

PLANBESKRIVELSE SOLSIDEN BOLIGFELT

2022-31-10

Kommune

Nesseby kommune

Oppdragsgiver

Nesseby kommune

PlanID

5442_2012002

Detaljregulering for boligfelt på Solsiden, Nesseby kommune

PLANBESKRIVELSE



Oppdragsnr.: 1350050768
Oppdragsnavn: Detaljregulering Solsiden boligfelt

Revisjonsoversikt

Revisjo n	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrol- lert av	Godkjent av
00	2022 -	Planforslag til førstegangsbehandling	Pål Eskil Sneve		

Henning Larsen, Alta
Løkkeveien 115
Postboks 1077
NO-Alta
T 78 44 92 22
Epost: Alta@ramboll.no
www.henninglarsen.com

INNHold

1.	INNLEDNING.....	5
1.1	Bakgrunn og hensikt med planarbeidet.....	5
1.2	Tiltakshaver, forslagsstiller og eierforhold.....	5
2.	PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON.....	6
2.1	Oversiktskart.....	6
2.2	Dagen bruk.....	6
2.3	Planstatus.....	7
2.3.1	Gjeldende, tilgrensede og overlappede reguleringsplaner.....	7
2.3.2	Statlige planer og føringer.....	7
2.4	Analyser og utredninger.....	8
2.4.1	Planarbeid i nærområdet.....	9
2.5	Eiendomsforhold.....	9
2.5.1	Hjemmelsforhold.....	9
2.5.2	Eiendomskart.....	9
3.	PLANFORSLAGET.....	11
3.1	Planens intensjon.....	11
3.2	Plankart.....	11
3.3	Planens dokumenter.....	12
3.4	Planavgrensning.....	12
3.5	Planlagt arealbruk.....	13
3.6	Reguleringsformål.....	14
3.6.1	Bebyggelse og anlegg.....	14
3.6.2	Skiløypetrase.....	14
3.6.3	Lekeplass.....	14
3.6.4	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg.....	15
3.7	Samferdsel og teknisk infrastruktur.....	15
3.7.1	Kjørevei.....	15
3.7.2	Gang- og sykkelvei.....	15
3.7.3	Annen veggrunn.....	15
3.8	Grønnstruktur.....	16
3.8.1	Naturområde.....	16
3.8.2	Grønnstruktur.....	16
3.8.3	Overvannstiltak.....	16
3.9	Hensynssoner.....	16
3.10	Rekkefølgebestemmelser.....	16
4.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET.....	17
4.1	Stedsutvikling.....	17
4.2	Barn og unges interesser.....	17
4.3	Byggeskikk og estetikk.....	17
4.4	Sosial infrastruktur.....	17
4.5	Friluftsliv.....	18
4.6	Landskap.....	18
4.7	Naturmangfold.....	18
4.7.1	Vurderinger etter naturmangfoldloven (NML).....	19
4.8	Naturressurser og landbruk (inkl. jordbruk, skogbruk og reindrift)	20
4.9	Samiske interesser.....	20
4.10	Teknisk infrastruktur.....	20

4.11	Trafikkforhold.....	21
4.12	Universell utforming.....	21
4.13	Verneverdier (kulturminner og kulturmiljø).....	21
4.14	Grunnforhold.....	22
4.15	Støyforhold.....	22
4.16	Risiko- og sårbarhet.....	23
4.17	FNs bærekraftsmål og klimagassreduksjoner.....	24
5.	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	25
5.1	Om planprosessen og oppstartsmøte.....	25
6.	ANBEFALING	25
6.1	Anbefaling	25

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn og hensikt med planarbeidet

Reguleringsplanarbeidet for Solsiden boligfelt ble opprinnelig førstegangsvarslet i Finnmarken og Ságat 06.12.2010. I mai 2011 ble det imidlertid besluttet at en ikke ønsket å legge ut planforslaget til offentlig ettersyn og høring.

Senvinteren 2022 ble det besluttet at det ønskes å ferdigstille arbeidet og realisere området, et område som omfatter 23 eneboligtomter, areal for grønnstruktur og gjennomgående kjørevei fra Høgtoppen boligfelt til T-kryss NAF/E75, like øst for Solsiden boligfelt. Det var også ønsket å tilrettelegge for skiløypetrase mellom Solsiden boligfelt og Suovka. For boligområdet er det utarbeidet VAO-plan.

I høringsbrevet «Varsel om oppstart» som ble annonsert i avis og sendt til offentlige myndigheter og berørte parter, ble det redegjort for at en ønsket en helhetlig gang- og sykkelveg fra Solsiden boligfelt til Nesseby helsesenter. I planforslaget er intensjonen om gang- og sykkelveg til Nesseby helsesenter imidlertid skrinlagt. Dette begrunnes med kostnadsbildet til parsellen. Det anbefales at løsning for gang- og sykkelveg til Nyborg inkluderes i framtidigprosjekt for ny bru over Nyborgelva i regi av vegeier Statens vegvesen

1.2 Tiltakshaver, forslagsstiller og eierforhold

Forslagsstiller:

Nesseby kommune

Epost: postmottak@nesseby.kommune.no

Adresse: 9840 Varangerbotn

Plankonsulent

Henning Larsen Architects AS (datterselskap av Rambøll Norge AS)

