

Berlevåg kommune

Reguleringsplan med bestemmelser

Hytteområde Store Molvik

1. Planbeskrivelse

Planområdet

Planområdet omfatter hyttebebyggelsen i Store Molvik (avgrenset i reguleringsplan av 1978) samt området som omfatter den gamle bebyggelsen (avgrenset av overordnet arealplan for Berlevåg kommune, vedtatt 1995). Elva ned mot Molvikvannet er sørlig avgrensing av planområdet. Grunneier i området øst for (overfor) Molvikvannet er Finnmarkseiendommen. I området vest og sør for (nedenfor) Molvikvannet er det i hovedsak private grunneiere.

Bakgrunn for planarbeidet

Gjeldende reguleringsplan for hytteområdet i Store Molvik ble vedtatt så tidlig som i 1978. Det er ikke ledige tomter igjen, og planutvalget har ønsket å gjennomføre en fortetting for å få til flere tomter. Samtidig ønsker man å etablere bestemmelser som i større grad enn før kan gi tidsriktig fritidsbebyggelse med den komfort og det areal som dagens hyttebrukere ønsker seg.

Det ønskes at universell utforming så langt det er praktisk mulig legges til grunn som prinsipp for adkomst til hyttene.

Beskrivelse av planområdet

Store Molvik preges av sandstein i den sørlige delen, og kalkstein/dolomitt i den nordlige delen av planområdet. Det er marine strandavsetninger i store deler av området, og strandsonene vises tydelig. Langs elva som løper ut i Molvikvannet er det i hovedsak elveavsetninger.

Store Molvik utgjør ett av opprinnelig fem bosettinger som symboliseres i Berlevåg kommunes kommunevåpen. Området har hatt bosetting fra yngre steinalder og framover. Særlig mange kulturminner finnes på landtungen som skiller Molvikelva fra sjøen. Eksisterende bebyggelse nedenfor Molvikvannet er fra før 1900 og framover, og er SEFRAK-registrert. Bebyggelsen er fra før 2. verdenskrig og er derfor et verdifullt kulturmiljø i et område som stort sett ble brent ned i 1944. Strandsonen har tradisjonelt vært brukt som båtopptrekk for fiskere, særlig laksefiskere, og er i dag også i bruk av hytteeiere i Gulgo.

Eiendomsgrensene nedenfor Molvikvannet er svært gamle, og muligens upålitelige. Det er vurdert om det var ønskelig med en jordskiftesak i forkant av planprosessen. Ettersom disse eiendommene ikke berøres av forslag til nye hyttetomter har man valgt å ikke gjøre dette.

Hovedtyngden av fritidsbebyggelsen ligger langs eller i nærheten av Storelva. Få kulturminner er registrert i dette området.

Kommunal veg går fra Berlevåg lufthavn (20 km) og ned til strandsonen. Snøskuterløype 02 følger vegen fram til Store Molvik, mens løype 04 går fra Store Molvik som tilknytningsløype til Gulgo.



Store Molvik

Beskrivelse av planarbeidet

Planarbeidets praktiske del startet opp i april 2008 med kunngjøring og åpent møte. I mai 2008 ble det avholdt møte i Arealplanforum. Befaring av planområdet ble foretatt 17.06.08, der kommunen, fylkeskommunen, vegvesenet, reindriftsadministrasjonen og en representant for reinbeitedistriktet var med. Mulige nye hyttetomter ble GPS-posisjonert. Utover sommeren ble det foretatt supplerende registreringer av eksisterende hytter samt nye lokaliteter.

5. september ble det avholdt orienteringsmøte med fylkesmannen, Finnmarkseiendommen og fylkeskommunen. Det ble noe senere også avholdt møte med Vegvesenet.

5. september ble det også avholdt forhandlingsmøte med reindriftsadministrasjonen om hvor nye hyttetomter kunne plasseres. Dette møtet ble fulgt opp med et nytt møte 11. november som følge av et ønske fra planutvalget. Forslag til nye tomteplasseringer følger konklusjonene fra dette møtet.

