



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes

Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12

E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no

www.svk.no

Innkalling

Utvalg: Rådet for likestilling av funksjonshemmede
Møtedato: 13.01.2015
Møtested: Møterom Viksjøen, Rådhuset
Møtetid: 13:00 - 14:00

Ved eventuelt forfall, er representantene selv ansvarlig for å innkalle vara.

Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Kirkenes, 08.01.2015

Mortensen, Knut R.
leder

SAKSLISTE:

Saksnr.:	Sakstittel:	Arkivsak:	U.off:
001/2015	DETALJREGULERING FOR KORBINESET FISKECAMP	10/1380	
Referat 001/2015	VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING AV HESSENGVEIEN 2	14/2900	



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Trasti, Vegar Nilsen Enhetsleder: Trasti, Vegar Nilsen, tlf. 78 97 74 91	Dato: 30.12.2014
Arkivsak: <arkivsaksnr>	
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Rådet for likestilling av funksjonshemmede	001/2015	13.01.2015
Utvalg for plan og samferdsel	001/2015	15.01.2015
Kommunestyret		

DETALJREGULERING FOR KORBINESET FISKECAMP

Vedlagte dokumenter:

BESKRIVELSE DETALJREGULERING FOR KORBINESET FISKECAMP REV 09.12.2014
KONSEKVENSTUTREDNING TIL DETALJREGULERING FOR KORBINESET FISKECAMP
06.10.2014
BESTEMMELSER DETALJREGULERING FOR KORBINESET FISKECAMP REV
09.12.2014
PLANKART KORBINESET FISKECAMP 061014
RISSIKOVURDERING KORBINESET 22.11.2013
ILLUSTRASJON AV LANSKAPSTILPASNING

Dokumenter i saken:

2014024339 KORBINESET FISKECAMP: REVIDERTE BESTEMMELSER
2014021278 FORELØPIG SVAR: DETALJREGULERING KORBINESET FISKECAMP
2014020403 DETALJREGULERING KORBINESET FISKECAMP - KORRIGERT
2014016266 VEDRØRENDE MERKNADSBEHANDLING AV FORSLAG TIL
DETALJREGULERING FOR KORBINESET FISKECAMP
2014014487 VEDRØRENDE MERKNADSBEHANDLING REGULERINGSPLAN
KORBINESET
2014013728 MERKNADSBEHANDLING REGULERINGSPLAN KORBINESET
2014013286 VEDRØRENDE MERKNADSBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR
KORBINESET FISKECAMP
2014012869 MERKNADSBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR KORBINESET

