

Regulering Valen

Tiltakshaver

Reguleringsarbeidet foregår på Øyvinds tomt. Om han ikke skal være tiltakshaver, må han skrive en erklæring/tillatelse til Valen Veilag til å håndtere denne omreguleringen. Punktene i omreguleringen må være avklart slik at man unngår uenigheter eller misforståelser i ettertid.

Berørte

Ingen har så langt motstilt seg reguleringen. De som har uttalt seg har vært positiv.

Hva skal omregulere?

- Regulere påkoblingspunkt for flytebrygge.
- Regulere området i sjø for flytebrygge.
- Regulere byggeområdet for naust X-antall.
- Vei fra parkeringsplassen etter vegvesenets håndbok N100 (evt. samme bestemmelser som eksisterende reg.plan), ned til sjø, med snuhammer og avstikker mot naust området. Traseen følger eksisterende sti ned til sjø.
- Regulere inn andre eksisterende stier på regulert området. Reguleres som kjøresti for ATV/UTV.
- Flytting av område for annen særskilt bebyggelse (scootergarasjer) til øst for eksisterende sti siden området i dag ligger midt på stien.
- Eventuelle endringer i eksisterende bestemmelser (omtalt sist i dette dokumentet).
- Avkjørsel og vei etter vegvesenets håndbok N100 (evt. samme bestemmelser som eksisterende reg.plan), fra regulert vei til hyttetomt H1.
- Endring av tomtegrense hyttetomt H1.
- Endring av tomtegrense hyttetomt H3.

Naust

Størrelsen på snuhammer og tomter til naust som er tegnet under er ikke nøyaktig og plassering må bestemmes når arbeidet påbegynnes eller helst før.

Sør-Varanger kommune sier følgende om naust;

I Sør-Varanger kommune kan du bygge naust inntil 30 m², dersom dette er i tråd med kommuneplanens arealdel eller aktuelle reguleringsplan for din eiendom. Du kan søke og stå ansvarlig for bygningen selv.

Krav til naust i kommuneplanens arealdel

- ! Naustet må ikke overstige 30 m² bebyggd eller bruksareal.
- ! Naustet må ikke ha totalhøyde over 3,5 meter.
- ! Naustet kan ikke brukes til beboelse eller inneha oppholdsrom som f.eks kontor, våtrom/badstu.
- ! Naustet kan ikke overstige en etasje.
- ! Naustet skal tilpasse seg stedegen tradisjonell arkitektur og fargebruk

Siden det er snakk om en egen reguleringsplan kan man regulere til større naust enn det kommuneplanens arealdel sier (må sjekkes med P/U, om det er aktuelt), men det er kanskje ikke hensiktsmessig her.

30m² blir 8x3,75 meter, evt. annen bredde/lengde om man vil.



De som har sagt de gjerne ønsker naust tomt er;

Bengt Hemminghytt, Tommy Salmi Nilsen, Odd Hansen, +?

Øyvind må avgjøre om han tillater naust og evt. hvor mange.

Flytebryggens plassering må sjekkes og koordinater må oppgis. Det må tas hensyn til at man kan lage til utriggere på flytebrygge slik at man får plass til båtene til de som måtte ønske å kjøpe seg inn i prosjektet på et senere stadium.

Området regulert for annen særskilt bebyggelse

Regulert området (oransj) flyttes til øst for eksisterende sti.



Ny plassering?



Vei til sjø

Reguleres etter laveste veiklasse i N100, eller enda lavere standard. Kan man bruke det samme som bestemmelsen i eksisterende reguleringsplan sier?. Det som er avgjørende er at man lovlig kan kjøre bil på denne veien.

Kjørestier for ATV/UTV

Går etter eksisterende stier innenfor regulert området. Trenger i liten grad ytterligere opparbeiding men må kunne gruses.