Epost: norway@henninglarsen.com

Adresse: Løkkeveien 115, 9503 Alta

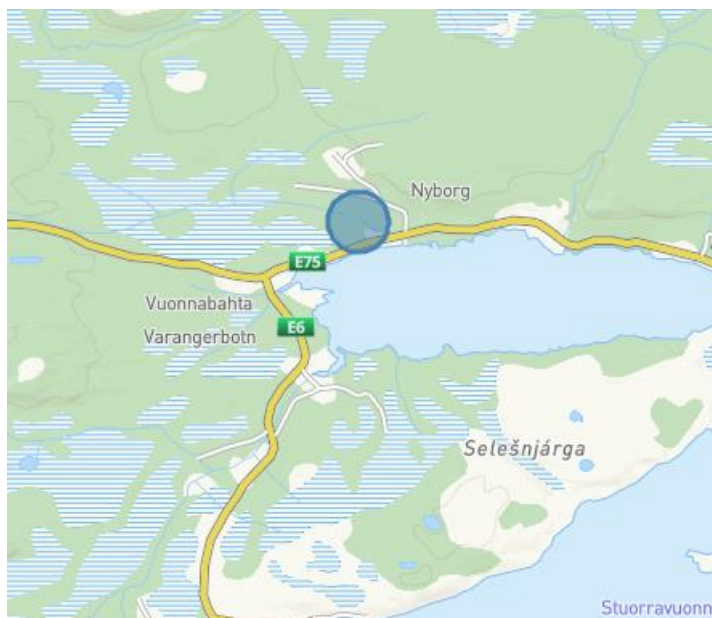
Planrådgiver: Pål Eskil Sneve

Epost: pal.eskil.sneve@henninglarsen.com

2. PLANOMRÅDET – DAGENS SITUASJON

2.1 Oversiktskart

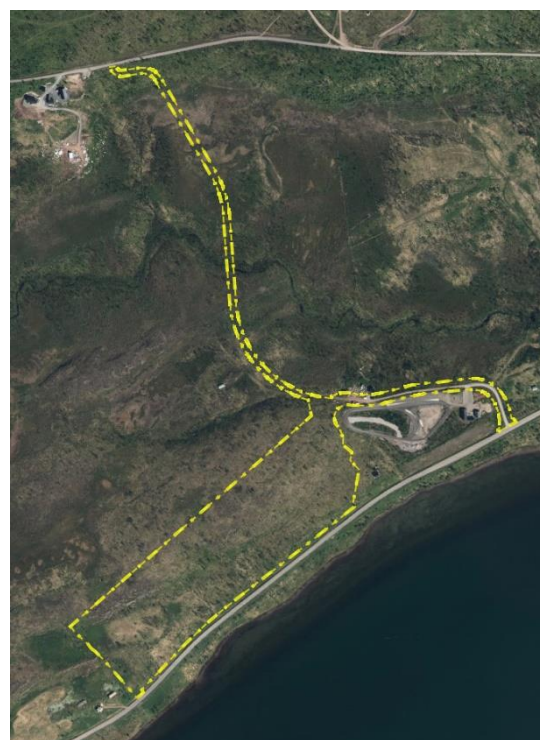
Planområdet ligger i skråningen på oversiden av E75, om lag 1 til 1,6 kilometer øst for kommunesenteret i Varangerbotn.



Figur 1 Oversiktsbilde som viser hvor planområdet omtrentlig er med blå ring.

2.2 Dagen bruk

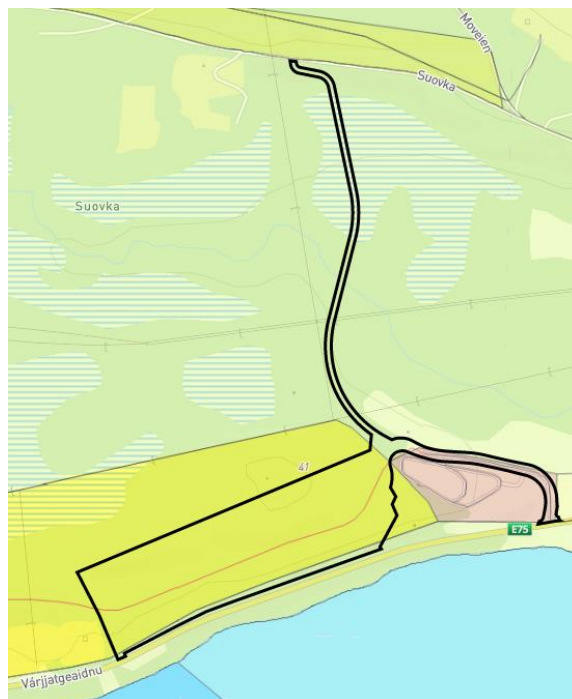
Planområdet omfatter deler av Nyborgskogen, Nyborg og nordover mot Suovka. Området fremstår ubebygd og benyttes i dag ikke til noen spesielle formål utover at det fungerer som et ordinært nærfriluftsområde (vedhogst, bærplukking m.m.). Innenfor planområdets vestre deler ligger noen mindre areal som tidligere har vært dyrket mark (eiendom 11/12), men som i dag delvis er i ferd med å gro til med høyere vegetasjon.



Figur 2 Flyfoto av planområdet. Kilde: GISLink.

2.3 Planstatus

Området er i kommuneplanens arealdel 2011-2021 avsatt til boligområde samt Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. Tiltaket er i tråd med gjeldene plan.



Figur 3 Kart med kommunes arealdel og avgrensning av planområdet.

2.3.1 Gjeldende, tilgrensede og overlappede reguleringsplaner

Detaljregulering for Høgtoppen boligfelt grenser i vest til vedtatt reguleringsplan.

PLANID	PLANNAVN	VEDTAKS-DATO
2014001	Detaljregulering for Høgtoppen boligfelt	05.08.2012

2.3.2 Statlige planer og føringer

Følgende statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer ligger til grunn for planarbeidet:

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Arbeidet med klimatilpasning skal bidra til at samfunnet blir bedre rustet til å møte klimaendringene, gjennom å sikre at kommuner og fylkeskommuner unngår eller begrenser risiko, sårbarhet og ulemper, og drar nytte av eventuelle fordeler som følge av endringer i klimaet.

Klimatilpasning handler om å ta hensyn til dagens og framtidens klima. Klimaendringer vil påvirke natur og samfunn både på kort og lang sikt. Å ta hensyn til klimaet og endringer i dette, sammen med øvrige endringer i samfunnet, er avgjørende for å sikre en bærekraftig utvikling. Et livskraftig og variert naturmiljø er mindre sårbart for endringer, og kan medvirke til samfunnets tilpasning. Hensynet til klimatilpasning virker sammen med andre overordnede og tverrsektorielle mål for samfunns- og arealutvikling.