FISKECAMP

2014012191 HØRINGSUTTALELSE - DETALJREGULERING FOR KORBINESET
FISKECAMP

2014011080 INNSIGELSE

2014010609 PROTEST TIL EN EVENTUELL UTBYGGING, PARSELLERING OG SALG
AV HYTTETOMTER PÅ KORBINESET

2014010157 SVAR PÅ INNSYNSFORESPØRSEL

2014009583 UTTALELSE - DETALJREGULERING FOR KORBINESET FISKECAMP

2014008980 UTTALELSE - DETALJREGULERING FOR KORBINESET FISKECAMP

2014007919 UTTALELSE - DETALJREGULERING KORBINESET FISKECAMP

2014007153 FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR KORBINESET FISKECAMP TIL
HØRING/OFFENTLIG ETTERSYN

2014006463 MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL
27.03.14: REGULERINGSPLAN KORBINESET

2014004782 VEDRØRENDE KORBINESET FISKECAMP - REDIGERTE DOKUMENTER

2014004581 VEDRØRENDE KORBINESET FISKECAMP - REDIGERTE DOKUMENTER

2014004058 KORBINESET FISKECAMP - REDIGERTE DOKUMENTER

2014003814 KORBINESET FISKECAMP - OPPSUMMERING AV MØTE

2013024228 VEDRØRENDE KORBINESET FISKECAMP - ROS-ANALYSE

2013024226 KORBINESET FISKECAMP - ROS-ANALYSE

2013024117 VEDRØRENDE FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR KORBINESET
FISKECAMP, G/BNR 7/8 M.FL.

2013023998 KORRIGERT REGULERINGSPLAN KORBINESET GBN 7/2 OG 7/8

2013022807 VEDRØRENDE DETALJREGULERING KORBINESET, MERKNADER FOR
UTBEDRING

2013022246 DETALJPLAN KORBINESET

2013010892 STATUS FOR DETALJREGULERING KORBINESET NEIDEN

2013010556 ANG. VIDERE ARBEID MED DETALJREGULERING KORBINESET
FISKECAMP.

2013010260 VEDRØRENDE VIDERE ARBEID MED DETALJREGULERING
KORBINESET FISKECAMP

2013003891 FEIL OG MANGLER VEDRØRENDE DETALJREGULERING KORBINESET
FISKECAMP

2013002269 FORSLAG KORBINESET NEIDEN KONSEKVENSTREDNING

2012015296 VEDRØRENDE FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR KORBINESET
FISKECAMP

2012015172 DETALJREGULERING AV KORBINESET

2012010742 REGULERINGSPLAN FOR KORBINESET FISKECAMP, NEIDEN
FJELLSTUE

2012009294 MELDING OM VEDTAK: KORBINESET FISKECAMP, PLANPROGRAM FOR
DETALJREGULERINGSPLAN MED KONSEKVENSTREDNING

2012009156 MELDING OM VEDTAK FRA KOMMUNESTYRET 23.05.12: KORBINESET
FISKECAMP: PLANPROGRAM FOR DETALJREGULERINGSPLAN MED
KONSEKVENSTREDNING, FORSLAGSSTILLER NEIDEN FJELLSTUE AS

2012008943 SPØRSMÅL ANG. REGULERINGSPLAN FOR KORBINESET

2012004059 KORRIGERT PLANPROGRAM KORBINESET

2012001649 VEDR. PLANPROGRAM FOR KORBINESET - UTREDNINGSTEMAER

2012001051 KORBINESET INNSPILL PLANPROGRAMFORSLAG

2012001021 KORRIGERT PLANPROGRAM FOR KONSEKVENSTREDNING OG
SITUASJONSKART

2012000191 VEDRØRENDE PLANPROGRAM FOR KORBINESET - MANGLER

2011022089 FORELØPIG SVAR - KORBINESET REGULERINGSPLAN,
PLANPROGRAM

2011022036 PLANPROGRAM, PLANKART

2011021931 KORBINESET 7/1, 7/2, 7/8, 7/35 - BESTEMMELSER OG PLANKART

- 2011015721 TILBAKEMELDING DIV. REGPLANER
- 2011014405 FORSLAG TIL PLANPROGRAM - REGULERINGSPLAN MED KONSEKVENSTREDDNING FOR KORBINESET FISKECAMP
- 2011012499 UTTALELSE TIL PLANPROGRAM M/KONSEKVENSTREDDNING KORBINESET 7/2 OG 7/8
- 2011012343 HØRINGSUTTALELSE - PLANPROGRAM FOR KORBINESET FISKECAMP I NEIDEN
- 2011011831 FORELØPIG SVAR: PLANPROGRAM FOR KORBINESET NEIDEN
- 2011010077 PLANPROGRAM FOR KORBINESET NEIDEN
- 2011011307 UTTALELSE VEDR. PLANPROGRAM KONSEKVENSTREDDNING KORBINESET
- 2011004715 FRAMDRIFTSPLAN FOR REGULERINGSPLANARBEIDE - KORBINESET NEIDEN
- 2010016413 INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN FOR KORBINESET I NEIDEN.KOPI AV BREV TIL FISKEBECK PROSJEKT AS.
- 2010014935 INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERING AV GNR 7/2 OG 7/8 KORBINESET I NEIDEN. KOPI AV BREV TIL FISKEBECK PROSJEKTET
- 2010013838 NVE'S INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEIDE KORBINESET. KOPI AV BREV TIL FISKEBECK PROSJEKT
- 2010013490 GRENSEOPPGANG KORBINESET
- 2010012552 VEDR. VARSEL OM REGULERINGSARBEIDE PÅ EIENDOM GNR 7 BNR 2 OG DELER AV GNR 7 BNR 8 PÅ KORBINESET I NEIDEN
- 2010011743 UTTALELSE VEDRØRENDE VARSEL OM OPPSTART AV REGULERING KORBINESET NEIDEN. KOPI AV BREV TIL FISKEBECK PROSJEKT AS.
- 2010010643 VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGPLAN FOR KORBINESET.

Kort sammendrag:

Neiden Fjellstue AS har utarbeidet detaljregulering for Korbineset fiskecamp, med konsekvensutredning.

Detaljreguleringen legges her fram for behandling etter plan- og bygningslovens § 12-12 *vedtak av reguleringsplan*, samt forskrift om konsekvensutredninger § 12.

Faktiske opplysninger:

Neiden Fjellstue AS har utarbeidet detaljregulering for Korbineset fiskecamp, med konsekvensutredning.

Neiden Fjellstue AS er forslagsstiller.

Fiskebeck Prosjekt AS er planfaglig konsulent.

Planområdet omfatter Korbineset i Neiden og berører følgende eiendommer: g/bnr: 7/2, 7/8, 7/35, 7/41 og 7/104.