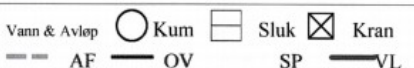
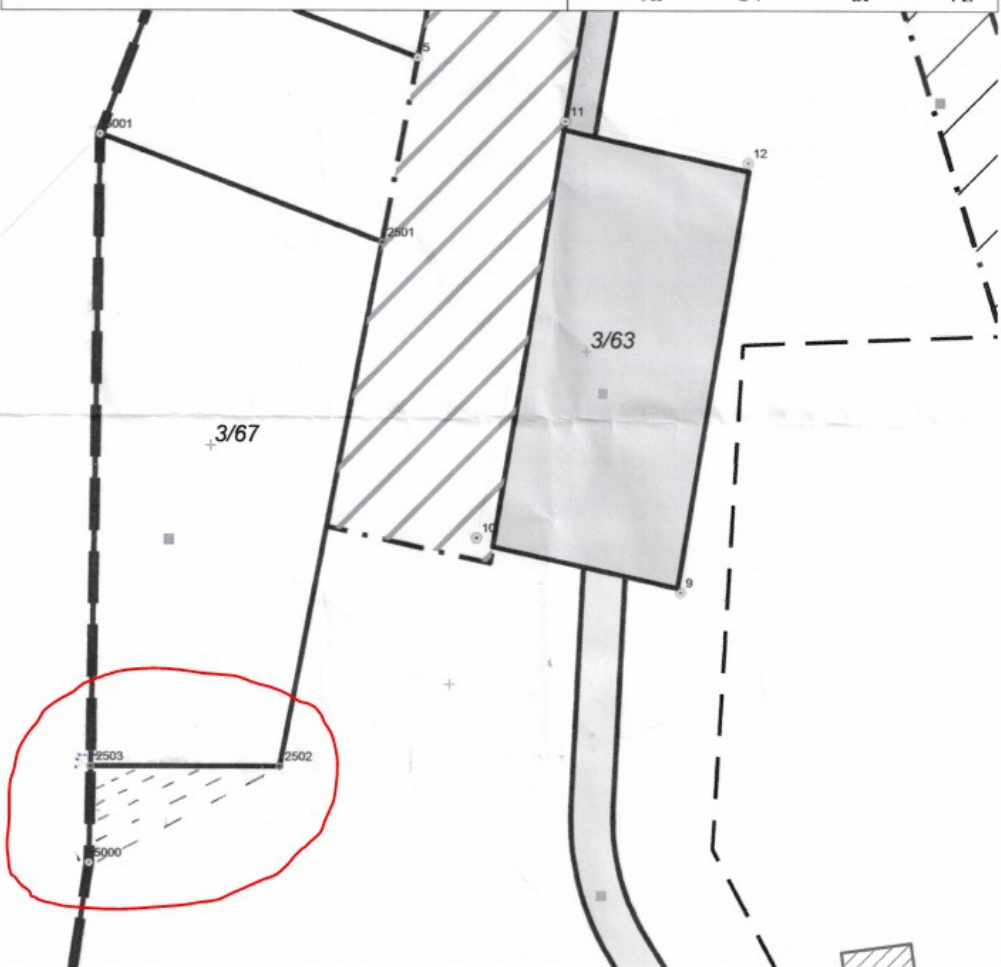
Disse tegnes rett inn i nytt reguleringsforslag fra flyfoto.

Endringer tomt H1 og H3

Merkostnad til endringer på private tomter spesifiseres og bekostes av tomtens eier.