Kommunene og fylkeskommunene skal i sin overordnede planlegging innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser, der det også tas hensyn til effektiv ressursbruk for samfunnet. Dette bør inkludere tiltak mot avskoging, og eventuelt økt opptak av CO₂ i skog og andre landarealer, og videre sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i tråd med disse retningslinjene.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Retningslinjene gjelder for planlegging i hele landet. Praktisering av retningslinjene må tilpasses regionale og lokale forhold. (...)

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Ubyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)

Retningslinjene gjelder vassdragsbeltet og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse og andre deler av nedbørfeltet som har betydning for vassdragets verneverdi.

Dette innebærer bl.a. å unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø. Friluftslivsverdien skal sikres, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner. Det betyr også å sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interesser var en del av grunnlaget for vernevedtaket.

Kommunene har som planmyndighet det primære ansvar for utvikling av arealbruk i og ved vernede vassdrag og skal legge retningslinjene til grunn for planlegging.

2.4 Analyser og utredninger

I forbindelse ble planarbeidet tilbake i 2012, ble det utført både geoteknisk undersøkelse og støykartlegging for Solsiden boligfelt. Rapportene er anses valide, og er lagt til grunn for planarbeidet.

- Geoteknisk undersøkelse
- Støyutredning

2.4.1 Planarbeid i nærområdet

Det er ikke andre kjente planarbeid i nærområdet.

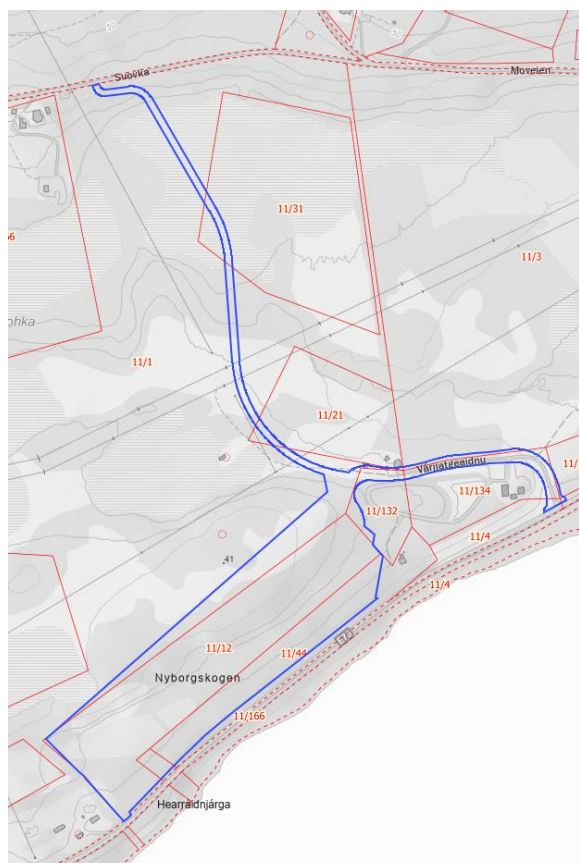
2.5 Eiendomsforhold

2.5.1 Hjemmelsforhold

Tabellen nedenfor viser oversikt over eiendommer og hjemmelshavere innenfor planområdet:

Gnr/bnr	Hjemmelshaver
11/132	Norges Auktionsverk as (disponeres av Norges Automobilforbund, NAF)
11/134	Norges Auktionsverk as (disponeres av Norges Automobilforbund, NAF)
11/45	Privat NABO
11/1	Finnmarkseiendommen
11/31	Nesseby kommune
11/21	Nesseby kommune
11/3	Privat
11/198	Privat
11/17	Privat
11/12	Privat
11/44	Privat
11/4	Privat

2.5.2 Eiendomskart



Figur 4 plangrense og eiendommer i og rundt planområdet.

Konsekvensutredning

Plantiltaket er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger.

Detaljreguleringen for Solsiden boligfelt baserer seg på eksisterende kommuneplan. Det er derfor vurdert av både boligfelt, samt kjørevege og skiløypetrase ikke utløser konsekvensutredningsplikt.

§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes

	Aktuelt	Vurdering
a) Regionale planer, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og områdereguleringer for tiltak i forskriftens vedlegg I og II	Nei	Fanges ikke opp av § 6.
b) Reguleringsplaner for tiltak i forskriftens vedlegg I, unntatt der aktuelt tiltak er utredet i tidligere plan	Nei	Fanges ikke opp av vedlegg I.
c) Tiltak i forskriftens vedlegg I som behandles etter annet lovverk enn pbl	Nei	Behandles ikke etter annet lovverk.

§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

	Aktuelt	Vurdering
a) Reguleringsplaner for tiltak i forskriftens vedlegg II, unntatt der tiltaket er utredet i en tidligere plan.	Nei	Fanges opp av vedlegg II.
b) Tiltak i forskriftens vedlegg II som behandles etter annen lov enn pbl.	Nei	Behandles ikke

Konklusjon:

Plankonsulentene vurderer at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 8 jf. vedlegg II. Aktuelle plantema vurderes å kunne håndteres på tilfredsstillende måte gjennom planbeskrivelse og ROS-analyse. Dette begrunnes med at tiltaket er i tråd med overordnet plan og arealformål for området.

Nesseby kommune vurderer dette likt.

3.3 Planens dokumenter

Planforslaget består av følgende dokumenter, alle datert 31.10.2022

1. Plankart m/tegnforklaring.
2. Bestemmelser
3. Planbeskrivelse
 - Vedlegg 1: Refererte innspill etter varsel om oppstart
 - Vedlegg 2: Forenklet ROS-analyse
 - Vedlegg 3: Innkomne innspill samlet
 - Vedlegg 4: Støyrapport
 - Vedlegg 5: Rapport grunnundersøkelse
 - Vedlegg 6: Geoteknisk vurdering
 - Vedlegg 7: VAO-plan
 - Vedlegg 8: Varsel om oppstart

3.4 Planavgrensning

Planens avgrensning følger i den vestre delen avsatt boligområde og støyskjemings-tiltak mot E75, som hhv. gjelder hele eiendom 11/12 og store deler av eiendom 11/44. Nordover følger avgrensningen skiløypetrasen mot Suovka. Løypen går for det meste gå over 11/1, men vil også berøre 11/21 og 11/31. Mot vest vil foreslått veitrase grense mot NAF i sør, samt eiendommene 11/21, 11/3 og 11/198 i nord. Eiendom 11/4 vil berøres noe i krysset E75/NAF.

