



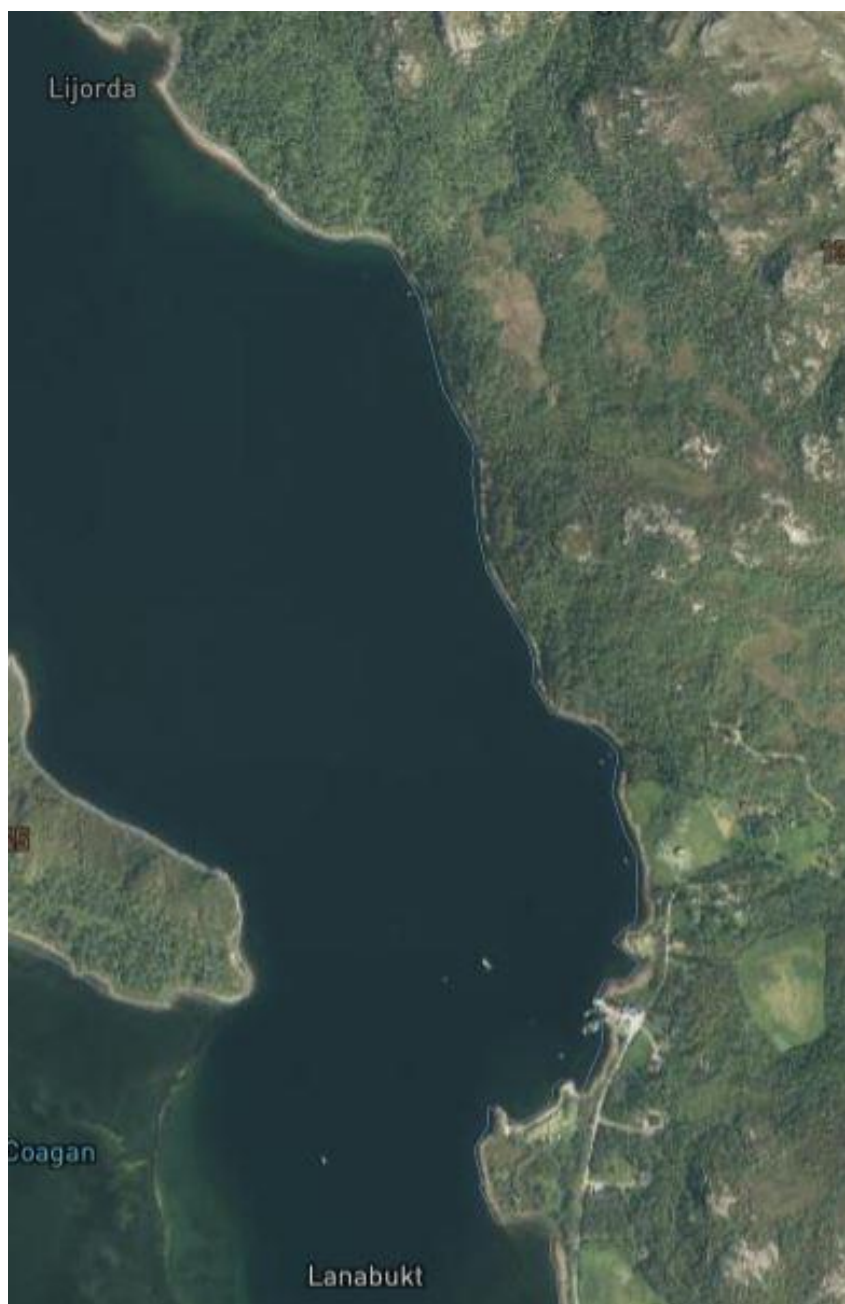
Vedtatt dato:

Dokument dato: 26.09.2025

Dato for siste mindre endring: 00.00.0000

Detaljregulering for Lanabukt – Gammelheimen gbnr 33/3 mfl.

Planbeskrivelse med konsekvensutredning



Sør-Varanger kommune

Plan ID: 5605-2023001

Oppdragsgiver: Lanabukt eiendomsutvikling AS

Rådgiver: Fiskebeck Prosjekt AS, Pasvikveien 2, 9900 Kirkenes

Planens ID:	5605-2023001
ArkivsakID:	22/1100
Oppstartsmøte	08.12.2021
Varsel om oppstart:	23.04.2022
1.gangs behandling:	
Utlagt til offentlig ettersyn:	
Dato for siste revisjon:	
2.gangs behandling:	
Dato for vedtak i kommunestyret:	

001	01-09-2022	Planbeskrivelse	Jens-Åge Mikkola	Hendry Nordli
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Godkjent

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

Innholdsfortegnelse

1	<i>Bakgrunn</i>	7
1.1	Hensikten med planen	7
1.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	7
1.3	Krav om konsekvensutredning	7
2	<i>Planstatus og rammebetingelser</i>	8
2.1	Overordnede planer	8
2.2	Gjeldende reguleringsplaner	8
3	<i>Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold</i>	9
3.1	Beliggenhet	9
3.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	10
3.3	Stedets karakter	11
3.4	Landskap	11
3.5	Kulturminner	12
3.6	Naturkvaliteter og biologisk mangfold	12
3.7	Friluftsliv og rekreasjon	13
3.8	Reindrifts- og landbruksinteresser	13
3.9	Samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv	13
3.10	Trafikkforhold	14
3.11	Universell tilgjengelighet	15
3.12	Teknisk infrastruktur	15
3.13	Grunnforhold, Skred og flom	15
3.14	Støyforhold	15
3.15	Luftforurensing	15
3.16	Risiko- og sårbarhetsanalyse (eksisterende situasjon)	15
4	<i>Beskrivelse av planforslaget</i>	16
4.1	Arealbruk	16
4.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	18
4.2.1	Boligbebyggelse (B)	18
4.2.2	Boligbebyggelse, frittliggende (BF)	18
4.2.3	Fritidsbebyggelse, frittliggende (FBF)	19
4.2.4	Utleiehytter (UTL)	19
4.2.5	Utleiehytter/fritidsboliger (UTL/FBF) kombinert formål	20
4.2.6	Næring/tjenesteyting (N/T))	20

4.2.7	Næringsbebyggelse (NÆ)	20
4.2.8	Annen næring (AN)	20
4.2.9	Uthus/Naust/badehus (UNB).....	21
4.2.10	Veg (o_SV).....	21
4.2.11	Kjøreveg (KV/f_KV).....	21
4.2.12	Parkering (P)	21
4.2.13	Friluftsområde (FL)	21
4.2.14	Småbåthavn (SH).....	22
4.2.15	Friluftsområde i sjøen (FLVS)	22
4.2.16	Bevaring kulturmiljø (H730)	22
4.2.17	Faresone flom (H320).....	22
4.3	Bebyggelsens plassering og utforming	22
4.4	Boligmiljø/ bokvalitet	22
4.5	Parkering	23
4.6	Tilknytning til infrastruktur	23
4.7	Trafikkløsning	23
4.8	Planlagte offentlige anlegg	23
4.9	Miljøoppfølging	23
4.10	Universell utforming	24
4.11	Uteoppholdsareal	24
4.12	Landbruksfaglige vurderinger	24
4.13	Kollektivtilbud	24
4.14	Kulturminner	24
4.15	Sosial infrastruktur	25
4.16	Plan for vann- og avløpsanlegg samt tilknytning til offentlig nett ..	25
4.17	Plan for avfallshenting/ søppel	25
4.18	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	25
4.19	Rekkefølgebestemmelser	25
5	Konsekvensutredning – konsekvenser av planforslaget	26
5.1	Metode og utredningsalternativer	26
5.2	Friluftsliv	28
5.3	Landskap	30
5.4	Natur og miljø	32
5.5	Grunnundersøkelser	35
5.6	Samiske interesser/Endret bruk av utmark	39
5.7	Reindrift	40

5.8	Teknisk infrastruktur	41
5.9	Trafikkforhold, transportbehov	42
5.10	Kulturminner og kulturmiljø	45
5.11	Overvann – Vannmiljø	47
5.12	Jordressurser (jordvern)	48
5.13	Risiko og sårbarhet (ROS analyse)	50
5.14	Oppsummering av konsekvenser av planforslaget	51
6	Vedlegg	52

1 Bakgrunn

Formålet med planen er å etablere nye tomter for hytter/fritidsboliger. Det være seg hytter for utleie/turisme og muligens salg. I tillegg er det planlagt to nye boligtomter, oppgradering av vegnett samt etablering av parkeringsplasser. Det skal etableres to næringsområder for turistvirksomhet. I sjøen er det planlagt område for nye flytebrygger.

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen å legge til rette for hyttebygging på gbnr. 33/3 og deler av gbnr. 33/1. Det planlegges for utleiehytter med tilhørende anlegg som vann, avløp, strøm, veiadkomst, parkering, snuplass, båt-utsett, naust og flytebrygge. Planområdet skal primært brukes til turistvirksomhet med fokus på miljøbevaring, og energisparende bygg med lite miljøavtrykk. Det planlegges næringsbebyggelse for cafe, restaurant og driftsbygninger. Planen skal også se på muligheter for etablering av 1 ny boligtomt på deler av gbnr. 33/3 ved eksisterende bolig. Det skal etableres flere parkeringsplasser for næringslivsområde og et stort område for kontor, lagerbygg og driftsutstyr i den sørlige delen av planområdet. Ved næringsområde etableres bolighus for ansatte, primært for sesongarbeidere. Planen skal se på muligheter for tilgang til skuterløype nr. 15.

Eier av gbnr. 33/1 er Finnmarkseiendom (FeFo). Det gjelder området som er regulert til hytter i en reguleringsplan vedtatt i 1975. «Disposisjonsplan-Lanabukt» omfatter 17 hyttetomter og er vedtatt helt tilbake i 1975. Planen for de 17 hytter ble aldri utbygd på grunn av manglende adkomst. Initiativtaker skal legge til rette for adkomst og parkering for dette området.

Ved full utbygging av denne planen er det beregnet at antall helårsstillinger vil bli rundt 20 stk. Antall stillinger i høysesong vil være ca. 35 stk. Det vil bli betydelige oppdrag for underleverandører både i byggeperioden og for løpende drift i åene som kommer. Dette bidrar til både økt bosetting, økt behov for servicetilbud rundt dette og generelt behov for økte skatteinntekter til kommunen.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagstiller er Lanabukt Eiendomsutvikling AS.

Plankonsulent er Fiskebeck Prosjekt AS.

Grunneiere er Lanabukt Eiendom AS.

Planområdet berører følgende eiendom: 33/3 og deler av 33/1 (FeFo).

1.3 Krav om 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.

Følgende framgår av en vurdering av KU-forskriften.

Planen er vurdert i forskrift for konsekvensutredning og det er krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 6, bokstav b, ref vedlegg I, punkt nr. 25. Planarbeidet vil kreve planprogram og konsekvensutredning.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

Nasjonale føringer

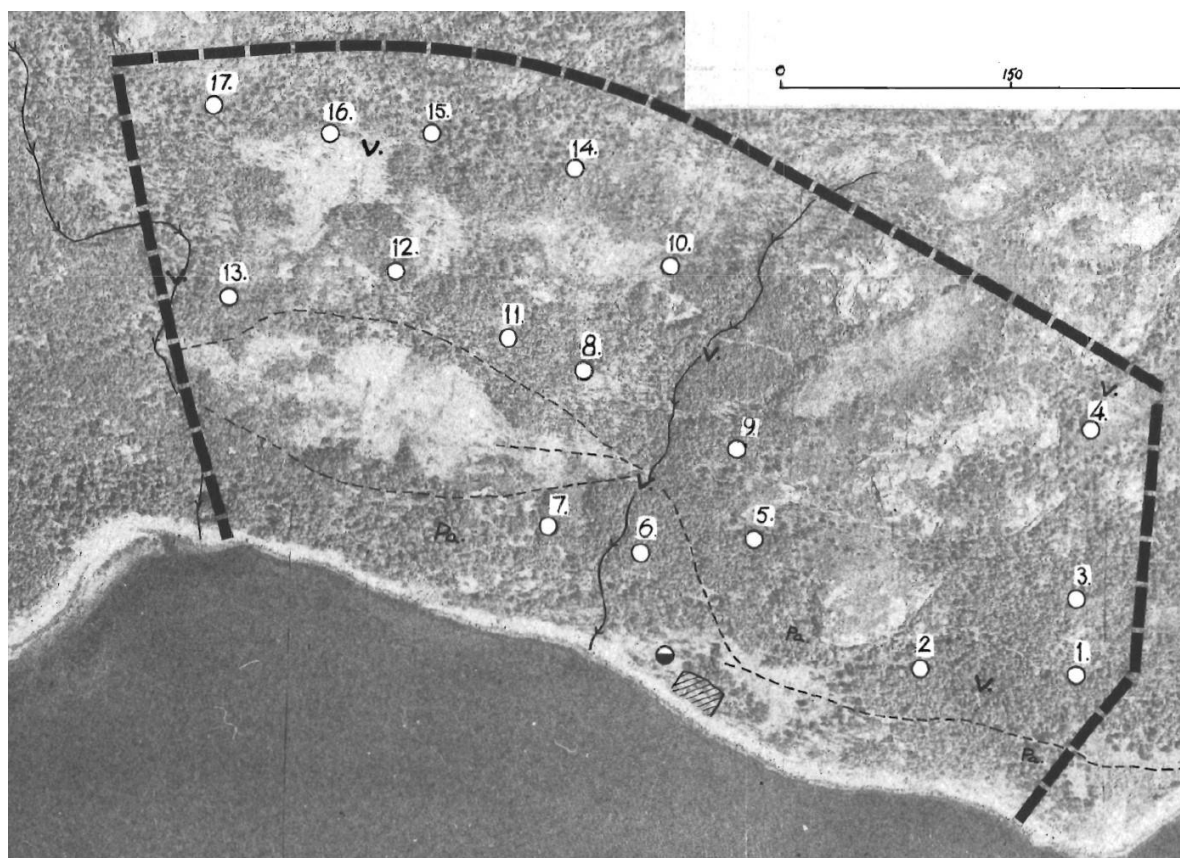
- ☐ Plan og bygningsloven
- ☐ Forurensningsloven
- ☐ Naturmangfoldloven
- ☐ Lov om kulturminner
- ☐ Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Nye nasjonale føringer 2019.
- ☐ Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser.
- ☐ Jordloven

Kommunale føringer

- ☐ Kommuneplanens arealdel 2018-2030, Vedtatt 14.02.2018
Fritidsbebyggelse, FB 30 iht. reguleringsplan fra 1975
LNFR- spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, SBFN 8
LNFR- spredt næringsbebyggelse, SE 11.
Landbruks-, Natur- og Friluftsmål, samt Reindrift, LNFR.
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, NFFF-1

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

For område Fritidsbebyggelse FB 30 foreligger det ovennevnte disposisjonsplan Lanabukt.



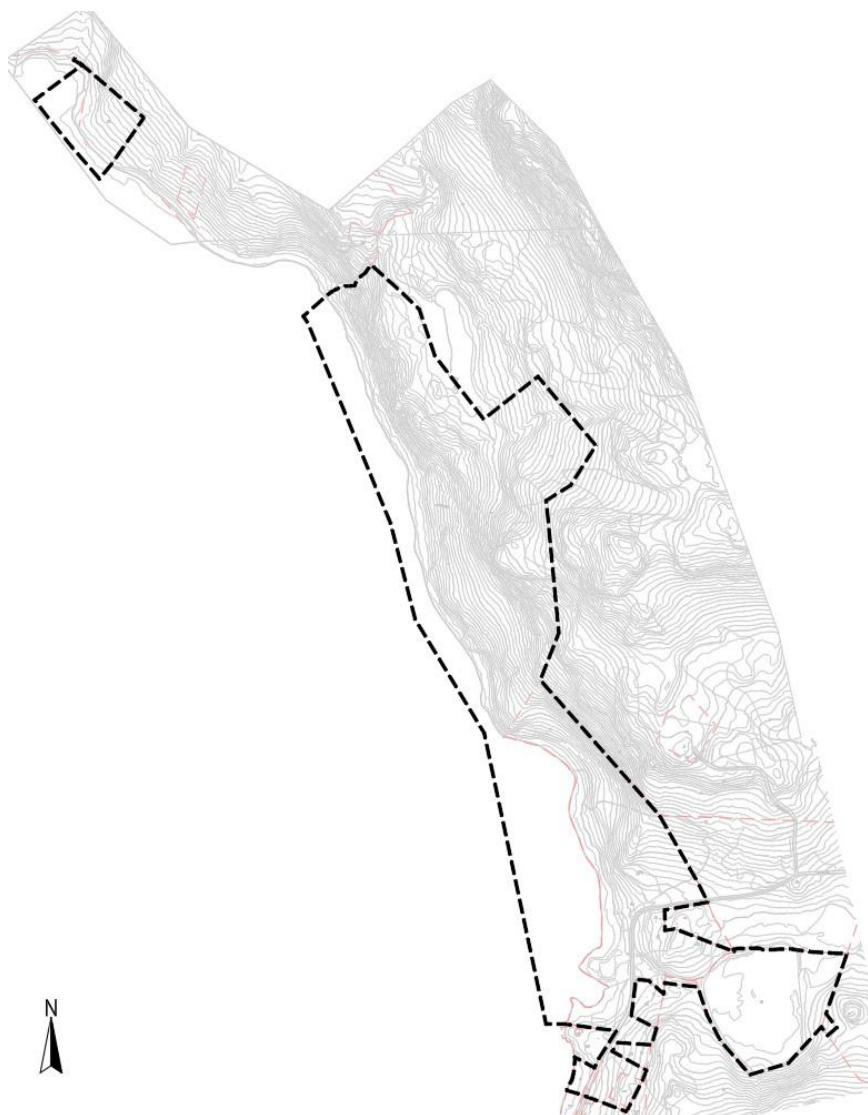
Figur 1. Kartutsnittet viser disposisjonsplan for FB 30. Kilde: Sør-Varanger kommunes kartløn. gisline

3.1 Belliggenhet

This topographic map of the Coagan area in Norway features contour lines indicating elevation. A prominent red dot marks the location of the Coagan Lighthouse on the eastern shore of the Coagan fjord. The map includes labels for various geographical features: mountains such as Kvitneshogda, Vilgesnjåra, and Kuelvhogda; lakes and fjords including Jarfjorden, Ruvdevuonna, and the Coagan fjord itself; and numerous smaller settlements and landmarks like Torvneset, Coagansuolu, and Madvikneset. The map also shows the coastline, surrounding water bodies, and a network of roads and trails.