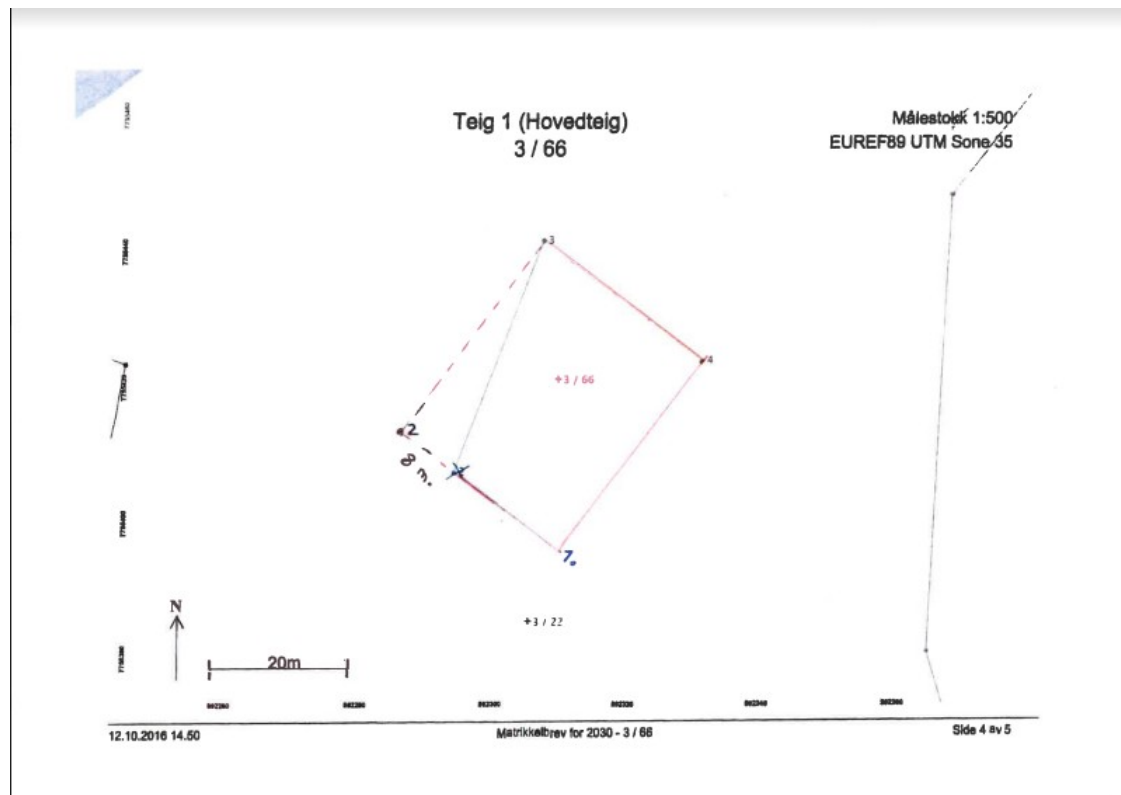
H1

Tilleggstomt

SITUASJONSKART		 SØR-VARANGER KOMMUNE Pb. 406, 9915 Kirkenes		
Gnr/Bnr/Fnr.: 3/67	Målestokk: 1:500	 Originalformat: A4 Koordinatsystem: Euref89 UTM zone35 		
Adresse:	Dato: 04.03.2020			
Areal:	Planid:			
Saksbehandler:	Plannavn:			
Eiendomskart, kvalitet		Vann & Avløp		
				
				
Fylles ut av ansvarlig søker				
Hvis ja på enten flom, flystøy, radon, ras & skred eller vegstøy er tiltak påkrevd				
Flom:	Flystøy:	Radon:	Ras & skred:	Vegstøy:
Vedlegg: ☐ Søknad om tiltak ☐ Søknad om tiltak uten ansvarsrett Murkronehøyde _____ m.o.h				
Tiltakshaver: _____		Ansvarlig søker - Prosjekterende: _____		Dato: _____
Eiendomsgrensene på kartet er ikke juridisk bindende		Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget		Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget

H3

Tilleggstomt



Kostnad

I utgangspunktet blir kostnaden for hele reguleringsarbeidet fordelt likt mellom alle som ønsker å være med på det. Unntak gjøre for de som ønsker endring på sin tomt, eller infrastruktur som kun går til en tomt.