3.5 Planlagt arealbruk

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (8)	26,8
1420 - Skiløypetrasé	7,3
1510 - Energianlegg	0,0
1540 - Vann- og avløpsanlegg	0,0
1590 - Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (3)	1,0
1610 - Lekeplass	1,4
Sum areal denne kategori:	36,5
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg	6,1
2015 - Gang-/sykkelveg (2)	3,3
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (6)	13,5
Sum areal denne kategori:	23,0
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3020 - Naturområde	32,8
3040 - Friområde (5)	2,0
3100 - Overvannstiltak (7)	1,0
Sum areal denne kategori:	35,8
Totalt alle kategorier: 95,3	

Figur 6 Arealtabell, hentet fra Focus Arealplan

Hensynsonetabell

Hensynsonetabell	
§12-6 - Hensynssoner	Areal (daa)
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (4)	0,6
Sum areal denne kategori:	0,6
Totalt alle kategorier: 0,6	

Figur 7 Hensynsonetabell, hentet fra Focus Arealplan

3.6 Reguleringsformål

Området er i hovedsak regulert til boligbebyggelse, kjørevege, lekeplass, skiløypetråse, og grønnstruktur. I tillegg er det også formål for annen veggrunn, gang- og sykkelveg, energianlegg og snøopplag.

3.6.1 Bebyggelse og anlegg

Frittliggende småhus

Planforslaget legger til rette for 23 nye eneboligtomter med tilhørende garasjer. Boligene er forutsatt i en etasje med kjeller og loft. Kjeller der dybden på avløpsnettet legger til rette det. Størrelsen på tomtene varierer fra ca. 1000 m² til 1800 m². For tomter under 1100 m² reguleres tomteutnyttingsgraden til 25 % BYA (prosent bebygd areal), mens den for de større tomtene (over 1100 m²) settes til 20 % BYA. Garasjer skal ikke overstige 50 m² grunnflate, og for øvrig tilpasses boligene mht. utforming, material- og fargebruk. Det tillates i tilknytning til hver enebolig etablert en bileilighet (ekstra boenhet).

Bebyggelsen er lokalisert på over- og nedsiden (tosidig) langs den nye vei. Tomtene ligger sydvendt med svært gode sol- og utsiktsforhold. All den tid høydeforskjellen mellom oversiden og nedsiden av vegen er relativt liten, vil bebyggelsen på oversiden av vegen stedvis kunne få noe redusert utsikt.

På østsiden av lekeplassen foreslås det kun etablert ensidig bebyggelse på nedsiden av vegen. Skråningen på oversiden av den nye kommunale vegen er så vidt bratt at det ikke har vært mulig å etablere noen tilfredsstillende atkomstløsninger til dette området.

3.6.2 Skiløypetråse

Det reguleres inn skiløypetråse mellom Solsiden boligfelt og Suovka. I løypen vil det tillates belysning. Av hensyn til det verna vassdraget Nyborgelva/ Rovvejohka blir det etablert bro over elva.

3.6.3 Lekeplass

Sentralt i feltet foreslås det etablert en offentlig lekeplass, hvorav en del skal tilrettelegges for små barn. Lekeplassen ligger omtrent midt i feltet og har en lun plassering med gode solforhold. Lekeplassen ligger i direkte tilknytning til et større sammenhengende friluftsområde i nord. Fra lekeplassen foreslås det også etablert en grønnkorridor ned mot E75. Lekeplassen forutsettes opparbeidet samtidig som klargjøringen av området for øvrig.

3.6.4 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg

Trafikkstøyskjerm Med bakgrunn i støyrapport (*se vedlegg 5*) foreslås det i planen, langs E75, regulert inn et sammenhengende område for oppføring av støyskjerm mellom den nye bebyggelsen og E75. Det stilles i planens bestemmelser krav til at dette anlegget skal opparbeides samtidig med resten av feltet.

Teknisk infrastruktur - trafostasjon: I tilknytning til grønnpassasjen like sør for lekeplassen foreslås det etter innspill fra Varanger Kraft satt av et areal for oppføring av ny trafostasjon.

Snøopplag: I tillegg til at det vil være mulig å deponere snø langs selve vegbanen (annen veggrunn) foreslås det etablert 3 separate areal for dette. Arealene ligger i tilknytning til regulert lekeplass og like øst for bebyggelsen på nedsiden av vegen, samt ved start/slutt av skiløypetrase.

3.7 Samferdsel og teknisk infrastruktur

3.7.1 Kjørevei

Ny kjørevei (SKV1) etableres fra krysset ved Nyborgmoen til Høgtoppen boligfelt, som Solsiden boligfelt grenser mot i vest. Krysset ved Nyborgmoen er dimensjonert tyngre kjøretøy.

Utformingen av kjøreveien (SKV1) er utformet slik at skjæringer og fyllinger skal unngås i så stor grad som mulig. Som følge av terrengforhold rundt svingen ved NAF vil det likevel bli en større skjæring i landskapet.

3.7.2 Gang- og sykkelvei

For å ivareta trafiksikkerheten til myke trafikanter langs den nye kommunale vegen, foreslås det etter ønske fra kommunen regulert inn gang- og sykkelveg langs oversiden (nordsiden) av vegen gjennom hele planområdet, fra krysset ved NAF/E75 til Høgtoppen boligfelt. Gang- og sykkelveien deles opp i to parseller. Vestre del (SGS1), fra Høgtoppen boligfelt til skiløypetrase, ferdigstilles samtidig som boligfeltet, denne hjemles som et rekkefølgekrav i planbestemmelsene jf. brukstillatelse for boliger. Østre del (SGS2), fra skiløypetraseen til kryss NAF/E75 vil da ikke ha krav om å bli bygd samtidig som boligene, men vil fortsatt være regulert.

