
Notat

15.09.2020

Merknadsoversikt - planoppstart / offentlig ettersyn av forslag til planprogram til detaljregulering for Solsletta hyttefelt, med konsekvensutredning

Planens ID:	5444-2019006
ArkivsakID:	19/2524
Oppstartsmøte	09.10.2019
Planinitiativ	26.11.19 Vedtak i utvalg for plan og samferdsel 072/19
Varsel om oppstart:	24.04.2020
1.gangs behandling:	
Dato for vedtak:	

Igangsetting av planarbeidet og forslag til planprogram er kunngjort i Sør-Varanger Avis og på Sør-Varanger kommunes nettsider 24. april 2020. Alle naboer og offentlige instanser er varslet pr. brev med forslag til planprogram og kart med frist til å uttale seg innen 10.06.2020.

I perioden 24.04.2020 – 10.06.2020 er det kommet inn 5 innspill

Følgende innspill er kommet inn;

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Datert 28.04.2020.
- Sametinget. Datert 08.05.2020 og 22.06.2020.
- Troms og Finnmark Fylkeskommune. Datert 12.06.2020.
- Fylkesmannen i Troms og Finnmark. Datert 15.06.2020.

Grunneiere og andre rettighetshavere

- Nabo Trude Mikkola. Datert 10.06.2020 og 01.07.2020.

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

Merknader som gjelder uttalelser spesifikk til planprogrammet er skrevet i *kursiv*.

NVE, datert 28.04.2020.

NVE anbefaler å bruke veileder og verktøy fra NVE. Ellers har de ingen merknader.

Forslagstillers kommentar:

Tas til orientering

Sametinget, datert 08.05.2020 og 22.06.2020.

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.

Et viktig hensyn som skal ivaretas i planleggingen etter den nye plan- og bygningslovens plandel er å sikre naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv (jf. § 3-1).

Ellers gjør Sametinget oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner.

Forslagstillers kommentar:

Tema Kulturminner og kulturmiljø trenger ikke å bli konsekvensutredet.

Oppdagelsen av muligens nye kulturminner blir ivaretatt i planbestemmelsene for detaljplanen.

Naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv er et eget punkt i planprogrammet, punkt 4.8 Endret bruk av utmark, og vil bli vurdert i konsekvensutredningen.

Troms og Finnmark Fylkeskommune, datert 12.06.2020.

- Fylkeskommunen legger vekt på helhetlig planlegging av fritidsbebyggelse. Det er ønskelig med egne og samordnet trase for teknisk anlegg og adkomstveger. Her bør det også stilles rekkefølge krav.
- Området bør kartlegges og klassifiseres for vegetasjon, vannposter, stier eller ferdselskorridorer. Disse kan sikres som friluftsområder, spesialområder fellesområder eller lignende. Se veileder: T-1450.
- Byggegrense langs vassdrag må fastsettes i detaljplanen.
- Estetikk skal ligge som en grunnleggende premiss i planen.
- *Planprogram: Medvirkning til planarbeidet burde vært beskrevet bedre.*
- Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk freda kulturminner i det aktuelle området. Og har derfor ingen særskilte merknader til detaljreguleringen.
- De minner imidlertid om aktsomhetsplikten, som bør tas med i et evt. vedtak.

Forslagstillers kommentar:

Infrastruktur er et eget punkt, 4.4, i Planprogrammet, innspillene fra Troms og Finnmark Fylkeskommunen vil da bli vurdert i konsekvensutredningen.

Planforslaget vil inneholde områder som sikrer vegetasjon og stier og byggegrense langs vassdrag blir fastsatt i plankartet.

Medvirkning i planarbeidet er bearbeidet i revidert Planprogram.

Aktsomhetsplikten tas med i reguleringsplanbestemmelsene.

Fylkesmannen i Troms og Finnmark, datert 15.06.2020 og mail 01.07.2020.

- Forholdet til overordnet plan. Fylkesmannen ønsker konkret vurdering av behovet for nytt areal for fritidsbebyggelse og at konsekvenser mot å beholde jordbruksarealet ubebygd innarbeides i planbeskrivelsen.
- Jordvernet. Jordvernet skal sikre tilgjengelig jordbruksareal. Planområdet er registrert som dyrkbar jord og grenser til 2 aktive gårdsbruk. Samtidig må jordvernet balanseres

mot andre samfunnsbehov. Noe som gjøres i overordnede planer, som kommuneplan. Jordvernet bør være et svært sentralt tema i planbeskrivelsen.

- *Planprogram. Fylkesmannen mener forslag til planprogram peker på sentrale områder som må utredes for å gi et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å kunne vurdere et planforslag. Områdets karakter og bruk som friluftsområde må inngå som en del av planbeskrivelsen, herunder hvordan kommunen vurderer virkningen av en hytteutbygging opp mot allmennhetens bruk av området.*
- Temaet universell utforming må tas inn i planbeskrivelsen og avbøtende tiltak må vurderes.
- Fylkesmannen ønsker på generelt grunnlag å understreke viktigheten av å avklare sikker byggegrunn i en tidlig fase, og viser til departementets rundskriv H-5/18.
- Miljø. Fylkesmannen kan ikke se at planarbeidet kommer i konflikt med nasjonale og/eller viktige regionale miljøhensyn.
- *Planprogrammet bør imidlertid kort redegjøre for hvordan det varslede planarbeidet samsvarer med de nasjonale miljømålene.*
- Kravet om naturtypekartlegging frafalles (se egen mail datert 01.07.2020).
- Fylkesmannen ser det som viktig at kommunen fastsetter bredden på vegetasjonsbeltet langs Neidenelva, ut fra kriteriene i vannressursloven § 11 første ledd. I planbeskrivelsen må virkningene planarbeidet kan få for Neiden- og Munkefjord naturreservat beskrives.
- Myndighetene er forpliktet til å ta hensyn til verdiene i de verna vassdragene. Fylkesmannen oppfordrer kommunen til å sette byggegrense mot Neidenelva som sikrer at det tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap og andre allmenne interesser, jf. pbl § 1-8.