Det må gjøres opp en mening og nedskrives hvordan man skal håndtere de som i ettertid ønsker å ta i bruk området som er regulert. Må de evt. kjøpe seg inn? Bør det være bom på veg ned til sjø?

Jeg tenker at det ikke skal være bom, og at de som har skamvett betaler seg inn. Resterende som ikke ønsker å betale for seg får leve i skammen om de allikevel skal bruke stiene, flytebryggen A. Det er en selvfølge at de som evt. skal ha fast plass må avregnes utgifter og betale det fulle utgiften for å få plass (10-15 tusen for regulering pluss utgifter til brygge etc).

Norconsult;

Arnt Pedersen <Arnt.Pedersen@norconsult.com>

22. apr.
2021,
10:26

til meg

Hei.

Som jeg nevnte for deg på telefon har vi anslått omreguleringen til å koste ca. 80.000,-. Det forutsetter at det ikke kommer noen krav om spesielle utredninger, ønsker om nye elementer, etc. Utarbeidelse av annonseforslag, annonsekostnader, innarbeidelse av krav/merknader etter høring i beskrivelsen vil komme i tillegg, avhengig av hvor mange merknader som kommer inn. Noe justeringer av underveis av plankartet må også påregnes.

Sør-Varanger kommune

C.2.4 **Privat forslag til reguleringsplan (detaljregulering) eller endringer av en slik plan (Pbl §§ 12-1, 12-3 og 12-4)**

Saksgebyret skal beregnes etter følgende tabell

Basisgebyr

Enkel sak **kr 24 450**

Middels tung sak kr 35 955

Komplisert sak kr 41 818

Arealgebyr, areal inntil 5.000 m2, per 100 m2

Enkel sak **kr 150**

Middels tung sak kr 160

Komplisert sak kr 170

Arealgebyr, areal over 5.000 m2, per 100 m2

Enkel sak **kr 80**

Middels tung sak kr 100

Komplisert sak kr 110

Bearbeiding

Enkel sak Etter medgått tid

Totalt vil nok reguleringsarbeidet komme på rundt 150.000 kr.

De som har vist interesse for å være med å bidra i reguleringsarbeidet så langt er;

Bengt Hemminghytt

Tommy Salmi Nilsen

Øyvind Buljo

Odd Hansen
Bengt Stokvold
Asbjørn Vælidalo
Per Inge Varsi
Geir Schultz
Ann Rigmor Sørderholm
Flere?

Informasjon fra P/U på SVK om reguleringsarbeidet

Bernt Kvamme <Bernt.Kvamme@sor-varanger.kommune.no>
til meg ▾

4. mar. 2021, 11:16 ☆ ↶ ⋮

Hei, områder i sjø avsettes til formål «småbåtanlegg i sjø og vassdrag»(sosi-kode 1587) i veilederen står følgende; «småbåtanlegg vil være et anlegg i mindre skala enn en småbåthavn, og vanligvis uten et eget driftselskap, typisk være fellesbrygger med båtplasser for nærmere angitte brukere, eksempelvis bolig- eller frittdseidommer samt eventuelle gjesteplasser». Naust kan vises som eget formål, med sosikode 1589.

Det som er viktig er at områdene blir store nok slik at all fortøyning kommer innenfor, både i sjø og på land.

Dersom det ikke skal bygges naust, men kun være båtopplag på land, er et alternativ «småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» - båtopplag må da spesifiseres i bestemmelsene til planen. Min erfaring er at dette er en dårligere løsning. Behovet for naust/sjøboder kommer uansett.

Flytebrygger er også søknadspiktig tiltak etter byggesaksdelen og det må derfor fattes eget vedtak om byggetillatelse.

Tilleggsopplysning: havne- og farvannsloven kommer ikke til anvendelse når arealformål flytebrygge/småbåtanlegg er godkjent i reguleringsplan (hvis det da ikke har kommet en endring som jeg ikke har fått med meg)

Bernt Kvamme <Bernt.Kvamme@sor-varanger.kommune.no>
til meg ▾

28. apr. 2021, 14:11

Hei. Diskuterte på planmøte i dag.