Vurdering av behovet for konsekvensutredning

Etter plan- og bygningslovens § 16-2 skal bl.a. kommuneplaner som fastsetter retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging, samt for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn, konsekvensutredes. Formålet er at disse hensynene skal tas hensyn til under forberedelsen av planen.

I foreliggende plan legges det opp til en fortetting av et allerede eksisterende hytteområde, med en marginal øking av det samlede antall hyttetomter. Det legges heller ikke opp til vesentlig ny infrastruktur utover allerede eksisterende veier og avkjørsler. Det vurderes derfor ikke som nødvendig å gjennomføre en konsekvensutredning i forbindelse med utarbeidelse av hyttebebyggelsesplanen.

2. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Naturbasert sårbarhet

1. Skred

Ifølge skreddatabasen skrednett.no er det ikke fare for snø- eller jordskred som kan påføre hyttebebyggelsen skade. Lokale observasjoner tilsier at det kan være fare for snøskred i isolerte områder. Under arbeidet med lokalisering av nye tomter har man vært bevisst på ikke å lokalisere disse på områder som kan være utsatt for skred. Det er derfor *ikke forbundet med risiko* å etablere nye hyttetomter på de foreslåtte lokaliteter.

Det er ikke lokalisert kvikkleire i området. Det er derfor heller ingen risiko for kvikkleireskred.

2. Flom

Storelva (Stuorrajohka) er sørlig avgrensing av planområdet. Det er ikke kjent at elva har hatt så stor vannføring at den har truet hyttebebyggelsen. Det kan likevel ikke utelukkes at den ved ekstreme snø- og temperaturforhold kan utgjøre en trussel. De foreslåtte nye hyttetomter er plassert slik at de ikke under noen omstendigheter kan trues av elveflom. Det er derfor *ikke forbundet med risiko* å etablere nye hyttetomter på de foreslåtte lokaliteter.

3. Radon

Radonfaren er først og fremst forbundet med gjennomtrenging av radongass fra grunnen og inn i kjellere. 15 % av husstandene i Berlevåg kommune har en radonstråling som er høyere enn tiltaksgrensen (200 becquerel pr kbm). Hyttene i planområdet er i hovedsak plassert på pæler, og der er derfor utlufting under gulvet. Det vurderes derfor som *ikke forbundet med risiko* å etablere nye hyttetomter på de foreslåtte lokaliteter.

4. Spesielle værforhold

Lokale vær fenomener kan utgjøre en risiko for mennesker, ferdsel og bebyggelse. For planområdet antas det at følgende fenomener kan utgjøre en risiko:

- Spesielt sterke vindkast (fallvind)
- Rask oppbygging av store og meget harde snøskavler (fokksnø)

Konsekvensen av en uønsket hendelse kan være bygningsskader på tak, terrasser eller lignende. For planområdet vurderes risikoen som *liten*, på grunn av topografiske forhold. Man har bevisst valgt å ikke plassere hyttetomter i fallvindsområder eller der det er kjent at store snøskavler bygges opp. Det vurderes ikke som aktuelt å knytte spesielle bestemmelser til dette forholdet.

Virksomhetsbasert sårbarhet

1. Vegnett

Kommunal veg krysser planområdet. I hovedsak brukes den av hytteeiere i Molvik og til en viss grad i Gulgo, samt av tilfeldige besøkende. Årsmiddeltrafikken er svært lav, og på grunn av det beskjedne antall hytter gjør at den ikke under noen omstendighet kan sies å være høy. Vegstandarden er relativt lav, og tvinger hastigheten ned. Siktforholdene er gode, og biler tilhørende hytteeierne parkerer i hovedsak utenfor vegbanen. Det vurderes derfor som *svært lav risiko* for uønskede hendelser knyttet til vegnettet.

3. Universell utforming

Plan- og bygningsloven krever at prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen. Videre krever diskriminerings- og tilgjengelighetslovens § 9 en plikt til generell tilrettelegging. Dette gjelder også bygninger, anlegg og uteområder rettet mot allmennheten (§ 10).