Området er lokalisert med start i sør, i enden av kommunal veg (Lanabuktveien) og til Lijorda i nord. Mot vest grenser området til sjøen. Atkomst til området er fra fylkesveg til Grense Jakobselv, avkjøring til Lanabuktveien og deretter ca. 3 km rett enden av veien i Lanabukt.

9



Figur 3. Kartskisse viser aktuell plangrense for detaljreguleringen med svart stiptet linje.

3.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i variert bruk, men ca halvparten av planområdet er vanskelig tilgjengelig med tett lavskog og kratt og bratt terreng. Dette gjelder den nordlige delen. I denne delen går det sti delvis langs sjøen til hytter som ligger nord for planområdet.

I den sørlige delen går offentlig veg (Lanabuktveien) inn på planområdet. Her fortsetter en privat veg til flere boliger utenfor området i øst.

I sør er det flere eksisterende fritidsboliger og en bolig. Mot sør-øst på eiendom 33/3 ligger et gammelt jorde. Den nordlige delen av eiendom 33/3 har også tidligere slåttejorder. Her ligger det også et verneverdig bygg.

Områdene er allment tilgjengelig især i strandsonen med tilgang til sjøen. Det finnes også en flytebrygge i nærheten av eiendommene gbnr. 33/21 og 38 hvor tilgangen til bryggen er via planområde.

3.3 Stedets karakter

Planområdet er noe flatt i den sørlige delen hvor boliger og hytter er. Det er skogbevokst og gamle jorder i denne delen.

I den nordlige delen er det svært kuppert terreng (stigning opp til 55 moh i øvre del av planområdet) og dårlig tilgjengelig lavskog og krat.

3.4 Landskap

- Topografi og landskap

Landskapet i området er delvis påvirket av utbygging eller andre inngrep i landskapet. Langs Lanabuktveien er det etablert eneboliger og hytter. Derimot er største delen av planområdet ubebygd. Dette er et kupert landskap bestående av lauvtrær. Innmarken er preget av gressområder.

Det aktuelle for hytter i nord består av betydelig innslag av lauvtrær i ca. 10m høyde med dekke av lyng og bær vekster, og med fjell i dagen de fleste plasser.

Planområdet har Jarfjorden i den vestlige delen.



Figur 3. Bildet viser bjørkeskog og kratt med fjell på område for hytter/FeFo grunn. Foto: Fiskebeck Prosjekt

Planforslaget har som mål å legge til rette for utbygging av et hyttefelt med gode kvaliteter. For å redusere inngrepene og i størst mulig grad bevare urørt natur og utmark, har målet vært å samle flest mulig hytter mot vest og sjøen. Dermed er området redusert betydelig fra opprinnelig reguleringsplan fra 1975.

Det skal etableres utleiehytter på privat eiendom 33/3 som vil være på tidligere slåtteland. Dette er gamle jorder som framstår som delvis åpne og med kuppert terreng. Disse etableres i god avstand fra verneverdig bygg som også er våningshus for denne delen. I tillegg kan det etableres 2 mulige boligtomter ved eksisterende bolig og fortetning med en boligtomt mellom to eksisterende hytter til i den sørlige delen av planområdet.

På tidligere gammelt jordet mot øst skal det etableres en næringsområde med driftsbygninger som kontor, lager, garasje og oppstillingsplass for driftsutstyr, samt tilhengere og ev. snøskutere.

I den sørlige delen av planområdet er det to områder for som tidligere har vært brukt til næringsareal som er flate og gode områder for ny næringsbebyggelse og anlegg.

- Solforhold
Det er gode solforhold. Terrengtet omkring gir minimalt med skygge. Sol fra sør og vest på alle tomter.
- Lokalklima
Klimaet er vanlig for nord-norske innenlandske forhold. Lauvskogen beskytter en del mot vind. Det er forholdsvis milde vintertemperaturer, med temperaturer ned til minus 15-20 grader. Sommertemperaturene kan være kjølige og noen ganger over pluss 25 grader.
- Estetisk og kulturell verdi
Planområdet omfatter både sjø, strandmiljø og skogsmiljø samt kulturlandskap. Naturmiljø og kulturmiljø gir landskapet innhold og danner grunnlaget for opplevelsen. Opplevelsen av landskapet varierer ut fra hvor i landskapet man befinner seg sammen med når og hvordan landskapet betraktes.

3.5 Kulturminner

Sametinget har utført befarig på planområdet med uttalelse datert 01.11.2022. Det ble registrert 2 kulturminner som er automatisk fredet på planområdet. En ligger i nærheten av plangrensen og vil ikke være i konflikt med noen av tiltakene i planen. På området Gammelheimen/Lijorda er det registrert et kulturminne som kan være i konflikt med planlagt hytteplassering.

Innenfor planområdet finnes det registrerte SEFRAK-bygninger. De ble bygd i tiden mellom 1800-tallets siste kvartal og ca. 1930-tallet. De skal ha vært tilknyttet hvalstasjonen som lå i Lanabukt. Sefrak objekt 2030 7 9 er i dag i bruk som bolig.

Området inngår ikke i noen form for registrert kulturlandskap.

Det henvises til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven, som tilsier at dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen/Sametinget.

3.6 Naturkvaliteter og biologisk mangfold

Det er ikke registrert spesielle arter eller biologisk mangfoldverdier i eller i nærheten av planområdet. Artsdatabanken og Naturbasen viser ikke arter/rødlistearter i planområdet. Området grenser til Neiden- og Munkefjord naturreservat.

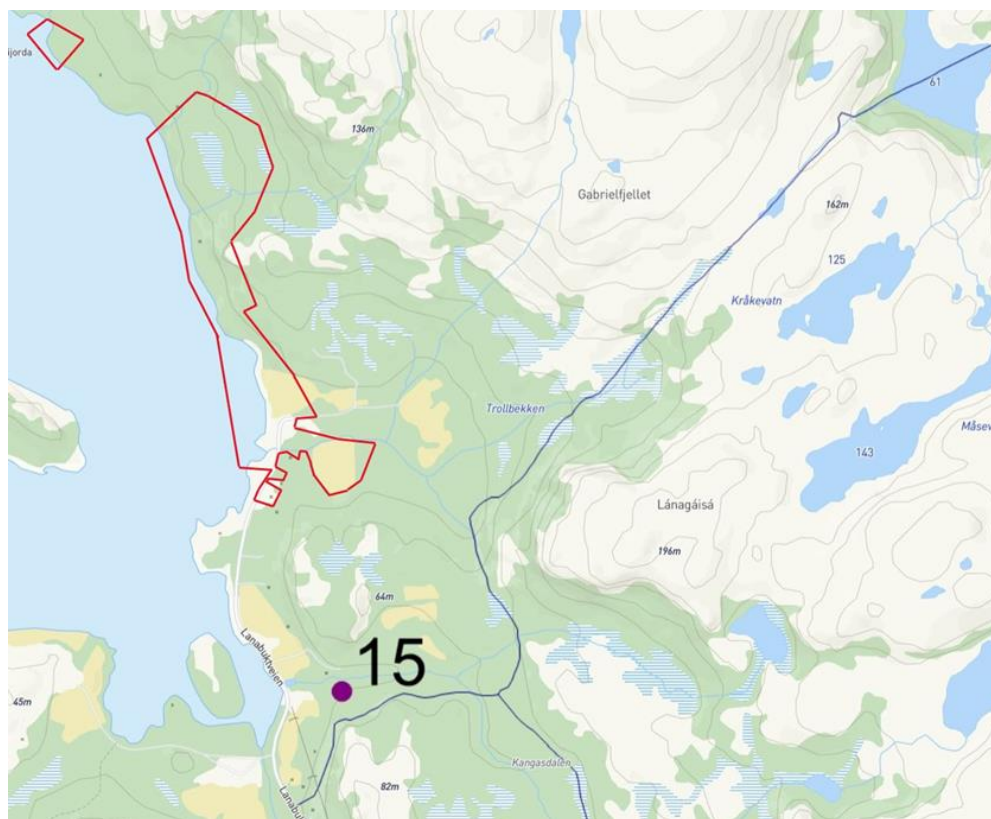
Skog i planområdet betraktes som viltområde for rein og elg.

Planområdet har også sjøområde som er en del av Lanabukt/Jarfjorden.

3.7 Friluftsliv og rekreasjon

Området nyttes ikke som et nært rekreasjonsområde.
Det finnes ingen kartlagte friluftsområder innenfor planområdet.

Skuterløype 15 går øst for den østligste delen av planområdet. Den starter ved Lanabuktveien 300 og går mot Trollbekken der den passerer planområdet i en avstand på ca 350 m. Den går videre til Strimpvannet og Småstraumvannet.



Figur 4. Scooterløype 15. Kilde: svk.no kommunekart

3.8 Reindrifts- og landbruksinteresser

Planområdet er innenfor Østre Sør-Varanger Reinbeite Distrikt 1-2-3.
Planområdet benyttes som reinbeite vår, sommer og tidlig høst. Det vil være rein i området spesielt i disse periodene, men det kan være rein i området hele året. Beitelandet langs sjøen er et viktig område.
Det finnes fulldyrket og overflatedyrket mark og innmarksbeite i det aktuelle området.
Området har vært benyttet til sauedrift. Gårdsbruket ble lagt ned ca i år 2000.
Det totale arealet for dyrket mark og beite er på 37 dekar.
I tillegg er deler av området klassifisert som dyrkbar jord, totalt ca. 9,5 dekar.
Resten av planområdet regnes som utmark. Bygging av hytter medfører vurdering av endret bruk av utmark jfr. Finnmarksloven § 4, Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark.

3.9 Samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv

Store deler av planområdet regnes som utmark. Bygging av hytter medfører vurdering av endret bruk av utmark jfr Finnmarksloven § 4, Sametingets retningslinjer for endret bruk av

utmark og plan- og bygningslovens jf. § 3-1 punkt c, sikre naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv. Planen skal sikre det eksisterende naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv innenfor planområdet.

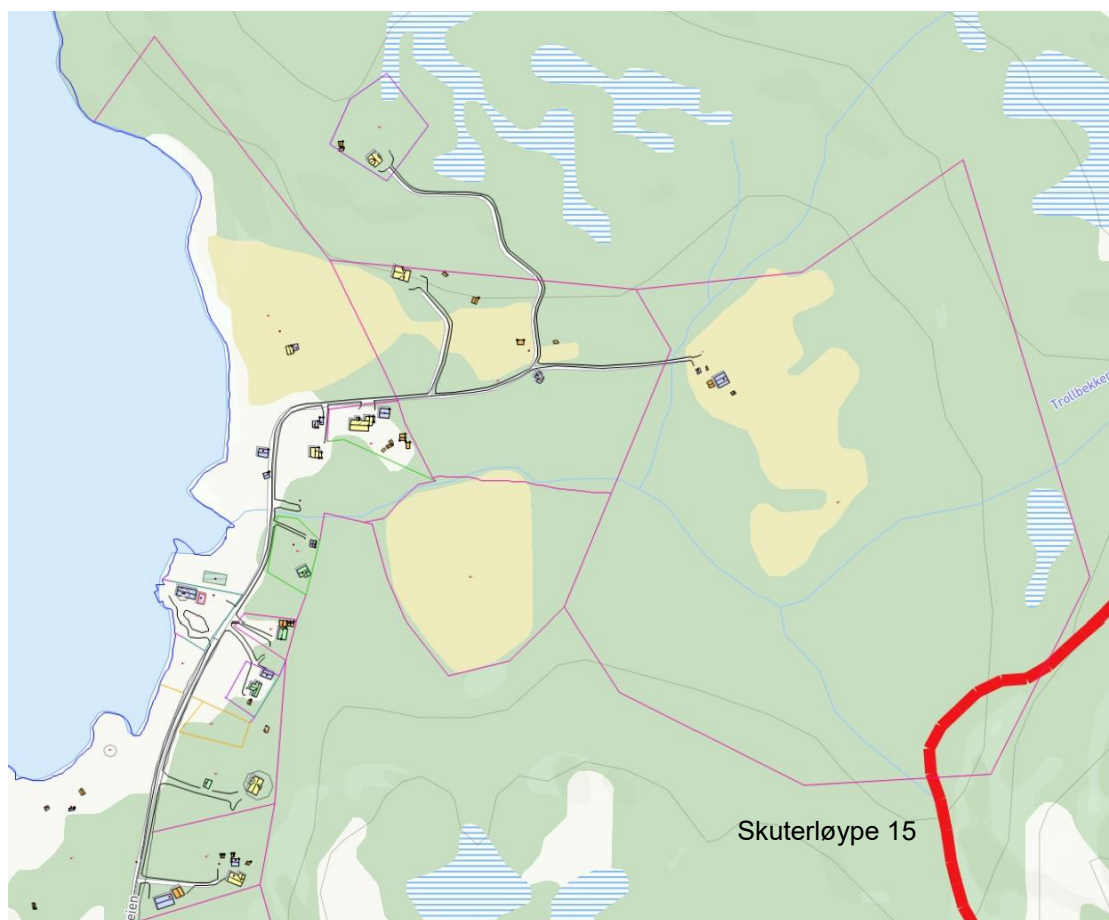
3.10 Trafikkforhold

Det er en eksisterende privat vei i planområdet. Den starter fra kommunal vei, Lanabuktveien, der den slutter ved Lanabukt kai. Den private veien går over eiendommen gbnr 33/3 og videre til eiendommen gbnr. 33/24, der den betjener ytterlig to eiendommer.

Veien er ikke asfaltert og klassifiseres som grusvei. Grusveien brukes i dag av fastboende og i helgene av hyttefolk. ÅDT og akseltrykk på veien er ikke kjent. Nærmeste punkt med trafikkmengde er krysset på F8860 Vintervollveien med Lanabuktveien. Trafikk inn der er 360 og trafikk ut er 260. Trafikkmengden på Lanabuktveien antas dermed å være 100 ÅDT på starten av veien hvorav ca 15% er andel lange kjøretøy, som trafikken til Lerøys kaianlegg.

Det foregår også sjøtrafikk fra kommunal kai og fra eksisterende 3 flytebrygger. Det er ikke funnet trafikk tall på sjøen.

Skuterløype 15 går i nærheten. Den starter ved Lanabuktveien 300 og går mot Trollbekken der den passerer planområdet i en avstand på ca 350 m. Den går videre til Strimpvannet og Småstraumvannet. Det er nesten ingen parkeringsmuligheter ved startpunktet



Figur 5. Kartutsnittet viser veg og scooterløype 15. Kilde: svk.no kommunekart

3.11 Universell tilgjengelighet

Området er ikke universelt tilrettelagt på noen måte i dag. Det er utfordrende å tilfredsstille krav til universell utforming i et område med og skog og kupert terreng. Det vil være lagt opp for universell tilgjengelighet i næringsområder i sør som også er lett tilgjengelig med bil.

3.12 Teknisk infrastruktur

- Vann og avløp
Det er ikke ført fram kommunalt vann og avløp til planområdet i dag.
- Trafo og strøm
Det går en Høyspentlinje for elektrisitet til Lanabukt, men ikke i planområdet. Det er ingen trafoer i planområdet.

3.13 Grunnforhold, Skred og flom

Jordsmonnet er blanding mellom fjell og steinblokk i hytteområde, sand/grus og noe leire. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire grense, med områder markert for mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire.

Innenfor planområdet finnes også en del mindre bekker som har markerte flomaktsomhetsområder.

Dette utredes nærmere i konsekvensutredningen.

3.14 Støyforhold

Det er ikke noe uvanlig støyforhold enn det som kommer fra vanlig privat biltrafikk til området, båter på fjorden, snøskutere og ev. turgående inn i hytteområdet. Det er et lavt trafikktrykk i planområdet.

3.15 Luftforurensing

Det er svært lite luftforurensing i området, dette pga. lite trafikk og ingen industri i mils omkrets.

3.16 Risiko- og sårbarhetsanalyse (eksisterende situasjon)

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. Noe av dette utredes i konsekvensutredningen.