Begrunnelsen for at en deler opp gang- og sykkelvegen i to parseller, vestre og østre, er byggene 188 og 184, like nord for NAF øvingsbane. Her vil det bli en arealkonflikt mellom planlagte G/S og bebyggelsen. Tilstanden på bebyggelsen, som omtales som eldre hytter, bærer preg av å ikke være vedlikeholdt. I påvente av en framtidig avklaring for disse byggene, vil derfor østre parsell mellom skiløypetraseen og krysset NAF/E75 holdes utenfor rekkefølgekravet; Brukstillatelse for nye boliger, som vestre (SGS1) gang- og sykkelveg-trase hjemles av rekkefølgebestemmelse.

En slik løsning vil i første omgang gi helhetlig gang- og sykkelvei mellom Solsiden boligfelt og skiløypetrasen, noe som vurderes som en god løsning, da ferdsel for gående og syklende i all hovedsak vil skje på dette strekket.

3.7.3 Annen veggrunn

Sideareal til atkomstvegen (grøfteareal m.m.) forutsettes gitt en tiltalende utforming og tilsås i forbindelse med opparbeidelse av vegen. Arealet vil vinterstid kunne benyttes til deponering av snø i forbindelse med brøyting.

3.8 **Grønnstruktur**

3.8.1 **Naturområde**

Skråninga nord og øst for lekeplassen er bratt og lite egnet for ny bebyggelse. Området foreslås regulert til naturområde. Det planlegges ikke etablert noen nye tiltak innenfor dette området. Eksisterende vegetasjon innenfor området vil bidra til å dempe vindpåvirkningen fra nord og øst samt bidra til å gi boligområdet et grønt preg.

3.8.2 **Grønnstruktur**

Mellom den nye kommunale veien og E75 foreslås det etablert til samme 3 ulike grønnpassasjer for å sikre god allmenn tilgjengelighet mellom boligfeltet og nedenforliggende områder. Passasjene sikrer også muligheter for fremføring av kommunalteknisk infrastruktur (traseer for vann- og avløp). De aktuelle passasjene forutsettes ervervet av Nesseby kommune for å sikre at disse kan benyttes av alle.

3.8.3 **Overvannstiltak**

Overvann og nedbørsfelt er hensyntatt i planområdet. I plankartet er system for håndtering av overvann vist med arealformål; Overvannstiltak, med tilhørende planbestemmelser.

3.9 **Hensynssoner**

a) **Frisikt**

Frisiktsone skal sikre frisikt for trafikanter. Det er ikke lov å etablere tiltak som er til hinder for sikt, eller tiltak som er høyere enn 0,5 m.

b) **Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)**

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor planens tre hensynssoner for høyspenningsanlegg eller høyspentkabler, uten at dette er avklart med netteier.

3.10 **Rekkefølgebestemmelser**

For utbygging av planområdet, fastsettes følgende rekkefølge på tiltak:

Igangsettingstillatelse

- Det vil ikke bli gitt igangsettingstillatelse (IG) til bebyggelse før følgende kommunalteknisk infrastruktur er ferdigstilt:
 - Kjørevei (SKV)
 - SGS1
 - Vann og avløpsanlegg
 - Overvannstiltak

Brukstillatelse

- Det vil ikke bli gitt brukstillatelse for nye boliger før lekeplassen er opparbeidet.
- Det gis ikke brukstillatelse for boligene som grenser til lekeplassen før gjerder er satt opp.

Støyskjerm

- Støygjerdet skal oppføres samtidig med boligfeltets øvrige infrastruktur.

4. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

4.1 Stedsutvikling

Eksisterende forhold:

Planområdet ligger om lag 1 til 1,6 kilometer øst for kommunesenteret i Varangerbotn.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det vurderes at tiltaket vil bidra positivt til stedsutviklingen i kommunen og i Varangerbotn, ved å legge til rette for boligbygging nært kommunesenteret.

4.2 Barn og unges interesser

Eksisterende forhold:

Det er ingen kjente interesser for barn og unge i planområdet. Det vurderes derfor at planforslaget ikke vil berøre barn og unges interesser.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Tiltaket vil ha små til ingen negative konsekvenser for barn og unges interesser generelt. I planområdet er det foreslått å etablere en offentlig lekeplass, hvorav en del skal tilrettelegges for små barn.

Nærområdet har også rikelig med friluftsområder, samt at det foreslås en trase for skiløype, med mulighet for belysning.

Til Varangerbotn skole, vil veien i stor grad være etablert med gang- og sykkelvei, separert fra kjørevei. I bestemmelsene er det hjemlet at ungdomsråd, eller elevråd skal konsulteres ifm. utforming av lekeplass.

4.3 Byggeskikk og estetikk

Eksisterende forhold:

På strekningen mellom Varangerbotn sentrum og T-kryss NAF har den eksisterende bebyggelse en variert typologi. Samt at det i planområdets nærmeste omkrets er lite til ingen bebyggelse.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Med hensyn til de eksisterende forhold er det ikke vurdert formålstjenlig med detaljerte bestemmelser som går direkte på enkeltbyggets utseende.

4.4 Sosial infrastruktur

Eksisterende forhold:

Nesseby oppvekstsenter ligger i kommunesenteret Varangerbotn, om lag 1 til 1,6 km fra tiltaksområdet, og består av barnehage, skole 1-10 og skolefritidsordning. Kapasiteten ved oppvekstsenteret vurderes å være god. I Varangerbotn finner en også de mest vanlige servicefunksjonene samt flere lag og foreninger.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Avstanden til sosial infrastruktur i Varangerbotn vurderes å ligge forholdsvis nært.

4.5 Friluftsliv

Eksisterende forhold:

Det er ikke kjent at plan- og influensområdet er spesielt brukt for å utøve friluftsliv, men er omtalt som et «nærfriluftsområde» med bl.a. vedhogst og bærplukking som kjente aktiviteter. Det er ikke kartlagt friluftsområder i umiddelbar nærhet. I Suovka, ved start/enden på foreslått skiløypetrase, er det like ved en skiløype, som en kan følge til bl.a. Varangerbotn eller Nyborg.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planforslaget vurderes ikke å forringe friluftssinteressene i nærområdet. Foreslått skiløypetrase vil trolig forbedre muligheten til rekreasjonsbruk.