Planens bestemmelser stiller ikke krav til den enkelte hytte utover teknisk forskrift. Man har søkt å ivareta hensynet til universell utforming i hovedsak på to måter:

1. Noen av de nye hyttetomtene vil ligge i nærheten av, og lett tilgjengelig fra offentlig veg. Dette vil spesielt gi bevegelseshemmede god adkomst til hytta.
2. Det er i bestemmelsene gitt mulighet for 1 m brede stier fra felles adkomstveg. Disse kan utformes slik at det er mulig for rullestolbrukere samt blinde/svaksynte å komme til og fra hytta.

4. Merknader innkommet etter oppstartsvedtaket

1. Sametinget:

Det er gitt to uttalelser; dat. 15.08.08 og 21.10.08. Et opprinnelig krav om befaringsrett er trukket tilbake. Sametinget påpeker hensynet til kulturminner, og har foreslått tekst til den generelle delen i reguleringsbestemmelsene. Sametinget har også foreslått omfang av spesialområde for kulturminner.

I planen er Sametingets ønsker tatt til følge.

2. Fylkesmannen i Finnmark:

Fylkesmannen viser til kommunens ansvar for å sikre god estetikk i planleggingen. Hyttenes form og størrelse må tilpasses terrenget – dette gjelder også standard og linjeføring på eventuelle veger. Det bør knyttes bestemmelser til atkomststiene, og det bør avsettes arealer til parkering både for hytteeiere og gjester. De må også fungere om vinteren.

Fylkesmannen viser videre til at vannkilder bør reguleres som spesialområde. Kantvegetasjon, spesielt langs elvestrenger, er viktig å bevare. Etablerte stier og aktivitetsområder bør ikke brytes opp. Det må foretas en risikovurdering og kommunen må vurdere om det er nødvendig med en konsekvensutredning.

I planen har kommunen søkt å imøtekomme merknadene fra fylkesmannen i størst mulig grad. Det er vurdert om det er nødvendig å gjennomføre en konsekvensvurdering etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Konklusjonen er at dette ikke er nødvendig, jfr. kap. 1 siste punkt.

3. Finnmark fylkeskommune:

Fylkeskommunen ber om at planbestemmelsene gjenspeiles hvilken standard som legges på hyttene, og peker på at etterspørselen etter hytter med høy teknisk standard har økt sterkt. Dette krever betydelige inngrep. Man bør som et minimum sørge for fellesføring av atkomstveger og teknisk infrastruktur. Videre er det viktig å sikre hensynet til friluftsinnteresser. Planen bør ivareta hensynet til universell utforming – atkomstveg bør da tilstrebes rullestolstandard.

Fylkeskommunen har etter befaring i området foreslått endrede plangrenser samt endrede grenser for arealformålet Spesialområde bevaring kulturminner og kulturmiljø.

Berlevåg kommune har i planen valgt å videreføre den infrastruktur som allerede finnes i planområdet. Det vises ellers til kap. 5 nedenfor.

4. Reindriftsadministrasjonen:

Reindriftsadministrasjonen har ikke avgitt noen generell uttalelse, men kommunen og reindriftsadministrasjonen har hatt flere møter for å avklare hvor det er mulig å etablere nye hyttetomter. De foreslåtte nye tomter er et resultat av disse forhandlingene.

5. Øvrige innspill:

Det er kommet innspill fra hytteeiere og potensielle hytteeiere på forslag til lokaliseringer. Disse har sammen med innspillene fra reindriftsadministrasjonen hatt betydelig påvirkning på antallet nye tomter, atkomstveger og plasseringen av tomter og vegger.

5. Vurdering av behovet for ny infrastruktur

Hyttestandarden har hevet seg betydelig de siste tiårene. Kravene til komfort har også endret seg mye, og mange steder bygges det nå hytter med samme standard som bolighus når det gjelder strøm, vann og avløp. Dette hyttefeltet er gammelt, og det har ikke vært aktuelt med spesielle infrastrukturtiltak. Vann hentes fra bekker og tjern, og avløp er gråvannsavløp. Sanitærløsningene er i hovedsak biodo. Lys og el er i hovedsak 12-voltsanlegg samt noen aggregater.