- Rasfare
- Flomfare
- Vind
- Støy
- Luftforurensing
- Forurensning i grunn og sjø
- Beredskap og ulykkesrisiko

- Havstigning

Andre relevante ROS tema

- Beredskap og sjøsikkerhet i farvann - Sikker og effektiv ferdsel i sjøen - vil planforslaget ha ferdselsmessige konsekvenser for brukere av sjøen - F.eks. bølgepåvirkning fra skipstrafikk, innsnevret farvann (kollisjonsrisiko), risiko for sammenstøt.

4 Beskrivelse av planforslaget

Tiltakshaver ønsker å legge til rette for hyttebygging for utleie på gbnr. 33/3 og deler av gbnr. 33/1. Det planlegges for utleiehytter/fritidsboliger med tilhørende anlegg som vann, avløp, strøm, veiadkomst, parkering, snuplass, båtutsett, naust, sauna og flytebrygge. Eier av gbnr. 33/1 er Finnmarkseiendom (FeFo). Det gjelder området som er regulert til hytter i en reguleringsplan vedtatt i 1975. «Disposisjonsplan-Lanabukt» omfatter 17 hyttetomter og er vedtatt helt tilbake i 1975. Planen for de 17 hytter ble aldri utbygd, sannsynligvis på grunn av manglende adkomst. Initiativtaker skal legge til rette for adkomst og parkering for dette området. FeFo er orientert om planen og har inngått opsjonsavtale med Lanabukt eiendomsutvikling AS om utbygging.

Planen skal se på muligheter for etablering av to boligtomter innenfor eiendommen gbnr. 33/3, dette ved siden av eksisterende våningshus(bolig). I tillegg skal det etableres område for bolig til ansatte ved siden av næringsområdene.

I den sørlige delen av planområdet planlegges det flere næringsområder. Dette primært for turistbasert virksomhet. Det skal etableres flere parkeringsplasser for næringslivsområdene i den sørlige delen av planområdet. Blant annet mulighet for bussparkering. Her skal det settes av et område for flytebrygge for turistvirksomheten eller annen privat utleiebruk.

Det kan etableres en ny privat påkobling til skuterløype nr. 15 slik at det er mulig med lovlig adkomst til løypenettet fra planområdet.

Planforslaget består av plankart i A1-format i målestokk 1:1000, planbestemmelser, planbeskrivelse med konsekvensutredning og ROS-analyse.

4.1 Arealbruk

Planområdet utgjør totalt ca. 272 dekar. Følgende ulike arealformålene inngår i planen:

- Bebyggelse og anlegg, herunder bolig, fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder veg, kjøreveg, parkering og annen veigrunn teknisk anlegg
- Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift, herunder friluftsmål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, herunder småbåthavn og friluftsområde
- Hensynssoner, herunder vernesone rundt verneverdige bygninger. Denne er ikke med i tabellen

Reguleringsformål		
1110	Boligbebyggelse	1,4
1111	Boligbebyggelse, frittliggende	6,5

1121	Fritidsbebyggelse, frittliggende	8,8
1171	Utleiehytter	6,7
1300	Næringsbebyggelse	3,6
1390	Annen næring	19,3
1589	Uthus, naust, badehus	2,0
1800	Kombinert bebyggelse og anlegg. Utleiehytter/Fritidsbolig	12,6
1824	Næring/tjenesteyting	5,4
Sum Bebyggelse og anlegg		66,2
2010	Veg L2, Kommunal veg	0,4
2011	Kjøreveg	9,2
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	1,0
2080	Parkering	2,7
Sum Samferdsel		13,3
5130	Friluftsmål	124,4
Sum LNFR		124,4
6230	Småbåthavn	1,8
6700	Friluftsområde	66,4
Sum Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		68,2
Sum areal:		272

Figur 6. Arealberegning tabell – reguleringsplan forslag



Figur 7. Plankart til planforslaget. Kilde: Fiskebeck Prosjekt as

4.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

4.2.1 Boligbebyggelse (B)

I dette området skal det bygges bolig for ansatte i bedrifter og/eller utleie for beboere i Lanabukt. Det tillates bolig i 2 etasjer og maksimalt 300 m² bebygd areal.

4.2.2 Boligbebyggelse, frittliggende (BF)

Dette gjelder eksisterende bolig som våningshuset på hoved eiendommen. I tillegg åpnes det for å bygge to stk nye boliger i dette området rundt eksisterende bolig. Bebyggelse tillates

med en maksimal mønehøyde på 7 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Grunnmurer kan ha en maksimal høyde på 1,5 meter.

Nye boligtomter tillates utbygd med en samlet bygningsmasse inntil 300 m² grunnflate.

Bebygd areal kan fordeles på opptil 4 bygninger som plasseres innenfor tomtegrensene. Det stilles krav til detaljert situasjonsplan for nye boliger ved byggesøknad. Det er lagt føringer i planbestemmelsene om materialbruk som skal bidra til å dempe framtoning av bebyggelsen. Slik at den underordner seg naturpreget i området. All bebyggelse innenfor hver boligtomt skal ha et felles formspråk. Boligbebyggelsen bør ellers utformes i materialer og farger som har samhörighet med omgivelsene., jf. planbestemmelsene pkt. 2, fellesbestemmelse bebyggelse og anlegg bokstav c).

Det vil kunne borres etter vann innenfor planområdet. Det kan legges et vann og avløpsanlegg innenfor hver boligtomt eller felles anlegg.

Det skal tillates strøm til boliger.

Det vil være tillatt med tynningshogst innenfor boligtomten.

4.2.3 Fritidsbebyggelse, frittliggende (FBF)

Dette gjelder en eksisterende eiendom med fritidsbolig i sør (FBF1) og 2 nye tomter for fritidsboliger på Lijorda i nord (FBF2-3). For eksisterende og nye fritidsboligtomter tillates utbygd med en samlet bygningsmasse inntil 150 m² grunnflate.

Maksimal størrelse på fritidsbolig er 90 m² BYA. Bebygd areal kan fordeles på opptil 5 bygninger som plasseres innenfor tomtegrensene. Bebyggelse tillates med en maksimal mønehøyde på 6 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Grunnmur kan ha en maksimal høyde på 1,5 meter.

Det er lagt føringer i planbestemmelsene om materialbruk som skal bidra til å dempe framtoning av bebyggelsen. Slik at den underordner seg naturpreget i området. All bebyggelse innenfor hver fritidsboligtomt skal ha et felles formspråk. Bebyggelsen bør ellers utformes i materialer og farger som har samhörighet med omgivelsene., jf. planbestemmelsene pkt. 3.1 Fellesbestemmelse for bebyggelse og anlegg, bokstav b).

Det vil kunne borres etter vann innenfor planområdet. Det kan legges et vann og

avløpsanlegg innenfor hver fritidsboligtomt, eller felles anlegg.

Det skal tillates strøm til fritidsboligene.

Det vil være tillatt med tynningshogst innenfor fritidsboligtomten.

4.2.4 Utleiehytter (UTL)

Dette gjelder 8 nye tomter for utleiehytter. Bebyggelse tillates med en maksimal mønehøyde på 6 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Grunnmur kan ha en maksimal høyde på 1,5 meter.

Nye fritidsboligtomter tillates utbygd med en samlet bygningsmasse inntil 200 m² grunnflate.

Maksimal størrelse på fritidsbolig er 100 m² BYA. Bebygd areal kan fordeles på opptil 5 bygninger som plasseres innenfor tomtegrensene. Det stilles krav til detaljert situasjonsplan for nye fritidsboliger ved byggesøknad. Det er lagt føringer i planbestemmelsene om materialbruk som skal bidra til å dempe framtoning av bebyggelsen. Slik at den underordner seg naturpreget i området. All bebyggelse innenfor hver fritidsboligtomt skal ha et felles formspråk. Boligbebyggelsen bør ellers utformes i materialer og farger som har samhörighet med omgivelsene., jf. planbestemmelsene pkt. 3.1 Fellesbestemmelse for bebyggelse og anlegg, bokstav b).

Det vil kunne borres etter vann innenfor planområdet. Det kan legges et vann og avløpsanlegg innenfor hver hyttetomt eller felles anlegg.

Det skal tillates strøm til hytter.

Det vil være tillatt med tynningshogst innenfor tomten.

4.2.5 Utleiehytter/fritidsboliger (UTL/FBF) kombinert formål

Dette gjelder 18 nye tomter for utleiehytter ev. senere fritidsboliger. Bebyggelse tillates med en maksimal mønehøyde på 6 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Grunnmurer kan ha en maksimal høyde på 1,5 meter.

Nye fritidsboligtomter tillates utbygd med en samlet bygningsmasse inntil 200 m² grunnflate. Maksimal størrelse på fritidsbolig er 100 m² BYA. Bebygd areal kan fordeles på opptil 5 bygninger som plasseres innenfor tomtegrensene. Det stilles krav til detaljert situasjonsplan for nye fritidsboliger ved byggesøknad. Det er lagt føringer i planbestemmelsene om materialbruk som skal bidra til å dempe framtoning av bebyggelsen. Slik at den underordner seg naturpreget i området. All bebyggelse innenfor hver fritidsboligtomt skal ha et felles formspråk. Boligbebyggelsen bør ellers utformes i materialer og farger som har samhörighet med omgivelsene., jf. planbestemmelsene pkt. 3.1 Fellesbestemmelse for bebyggelse og anlegg bokstav b).

Det vil kunne borres etter vann innenfor planområdet. Det kan legges et vann og avløpsanlegg innenfor hver hyttetomt eller felles anlegg.

Det skal tillates strøm til hytter.

Det vil være tillatt med tynningshogst innenfor tomten.

4.2.6 Næring/tjenesteyting (N/T)

Dette gjelder 1 tomt i FeFo-område for tjenesteyting spesielt med tanke på restaurant, cafe, utkikkspunkt og nordlysobservasjon. I område N/T 1 skal det være utkikkspunkt med terrasseanlegg og bygg for dette. Maksimal byggehøyde er 4 m. Det tillates en samlet bygningsmasse inntil 200 m². Det tillates terrasser/balkong opp til 200 m² i tillegg.

I område N/T 2 tillates bebyggelse med en maksimal mønehøyde på 7 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Grunnmur kan ha en maksimal høyde på 1,5 meter. Det tillates utbygd en samlet bygningsmasse inntil 250 m² grunnflate.

Maksimal størrelse på hovedbygg er 150 m² BYA. Bebygd areal kan fordeles på opptil 3 bygninger som plasseres innenfor tomtegrensene. På N/T 3 er det planlagt utkikkspunkt med gapahuk/bygninger for bla. beskuelse av nordlys og lett bevertning. Her tillates det maks 3 bygninger med maks størrelse 50 m². Maksimal byggehøyde er 4 meter. Det tillates terrasser/balkong opp til 180 m² i tillegg.

Det stilles krav til detaljert situasjonsplan for nye bygninger ved byggesøknad. Det er lagt føringer i planbestemmelsene om materialbruk som skal bidra til å dempe framtoning av bebyggelsen. Slik at den underordner seg naturpreget i området. All bebyggelse skal ha et felles formspråk. Boligbebyggelsen bør ellers utformes i materialer og farger som har samhörighet med omgivelsene., jf. planbestemmelsene pkt. 3.1 Fellesbestemmelse for bebyggelse og anlegg, bokstav b).

Det vil kunne borres etter vann innenfor planområdet. Det kan legges et vann og avløpsanlegg innenfor tomten eller felles anlegg med nærliggende hytter.

Det skal tillates strøm til bygningen. Det vil være tillatt med tynningshogst innenfor området.

4.2.7 Næringsbebyggelse (NÆ)

I den sørlige delen av planområdet er det to områder for som tidligere har vært brukt til næringsareal som er flate og gode områder for ny næringsbebyggelse og anlegg. Det nordligste av disse koples mot område flytebrygge slik at det kan brukes i næringsøyemed. Det er primært sjørelatert turistvirksomhet som tenkes for disse områdene i tillegg til produksjon for sjømat og ev. mottak for sjømat. Dette gjerne i kombinasjon med turisme. Det kan bygges et lite hotell på næringsområdene. Utnyttelsesgrad for bygg inkl. parkering for områdene er satt til 30 %. Maksimal byggehøyde er 9 m fra gjennomsnittlig terrengnivå. Næringsbebyggelsen bør ellers utformes i materialer og farger som har samhörighet med omgivelsene.

4.2.8 Annen næring (AN)

Område for Annen næring er delt opp i et stort område (AN1) for kontor, lagerbygg for driftsutstyr, parkering og oppstilling av kjøretøy, snøskutere og tilhengere for næringsdrivende

i Lanabukt. Her tillates det å sette opp lette bygg med maksimal størrelse 300 m², totalt 1200 m² BYA. I tillegg er det et lite område (AN2) for servicebygg og anlegg for mottak av kunder/turister og håndtering av koffert, utstyr etc. Her er det også klargjøring for videre ferdsel inn i planområdet. Her sette utnyttelsesgrad til 50%.

4.2.9 Uthus/Naust/badephus (UNB)

Dette er tenkt brukt til område for naust og lagring av utstyr for bruk på sjøen. Størrelse pr naust-enhet er maksimalt 30 m² BRA. Naust kan bygges i lag som en større bygning. Det tillates også bygd lager og badephus (sauna). Største størrelse for dette er maksimalt 20 m² BYA.

4.2.10 Veg (o_SV)

Offentlig vei, Lanabuktveien. Eksisterende vei hvor forventet trafikkøkningen vil øke lite som følge av planforslaget. Veien beholdes slik den er.

4.2.11 Kjøreveg (KV/f_KV)

Atkomsten til planområdet fra offentlig veg er felles veg (f_KV1) som gir tilgang til flere eiendommer med boliger og hytter. Den blir regulert med en reguleringsbredde på 5 meter, grøft på 1,5 m på begge sider, kommer i tillegg. Vegen dimensjoneres for typekjøretøy L, med en snuhammer ved enden av veien (snuhammer er utenfor planområdet). Denne veien vil være åpen for offentlig ferdsel.

Til område Annen næring 1 med lager/parkering/oppstilling snøskutere og tilhengere, reguleres kjøreveg, KV2, med maksimal bredde 5 m inkl nødvendig grøfting. Denne veien er kun for transport av varer og diverse kjøretøy. Veien er privat.

For de nye hyttene blir på en ny felles intern bilveg, benevnt som KV3, KV4, KV5, KV6 i plankart og bestemmelser. Den blir regulert med en reguleringsbredde på 5 meter, inklusive nødvendig grøfting. Vegen dimensjoneres for lett personbiltrafikk. Veien skal plasseres slik at det blir minst mulig terreng-inngrep og slitasje på naturen. Veien skal ha enkel standard med grusdekke, asfaltering tillates ikke. Det tillater lettere tilbakeføring av veien til naturen. Veien kan være belyst, men dette skal være nedad rettet belysning i et lite omfang. Det tillates mindre justeringer av traseene ved behov, jf. Planbestemmelsene. Veg KV7 og KV8 er veger ned til naust og flytebrygger. Vegene er private.

4.2.12 Parkering (P)

Langs offentlig veg V, er det avsatt område for parkering til buss, P1. Dette for gjester til næringsområde og turistbruk innenfor planområdet. I sør er det avsatt parkering, P2, for båtbrukere og utstyr. Her vil det også være aktuelt å lage en senkning ut i sjøen for båtutsett. Parkering P4, er område for parkering biler for brukere av området og ev. turistvirksomhet. Parkering P3 er parkeringsplass for brukere av næringsområde NÆ2 samt flytebrygge i område SH1. Helt nord i planområdet ligger privat parkeringsplass, P5. Dette for brukere av nærliggende hytter i planområdet og ev. hyttebrukere utenfor planområdet.

4.2.13 Friluftsområde (FL)

Innenfor området for friluftsliv tillates det ikke bygninger og anlegg. Dette er områder for generelt friluftsliv. Tynningshogst av hensyn til fremkommelighet og bruk tillates samt vedteig fra FeFo. Dette er område tilgjengelig for allmennheten. Det tillates fradelt eiendom for hovedboligen/våningshuset på område BF.

4.2.14 Småbåthavn (SH)

Innenfor området tillates anlegg for flytebrygger, oppankring og tilhørende lagerbygg for dette. Det tillates landfeste og nødvendige gangbruer.

4.2.15 Friluftsområde i sjøen (FLVS)

Dette er friluftsområde i sjøen. Dette er område tilgjengelig for allmennheten.

Hensynssoner

Under gis en kort redegjørelse for de hensynssoner som er benyttet i planforslaget.

4.2.16 Bevaring kulturmiljø (H730)

Dette er områder med tufter som er registrert som verneverdige. Hensynssonen er ikke innenfor sone for byggetiltak, men markeres for at det i senere tid ikke forringes. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak innenfor sonen.

4.2.17 Faresone flom (H320)

Området er stort og har et terreng som for det meste skrå ned mot sjøen, men det finnes også noen flate partier. Det går også flere små bekker gjennom planområdet. Den største av disse er Trollbekken som er sør i planområdet hvor det er noe mer slakt terreng. Trollbekken krysser LNFR-områdene L1, L2 og L3. Den går under veg f_KV1 og munner ut i sjøen i L3. Det er avsettes et område for faresone flom som også vil dekke noe av parkeringsområde P3. Det skal ikke fjernes trær og lignende fra kantsonen til bekken.

