikkbelastning. Mulige avbøtende tiltak, bl.a. klare føringer i planbestemmelsene.

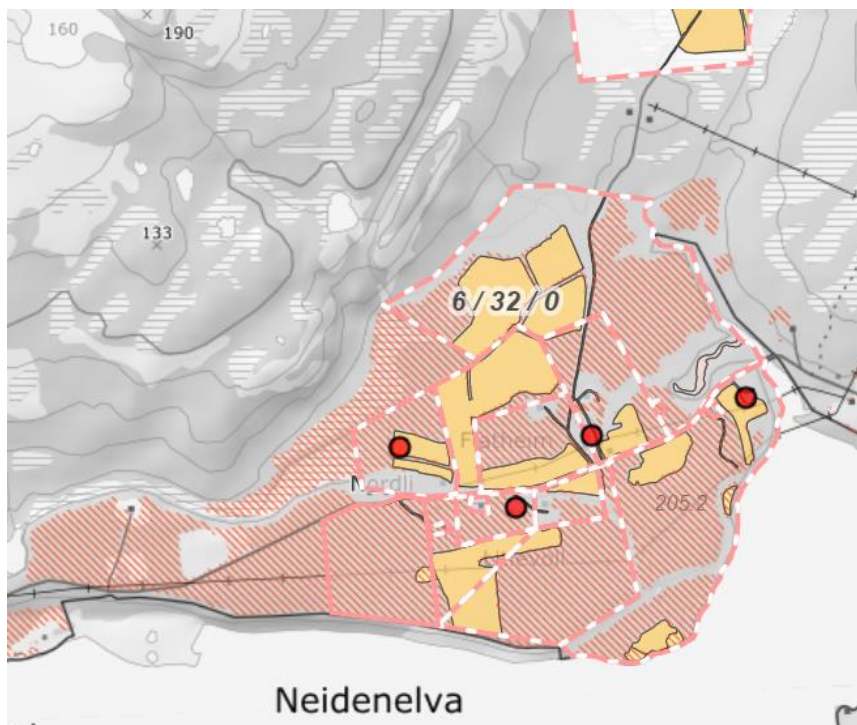
## 4.6 Jordressurser (jordvern)

### Eksisterende situasjon

Det finnes ikke dyrket mark i det aktuelle området. Arealet er hovedsakelig skogbevokst. Arealene innenfor planområdet er klassifisert som annet markslag, uproduktivt skog og bare 1,9 dekar er registrert som innmarksbeite. Området benyttes bl.a. av sau. Planområdet er klassifisert med 'noe verdi' i verdiklassen for dyrkbar jord. Se også eget kart for dyrkbar jord for området rundt Solsletta.



Figur 5. Kartutsnittet viser boniteten i området. Kilde: AR5 og dyrkbar jord



Figur 6. Kartutsnittet viser dyrkbar jord for omkringliggende arealer. Kilde: gardskart NIBIO

#### **Mulige virkninger**

Ved utbygging i tråd med hovedalternativet vil skogsarealer og dyrkbar jord omdisponeres varig.

#### **Utredningsbehov**

Konsekvensene av det planlagte tiltaket vurderes i forhold til skogbruks- og landbruksinteressene. Det startes en dialog med Sør-Varanger kommune om arealet har landbruksverdi og om det inngår i jordvernmålet.

Konsekvenser for arealene som dyrkbar jord synliggjøres. Som tiltak bør en se om beitearealet kan beholdes og at man unngår inngrep dette området.

### **4.7 Endret bruk av utmark**

#### **Eksisterende situasjon**

Eiendommen regnes som utmark. Bygging av hytter medfører vurdering av endret bruk av utmark jfr Finnmarksloven § 4, Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark. Planen skal sikre det eksisterende naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv innenfor planområdet.

#### **Mulige virkninger**

Bruk av utmarksområdet vil endres av hyttebygging.

#### **Utredningsbehov**

Det planlagte tiltaket må vurderes opp mot den bruken samiske utmarksbrukere har av det aktuelle området, og de konsekvensene det vil få for denne bruken. Tradisjonell praksis og kunnskaper knyttet til bruken av meahcci/utmark vil være en sentral del av grunnlaget for vurderingen.

## 4.8 Risiko og sårbarhet

En risiko- sårbarhetsanalyse vil bli utarbeidet og skal følge planforslaget. Analysen skal avdekke hendelser, vurdere sannsynlighetsgrad og alvorlighetsgrad. Basert på analysen innarbeides avbøtende tiltak dersom det er nødvendig. Vurderingen av risiko og sårbarhet skal tilpasses plannivået.