Sanitært avløpsvann (toalett) er, enten det er snakk om infiltrasjon eller septiktank (slamavskiller), søknadspliktig i henhold til forurensingsforskriftens § 12. Et viktig element å ta hensyn til er at avløp fra en hytte kan forurense drikkevannet til hytta nedenfor. Det antas at et ønske om å tillate utslipp av sanitært avløpsvann på generell basis vil utløse krav om konsekvensutredning.

For avkjørsler og parkering har man valgt å benytte samme prinsipp som i Kongsfjorddalen. Det vil si at en del kjørespor fra offentlig veg vil forbli ulovlige, og derfor ikke tegnet inn på plankartet. Felles adkomstveger skal være felles, og ikke gå til enkelthytter.

6. Bestemmelser og retningslinjer

Avgrensning av området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

- Byggeområde hytter
- Spesialområde felles trafikkområder
- Spesialområde friluftsområde
- Spesialområde bevaring – kulturminner og kulturmiljø
- Spesialområde båtoppsett

6.1 Fellesbestemmelser

6.1.1 Inngrep

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å føre opp bygningene og opparbeide adkomststier. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep. Kun stedegen vegetasjon er tillatt til planting og reparasjon av terrenginngrep.

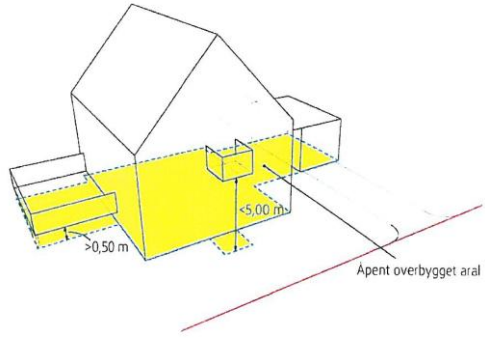
6.1.2 Kulturminner

Det er ikke kjente automatisk fredede kulturminner i planområdet utover det som er avmerket på plankartet. Kjente kulturminner er merket med rune-R . Det må ikke iversettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller sikringssonen på fem meter rundt disse, eller fremkalle fare for at dette kan skje, jfr Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 3. Skulle det under arbeidet likevel komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes areal- og kulturvern avdelingen ved Finnmark fylkeskommune og til Sametinget, jfr. kulturminnelovens § 8. Denne meldeplikt må formidles videre til de som skal utføre tiltaket.

6.2. Byggeområde fritidsbebyggelse

6.2.1 Størrelse, utnyttelse

Bestemmelser	Retningslinjer
På hver tomt tillates oppført en hytte på maks. 250 m2 BYA. I tillegg tillates oppført inntil to uthus på til sammen 60 m2 BYA. Maksimalt areal for alle bygninger er 250 m2 BYA.	BYA: Bebygd areal for bebyggelsen på en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, konstruksjoner og åpent overbygd areal på tomten.
Bygges det to eller tre bygninger, skal disse plasseres i tunform og maks. 8 meter fra	

<p>hverandre.</p> <p>Hyttene oppføres med saltak og takvinkel mellom 20 og 35 grader. Knekk i takvinkel bør unngås.</p> <p>Alle bygninger må ha harmonerende form, farge og materialbruk. Taktekking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning, og som gir en samlende og ensartet fjernvirkning.</p> <p>Maksimal gesimshøyde 2,6 m. Maksimal mønehøyde: 5,5 m.</p> <p>Inngjerding av hyttene tillates ikke.</p>	 <p>Figur 4 Eksempel på bebygd areal</p> <p>Kilde: Norsk Standard</p>
---	---

6.2.2 Plassering, utforming

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Nye hyttetomter er planlagt som punktfester, se vedlagte koordinatliste. Hovedbygning skal plasseres slik at punktet ligger innenfor bygningens yttervegger.</p> <p>Nye hytter skal plasseres som vist på plankartet, og slik at de blir best mulig tilpasset terreng og vegetasjon.</p>	