4.3 Bebyggelsens plassering og utforming

- Bebyggelsens høyde – Høyde for boliger vil være litt høyere enn fritidsboliger og hytter.
- Grad av utnytting (veileder) Forskrift - Grad av utnytting for bebyggelse og anlegg skal følge veileder til gjeldende forskrift (TEK). Utnyttelsen for hytter og fritidsbolig er lik. For bolig settes en større ramme for bebygd areal BYA. Fritidsboligtomtene er på ca. 0,8 da hver.
- Det vil være arbeidsplasser knyttet til planområdet.
- Hyttene vil ikke være til sjenanse for hverandre, det er noe avstand mellom hyttene. Disse vil sees fra sjøen, men i mindre grad. Fritidsboliger vil sees godt fra sjøen da de ligger åpent til. Planområdet er lite synlig fra Lanabuktveien. Det er derfor ingen krav til takform og møneretning.
- Innad på tomten skal alle bygninger tilpasses hovedbygning/hytte med hensyn til materialvalg, form og farge for å gi en helhetlig virkning av den enkelte tomten.
- Materialbruk og fargesetting skal bidra til god stedstilpasning. Samtlige bygninger for bolig, fritidsbolig og hytter skal ha ytterkledning av tre. Fargen på ytterkledning og tak skal være matte naturtoner. Det tillates ikke taktekking som gir blanke flater.
- For næringsbygg tillates det annen ytterkledning.

4.4 Boligmiljø/ bokvalitet

- Det planlegges mulighet for 2 nye boliger innenfor planområdet. Disse har fin tilgang til veg og naturområder. De ligger lyst og fint til med utsikt mot sør og vest. De har kort tilgang til sjø og fritidsbruk av sjøen. Lanabukt har noen få boliger og dette vil bidra positivt til utviklingen av stedet.

4.5 Parkering

- Antall parkeringsplasser – per hyttetomt skal det minimum være 2 parkeringsplasser. For enebolig er det krav om min. 3 park.plasser (dette også i henhold til krav i kommuneplanens arealdel). Boliger i område B kan ha maks. 6 park.plasser opparbeidet. Næringsbygg har egne parkeringsområder.
- Utforming og lokalisering. Per hyttetomt legges parkering i nærheten av hytta og så nært som mulig internveien. Parkeringsområdet kan opparbeides med toppdekket av grus, asfaltering tillates ikke.

4.6 Tilknytning til infrastruktur

- Det skal legges til rette for strøm til området. Vurdering av tilstrekkelig strømtilførsel vurderes av nettleverandør, Varanger Kraft nett. Strøm fra trafo til hyttene skal legges i grøften til internvei. Det skal være jordkabler.
- Hyttene vil kunne ha avløp til tett tank eller renseanlegg. Det åpnes opp for enkle anlegg for hver hytte og bolig. Utleiehytter (UTL/FBF) i FeFo-området vil måtte ha avløpsløsning uten spredegrøfter. Dette pga. at det er stort sett fjell og stor stein i grunnen med lite infiltreringsmasser. Utslipp ivaretas av plan- og bygningsloven med søknad om utslippstillatelse for avløp før byggetillatelse gis. Dette gjelder også næringsbygg.

4.7 Trafikkløsning

- Kjøreatkomst til planområdet er fra avslutningen av offentlig veg, Lanabuktveien. Her fortsetter privat veg videre.
- Utforming av veger. Internvei f_KV1 utformes iht. Håndbok N100:2021. Dimensjoneringsgrunnlaget for veien tar utgangspunkt i typekjøretøy L lastebil. Adkomst med lastebil vil være nødvendig under bygging og for brannbil. Denne vegen fortsetter videre inn på privat eiendom.
- Privat veg (KV) til fritidsboliger og hytter skal ikke tilrettelegges for lastebil og tyngre kjøretøy. Bredde og stigningsforhold. Bredde på veien planlegges til 3-4 m, i tillegg kommer grøft på hver side på 0,5m. Det er ikke beregnet at man skal møte trafikk på veien.
- Privat veg KV skal være ferdig bygd fram til omsøkte fritidsbolig/hytte før midlertidig brukstillatelse for fritidsbebyggelse kan gis.
- Tilgjengelighet for gående og syklende. Veiene legges ikke til rette for gående og syklende, men de kan også bruke veien.
- Felles atkomstveger, eiendomsforhold – De private vegene er felles atkomstvei og eies i fellesskap av grunneier og alle hyttetomter. Vegene kan stenges for allmenheten.

4.8 Planlagte offentlige anlegg

- Det planlegges ikke offentlige anlegg innenfor planområdet.

4.9 Miljøoppfølging

- Miljøtiltak. Tiltaket vil føre til økning i bruk av strøm og vann. Den vil ikke øke utslipp til sjø eller bekk. Tiltaket vil ellers tilstrebe gode byggetekniske løsninger, også pga dagens krav i lovverket, og med et energieffektivt design og med klimanøytrale byggematerialer.
- Energilagring. Det vil også vurderes alternative løsninger for produksjon av energi på hyttene og lagring av energi for senere bruk. Dette være seg solceller, energibrønner, varmepumper etc.

4.10 Universell utforming

- For fritidsboliger og boliger er det ikke et krav om tilgjengelighet. Området for dette er kupert.
- For næringsområde vil universell utforming være aktuelt. Dette for turistgjester, besøkende og arbeidspersonell. Område for dette ligger i sør og har lett tilgang fra veg. Her vil universell utforming utføres etter plan- og bygningsloven og man skal søke gode universelle løsninger for alle brukere.

4.11 Uteoppholdsareal

- Uteoppholdsareal. Det opparbeides ikke særskilte uteoppholdsarealer. Eksisterende vegetasjon skal beholdes i størst mulig grad. Den er den beste lekeplassen. Gangtrafikk skal foregå på internveinettet.
- Lekeplasser og offentlig friområder. Tiltak som bål plass og lekeplass m.m. kan oppføres i område for friluftsmål.
- For næringsområdene vil det være opparbeidet uteoppholdsareal for besøkende/kunder og brukere av området. Dette tilpasses bruken av områdene.

4.12 Landbruksfaglige vurderinger

Landbruk: Det finnes fulldyrket og overflatedyrket mark og innmarksbeite i det aktuelle området. Området har vært benyttet til sauedrift.

I samtaler med kommunen har de signalisert at det ikke er sannsynlig at Lanabukt og dette området vil bli brukt til landbruk igjen i nær framtid. I planen er lite av det arealet som er betegnet som fulldyrket og dyrkbar jord belagt av ny bebyggelse. Der hvor det er vanskelig tilgjengelig jord pga svært skrånende terreng er det satt av tomter til fritidsbolig. I det området som er lettest tilgjengelig etableres det administrasjonsbygg, lagerbygg, garasjer og tilgang for parkering av utstyr, biler og tilhengere for brukere av friluftsområdet. Område for jordbruk beholdes ikke i denne planen.

Reindrift: En del av planområdet blir benyttet av reinen til vår-, sommer- og tidlig høstbeite. Planforslaget har innskrenket betraktelig området som tidligere var satt av til hyttefelt. Dermed er det mer uberørt natur i denne planen enn tidligere plan. Nye fritidsboliger settes på egen eiendom som ikke er det primære beiteområdet for reinen. Veg for tilgang til hytter og fritidsboliger føres inn i området etter en tidligere kjærre-veg som man finner avtrykk av i terrenget, både på egen eiendom og videre inn i friluftsområdet. Vegen skal kun brukes av hyttebrukere for området. Det tillates ikke oppsatt gjerder på planområdet. Dette for å gi rein mulighet til å vandre/beite gjennom området.

4.13 Kollektivtilbud

Det planlegges ikke for kollektivtilbud innenfor planområdet.

4.14 Kulturminner

Løsninger i forhold til kulturminner. Under Sametingets befaring ble det funnet kulturminner. Det henvises til den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i Kulturminneloven, som tilsier at dersom en under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen (mulig fredet kulturminne), må en stanse arbeidet og varsle fylkeskommunen/Sametinget.

I tillegg er områdene for kulturminner med randsone 5m satt av som hensynsområde bevaring kulturmiljø. Sefrakregistrerte bygninger er i planen satt av til bevaring bygg med egne bestemmelser for bruk og ev. reparasjon og tiltak.

4.15 Sosial infrastruktur

Det planlegges ikke for sosial infrastruktur innenfor planområdet.

4.16 Plan for vann- og avløpsanlegg samt tilknytning til offentlig nett

Det planlegges ikke tilknytning til offentlig nett for vann- og avløp, det er ingen offentlig infrastruktur til stede.

4.17 Plan for avfallshenting/ søppel

Avfall skal ikke lagres på området. Brukere av hytter, fritidsboliger og næringsområder som har avfall, skal ta hånd om det selv og levere det til avfallsmottak ved sitt bosted eller i Kirkenes. Se Planbestemmelsene.

Det er et unntak for eksisterende og nye boliger i området. For hver bolig skal avfall omfattes av dagens henteløsning fra kommunen og de regler som er i bruk for det.

4.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Risiko- og sårbarhetsvurdering er vedlagt som eget ROS-skjema. Her nevnes kun hovedpunkter med avbøtende tiltak.

- Rasfare. Tiltaket vil ikke medføre rasfare. Det skal ikke plasseres bygninger i område som er undersøkt og betegnet som problematisk for bygging.
- Flomfare. Tiltaket vil ikke medføre flomfare. Det er ikke behov for avbøtende tiltak.
- Stormflo. Tiltaket vil være utsatt for stormflo. Det er ikke behov for avbøtende tiltak. Flytebrygger og lignende vil ikke bli negativt påvirket av dette. Næringsbygg settes over høyeste stormflonivå.
- Vind. Området vil være lite vindutsatt. Det er ikke behov for avbøtende tiltak.
- Støy. Vegtrafikkstøy. Området er lite utsatt for sjenerende støy. Nye hytter må bygges i henhold til TEK 17 som regulerer innendørs støy, minimum klasse C i henhold til Norsk Standard, NS 8175.
- Luftforurensning og Forurensning i grunnen. For å unngå forurensning i grunnen er nødvendig med søknad om utslippstillatelse innenfor planområdet.
- Beredskap og ulykkesrisiko. Tiltaket vil medføre minimalt med Beredskap og ulykkesrisiko. Det er ikke behov for avbøtende tiltak

4.19 Rekkefølgebestemmelser

- Det er gitt rekkefølgebestemmelser tilknyttet utbygging av Hyttetomtene i FL (friluftsområde). Privat veg KV skal være ferdig bygd fram til omsøkte fritidsbolig/hytte før midlertidig brukstillatelse for fritidsbebyggelse kan gis

5 Konsekvensutredning – konsekvenser av planforslaget

Konsekvensutredningen vil omfatte en beskrivelse av konsekvensene av planforslaget i forhold til konkrete tema fastsatt i planprogrammet.

Konsekvensene utredes i forhold til følgende 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 fritidsbebyggelse etableres i tråd med planforslaget.

Utvikling av området etter hovedalternativet vil innebære etablering av omtrent 26 nye utleiehytter. Det planlegges med 1 hytte og inntil 4 bygg pr. tomt, samt utedo på inntil 3 m². Samlet bygningsmasse på inntil 150-200 m² grunnflate (BYA). Hytter kan ha inntil 90-100 m² BRA, totalhøyde ikke over 5 meter. Uthusets størrelse skal ikke overstige 50 m², totalhøyde ikke over 4 meter. Tomtestørrelsen på eiendomstomtene UTL1-8 settes til ca 0,8-1,0 daa og fastsettes i plankartet. Tomtestørrelser for UTL/FBF 1-18 settes til 0,7 daa og fastsettes i plankartet.

I område for FeFo-grunn kan det etableres en restaurant/cafe og utkikkspunkt.

Nye boligbygninger for flere leiligheter kan etableres ved næringsområde i sør. eksisterende våningshus. Det tillates utbygd med en samlet bygningsmasse inntil 250 m² grunnflate.

Bebyggelse tillates med en maksimal mønehøyde på 7 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Grunnmur kan ha en maksimal høyde på 1,5 meter. Bebygd areal kan fordeles på opptil 4 bygninger som plasseres innenfor tomtegrensene

I tillegg etableres det 3 små næringsområder primært for turistvirksomhet og sjøbasert virksomhet. Dette er med tilhørende parkering for busser og gjester.

På tidligere jorde mot øst tillates det etabler kontorbygg, lagerbygg, parkering og oppstilling for egen næringsdrift og ev. besøkende for en ev. tilknytning til snøskuterløype 15.

Alternativene for adkomstvei og plassering av denne vil bli vurdert under planprosessen.

Tilkopling til el-nett skal utføres med jordkabel. Dette vurderes i samråd med nettverksleverandør.

Alternativene for vannforsyning og avløpsanlegg, vil bli vurdert under planprosessen.

Det innebærer også etablering av 2 eneboligtomter innenfor eiendommen gbnr. 33/3 og etablering av påkobling til snøskuterløype nr. 15 slik at det er mulig med lovlig adkomst til løypenettet fra planområdet og parkeringsfasiliteter ved dette området.

5.1 Metode og utredningsalternativer

Formålet med en konsekvensutredning (KU) er å belyse virkninger av det planlagte tiltaket for miljø, naturressurser og samfunn, slik at virkningene av planforslaget kan vurderes mot 0-alternativet som er å ikke gjennomføre planlagt tiltak.

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 utrednings tema ved behov. Utredningen begrenses til et omfang som gir et godt beslutningsgrunnlag for hvert enkelt tema.

På oppstartsmøte med Sør-Varanger kommune 08.12.2021 og i fastsatt planprogram ble Friluftsliv, Landskap, Natur og miljø, Samiske interesser, Reindrift, Teknisk infrastruktur og trafikk, Kulturminner og kulturmiljø, Vannmiljø, Jordressurser (jordvern), ROS analyse og Grunnundersøkelser vektlagt i konsekvensutredningen.

Tre begreper står sentralt i håndbok V712 når det gjelder vurdering og analyse av ikke prissatte konsekvenser:

- **Verdi.** Med verdi menes en vurdering av hvor verdifullt et område eller miljø er.
- **Effekt/omfang.** Med omfang menes en vurdering av hvordan et område påvirkes.
- **Konsekvens.** Med konsekvens menes fordeler og ulemper et definert tiltak vil medføre i forhold til 0-alternativet. 0-Alternativet er slik planområdet vil framstå uten den planlagte utbygginga, dvs. videreføring av dagens situasjon.

Prinsippet i metodikken for vurdering av konsekvensene er: Vurderingene av «Verdi» tar utgangspunkt i Håndbok V712, der det er bl.a. er tabeller for hjelp for fastsetting av verdi av det enkelte tema.

Vurderingene av «Effekt/omfang» av det enkelte tiltak på de ulike tema, er gjort med utgangspunkt i håndboka og etter en glideskala som går fra stort negativt til stort positivt omfang. Omfang er en vurdering av hvilke endringer tiltaket antas å medføre for de ulike temaene.

«Konsekvens» av et tiltak, framkommer ved å sammenholde temaet/områdets verdi og effekt/omfang av tiltaket ved bruk av det en i håndboka benevner som «Konsekvensvifta».

Konsekvenser er de fordeler og ulemper et tiltak medfører i forhold til 0-alternativet.

Det som er gjenstand for utredningen av virkninger i denne KU, er en utbygging i samsvar med forslaget til reguleringsplan, kalt Utbyggingsalternativet og 0-alternativet, slik planområdet vil framstå uten den planlagte utbygginga, dvs. videreføring av dagens situasjon.

Utbyggingsalternativet vil være den mest sannsynlige utviklingen av området dersom planen gjennomføres med regulering til bygeområde for fritidsbebyggelse.

0-Alternativet er det mest sannsynlige utviklingen av området dersom tiltaket ikke gjennomføres. Området vil da nyttes som skogbruks- og beiteareal også i framtiden.

Temaene utredes i samsvar med planprogrammet.

Verdi Omfang	Ingen verdi			
		Liten	Middels	Stor
Stort positivt				Meget stor positiv konsekvens (++++)
				Stor positiv konsekvens (++++)
Middels positivt				Middels positiv konsekvens (+++)
				Liten positiv konsekvens (++)
Lite positivt				Ubetydelig (0)
				Liten negativ konsekvens (-)
Lite negativt				Middels negativ konsekvens (- -)
				Stor negativ konsekvens (- - -)
Middels negativt				Meget stor negativ konsekvens (- - - -)
Stort negativt				

Figur 8. Konsekvensvifta angitt i Håndbok 712. Kilde: Statens vegvesen sin Håndbok V712 (Vegdirektoratet 2014)

5.2 Friluftsliv

Eksisterende situasjon

Planområdet ved enden av Lanabuktveien ligger omtrent 33 kilometer fra Kirkenes og benyttes hovedsakelig av bilbaserte brukere og hytteeiere i området. Området er ikke et definert nært friluftsområde og inngår ikke i kommunens kartlagte friluftsområder. Likevel brukes området til ulike former for uorganisert friluftsliv, spesielt knyttet til sjøen og omkringliggende natur.

Lanabuktveien er en privat vei som delvis går gjennom planområdet og benyttes av flere enn grunneierne som ferdselsåre. Det går stier langs sjøen og til nærliggende hytter. I strandsonen finnes det to flytebrygger, hvorav en er stor og benyttes av flere båter. Adkomsten til begge bryggene skjer via planområdet, og strandsonen er generelt allment tilgjengelig.

Skuterløype 15 ligger ca. 350 meter øst for planområdet og går fra Lanabuktveien 300 til Strimpvannet og Småstraumvannet via Trollbekken. Selv om løypen ikke krysser planområdet, utgjør den en viktig del av det samlede friluftstilbudet i området, særlig vinterstid.