4.6 Landskap

Eksisterende forhold:

Terrenget og landskapet i planområdet er kupert med en overordnet helning mot sørøst. Landskapet faller fra om lag 40m – 20m mot sørøst og Europavei 75.

Vegetasjonen i planområdet er i hovedsak kortvokst og noe glissen løvskog, mens det i planområdets vestre deler ligger et par mindre dyrka områder som er i ferd med å gro til med høyere vegetasjon. Området langs veien er skogbevakst i en bredde på ca 50 m, opp til kt 25. I den vestre delen er det dyrket mark langs foten av kollen, og i den østre delen fortsetter skogen rundt kollen. I planområdet som strekker seg fra like nord for NAF til Suovka, er landskapet relativt flatt, med lauvskog, gjennom denne delen renner Nyborgelva/Rovvejohka.



Figur 8 Oversiktsbilde fra planområdet. Bilde: Rambøll.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Ny bebyggelse vil legge seg inn i terrenget, på en slik måte at ås-silhuetten ikke brytes. Forslaget vurderes ikke få negative konsekvenser for landskapsbildet.

4.7 Naturmangfold

Eksisterende forhold:

Det er ikke påvist noen spesielle eller rødlista arter innenfor planområdet eller naturtyper jf. DN håndbok 13 eller 19. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap eller statlig sikrede friluftsområder i Naturbase. I nærområde er det registrert enkeltobservasjoner av bl.a. krykkje, sterkt truet – EN og ærfugl, sårbar – VU. Nord i planområdet, ligger det varig verna vassdraget Nyborgelva/Rovvejohka. Det er også registrert myrområder like vest for Suovka, kartlagt som både grunn og dyp torvdybde. Det er også et registrert myrområde, grunn dybde, ved Nyborgskogen.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Det vurderes at planforslaget vil ha liten negativ virkning på registrerte arter i nærområdet. Det samme gjelder for myrområdet, der vurderingen er at en anlagt lysløype i liten til ingen grad ikke vil påvirke funksjonen til myra. Skiløypen, som er foreslått å krysse Nyborgelva/Rovvejohka, vil bli utformet med en broløsning over vassdraget for å unngå konflikt med vassdragsvernet.

4.7.1 Vurderinger etter naturmangfoldloven, jf. nml § 7, følger under:

§§ 8-12

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Som utgangspunkt i vurderingene ble Artskart i artsdatabanken.no, Naturbase og atlas.nve.no brukt, samt opplysninger fra kommunen. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig i forhold til de tiltakene som planforslaget tilrettelegger for.

§ 9. Føre-var-prinsippet

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig for å kunne vurdere tiltakets konsekvenser for naturmiljø og naturmangfold. Usikkerheten er forholdsvis liten, en har derfor ikke funnet grunnlag for å bruke føre-var-prinsippet i dette forslaget.

§ 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Kartleggingen av området basert på ovennevnte kilder, har ikke påvist særlig store naturverdier innenfor tiltaksområdet, dette, samt at tiltaket er i samsvar med gjeldene overordnet plan, og belyste vurdering av behovet for konsekvensvurdering, tilsier at tiltaket ikke vil bygge ned spesielt viktige naturverdier i området. Den samlede belastningen på økosystemet vurderes som moderat.

§ 11. Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Relativt små naturverdier i dette tiltaksområdet gjør at det ikke er fare for at verdifulle naturområder går tapt. Prinsippet om at tiltakshaver skal være kostnadsbærende ved miljøforringelse, legges til grunn for tiltaket.

§ 12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Gjennom planbestemmelsene forutsettes det at bygge- og anleggsarbeider gjennomføres med minst mulig synlig terrenginngrep med hensyn til landskap og grøntarealer.

4.8 Naturressurser og landbruk (inkl. jordbruk, skogbruk og reindrift)

Eksisterende forhold:

Innenfor planområdet vestre del ligger det noen mindre areal som tidligere har vært dyrket mark. I Gårdskart er arealene kartlagt som innmarksbeite og et areal på ca 7,5 dekar. Skogboniteten er kategorisert som impediment.

Planområdet inngår i reinbeitedistriktet Várjjatnjárga / Varangerhalvøya, men har ingen arealkonflikt mot årstidsbeite, gjerder og anlegg eller flytting/samling, ifølge Kilden.



Figur 9 Tidligere dyrka mark i planområdet. Kilde: Gårdskart.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planforslaget innebærer at det ovennevnte jordbruksarealet vil gå tapt i sin helhet. Gitt de senere års historikk mht. utnyttelse av jorda, som i dag er udyrka. Så vurderes ikke tapet av jordbruksarealet som særlig konfliktfylt.

4.9 Samiske interesser

Eksisterende forhold:

Så langt i planprosessen har det ikke kommet frem innspill som indikerer særskilte samiske interesser som må ivaretas innenfor, eller i tilknytning til planområdet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planforslaget vurderes på bakgrunn av ovenstående ikke å medføre negative virkninger for samiske interesser.

4.10 Teknisk infrastruktur

Eksisterende forhold:

Planområdet har i liten grad teknisk infrastruktur på plass.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Som en del av opparbeidingen av planområdet og boligfeltet, vil teknisk infrastruktur etableres på nytt. Det skal etableres vannledninger og vannkummer. Avløpsvannet fra eiendommer føres ved selvføllsledning til pumpestasjon som etableres i planområdet. Avløpsvann pumpes videre i pumpeledning, og tilknyttes etablert kommunalt anlegg i Høgtoppen boligfelt, For nærmere detaljer om VAO-systemet, se vedlagt VAO-plan.

Renovasjonsselskapets standard løsning for henting av husholdningsavfall vi brukes for boligene i planområdet. Renovasjonsbilen vil stoppe i veibanen og hente avfall fra søppeldunker hos den enkelte husstand.

Det skal også etableres trafostasjon i boligområdet.

4.11 Trafikkforhold

Eksisterende forhold:

Adkomst til planområdet i dag er via kjørevegen Varjjatgeaidnu, som fører til NAF øvingsbanen og samt noe bebyggelse like nord for øvingsbanen.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planforslaget innebærer gjennomgående kjørevei, fra krysset ved E75/NAF i vest til reguleringsplan Høgtoppen boligfelt i øst. Forslaget fremmer også gjennomgåen gang- og sykkelveg for samme strekning. Men med ulike rekkefølgebestemmelser. Ved realisering av Høgtoppen og Solsiden boligfelt vil da i første omgang være sammenhengende gang- og sykkelveg fra skiløypetrase til Varangerbotn kommunesenter.