- Rasfare
- Flomfare
- Vind
- Støy
- Luftforurensning
- Forurensning i grunn
- Kraftlinje i luft
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Andre relevante ROS tema

## 5 Tema som ikke skal konsekvensutredes

### 5.1 Kulturminner og kulturmiljø

Sametinget har vært på befaring i planområdet etter forhåndsvarsel og det ble ikke påvist automatisk fredete samiske kulturminner som skulle være til hinder for tiltaket. Kulturminnelokalitet id59911 nordvest for planområdet viste seg å være en feilregistrering av strukturer som trolig stammer fra krigen. Arealene inngår heller ikke i noen form for registrert kulturlandskap.

Utredningsbehovet er dermed ikke lenger tilstede.

Meldeplikten i henhold til kulturminnelovens § 8 innarbeides likevel i bestemmelsene.

## 6 Offentlig informasjon og medvirkning

Lovens krav om medvirkning vil bli ivaretatt gjennom høring av planprogrammet som gir anledning til å påvirke hvilke spørsmål som er viktige i planprosessen. På denne måten gis det anledning til innflytelse i den videre saksgang hvor det endelige planforslaget skal behandles.

Prosessen med offentlig informasjon og medvirkning tar utgangspunkt i tidsplanen for planarbeid skissert under pkt. 6.1.

### 6.1 Høring av planprogram

Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn, jfr. pbl. §12-8. Her vil berørte parter og andre interesserte få mulighet til å komme med innspill til planprogrammets innhold og opplegg for videre planprosess.

Som følge av innspillene som kom inn etter offentlig ettersyn med frist 10. juni 2020, er følgende blitt endret i Planprogrammet versjon 004:

- Punkt 4.1 Landskap: Planlagte utbygging vil åpne for et hyttefelt ved siden av landbruksareal fra et gårdsbruk i drift. Landbruksarealet er ikke 300m unna planområdet, men grenser til planområdet.

- punkt 4.2 Natur og miljø: redegjøre om planen samsvarer med nasjonale miljømål og virkningen for Neiden- og Munkefjord naturreservat er tatt inn.
- Punkt 'Kulturminner og kulturmiljø' er flyttet over til kapittel 5. Tema som ikke skal konsekvensutredes
- Punkt 4.7 Endret bruk av utmark. Planen skal sikre det eksisterende naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv.
- punkt 6.3 Berørte grupper. Medvirkningen er blitt beskrevet ytterlig.

Innspillene pekte også på viktigheten av at jordvernet er en del av planprogrammet. Og at det må tas hensyn til at Planområdet ligger delvis innenfor 100-metersbeltet langs Neidenelva, som er et varig verna vassdrag.

Det ble gjennomført dialogmøte med Landbrukssjefen 10.08.2020 og med Trude Mikkola og Elin Mathisen 12.06.2020, se referat.

## 6.2 Høring av reguleringsplanforslag

Etter første gangs politiske behandling skal planforslaget, i henhold til pbl. § 12-10, legges ut til offentlig ettersyn. Allmennheten vil da få mulighet til å belyse og kommentere ulike forhold ved planforslaget før det eventuelt vedtas på et senere tidspunkt.

## 6.3 Berørte grupper

Det vil bli avholdt særmerter i oppstartsfasen med reindrift og jordbruk.

Det vil bli avholdt særmerter i oppstartsfasen og ved offentlig ettersyn med naboer. Grunnet corona situasjonen vil dette måtte tilpasse gjeldende regler. Møte med naboer kan organiseres gjennom telefonisk kontakt eller eventuell befarung. Det lages referat fra disse. Alle merknader og kommentarer som ble meldt inn er ført inn i merknadsversikten.

# 7 Planprosess

## 7.1 Fremdrift

	Prosess	Ansvar	Frist
1	Oppstartsvarsel	Fiskebeck prosjekt / Sør-Varanger kommune	23.04.2020
2	Høring av planprogram –	Fiskebeck prosjekt/ Sør-Varanger kommune	10.06.2020
3	Innspill til varsel om oppstart		10.06.2020
4	Særmerter med berørte parter	Fiskebeck prosjekt	Mai-juli 2020
5	Høringsfrist planprogram		10.06.2020
6	Evt. Befarung ved kulturminnevern myndigheter		Juni-juli 2020
7	Evt. justering av planprogrammet	Fiskebeck prosjekt	Juni-juli 2020
8	Fastsetting av planprogrammet, utvalg for plan og samferdsel	Sør-Varanger kommune	september 2020
9	Levering av reguleringsplanforslag med konsekvensutredning	Fiskebeck prosjekt	September 2020
10	Førstegangs behandling og vedtak om offentlig ettersyn av planforslaget	Sør-Varanger kommune	Høst 2020

11	Frist for høringsinnspill		Høst 2020
12	Evt. justering av planforslaget	Fiskebeck prosjekt	Høst 2020
13	Andregangs behandling av planforslaget	Sør-Varanger kommune	Høst 2020
14	Sluttbehandling og vedtak av planen	Sør-Varanger kommune	Høst-vinter 2020