Vurdering av konsekvens

Tiltakenes virkninger for allment friluftsliv skal utredes. Utbygging i området kan få både positive og negative konsekvenser for friluftslivet:

Negative virkninger:

- Potensiell reduksjon i allmennhetens tilgang til strandsonen og sjøen, særlig dersom det etableres fysiske eller visuelle barrierer.
- Privatisering av ferdselsårer og uteområder kan redusere bruken av området til friluftsliv.
- Større hytteutbygging kan skape økt press og fortrenge uorganisert bruk.

Positive virkninger:

- Muligheter for tilrettelegging av friluftsområder i tilknytning til utbygging, som nye stier, oppholdsarealer og tilgangspunkt til sjøen.
- Et mer strukturert friluftstilbud kan tilrettelegge for økt bruk blant både hytteeiere og allmennheten.

Med dagens bruk og verdier vurderes konsekvensen av tiltaket til å være moderat negativ, med mulighet for å reduseres til ubetydelig til liten negativ ved gjennomføring av gode avbøtende tiltak.

Avbøtende tiltak

For å redusere negative konsekvenser for friluftslivet, anbefales følgende tiltak:

1. Sikring av allmenn tilgang til strandsonen:

Etablere og merke offentlige ferdselsårer til sjøen, inkludert sti eller gangvei med tydelig skilting.

Unngå inngjerding eller annen fysisk sperring av strandsonen. Det tillates ikke oppsett av gjerder rundt tomter.

2. Tilrettelegging for friluftsliv:

Anlegge tilgjengelige oppholdsarealer som benker, bålplasser eller små brygger til allmenn bruk.

Vurdere fellesløsninger for båtoppbevaring og tilkomst.

3. Bevaring av eksisterende ferdselsruter:

Kartlegge og bevare gamle stier og naturlige gangveier i samarbeid med lokale aktører. Stier og tidligere kjærreveger er kartlagt inn i utmarksområdet. Ivareta forbindelsen mellom eksisterende friluftsarealer og planområdet. Det er god tilgang til friluftsareal fra hele planområdet.

Informasjon og skilting:

Skiltinformasjon som synliggjør allmennhetens rett til ferdsel og bruk av visse områder.

Verdi

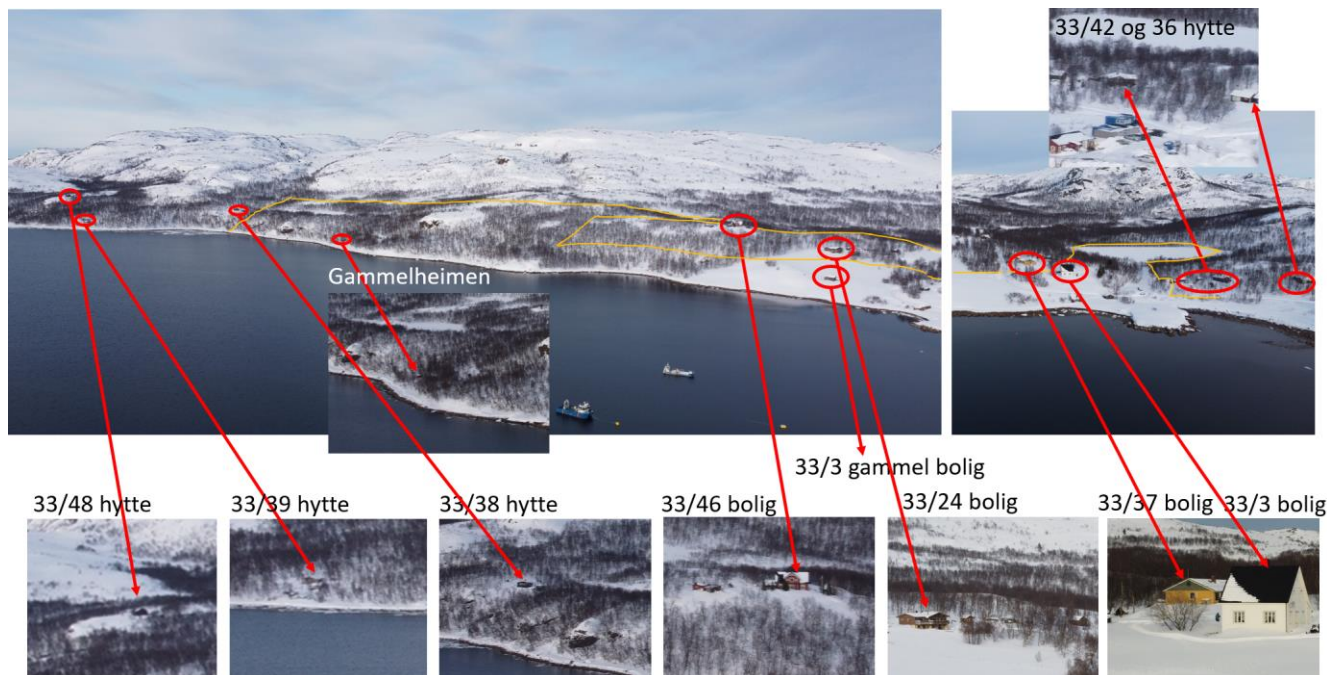
Friluftslivets verdi i planområdet vurderes som middels. Det er ikke et nært eller kartlagt friluftsområde, men området benyttes til fritidsformål av hytteeiere og tilreisende fra Kirkenes, spesielt med tanke på tilgang til sjøen for båtbruk, fiske, padling og naturopplevelser. Den allmenne tilgjengeligheten til strandsonen, eksistensen av ferdselsårer og bruken av området som utgangspunkt for rekreasjon, gir området en viss lokal betydning for friluftsliv. Konsekvensene av tiltaket er vurdert til moderat negativ, hovedsakelig som følge av mulig redusert tilgjengelighet og økt privatisering. Ved å gjennomføre anbefalte avbøtende tiltak, kan de negative konsekvensene reduseres vesentlig. Det forutsettes videre at friluftslivsinteresser inngår som en del av detaljplanleggingen og at allmennhetens tilgang til sjø og ferdselsårer ivaretas.

Konsekvenser for Friluftsliv			
Alternativ	Verdi	Effekt/omfang	Konsekvens
Utbyggingsalternativ	Middels Verdi	Moderat negativ	Liten negativt
0-Alternativ	Middels Verdi	Lite negativt	Ubetydelig

5.3 Landskap

Eksisterende situasjon

Landskapet i området er delvis påvirket av utbygging eller andre inngrep i landskapet. Langs Lanabuktveien er det etablert eneboliger og hytter. Derimot er største delen av planområdet ubebygd. Dette er et kupert landskap bestående av lauvtrær. Innmarken er preget av gressområder.



Figur 10. Info til dronebilde over planområdet. Kilde: Lanabukt Eiendomsutvikling AS

Vurdering av konsekvens

Naturmiljø og kulturmiljø gir landskapet innhold og danner grunnlaget for opplevelsen. Opplevelsen av landskapet varierer ut fra hvor i landskapet man befinner seg sammen med når og hvordan landskapet betraktes. Utbygging av området vil bli synlig og slik også påvirke landskapsopplevelsen.

Områdets rolle i det overordnede landskapet.

Starten av planområdet er et blandingsområde med både næringsliv for sjøen, hytter og boliger. Blant dette er det verneverdige SEFRAK-registrerte elementer som naust, bolig og tidligere bolig på 'gammeljorden'. Lengere mot nord langs sjøen går tidligere jorder over i skoglandskap med stigning opp fra sjøen. Det er flytebrygger for næring i starten av området og privat flytebrygger helt nord i planområdet.

Områdets rolle vil ikke endres i noe særlig grad ved gjennomføring av planlagt tiltak. Det fortettes med et ekstra næringsområde mot sjøen i sør som også tidligere var et område hvor man brukte til sjønæring og båtopptak samt næringsdrift for hvalfangst. Her kan det settes opp til to etasjer for ev. restaurant og overnatting etc. Nye utleiehytter starter først når man har passert den siste Sefrak-registreringen. Dette vil være litt tilbaketrukket fra 'inngangsporten' til området som også er tilkomstvei for andre eiendommer i Lanabukt. I FeFo-området med eksisterende reguleringsplan vil det etableres en enkel veg til nye hytter. Disse hyttene er i større grad samlet enn eksisterende bebyggelsesplan fra 1975. Antallet er omtrent likt, fra 17 i eldre plan til 19 nå i denne planen. I tillegg legges to hyttetomter på Lijorda lengere mot nord. Her er det også flere omkringliggende hytter. Område for disse hyttene er redusert betraktelig og dermed også innbyrdes tilkomstveg også redusert betraktelig.

Lokale topografiske forhold og terrengform

Terrenget i planområdet starter med å være småkupert med mindre helninger i sør hvor det er flere boliger og næringsområde. Området for tidligere jorde mot øst er forholdsvis flatt med skog rundt. Lengere nord øker helningsgraden spesielt mot sjøen og blir mere karakteristisk fjellskog med små myrer og skogslunder i daler og små flater. Bebyggelse og ny veg plasseres slik at de ikke vil være synlig på topper og høydedrag. Ved bygging av hytter og veg mot sjøen skal eksisterende trær og natur beholdes så godt det er mulig.

Hverdagslandskapet

Hverdagslandskapet har verdi som bruks- og opplevelsesrom i hverdagen.

Planområdet ved Lanabuktveien utgjør et typisk nordnorsk hverdagslandskap, preget av samspill mellom natur, tidligere jordbruksaktivitet og spredt bosetting. Området brukes i dag til fritidsformål, boligformål og i noen grad næringsformål, og det fremstår som et landskap mange har en hverdagslig tilknytning til – gjennom daglig ferdsel, rekreasjon og utsikt fra egne hjem og hytter.

Det eksisterer flere eneboliger og fritidsboliger langs Lanabuktveien. Resten av området består av bjørkeskog, kratt og tidligere slåtteland med innslag av åpne gressområder og lav vegetasjon. Deler av dette har vært brukt til beite eller slått, og har over tid utviklet seg til et kulturlandskap i gjengroing. Mot vest ligger Jarfjorden, som gir tilgang til sjø og strand og utgjør en viktig del av det visuelle og bruksmessige hverdagslandskapet for både fastboende og fritidsbrukere.

Planforslaget innebærer etablering av nye hyttetomter, en mulig boligtomt, samt tilrettelegging for lagerbygg, tilhengerparkering og mulig tilknytning til snøskuterløype. Selv om det tas hensyn til eksisterende terreng og det legges opp til samlet plassering av mange tomter mot vest, vil tiltaket medføre en økt grad av teknisk inngrep og visuell endring i et landskap som i dag oppleves som delvis urørt og allment tilgjengelig.

Den utbyggingen som skjer på tidligere slåtteland og i tilknytning til eksisterende bebyggelse, vil i mindre grad forstyrre landskapets hverdagslige preg, da disse områdene allerede er påvirket. Samtidig vil en fortetting og utbygging i det nordlige, skogkledde området, kunne endre opplevelsen av stillhet, tilgjengelighet og landskapets romlige kvaliteter

Avbøtende tiltak

Planlagt utbygging vil åpne for utleiehytter langs tidligere jorder mot sjøen og i terrenget videre mot Gammelheimen. I tillegg skal tidligere jorde i skogen kunne bebygges med kontorer, lager og ev. utstyrsplassering.

Hyttetomtene planlegges med hensyn til terreng og vegetasjon for å redusere visuell dominans. Samlingen av hytter mot vest i FeFo-området bidrar til at større deler av landskapet forblir urørt.

Visuelle endringer vil være mest merkbare i områder med sammenhengende vegetasjon, særlig i nord der inngrep i lauvskog kan bryte opp den naturlige horisontlinjen. I områder med tidligere jordbruksaktivitet vil tiltaket i mindre grad fremstå som fremmedelement, da landskapet allerede er påvirket av menneskelig aktivitet.

Sjøutsikten fra Lanabuktveien og høyere liggende punkt kan påvirkes noe, men tiltaket er tilpasset eksisterende landskapsformer og vegetasjon, noe som demper inntrykket av inngrep. Det foreslås bevaring av vegetasjonsbelter og vegetasjon i sin helhet som skjerming mot omkringliggende friområder og naboer.

Det er også viktig å gi tilgang til sjøen og friluftsområder. Det er luft og områder som fører til sjøen og friluftsområder uten veg og bygg. Det tillates ikke med gjerder rundt bygg for utleie eller anlegg.

Verdi.

Landskapet rundt og i planområdet tillegges middels verdi. Omfanget av landskapsinngrepet som følge av det foreslåtte tiltaket vurderes som lite negativ.

Inngrep i dette planområdet vil representere en liten negativ konsekvens for landskapsbildet da inngrepet med hytter er nytt. Men den store rammen i landskapsbildet beholdes.

0-alternativet vil bety at landskapsbildet forblir slik det er i dag eller at det også bygges maksimalt 17 hytter i FeFos hyttefelt. 0-alternativet kan innebære det bygges ut fritidsbebyggelse, og dermed heller ingen stor endring i dagens landskapsbilde. Konsekvensene av 0-alternativet anses derfor som ubetydelig.

Konsekvenser for Landskap			
Alternativ	Verdi	Effekt/omfang	Konsekvens
Utbyggingsalternativ	Middels Verdi	Lite negativt	Liten negativt
0-Alternativ	Middels Verdi	Lite negativt	Ubetydelig

5.4 Natur og miljø

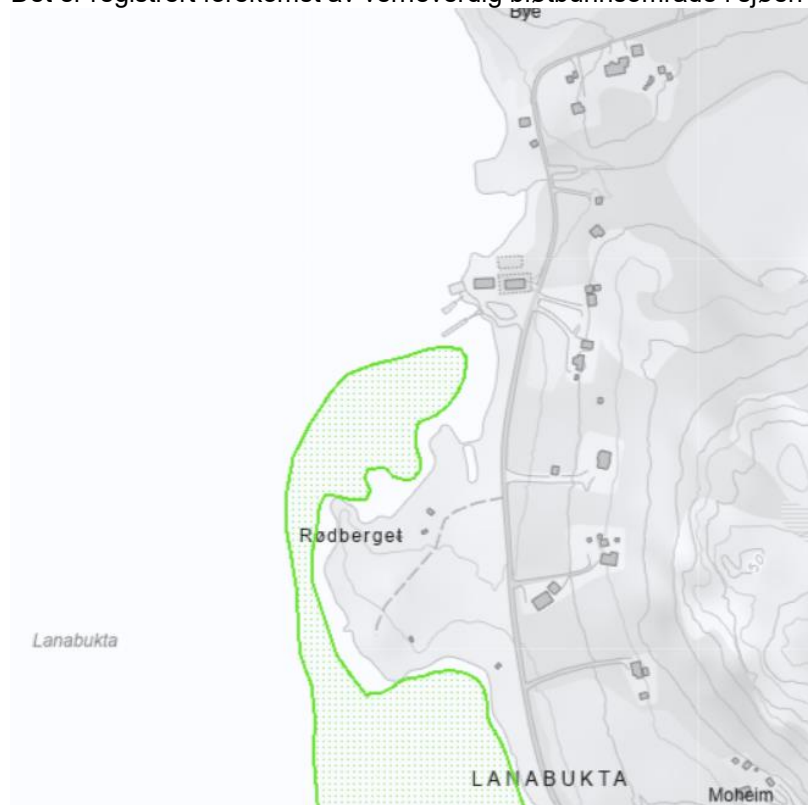
Eksisterende situasjon

Området har et plante- og fugleliv som er sammenlignbar med alminnelige sjøområder ellers i Sør-Varanger kommune.

Planområdet inneholder, ifølge miljøstatus.no, ingen spesielle verdier når det gjelder naturmangfold, naturmiljø eller dyrearter. Utenfor planområdet finnes overvintringsområde for den nært truede arten Havelle (*Clangula hyemalis*), en kystbunden dykkende sjøfugl og dykkand i andefamilien.

Lauvskogen innenfor planområdet er klassifisert som uproduktiv skog.

Det er registrert forekomst av verneverdig bløtbunnsområde i sjøen sør for planområdet.



Figur 11. Kartutsnittet viser område for bløtbunn. Kilde: Miljøatlas.miljodirektoratet.no/

Deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Potensielt tilgjengelig strandsone viser at det meste av område av 100-meters sonen har helling innenfor 10 til 25 grader. Det finnes noen partier som har veldig stor helling, over 25 grader. Men det finnes en del flate partier helt nært sjøen.



Figur 12. Kartutsnittet viser potensielt tilgjengelig strandsone. Kilde: miljoatlas.miljodirektoratet.no/

Vurdering av konsekvens

De generelle naturverdier i området vil bli påvirket av utbygging. Utbygging i området vil føre til endringer i arealbruk og lokal påvirkning av naturgrunnlaget, men tiltaket er begrenset i omfang og vil i liten grad berøre sårbare naturverdier.

Mulige virkninger:

Naturverdier generelt: En omdisponering til fritidsformål og utbygging av fritidsbebyggelse, utleiehytter og tilhørende anlegg (ref. formål FBF, UTL og UNB i plankartet) vil i varierende grad påvirke eksisterende naturverdier.

Strandsone og 100-metersbeltet: Flere tomter og tiltak ligger innenfor 100-metersbeltet (bl.a. FBF1, SH1, SH2 og UNB1-UNB4). Selv om strandsonen i hovedsak ikke berøres direkte av tiltakene, kan nærhet til sjøen påvirke kantvegetasjon og dyreliv indirekte gjennom ferdsel, terrenginngrep og avrenning.