Areallet som bil/ ATV-veiene/ stiene eventuelt skal gå gjennom er ulike LNFR-formål. Utgangspunktet må da bli at utredningsplikten i hht KU regelverket trår i kraft. Deres plankonsulent må gjøre en vurdering av dette før et oppstartsmøte.

I forhold til landfortøyninger kan dette tas med samtidig som mindre endring / innlagt vann.

Bernt K.

Tommy Salmi Nilsen <tommysni@gmail.com>
til Bernt ▾

8. jun. 2021, 09:27

Vet du har mye å gjøre, så jeg sender en ekstra påminnelse om denne :)

Spørsmålet var om dere mener å kreve en KU som en egen sak, før reguleringsarbeidet igangsettes, eller vil det holde å risikovurdere tiltaket og endre planbeskrivelsen, og ellers kjøre en påkrevd prosess ihht krav for vesentlige endringer?

Tommy

Bernt Kvamme <Bernt.Kvamme@sor-varanger.kommune.no>
til meg ▾

17. jun. 2021, 13:03

Det som skal KU utredes må være;

Endring av arealformål fra LNFR/ hensynssone de ulike bygge og veiformål, og beskrive konsekvensene av det.

Et eget dokument som leveres samtidig med de andre.

Punkter til vurdering

Tar med et par punkter fra dagens reguleringsbestemmelser som kan vurderes å endres. Tenker Øyvind først og fremst må si hva han mener. Noen av disse bestemmelsene brytes allerede den dag i dag, og da har de kanskje ingen hensikt? Er det hensiktsmessig å ha regler for størrelse på utedo og badstue f.eks. Maks BYA er allerede bestemt i punkt a).

1.3 i) Innenfor planområdet er det ikke tillatt å hensette campingvogner, eller andre mobile boinnretninger lengre enn det Friluftsløven tillater.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG.

2.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende (H1 – H6). Bestemmelse Valen i Bugøyfjord 27.05.15

- a) Innenfor hvert av områdene H1 – H6 tillates bygget 1 hytte, og inntil 3 bygg, **samt utedo på inntil 2 m². Max. bebygd areal, BYA, er 150 m².**
- b) Fritidsboliger skal ha maksimalt bebygd areal på 100 m² i inntil en etasje med hems.
- c) Med hems menes størrelse som er mindre enn kravene til loftsplan i Norsk Standard 3940. **Maksimal totalhøyde skal ikke overstige 5,5 m.**
- d) Fritidsboliger skal ha saltak med vinkel mellom 18 og 32 grader, og hovedmøneretningen skal være parallell med terrengkotene.
- e) Som uthus regnes sjå, badstu, grillhus, utedo over 2 m², o. l., og skal ikke overstige et **bebygd areal på 30 m², og totalhøyde ikke over 3,5 m.**
- f) Alle bygninger skal ha farger i nøytrale jordfarger, og tak skal ha matt overflate.
- g) Skjæringer og fyllinger skal sikres mot erosjon ved f.eks. tildekking med stein, forstøtningsmurer, eller tilføres et topplag av finmasser/vekstjord og tilsåes/beplantes

Dagens scootere er lengere enn 3 meter. Hvorfor denne begrensningen?

2.2 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (R).

- a) Innenfor området R tillates oppført redskapshus tilknyttet hytter innenfor og utenfor planområdet i hht. avtale med grunneier.
- b) Redskapshusene skal utføres i trematerialer med saltak og ha en **standard størrelse med bredde 2,0 m, lengde 3,0 m, høyde på langvegg 1,80 m, og mønehøyde 2,5 m.** Redskapshusene skal ha liggende kledning som males /beises i ens farge i naturfarger.