6.2.3 Infrastruktur

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Vann</p> <p>Det er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene.</p> <p>Sanitærløsninger</p> <p>Som toalettløsning skal benyttes avløpsfrie toaletter.</p>	<p>Biologiske toaletter eller forbrenningstoaletter godkjennes. Toalett legges i tilknytning til hovedbygg eller uthus.</p>

Elektrisk strøm	Ved bruk av strømaggregat skal maksimalt støynivå være 57 dBA på 10 meters avstand.
------------------------	---

6.3 Fellesområde felles atkomstveg og parkering

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Det tillates opparbeidelse og vedlikehold av områdene som er regulert til atkomstveg og parkeringsplass.</p> <p>Parkeringsplassene inklusive avkjørslene fra kommunal veg er felles for hyttene som inngår i planen.</p>	<p>Atkomstveger fra offentlig veg eller parkeringsplass skal ha minimumstandard og tillates benyttet til kjøring i ganghastighet. Etter søknad til grunneier kan atkomstveger gruses for å unngå økt spordybde. Grusing skal ikke føre til økt høyde eller bredde på vegen.</p> <p>Spesielle hensyn må tas ved kraftig nedbør og under teleløsningen.</p> <p>Forvaltning av felles atkomstveger bør skje i regi av et felles veglag eller en hytteforening. Kommunen skal ha oversikt over hvem som er ansvarlig for forvaltningen.</p> <p>I vinterhalvåret kan felles trafikkområder benyttes av snøskuter.</p>

6.4 Spesialområde friluftsområde

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Innenfor friluftsområdet tillates ingen virksomhet som forringer området verdi som friluftsområde.</p> <p>Til hver enkelt hytte kan det etter søknad anlegges egne stier fra hovedsti eller felles atkomstveg i samråd med grunneier. Stien skal ha en maks. bredde på 100 cm. Det er ikke anledning til å bygge veger ut over de som allerede er bygd, og som er vist i planen.</p>	<p>Fellestiltak som bål plass og små lekeplasser kan tillates.</p> <p>Stien kan dimensjoneres for bruk med elektrisk rullestol, og for bruk av synshemmede.</p>

6.5. Spesialområde bevaring – kulturminner og kulturmiljø

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Riving av bevaringsverdig bebyggelse er ikke tillatt.</p> <p>Dersom det skal utføres tiltak knyttet til eksisterende bebyggelse må dette varsles til rette kulturminnemyndighet slik at en vurdering blir gjort for å sikre kulturminnene mot tildekking og andre inngrep som framgår av § 3 i kulturminneloven.</p>	<p>Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende utseende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.</p> <p>Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, og dersom material- og fargebruk utformes på en slik måte at bygningen beholder sin bevaringsverdi.</p> <p>Ved utforming av nybygg, eller tiltak som endrer utseendet på bestående bygninger, skal det tas hensyn til områdets egenart, og spesielt til bevaringsverdige bygninger i området slik at en oppnår en heldig estetisk helhetsvirkning.</p>
<p>Det må ikke iversettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller sikringssonen på fem meter rundt disse, eller fremkalle fare for at dette kan skje.</p>	<p>Opparbeidede kjørestier som ikke er avmerket i plankartet tillates ikke brukt av motoriserte kjøretøy.</p>

6.6 Spesialområde båt plass

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Opptrekk og lagring av småbåter tillates.</p>	
<p>Bygninger tillates ikke oppført.</p>	<p>Etter søknad til Berlevåg kommune kan anlegg av vinsj eller opptrekkssrampe tillates.</p> <p>Lagring av forurensende materiell tillates ikke.</p>

7. Koordinatliste for nye hyttetomter

Tomt nr	Koordinater EUREF89 UTM35 (N, Ø)
N1	7855269, 562782
N2	7855420, 563035

N3	7855343, 563071
----	-----------------