Bløtbunnsområde: Det registrerte bløtbunnsområdet vil ikke bli berørt da det ligger utenfor plangrensen og det ikke er planlagt tiltak i dette området.

Skog og skogbruk: Skogen er uproduktiv og har lav verdi for skogbruksnæringen. Utbyggingen vil derfor ha liten eller ingen negativ konsekvens for skogbruket.

Kumulative virkninger: Samlet sett vil inngrepene føre til tap av urørt natur og endringer i økosystemets helhet, men innenfor begrensede områder og uten kjente verneverdier.

Avbøtende tiltak

For å redusere negative miljøvirkninger har planen følgende tiltak:

Byggeforbudssoner og hensynssoner: Begrens utbygging innenfor 100-metersbeltet og det er satt hensynssoner for Trollbekken i plankartet.

Vegetasjonsbevaring: Det er krav til minst mulig terrenginngrep og bevaring av eksisterende vegetasjon mellom tiltak og sjø.

Overvannshåndtering: Tiltak mot overflateavrenning for å beskytte sjøområdene. Dette ved å beholde eksisterende vegetasjon i størst mulig grad som gir overflatevannet god infiltrering i grunnen.

Belysning og ferdsel: Det er begrenset belysning i området og rundt bygninger. Det skal vurderes om det er nødvendig å utarbeide sti- og ferdselsplaner for å hindre fragmentering av dyrelivets leveområder.

Kunnskapsgrunnlag etter naturmangfoldloven: Vurderinger er gjort med hjemmel i §§ 8–12 i naturmangfoldloven, der føre-var-prinsippet (§ 9) og samlet belastning (§ 10) særlig er lagt til grunn.

Verdi

Planområdet vurderes til å ha lav til middels verdi for natur og miljø.

Lav verdi: Fravær av prioriterte arter og naturtyper, uproduktiv skog, og generelt lav intensitet i naturbruken.

Middels verdi: På grunn av nærheten til sjø og overgangssoner, samt bløtbunnsområdets og havellas økologiske funksjon i influensområdet.

- Ingen registrerte naturverdier eller prioriterte arter innenfor planområdet.
- Begrenset forekomst av produktiv vegetasjon.
- Nærhet til overvintringsområde for Havelle vurderes som indirekte og vil ikke bli direkte påvirket.
- Bløtbunnsområde berøres ikke.

Tiltaket vurderes å ha liten negativ konsekvens for natur og miljø (lav verdi × lite til moderat negativt omfang).

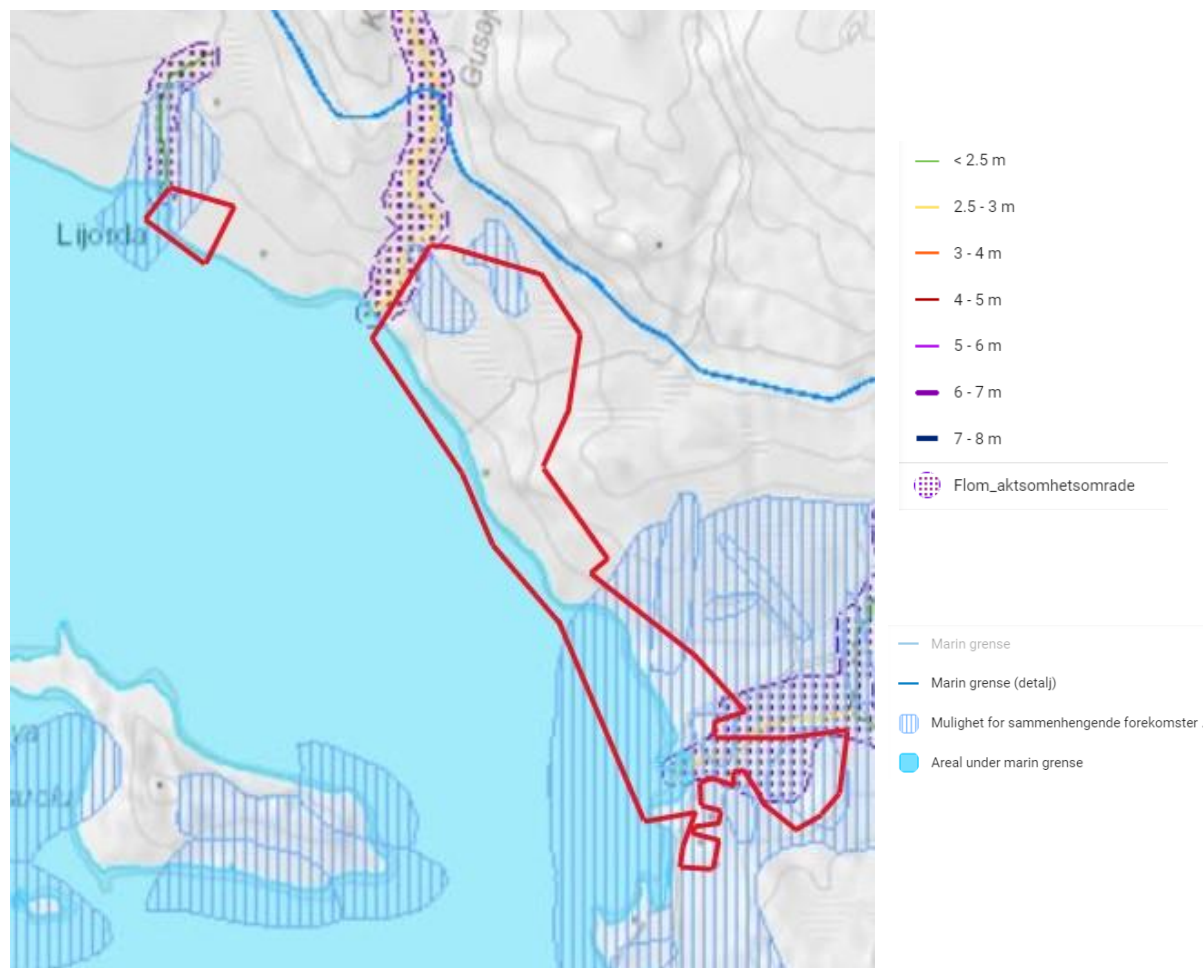
Konsekvenser for natur og miljø			
Alternativ	Verdi	Effekt/omfang	Konsekvens
Utbyggingsalternativ	Lav Verdi	Moderat negativ	Liten negativt
0-Alternativ	Middels Verdi	Lite negativt	Liten negativt

5.5 Grunnundersøkelser

Eksisterende situasjon

Området ligger innenfor aktsomhetsområde for marin leire grense, med områder markert for mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire.

Innenfor planområdet finnes også en del mindre bekker som har markerte flomaktsomhetsområder. Se vedlagt utdrag av NVE atlas for området.

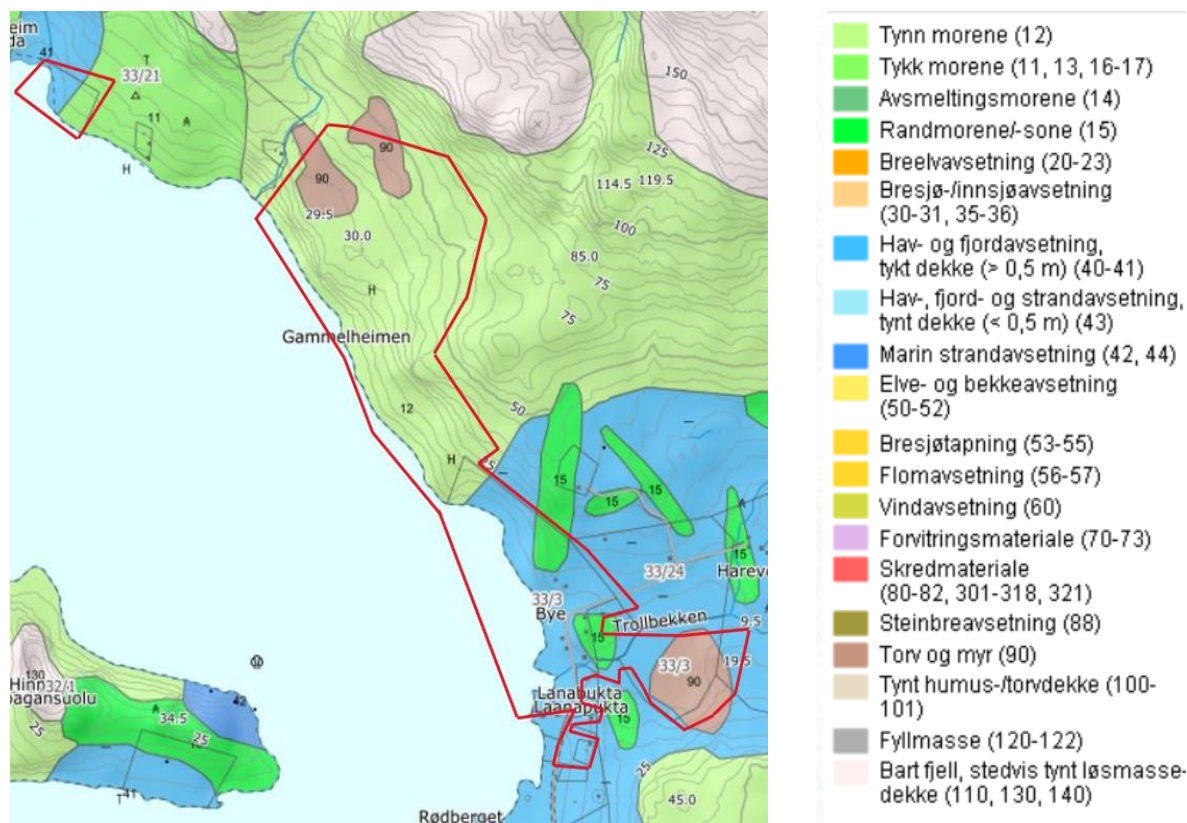


Figur 13. Kartutsnittet viser aktsomhetsområde for flom og for marin leire Kilde: Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE): atlas.nve.no

Også fare for flom må vurderes nærmere, jf. Pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-2. Lokale terrengforhold bør vurderes før flomfaren også fra mindre bekker kan utelukkes. Trollbekken krysser den sørlige delen av planområdet.

I den nordlige delen (FeFo-område) av planområdet med utleiehytter (UTL/BBF) krysser det en liten bekk. Den munner ut i havet ved Gammelheimen.

Geoteknisk rådgiver INDIRA AS har gjennomført en innledende vurdering av områdestabiliteten basert på grunnundersøkelser utført av GeoNord AS i februar 2023. Det ble da utført 4 totalsonderinger, 1 trykksone (CPTU) og tatt prøveserier. Sprøbruddmateriale ble påvist ved 2,5–3,5 meters dybde i den sørlige delen av området, og leirholdige masser er dokumentert. I den nordlige delen ble det påvist fjell på grunt nivå og faste løsmasser.



Figur 14. Kartutsnittet viser løsmasser Kilde: geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil

Vurdering av konsekvens

Planområdet deles opp i 3 områder med vesentlige forskjeller i egenskaper:

Nordlig del (Fefo-grunn), Midtre del og sørlige del.

Nordlig del

Den nordlige delen av området har mye synlig fjell i dagen, mye stor stein og noe myr med kraftig stor bjørkeskog i den lavere delen mot sjøen. Her er det foretatt en befaring med plassering av mulige tiltak for hytter og veg i områder som har åpent fjell og steinmasser med et tynt vekstlag.

Nordlige del vurderes å ha lav risiko og liten negativ konsekvens.



Midtre del

Den midtre delen ligger på den nordlige delene av eiendom 33/3, men gamle jorder og noe skog. Her er det også synlig rester av kjerreveg som går inn i FeFo-området. Her er det utført grunnundersøkelse med boring. Vurderingen viser:

- God bergpåvisning (borpunkt T3 og T4).
- Ingen påvist sprøbruddmateriale.
- Området er avgrenset fra mulig sammenhengende marin leire.

Terreng og grunnforhold vurderes som tilfredsstillende for utbygging uten fare for områdeskred.

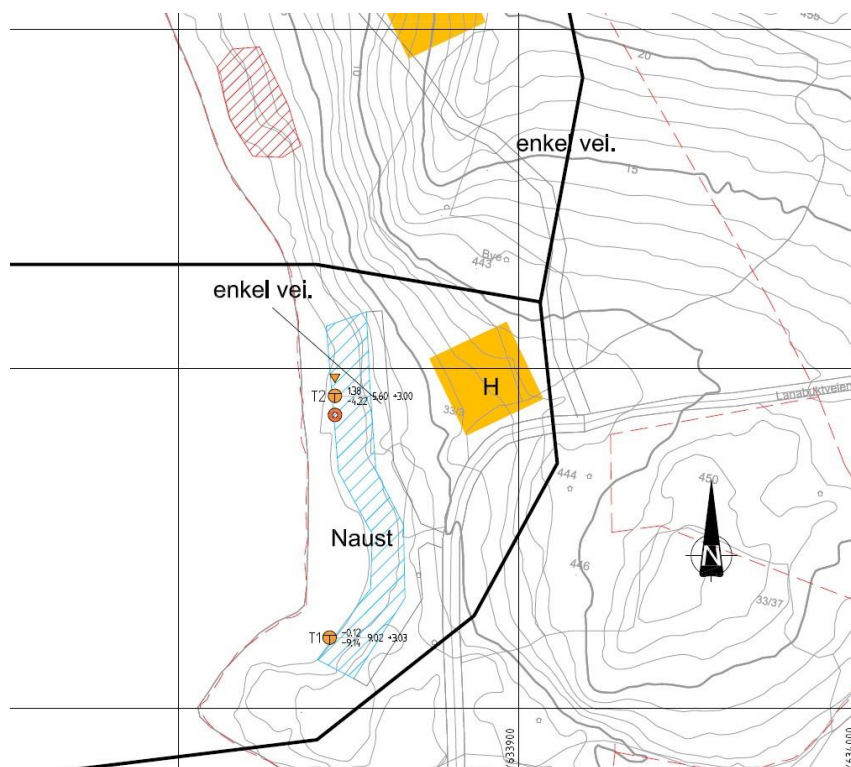
Midtre del vurderes å ha lav risiko og liten negativ konsekvens.

Sørlig del

Den sørlige delen er avgrenset av morenerygg ved verneverdig Sefrak-bygning 1 mot sør. Her er det utført grunnboring og vurderingen viser at:

- Påvist sprøbruddmateriale i leirmasser.
- Området vurderes som potensielt utsatt for områdeskred.
- Sørlig del har potensielt høy risiko, og utbygging kan innebære fare for skade på mennesker og materiell dersom tiltak ikke iverksettes.

Den sørlige delen av adkomstveien ligger nær risikosonen.



Figur 15: utklipp fra rapport Indira

Samlet vurdering:

Moderat negativ konsekvens for planområdet som helhet.

Sørlig del har potensielt høy risiko, og utbygging kan innebære fare for skade på mennesker og materiell dersom tiltak ikke iverksettes.

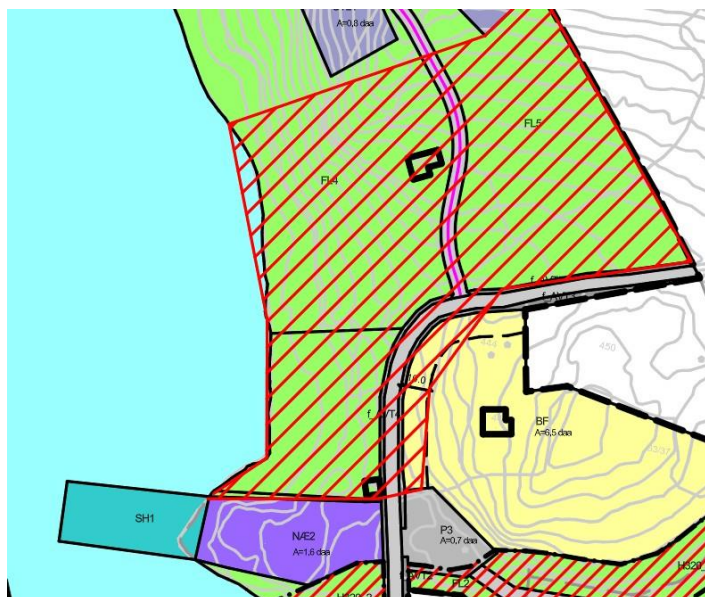
Avbøtende tiltak

Reguleringsplanen med plassering av tiltak som bygninger og veg/anlegg hensyntar geoteknisk vurdering og vurdering av flom.

Følgende avbøtende og nødvendige tiltak må iverksettes for å sikre tilstrekkelig sikker byggegrunn og redusere konsekvensene:

1. Plassering av bygninger, parkering og veg:

- Bygninger spesielt er plassert utenfor risiko-områder.
- I tillegg er sone uten bygging videreført slik at områder som ligger høyere enn fareområde ikke blir belastet eller blir påvirket i negativ grad.



Figur 16: sone uten bygging.

- Veger og parkering plasseres slik at de ikke bidrar til utgravning av terreng spesielt i risiko-område i sørlige del.