Snøopplag etableres ved lekeplass, øst for bebyggelsen på nedsiden av vegen og ved start/slutt av skiløypetrase. I tillegg vil snøopplag ivaretas gjennom annen veggrunn., herunder veggrøft og – skulder.

Kapasitetsberegning og Trafikk

Basert på Statens vegvesen håndbok v713, kap.2 Turproduksjon, er det gjort beregninger for å belyse framtidig års-døgntrafikk (ÅDT) på ny kommunal veg. Til grunn for utregningene er «antall boliger» (23) og «estimert antall turer pr. bolig - turproduksjon» (3,5) lagt til grunn. Det er også gjort beregning for Høgtoppen.

	Antall	Enheter	Turproduksjon	ÅDT
Boliger Solsiden	23	Eneboliger	3,5	80
				Sum 80

Beregningen viser at trafikken fra Solsiden boligfelt vil utgjøre ca. 80 biler pr døgn på ny kommunal veg.

Boliger Høgtoppen	31	Eneboliger	3,5	108
				Sum 110

Beregningen viser at trafikken vil utgjøre ca. 110 biler pr. døgn på ny kommunal veg på Høgtoppen boligfelt.

Det vurderes at gjennomgående gang- og sykkelveg/fortau mellom Solsiden og Høgtoppen vil være et godt tiltak for en trygg ferdsel for myke trafikanter. Gang- og sykkelvegstrase fra lysløypen til og med Høgtoppen boligfelt, er hjemlet i rekkefølgebestemmelsen 6.5.

4.12 Universell utforming

Eksisterende forhold:

Planområdet fremstår i dag i hovedsak som uberørt og er ikke universelt utformet.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

I det foreslåtte boligfeltet i planområdet, vil offentlige veiareal være universelt utformet. Lekeplassen er tilknyttet veien, er lette å finne, trafikk sikker og tilgjengelig. Foreslått skiløypetrase kan få enkelte bratte partier, som følge av topografi, men likevel vil en ny opparbeidet løype øke tilgjengeligheten til området, og gjøre det lettere for flere å komme til skogen.

4.13 Verneverdier (kulturminner og kulturmiljø)

Eksisterende forhold:

Det er ikke registrert kulturminner eller andre verneverdige forhold i planområdet. Troms og Finnmark fylkeskommune har gjennomført en kulturminnebefaring i det aktuelle området, uten at det ble funnet automatisk fredete kulturminner.

Endringer/konsekvenser som følge av planforslaget:

Planforslaget vurderes ikke å ha virkninger for verneverdier. Skulle det under arbeid i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, forutsettes det at arbeidet stanses omgående og melding sendes Troms og Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Det forutsettes at selskaper som har nødvendige godkjenninger for søknad, utførelse og kontroll er kjent med gjeldende regelverk på området.

4.14 Grunnforhold

I forbindelse med planarbeidet som startet tilbake i 2011, ble det utført en geoteknisk vurdering (Rambøll 08.11.2011). Rapporten konkluderer med at totalstabiliteten av området er tilfredsstillende. På grunnlag av massenes beskaffenhet, som omtales som stort sett morenemasser, med innslag av leirmasser i øverste 0-4m, er det ikke behov for utdypende beregninger av totalstabiliteten.

Stabilitet av fyllinger og støttemurer. Skjæringer i området skal graves med helning 1:1,5 eller slakere. Ved skjæringer høyere enn 2,5 m, eller skjæringer med laster bak skal disse kontrolleres av geotekniker.

Fyllinger skal legges ut med helning 1:1,5 eller slakere. Fyllinger med maksimal høyde 2,5 m og tørrmurer med maksimalt 2 m høyde er akseptabelt med hensyn til områdestabiliteten. Støttemurer forutsettes dimensjonert

Fundamenteringsforhold. Bolighus og veger kan fundamenteres direkte på morenemasser eller fast leire. Massene er middels telefarlige (telegruppe T3). Dette krever fundamentering i frostfri dybde, eller frostsikring med isolering. Organiske lag i toppen må alltid fjernes.

Rapporten har ikke gjort vurderinger angående steinsprang- eller snøskredfare. Steinsprang- og snøskredfare er nærmere vurdert i ROS-analyse.

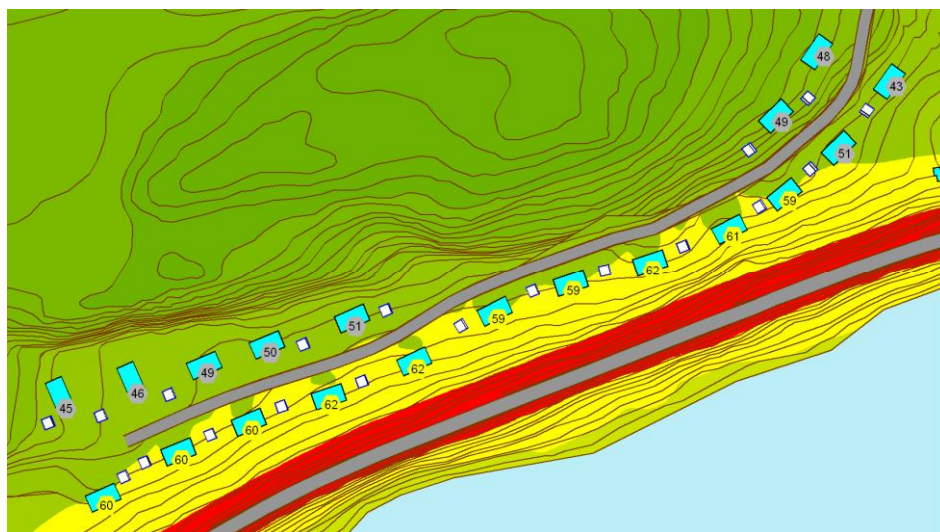
For nærmere detaljer se vedlegg 5 og 6.