Forslagstillers kommentar:

- Konsekvenser mot å beholde jordbruksarealet ubebygget innarbeides i planbeskrivelsen.
- *Jordvernet er et sentralt tema i konsekvensutredningen/planbeskrivelsen jfr. Planprogram punkt 4.7 og vil få ekstra oppmerksomhet. Areal oversikten over dyrkbar jord ved området er tilføyd i planprogrammet.*
- *Områdets karakter og bruk som friluftsområde inngår som en del av konsekvensutredning/planbeskrivelsen, herunder hvordan virkningen av en hytteutbygging vurderes opp mot allmennhetens bruk av området, se Planprogram punkt 4.2*
- Temaet universell utforming tas inn i planbeskrivelsen, også avbøtende tiltak vurderes.
- Sikker byggegrunn blir avklart i en tidlig fase og beskrevet i planbeskrivelsen.
- *Planprogrammet vil også belyse hvordan det varslede planarbeidet samsvarer med de nasjonale miljømålene.*
- Det blir satt en byggegrense og et vegetasjonsbelt langs Neidenelva, ut fra kriteriene i vannressursloven § 11 første ledd.
- Virkningene av planarbeidet for Neiden- og Munkefjord naturreservat blir tatt med i beskrivelsen.

Grunneiere og andre rettighetshavere

Nabo Trude Mikkloa, datert 10.06.2020.

- Planområdet er dyrkbar jord, som kunne ha vært brukt som utvidelse av jordbrukseiendommen til Trude Mikkola. Utvidelsen begrenses nå. Det brukes i dag som nedslagsfelt for sauene.
- Ved behandling av planinitiativet har planområdet ikke vært befart av utvalget. Ifølge kartet vedlagt planinitiativet ligger 8 av hyttene innenfor 100 meters sonen fra elva. Fortetting av hytter vil bli enormt. Hvorfor følges ikke arealplanen. Og legges det opp til hyttefelt i landbruksområde, når eksisterende landbrukseiendom ikke får skilt ut eiendommer.
- Det vil bli uro for dyrene, med hytter omtrent 0 meter fra jordbruksareal.
- 100 meters regelen må overholdes på grunn av grunnforholdene, dersom det blir hogst på kanten vil mælen rase ut. Og ut mot kanten har sauene trekkvei, traseen under høyspentlinja er også trekkvei, når sauene skal ut på beite.
- Grunnvannet kan bli påvirket av kloakk utslipp fra hyttene som vil komme i stort volum.
- Ytterlig trafikk på veien vil ødelegge den slitte og hullete veien ytterlig. Veien er viktig for landbruket. Det vil bli mere ulovlig scootertrafikk langs veien i helgene.
- Planområdet har et bedre jordsmonn og bør legges under jordvern fordi det er naboeiendom til et eksisterende bruk.
- Dette har vært en tilslutningseiendom til tidligere eier, det har vært drift her tidligere.
- Adkomstveien til landbruksarealet og til hyttetomt 6/51 som går over planområdet har blitt benyttet i over 25 år.
- Dialogmøte ble gjennomført dagen etter høringsfristen.

Forslagstillers kommentar:

- Utvidelse av jordbrukseiendommen til Trude Mikkola mot vest begrenses med planforslaget. Sauene vil fortsatt kunne krysse området, i sør og under høyspentlinjen.
- Reguleringsplanen vil kunne vurdere plassering av hytter innenfor 100 meters sonen fra elva.
- En byggegrense mot øst vil kunne legge inn en buffersone mot jordbruksarealet på østsiden. Det blir satt byggegrense mot Neiden elva slik at mælen ikke raser ut. Samtidig vil trekkvei til sauene under høyspentlinja bli tatt inn i planen.
- Utslipp fra hyttene vil bli regulert.
- Trafikken på veien vil bli vurdert i punkt 4.4 Trafikk forhold og transportbehov jfr. Planprogram. *Trafikk belastningen er nevnt i planprogram punkt 4.5 og vil vurderes i konsekvensutredningen.*
- *Jordvern er et eget tema i Planprogram punkt 4.7.*
- Adkomstveien til landbruksarealet og til hyttetomt 6/51 som går over planområdet beholdes som vei i planforslaget.
- Det ble gjennomført et dialogmøte og befaring 12. juni 2020 sammen med Trude Mikkola og Elin Mathisen og tiltakshaver. Dette ble gjennomført såpass seint for å få best mulige forhold for en befaring. Referat fra befaringen ble oversendt 13. august til de som var til

stede på befaringen. Et nytt skisse forslag for plassering av hyttene ble også oversendt. Det er ikke kommet inn merknader. Se vedlegg.

Utarbeidelse
Fiskebeck Prosjekt as

Vedlegg:

- Mail 2020_08_13 med møtereferat.
- Referat fra befaring 2020_06_12.
- Mail 2020_08_19 med nytt skisseforslag.
- A3 skisseforslag solsletta 2020_08_19