2. Hensynssoner og plankrav:

- Etablering av hensynssone for flomfare fra Trollbekken.
- Krav til dokumentert stabilitet som vilkår før byggetillatelse i sørlige del.
- Det innføres rekkefølgebestemmelser som sikrer at nødvendige grunnundersøkelser og vurderinger er gjennomført før tiltak kan gjennomføres.

3. Lokalisering og fundamentering:

I nordlig og midtre del kan bygging gjennomføres etter vanlige prosjekteringsregler.

Det anbefales prøvegraving på hver enkelt tomt for å fastslå stedlige grunnforhold og bestemme egnet fundamentering.

Verdi

Konsekvenser for grunnforhold			
Alternativ	Verdi	Effekt/omfang	Konsekvens
Utbyggingsalternativ	Lav Verdi	Moderat negativ	Liten negativt
0-Alternativ	Middels Verdi	Lite negativt	Liten negativt

5.6 Samiske interesser/Endret bruk av utmark

Eksisterende situasjon

Store deler av planområdet regnes som utmark. Bygging av hytter medfører vurdering av endret bruk av utmark jfr Finnmarksloven § 4, Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark og plan- og bygningslovens jf. § 3-1 punkt c, *sikre naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv*. Planen skal sikre det eksisterende naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv innenfor planområdet. Nå er den eksisterende situasjon også slik at gjeldende regulering tillater bygging av 17 hytter i utmarken. Dermed så vil eksisterende situasjon kunne medføre bygging av disse hyttene.

Det er reindrift i planområdet og utmarken. Det er også myrområder for multer som tidligere har vært en viktig del av næringsutøvelse. Det er ingen fiskevann i planområdet.

Vurdering av konsekvens

Bruk av utmarksområdet vil endres av hyttebygging. Bruk og inngrep i utmark, og vil kunne endre bruksmønster og tilgjengelighet for tradisjonell samisk virksomhet. Dette kan svekke grunnlaget for samisk kulturutøvelse og naturbruk, spesielt hvis tiltakene skjer i områder som har vært benyttet til tradisjonell jakt, fiske eller høsting. Nå i planprosessen har man undersøkt om det er områder som brukes til samisk kulturutøvelse og det er flere multemyrer som tidligere var helt omfattet av eldre bebyggelsesplan for hytter.

Ny aktivitet i område gir også brukere av utmarksnæringen mulighet for arbeid i turistvirksomheten og formidlere av det samiske i dette arbeidet.

Avbøtende tiltak

Det er gjennomført møte med Østre Sør-Varanger reinbeitedistrikt 1-2-3. Det er ingen andre kjente samiske brukere/brukergrupper for utmarksområdet. Dette møtet sammen med vurdering av annen kjent informasjon om bruken av området gir føringer for avbøtende tiltak.

- Samiske brukere av området er involvert i planprosessen (reinbeitedistrikt).
- Arealene er vurdert av Sametinget med befaring. I planen medtas deres vurderinger for samiske verneområder (tufter) og kommunikasjon med lokale brukere (reindrifta).
- Det er etablert hensynsone vern rundt kjente samiske kulturminner.
- Området for hyttebygging er halvert i forhold til eksisterende bebyggelsesplan for hytter i FeFo-området.
- Bebyggelsesområdet er for veg er redusert betraktelig etter innspill fra første varsling. Mindre av utmark berøres enn første omfanget av første varslingskart.
- Hyttebygging i utmark trekkes unna myrområder slik at multemyrer ikke omfattes av planen. Hyttene plasseres etter en kjent kjerrevei som historisk har vært brukt inn i utmarksområdet og dermed ikke uberørt.
- Det planlegges informasjon med skilting om den samiske historien i området. Aktiviteter med samisk kulturinformasjon vil også være aktuelt for turistvirksomheten.

Verdi.

Området har høy verdi med kjent samisk bruk og utgjør en viktig del av det samiske kulturlandskapet.

Konsekvenser for Samiske interesser/Endret bruk av utmark			
Alternativ	Verdi	Effekt/omfang	Konsekvens
Utbyggingsalternativ	Middels Verdi	Moderat negativ	Liten negativt
0-Alternativ	Høy Verdi	Lite negativt	Liten negativt

5.7 Reindrift

Eksisterende situasjon

Vurdering av konsekvens for reindrifta er sammenfallende med de samiske interesser/endret bruk av utmark. Planområdet er innenfor Østre Sør-Varanger Reinbeite Distrikt 1-2-3. Planområdet benyttes som reinbeite vår, sommer og tidlig høst. Det vil være rein i området spesielt i disse periodene, men det kan være rein i området hele året. Beitelandet langs sjøen er et viktig område. Bygging av hytter medfører vurdering av endret bruk av utmark jfr Finnmarksloven § 4, Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark og plan- og bygningslovens jf. § 3-1 punkt c, *sikre naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv*. Planen skal sikre det eksisterende naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv innenfor planområdet. Nå er den eksisterende situasjon også slik at gjeldende regulering tillater bygging av 17 hytter i utmarken. Dermed så vil eksisterende situasjon kunne medføre bygging av disse hyttene.

Vurdering av konsekvens

Bruk av utmarksområdet vil endres av hyttebygging. Bruk og inngrep i utmark, og vil kunne endre bruksmønster og tilgjengelighet for reindrifta. Nå i planprosessen har man hatt møter med reindrifta for å undersøke om det er områder som er spesielt viktige, og hvilke faktorer som er viktig for reinens vandring, beite og trekkruiter. Det ble avholdt møte nå 9 april, 2025 mellom reinbeitedistrikt 1-2-3, eier Øyvind Sollie og plankonsulent om hvor man viste planforslaget og gikk gjennom planlagt bruk og formål for tiltakene. Det er ønskelig med dyreliv og rein i planområdet fra tiltakshaver Sollie. Det er også planlagt at vei til utleiehytter, men dette skal være vei med liten trafikk.

Tilgang til strandkanten med tangbeiting er viktig for reinen. At det er god tilgang til sjøen og at trekk ned og opp fra sjøen ikke forhindres eller det oppstår barrierer mot dette er særs viktig. Inngjerding av tomter er ikke ønskelig fra reindrifta. Det er heller ikke ønskelig med reinskremser som 'skremmetråd' og lignende. Garn og lignende som ligger åpent kan også medføre skade og død på rein hvis de vikler seg inn i det.

Ny aktivitet i område gir også reindriften mulighet for arbeid i turistvirksomheten og formidlere av det reinens liv og levnet. Avklaring om trafikk inn i utmarksområdet (FeFo-området) er viktig.

Avbøtende tiltak

Det er gjennomført møte med Østre Sør-Varanger reinbeitedistrikt 1-2-3. Dette møtet sammen med vurdering av annen kjent informasjon om bruken av området gir føringer for avbøtende tiltak.

- Reindrifta er involvert i planprosessen (reinbeitedistrikt 1-2-3).
- Området for hyttebygging er halvert i forhold til eksisterende bebyggelsesplan for hytter i FeFo-området. De områder som utleiehyttene er plassert på i FeFo-området er ikke så attraktive for reinen.

- Bebyggelsesområdet er for veg er redusert betraktelig etter innspill fra første varslingskart. Mindre av utmark og reinbeite berøres enn første omfanget av første varslingskart.
- Det er laget egen planbestemmelse som utelukker gjerder og 'reinskrenslar' i planområdet, bortsett fra for boliger.
- Det er laget egen planbestemmelse som forbyr lagring av tauverk, garn og annet driftsutstyr åpent.
- Tiltakshaver Øyvind Sollie har god kommunikasjon med reindriften angående perioder hvor kalving pågår og hvor man særskilt bør unngå for mye trafikk både av personer og kjøretøy i planområdet.

Verdi.

Området har høy verdi med kjent reindrift og utgjør en viktig del av det beiteområdet for rein.

Konsekvenser for Samiske interesser/Endret bruk av utmark

Alternativ	Verdi	Effekt/omfang	Konsekvens
Utbyggingsalternativ	Middels Verdi	Moderat negativ	Liten negativt
0-Alternativ	Høy Verdi	Lite negativt	Liten negativt

5.8 Teknisk infrastruktur

Eksisterende situasjon

Det finnes ikke kommunalt vann- og avløpsnett til planområdet. Eksisterende boliger og hytter innenfor planområdet har egne brønner eller naturlige kilder for vannforsyning og separate avløpsanlegg, ofte basert på infiltrasjon i grunnen.

Disposisjonsplanen fra 1975 legger opp til at vannforsyning skal være fra bekk, elv, oppkommer eller brønn. Avfallsvannet kan gå i grunnen, helst med infiltrasjonsanlegg. Til privetavfall skal det brukes et multiromsystem med minimumskapasitet på 700 liter.

Det går en høyspent linje fram til Lanabukt., men området er ikke fullstendig dekket av strømmnett med tilstrekkelig kapasitet for ny bebyggelse. Det foreligger ingen felles teknisk infrastruktur for strømproduksjon, lagring eller distribusjon innenfor planområdet i dag.

Vurdering av konsekvens

Vann og avløpsanlegg: Etablering av vann- og avløpsløsninger kan medføre lokale terrenginngrep, men omfanget vurderes som moderat, og betydelig lavere enn i opprinnelig disposisjonsplan. Det er aktuelt å benytte lokale løsninger som brønn, regnvann eller oppkomme til vannforsyning og infiltrasjon, slamavskiller eller tette tanker til avløp. Slike løsninger må være tilpasset grunnforhold, avstand til vannforekomster og krav til beskyttelse av vannmiljø etter vannforskriften og forurensningsforskriften.

Strømforsyning: Tilførsel av strøm til planområdet vil primært skje via jordkabel. Kapasitet og løsning for tilknytning til eksisterende høyspentlinje må avklares med netteier. Det vurderes og planlegges også lokal produksjon og lagring av energi på hyttenivå, eksempelvis med solceller og batterisystemer. Lokal energiforsyning kan redusere belastningen på nettet, men kan gi økte krav til areal, teknisk tilrettelegging og vedlikehold. I samråd med nettverksleverandør vurderes kapasitet og plassering av strømkabel og evt. trafo.

Det må også sikres at løsningene oppfyller helse- og miljøkrav og ikke medfører fare for forurensning av grunnvann, bekker eller kystvann i Jarfjorden.

Avbøtende tiltak

Følgende avbøtende tiltak er planlagt for å redusere påvirkningen på terreng og miljø:

- Teknisk anlegg for vann- og avløpsløsninger vil kunne gi noen terrengendringer, men lite ihht planlagt tiltak, og det vil dekke et mindre område enn dagens disposisjonsplan.
- El-forsyning skal utføres med jordkabel og ledninger dermed ikke være til hinder for dyreliv (spesielt fugler) eller synlig for brukere og redusere den estetiske opplevelsen av naturen.
- Samordnet vurdering av tekniske inngrep slik at både strømtrase og veg legges sammen, samt at vann- og avløpsanlegg kan samordnes der det er mulig. Dette gir minst terrenginngrep og mindre miljøbelastning.

Verdi

Det foreligger lav eksisterende standard og funksjonalitet på teknisk infrastruktur. Det er betydelig utviklingspotensial for oppgradering og samordning av nye tekniske løsninger.

Området er lokalt viktig med hensyn til fremtidig bosetting/fritidsbruk og krever integrert planlegging for å sikre bærekraftige løsninger.

Verdivurdering: Liten til middels verdi

Begrunnelse: Området har i dag begrenset teknisk infrastruktur, men forventet utvikling og krav til moderne løsninger gir området en viss strategisk og lokal betydning. Det er potensial for oppgradering, men det eksisterende anleggsnivået vurderes som lavt. Verdien settes derfor til liten, men med elementer av middels verdi knyttet til fremtidig funksjon.

Konsekvenser for Teknisk infrastruktur

Alternativ	Verdi	Effekt/omfang	Konsekvens
Utbyggingsalternativ	Middels Verdi	Moderat negativ	Liten negativt
0-Alternativ	Liten Verdi	Lite negativt	Ubetydelig

5.9 Trafikkforhold, transportbehov

Eksisterende situasjon

Det er en eksisterende privat vei i planområdet. Den starter fra kommunal vei, Lanabuktveien, der den slutter ved Lanabukt kai. Den private veien går over eiendommen gbnr 33/3 og videre til eiendommen gbnr. 33/24, der den betjener ytterlig to eiendommer.

Veien er ikke asfaltert og klassifiseres som grusvei. Grusveien brukes i dag av fastboende og i helgene av hyttefolk. ÅDT og akseltrykk på veien er ikke kjent. Nærmeste punkt med trafikkmengde er krysset på F8860 Vintervollveien med Lanabuktveien. Trafikk inn der er 360 og trafikk ut er 260. Trafikkmengden på Lanabuktveien antas dermed å være 100 ÅDT på starten av veien hvorav ca 15% er andel lange kjøretøy, som trafikken til Lerøys kaianlegg.

Det foregår også sjøtrafikk fra kommunal kai og fra eksisterende 3 flytebrygger. Det er ikke funnet trafikk tall på sjøen.

Skuterløype 15 går i nærheten. Den starter ved Lanabuktveien 300 og går mot Trollbekken der den passerer planområdet i en avstand på ca 350 m. Den går videre til Strimpvannet og Småstraumvannet. Det er svært begrenset med parkeringsplass i starten av løypen.



Figur 17. Kartutsnittet viser skuterløype 6. Kilde: svk.no

Vurdering av konsekvens

Det er nødvendig å vurdere den totale trafikksituasjon i planområdet. Ny bebyggelse vil medføre noe økt trafikk, muligens noe til skuterløype nr. 15, men dette er begrenset:

- Økt biltrafikk på eksisterende privat veg og Lanabuktveien
- Økt behov for parkering og snumuligheter
- Økt sjøtrafikk til flytebrygger

Dimensjoner på veg og parkeringsplasser er vurdert i reguleringsplanen.

Forventede virkninger av planen er:

- Moderat økning i personbiltrafikk
- Større krav til standard på eksisterende privat veg
- Muligens flere brukere av snøskuterløypen

Endring i trafikkmengde vil bli en moderat økning (begrenset til perioder, spesielt høysesong for turismen). Trafikksikkerhet vil kunne forverres uten tiltak. Trafikktiltak i planen vil gi varig påvirkning, men det er mulig å redusere med tiltak.

Avbøtende tiltak

Utbygging vil medføre en økning i bil-, båt- og snøskuter-trafikk. Det er behov for å vurdere adkomst, parkerings- og snuplasser internt i planområdet og følgene av dette. Det vil bli utredet hvor store endringer og inngrep som kan forventes som følge av tiltaket. Mulighetene for kortere adkomst og privat parkering til løype nr. 15 skal utredes. Dimensjonering av veger for bredde må angis i planen og det må angis maksimal akseltrykk.

Følgende avbøtende tiltak er med i planen:

- Ny veg er dimensjonert og medfølgende bestemmelse (§3.2) er med i planen.
- Eksisterende privat skal oppgraderes med hensyn til bredde og krav til størrelse på kjøretøy (type L).
- Det er regulert adkomst og parkeringsplasser for både biler, busser og ev. snøskuter.
- Det er lagt inn krav til rekkefølge for gjennomføring av bygg med tilhørende veg og parkering.

- I planen er det lagt inn område for mulig parkeringspunkt for tilgang til snøskuterløype.

Verdi

Planforslaget vil gi en moderat økning i trafikk og sette økte krav til lokal infrastruktur. Uten avbøtende tiltak kan dette gi liten til middels negativ konsekvens, særlig grunnet sårbar eksisterende veistandard. Tiltak for oppgradering av vei og adkomst er innarbeidet i reguleringsplanen.

Påvirkning med avbøtende tiltak: lite negativ

Konsekvenser for Trafikkforhold, Transportbehov			
Alternativ	Verdi	Effekt/omfang	Konsekvens
Utbyggingsalternativ	Middels Verdi	Moderat negativ	Lite negativt
0-Alternativ	Liten Verdi	Lite negativt	Lite negativt

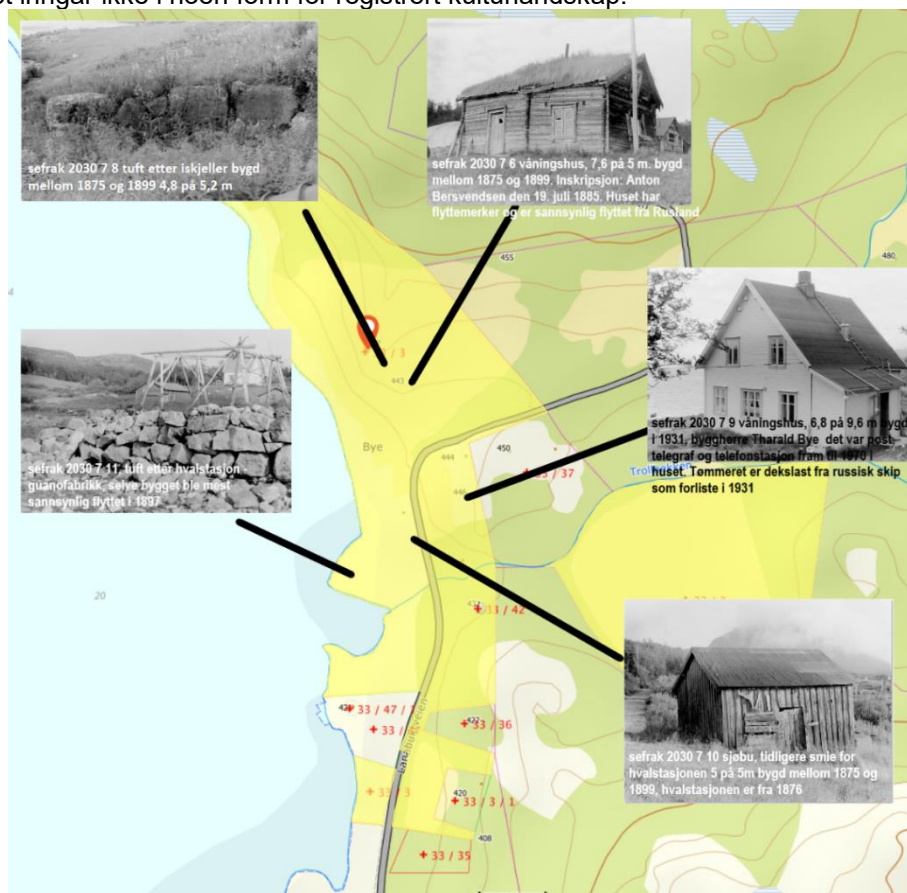
5.10 Kulturminner og kulturmiljø

Eksisterende situasjon

Sametinget har utført befarings på planområdet med uttalelse datert 01.11.2022. Det ble registrert 2 kulturminner som er automatisk fredet på planområdet. En ligger i nærheten av plangrensen og vil ikke være i konflikt med noen av tiltakene i planen. På området Gammelheimen/Lijorda er det registrert et kulturminne som kan være i konflikt med planlagt hytteplassering.