4.15 Støyforhold

I forbindelse med planarbeidet som startet tilbake i 2011, ble det utført en støykartlegging for Solsiden boligfelt.

Deler av planområdet er innenfor gul støyzone, det gjelder sørvendt fasade og mesteparten av utearealet på sørsiden av ny kommunal veg.

Planforslaget fremmes derfor med krav om støyskjerm langs E75, som vil redusere støy nivået til under nedre grenseverdi.



Figur 10 Utklipp hentet fra Støykartlegging. Kilde Rambøll.

Skjermhøyde vil i stor grad avhenge av plassering. Men som en generell regel er effekten større jo nærmere en kommer støykilden. Rapporten anslår 2,5 meter høyde på skjermen. Nærmere plassering og utforming må detaljprosjekteres.

4.16 Risiko- og sårbarhet

Det er utført en forenklet ROS-analyse. Analysen kan leses sin helhet i vedlegg 2. Det har blitt identifisert 5 potensielle uønskede hendelser:

- Store nedbørsmengder/ Overvann i utbyggingsområdet
 - VAO-planen har identifisert overvannsveier i planområdet. Figuren under illustrer lokalt overvannssystem for håndtering av overvann. Ved tomter på oversiden av planlagt vei, etableres det avskjærende grøft i terrenget så langt det er praktisk mulig mht. tomtene. Vei-/avskjærende grøfter langs planlagt adkomstvei ivaretar overvann i resten av planområdet. Overvannsystemet er hensyntatt i plankart, gjennom formålet Overvannstiltak.
- Drikkevannskilde
 - Dersom private vannkilder skulle bli negativt berørt som følge av utbyggingen vil kommunen måtte vurdere å erstatte disse, ved å koble berørte boliger til den nye kommunale vannledningen som skal fremføres til det nye boligfeltet.
- Støy
 - Deler av planområdet ligg i gul støyzone for E75. Det er gjort støyutredning som anbefaler støy-skjerm langs E75. I planforslaget har man valgt å stille rekkefølgekrav om at støy-skjerm må etableres samtidig som resten av feltet.
- Støv
 - Tiltaket ligger relativt nært E75. som kan medføre støv og redusert luftkvalitet. Det er i planen stilt krav til at ny kommunal kjøreveg gjennom sidsiden skal etableres med fast dekke.
- Trafikkulykker på vei
 - Risikodempende tiltak for å unngå trafikkulykker på vei i planområdet er og etablere frisktlinjer og gang- og sykkelveg i boligområde og risset NAF/E75 er dimensjonert for at buss og tunge kjøretøy kan ta av til Sidsiden boligfelt.



Figur 11 Lokalt overvannssystem (merket grønt). Kilde: Rambøll.

4.17 FNs bærekraftsmål og klimagassreduksjoner

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030, jf. de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging. Dette krever felles innsats fra alle deler av samfunnet. Lokale og regionale aktører er viktige for å nå målene.



Figur 12 FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan fordelt over 17 målområder for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bilde: FNsambandet.

I detaljreguleringen for Solsiden boligområde er flere av disse målene styrende/relevant å følge opp, men spesielt gjelder det disse:

- Mål 3: Planforslaget skal sikre gode løsninger til lek og aktivitet som folk i nærområdet.
- Mål 13: Planforslaget legger til rette for å klimavennlige byggematerialer. Samt legger til rette for å etablere bygg og anlegg som tåler klimarelaterte farer og naturkatastrofer.

5. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

5.1 Om planprosessen og oppstartsmøte

Henning Larsen AS, et datterselskap av Rambøll Norge, ble sen vinteren 2022 engasjert som planfaglig rådgiver av Nesseby kommune.

I mai 2022 ble det varslet oppstart av regulering iht. gjeldende regelverk. Se vedlegg 8 for varslingsbrev. Oppstart av planarbeidet ble varslet i Ságat. Frist for innspill til planarbeidet ble satt til slutten av juni. Etter fristens utløp var det kommet innspill fra syv parter. Kopi av innspillene finnes i vedlegg 3.

Varsel om oppstart av detaljregulering

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det at Nesseby kommune har igangsatt følgende planarbeid:

DETALJREGULERING FOR SOLSIDEN BOLIGFELT

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligformål, med gjennomgående kjørevei fra Høgtoppen boligfelt til T-kryss, like øst for Solsiden boligfelt.

Det skal også tilrettelegges for turvei mellom Solsiden boligfelt og lysløypen i Nyborglia. I tillegg ønskes det å tilrettelegge for helhetlig gang- og sykkelvei fra Solsiden boligfelt til Nesseby helsesenter.



Plantiltaket vurderes ikke utløse krav til konsekvensutredning, med begrunnelse i at tiltaket er i tråd med overordnet plan.

De som har innspill til planarbeidet bes sende disse til Nesseby kommune, Rådhuset, 9840 Varangerbotn eller postmottak@nesseby.kommune.no innen **29.06.2022**.

Henning Larsens avd. Alta er engasjert som planfaglig rådgiver, og spørsmål i saken kan derfor rettes til pal.eskil.sneve@henninglarsen.com

Varslingsdokumentene er tilgjengelig på Nesseby kommunes hjemmesider; www.nessey.kommune.no
Berørte parter blir varslet særskilt ved brev.

**Henning
Larsen** —



6. ANBEFALING

6.1 Anbefaling

På bakgrunn av redegjørelsen ovenfor, er det forslagsstillers vurdering at planforslaget har en overvekt av positive virkninger, og derfor bør realiseres.

Planforslaget med plankart, bestemmelser og beskrivelse med vedlegg anbefales lagt ut på høring og offentlig ettersyn.

Figur 13 Varsel om oppstart, annonse fra Ságat.

Vedlegg

- 1. Refererte innspill etter varsel om oppstart**
- 2. Forenklet ROS-analyse**
- 3. Innkomne innspill etter varsel om oppstart**
- 4. Støyrappport Solsiden**
- 5. Geoteknisk grunnundersøkelse**
- 6. Geoteknisk vurdering**
- 7. VAO-rammeplan**
- 8. Varsel om oppstart**