Innenfor planområdet finnes det registrerte SEFRAK-bygninger. De ble bygd i tiden mellom 1800-tallets siste kvartal og ca. 1930-tallet. De skal ha vært tilknyttet hvalstasjonen som lå i Lanabukt. Sefrak objekt 2030 7 9 er i dag i bruk som bolig. I tillegg er det SEFRAK-registrert objekter som tufter etter iskjeller og tuft etter hvalstasjon-guanofabrikk.

Området inngår ikke i noen form for registrert kulturlandskap.



Figur 18. Bildecollage av SEFRAK bygningene. Kilde: Fiskebeck prosjekt.

Vurdering av konsekvens

Kulturminnene og SEFRAK-registreringer har høy kulturhistorisk verdi. SEFRAK-bygningene er intakte, og boligen er i bruk. Det er høy sårbarhet for inngrep, spesielt for et automatisk fredet kulturminne. Kulturminnene har både nasjonal verdi (automatisk fredete objekter) og lokalhistorisk betydning knyttet til norsk hvalfangsthistorie.

Utbygging i området Gammelheimen/Lijorda kan komme i direkte konflikt med ett av de automatisk fredede kulturminnene, avhengig av plasseringen av fritidsbebyggelsen med tilhørende veg. Det er også risiko for å påvirke ikke-avdekkede kulturminner, som ikke er registrert, men som kan være til stede i et historisk område.

SEFRAK-bygningene vil ikke bli fysisk berørt av tiltakene, men utbygging i deres nærhet kan:

- Endre opplevelsen av kulturmiljøet
- Redusere synligheten og formidlingsverdien av byggenes historiske betydning

Dersom tiltak skjer uten tilstrekkelig hensyn til omkringliggende historiske strukturer, vil dette kunne føre til tap av kontekst og sammenheng i det historiske miljøet.

Avbøtende tiltak

For å redusere negative konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø, foreslås følgende tiltak:

- Hensynssoner (H730) for de 2 nye automatisk fredede kulturminner er lagt inn, med bestemmelser som forbyr inngrep innenfor sonene.
- Plassering av utleiehytter/fritidsbebyggelse og veg i FeFo-området ved Gammelheimen og Lijorda, er slik at konflikt med automatisk fredet objekt unngås. Det er foretatt befaring for å sjekke at hensynsområde H730 _1 ikke kommer i konflikt med veg KV4 eller KV8.
- Det innarbeides bestemmelse om aktsomhet og varsling i tråd med kulturminneloven § 8 – ved funn av nye kulturminner.
- Dokumentasjon og formidling av SEFRAK-bygningene og hvalfangsthistorien kan bidra til å styrke områdets identitet og opplevelsesverdi. Det skal utarbeides skilt, informasjonstavler eller digitale formidlingsløsninger som synliggjør den maritime og industrielle kulturarven.
- Det legges inn bestemmelse for varsling i henhold til kulturminnelovens § 8 ved oppdagelse av nye kulturminner ved gjennomføring av tiltak.

Ved gjennomføring av planen vil de 2 nye automatisk fredede områdene bli registrert i en reguleringsplan og sjansene for at de blir påvirket blir mindre. SEFRAK-bygninger vil også bli en del av planen og vil kunne bli mer synlige og tatt vare på.

Verdi

Planområdet inneholder kulturminner av høy verdi.

Et av tiltakene kan komme i konflikt med automatisk fredet objekt, og det er risiko for tap av ikke-registrerte kulturminner. Disse hensynene tydelig innarbeides i plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Konsekvenser for Kulturminner og Kulturmiljø			
Alternativ	Verdi	Effekt/omfang	Konsekvens
Utbyggingsalternativ	Høy Verdi	Liten positivt	Liten positivt
0-Alternativ	Høy Verdi	Lite negativt	Lite negativt

5.11 Overvann – Vannmiljø

Eksisterende situasjon

Planområdet er stort og har et terreng som for det meste skrår ned mot sjøen, men det finnes også noen flate partier. Det går også flere små bekker gjennom planområdet. Vannet finner per i dag en naturlig vei ned til bekkene og sjøen. Området ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø, og grenser til kystvannsforekomsten Jarfjorden, samt berører ferskvannsforekomsten Jarfjorden – bekkefelt øst.

Begge vannforekomstene har definerte miljømål:

- Jarfjorden (kystvann): God økologisk og kjemisk tilstand
- Jarfjorden – bekkefelt øst (ferskvann): Svært god økologisk og god kjemisk tilstand

Disse miljømålene er fastsatt i regional vannforvaltningsplan for Norsk-finsk vannregion, som skal legges til grunn for all offentlig planlegging etter plan- og bygningsloven.

Det er ukjent påvirkningsgrad, men eksisterende utslipp fra avløpsanlegg/kloakk og langtransportert forurensning er nevnt som potensielle faktorer. Vannforekomstene er ikke klassifisert som beskyttede områder, men strandsonen er av nasjonal betydning, og skal forvaltes med særlig hensyn til miljøverdier og allmenne interesser.

Vurdering av konsekvens

Ved bygging av flere hytter, 2-4 boliger, næringsbygg og veger/parkering som gir endring av overflatestrukturen i dette området, vil vannveiene i planområdet kunne påvirkes.

Økt avrenning fra tak, vei og hardgjorte flater kan føre til økt erosjon, lokal flomfare, og forringelse av bekkenes funksjon.

Feilaktig eller utilstrekkelig håndtering av overvann og avløp kan medføre forurensning av nærliggende vannforekomster og vanskeligheter med å nå miljømålene.

Tiltaket må derfor vurderes konkret etter vannforskriften § 12, som forbyr inngrep som forringelse tilstanden i en vannforekomst eller forhindrer at miljømålene nås.

Alle byggeområder og lignende større strukturer er trukket vekk fra kjente vannveier som Trollbekken og bekk på FeFo-området. Dermed så vil ikke tiltaket berøres av Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag være aktuelt for utredning.

Rettslig rammeverk og krav:

Vannforskriften §§ 4, 12 og 16 gjelder og forplikter både tiltakshaver og kommunen.

Miljømålene i vannforvaltningsplanen for Norsk-finsk vannregion må være styrende for planlegging og gjennomføring.

Strandsonen omfattes av 100-metersbeltet og må vurderes etter plan- og bygningslovens § 1-8.

Planen må samordnes med veilederen om vannmiljø i arealplanlegging (Miljødirektoratet).

Avbøtende og forebyggende tiltak

Naturlige vann- og flomveier som oppstår under vårmelting registreres. Ut fra denne informasjonen vil plassering av hytter, uteområdene og veier kunne vurderes og tilpasses.

- Bevar naturlig flomveier og vannførende bekker. Unngå kulverter og rørlagte løsninger som endrer vannets løp. Åpen overvannshåndtering som blir ledet direkte til sjøen skal bidra som positivt element i uteområdet.
- Unngå tette flater der det ikke er nødvendig, og bruk permeable dekker for stier, veier og oppstillingsplasser. Ingen veier, stier og lignende får asfalt eller tette dekker. Det etableres mest mulig naturlig vegetasjon.

- Ved eventuell tilkobling til eksisterende VA-system må kapasitet (gjelder boligområde i sør) og utslippsforhold vurderes og dokumenteres.
- Nye tiltak skal dokumenteres og vurderes etter vannforskriften § 12 slik tiltakene bidrar til å ivareta eller forbedre vannforekomstenes tilstand.

Verdi

Planområdet vurderes til Middels til høy verdi for overvann-vannmiljø. Lokalt økologisk system og avrenning påvirker nærliggende sjøområder.

Konsekvenser for overvann - vannmiljø

Alternativ	Verdi	Effekt/omfang	Konsekvens
Utbyggingsalternativ	Middels Verdi	Lite negativt	Liten negativt
0-Alternativ	Høy Verdi	Lite negativt	Liten negativt

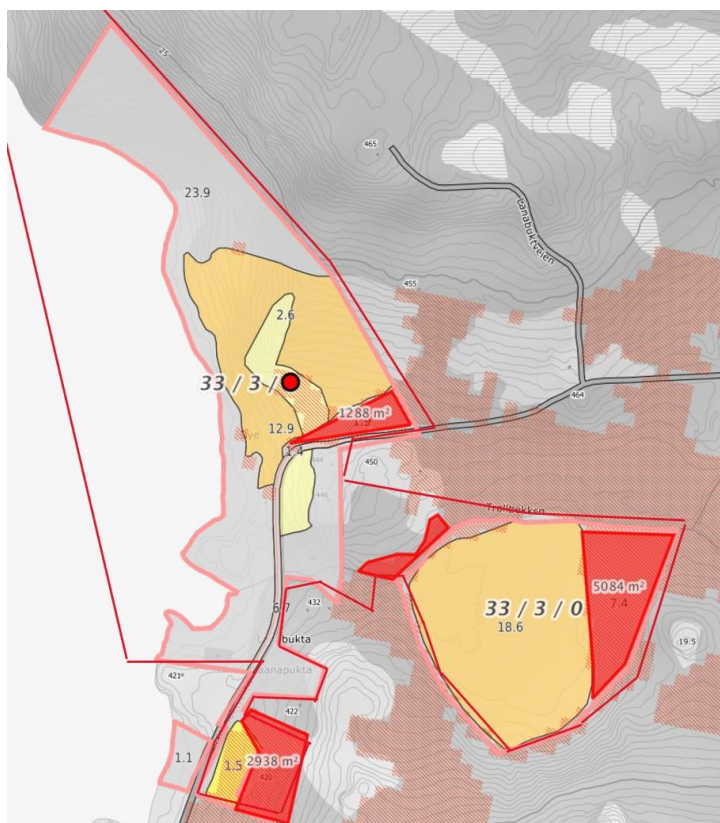
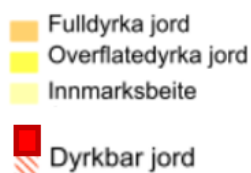
5.12 Jordressurser (jordvern)

Eksisterende situasjon

Det finnes fulldyrket og overflatedyrket mark, og innmarksbeite i det aktuelle området. Området har vært benyttet til sauedrift. Gårdsbruket ble lagt ned ca. i år 2000.

Det totale arealet for dyrket mark og beite er på 37 dekar. I tillegg er deler av området klassifisert som dyrkbar jord, totalt ca. 9,5 dekar.

Ingen av arealene er i dag i aktiv drift, men områdets egenskaper gir potensiale for gjenopptakelse av jordbruksaktivitet, og jordsmonnet inngår i nasjonale jordressursregistre



Figur 19. Kartutsnittet viser markslag i området. Kilde: NIBIO gårdskart

Vurdering av konsekvens

Ved gjennomføring av hovedalternativet i planen vil arealer som tidligere er benyttet til jordbruk omdisponeres til:

- Deler av området vil bli varig bebygd (hytter, veg, parkering).
- Øvrige deler vil endres til friluftsområde, og dermed få redusert jordbruksverdi.
- Arealet på totalt ca. 46,5 dekar jord- og beitearealer vil gå tapt som jordressurs, enten permanent eller gjennom funksjonell svekkelse.

Dette representerer et irreversibelt inngrep, da tilbakeføring til jordbruk er lite sannsynlig etter utbygging. Området kan i tillegg miste sin verdi som reserveareal for lokal matproduksjon.

Nærmeste aktive gårdsbruk er ca 13 km unna inne i Jarfjordbotn. Det mange eldre jorder og områder som ligger mye nærmere denne aktive gården. Det er ingen interesse for å bruke de eksisterende jordene som ligger nærmest denne aktive gården. I Lanabukt er det flere eiendommer som tidligere har vært brukt til jordbruk. Dette er småskala gårder som kun hadde små besetninger av dyr. Terrenget i Lanabukt er til dels ugunstig for jordbruk. Det er mye arealer med stor stein, det er til dels veldig kupert terreng som er vanskelig å bruke maskiner på og derfor så har nok det meste av jordbruk stoppet opp når krav til maskiner ble framtreddende.

Avbøtende tiltak

For å redusere konsekvensene for jordressurser er det utført følgende avbøtende tiltak:

- Konsekvensene av det planlagte tiltaket er vurdert i møte (13.02.2025) med jordbrukssjefen i Sør-Varanger kommune. Her vurderte jordbrukssjefen planforslaget slik at det er lite hensiktsmessig å bevare eiendommen som jordbrukseiendom. Det er ingen aktivitet eller jordbruk i nærheten av Lanabukt som vil være villig til å benytte seg av dette senere. Jordbrukssjefen stilte seg ikke negativ til å endre område registrert til jordbruk til område med formål Friluftsliv og næring.
- Det er fremdeles store deler av eiendom 33/3 bevart som friluftsmål. Dette gjelder også ca 50-60 % av tidligere dyrket mark.
- Her er tapet av jordressurser synliggjort i tråd med nasjonale jordvernstrategier (jf. St.meld. nr. 9 (2011–2012)).
- Det vil være behov for bak-arealer for turistvirksomheten. Det vil si områder som er skjermet fra det som er tilgjengelig for kunder. Eksisterende jordet passer perfekt for dette og er svært viktig for gjennomføring av prosjektet.
- Tiltettelegelsen vil bidra til mange arbeidsplasser (20-35) og økte ringvirkninger for området og kommunen.

Verdi

Tiltaket medfører tap av tidligere jordbruksarealer og dyrkbar jord, i et område som ikke lenger er i drift, men som har et visst potensial for fremtidig bruk.

Tiltaket vurderes å ha en middels negativ konsekvens for jordressursene.

Konsekvenser for jordressurser (jordvern)

Alternativ	Verdi	Effekt/omfang	Konsekvens
Utbyggingsalternativ	Middels Verdi	Middels negativ	Middels negativt
0-Alternativ	Middels Verdi	Ubetydelig	Ubetydelig

5.13 Risiko og sårbarhet (ROS analyse)

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.

- Rasfare
- Flomfare
- Vind
- Støy
- Luftforurensing
- Forurensning i grunn og sjø
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Havstigning

Andre relevante ROS tema

- Beredskap og sjøsikkerhet i farvann - Sikker og effektiv ferdsel i sjøen - vil planforslaget ha ferdselsmessige konsekvenser for brukere av sjøen - F.eks. bølgepåvirkning fra skipstrafikk, innsnevret farvann (kollisjonsrisiko), risiko for sammenstøt.

5.14 Oppsummering av konsekvenser av planforslaget

I tabellen under er konsekvensene ved gjennomføring av planforslaget oppsummert mht. til konklusjonene i kapitlene foran.

Sammenstilling av konsekvenser av planforslaget og 0-alternativet				
Tema	0-alternativet		Utbyggingsalternativ	
Friluftsliv	Ubetydelig	0	Liten negativ	-
Landskap	Ubetydelig	0	Ubetydelig	0
Natur og miljø	Liten negativ	-	Liten negativ	-
Grunnundersøkelser	Liten negativ	-	Liten negativ	-
Samiske interesser/endret bruk av utmark	Liten negativ	-	Liten negativ	-
Reindrift	Liten negativ	-	Liten negativ	-
Teknisk infrastruktur	Ubetydelig	0	Liten negativ	-
Trafikkforhold, transportbehov	Liten negativ	-	Liten negativ	-
Kulturminner/kulturmiljø	Liten negativ	-	Liten positiv	+
Overvann/vannmiljø	Liten negativ	-	Liten negativ	-
Jordressurser (jordvern)	Ubetydelig	0	Middels negativ	- -
Sum	Liten negativ	0	Liten negativ	-

Tiltaket vil få ingen negativ konsekvens på et av temaene som er vurdert. 8 tema er vurdert til liten negativ konsekvens. Tema jordressurs er vurdert til middels negativ konsekvens. Tiltaket vurderes samlet sett med liten negativ konsekvens.

Tiltaket som planforslaget åpner for anbefales lagt ut til offentlig ettersyn

6 Vedlegg

- Plankart i målestokk= 1:2000 (A1 format)
- Reguleringsbestemmelser
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Merknader til planoppstart og høring av planprogram med vedlegg