Planforslaget for Korbineset fiskecamp består av følgende plandokumenter:

- Planbeskrivelse, datert 09.12.14
- Konsekvensutredning, datert 06.10.14
- Bestemmelser, datert 09.12.14
- Plankart, datert 06.10.14
- Risiko og sårbarhetsanalyse, datert 22.11.13
- Fotomontasje/illustrasjon av landskapstilpasning
- Flomsonekart (ikke vedlagt)
- Rapport om Biologisk mangfold (ikke vedlagt)

Formålet med planen er å tilrettelegge for en utvidelse av Neiden Fjellstue AS sin reiselivsbedrift og øke overnattings-/campingtilbudet i området, spesielt rettet mot laksefiske og evt. annen type turisme.

I planforslaget reguleres det for følgende formål, ref. vedlagte plankart:

- Fire nye hyttetomter (FF2-FF5)
- To eksisterende hytter som reguleres til samme formål (FF)
- Område for seks campinghytter (Utleiehytter 1)
- Område for to time-share hytter (Utleiehytter 2)
- Område for campingplass
- Kombinert område for kontor/bolig
- Landbruksområde
- Verneområde for strandsone
- Hensynssone for flom
- Sikringssone for flom
- Hensynssone for Slåttemark

Planområdet grenser til Neidenelva som er vernet mot vasskraftutbygging i verneplan I etter stortingsvedtak i 1973, Neidenelva er også Nasjonal lakseelv som opphav for Nasjonal laksefjord etter stortingsvedtak 25.02.2003.

Planområdet grenser til Skoltebyen Kulturmiljø, som er båndlagt etter lov om kulturminner, jf. forskrift av 22.09.2000, detaljregulering vedtatt 25.01.2012.

Kommunen mottok komplett forslag til detaljregulering den 30.12.13. Dette planforslaget ble gjennomgått av administrasjonen og forelagt Jordbrukssjefen for uttalelse, som i notat 13.02.14 har gjort en jordbruksfaglig vurdering av dette planforslaget. Med bakgrunn i de jordbruksfaglige vurderinger ble det avholdt et møte med forslagsstiller 21.02.14. Planforslaget er etter dette endret, kommunen mottok reviderte dokumenter for planforslaget 04.03.14.

Planforslaget med konsekvensutredning ble behandlet i Utvalg for plan og samferdsel i møte 27.03.14, sak 035/14 og utlagt til høring/offentlig ettersyn i perioden 08.04.14 til 30.05.14.

Det ble gjennomført grenseoppgang i juli 2014 og plankartet er revidert iht. fastsatte eiendomsgrenser.

Planen er revidert etter offentlig ettersyn/høring, siste revisjon 09.12.14.

Rådmannen forventer at Kommunestyret setter seg inn i plandokumentene og vil derfor ikke gjengi disse i detalj, det vises til vedlagte plandokumenter.

Medvirkning:

Innkomne uttalelser til planforslaget ved høring/offentlig ettersyn er her oppsummert og behandlet med forslagsstillers kommentar og rådmannens tilrådning:

1. Innspill fra Fylkesmannen i Finnmark, 03.06.2014.

Ensartet plannavn ønskes. PlanID. Korrigering div. planbestemmelser mhp. eiendomsgrense, grad av utnyttning, campingformål, veiformål, bruk og vern av sjø og vassdrag. I beskrivelse endres det for naturmangfoldloven.

Forslagsstiller har korrigert konsekvensutredning, planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart etter innspill fra Fylkesmannen i Finnmark på de punkter som vi har muligheter for å endre. Bortsett fra endring fra endring av formål bruk og vern av sjø og vassdrag. Denne beholdes siden intensjonen med dette formålet er det samme som for hensynsone. Endring av formålet her medfører så store endringer at vi ikke ønsker å gjøre dette denne gangen. PlanID tildeles og endres av kommunen.

Rådmannen finner at innspillet fra Fylkesmannen er ivaretatt i de reviderte plandokumentene.

2. Statens Vegvesen, 15.04.2014.

Det er ingen spesielle merknader til det formålet som forslagsstiller har.

Rådmannen tar dette til orientering.

3. Sametinget, 29.04.2014.

Det er ingen spesielle merknader til det formålet som forslagsstiller har.

Rådmannen tar dette til orientering.

4. Finnmark Fylkeskommune, 05.05.2014.

Planfaglig uttalelse: Prinsipper for universell utforming er ivaretatt i planen.

Kulturminnefaglig uttalelse-arkeologi: Ingen automatiske freda kulturminner innenfor planområdet. Minner om aktsomhetsplikten.

Planen er i henhold til de innspill som Fylket har kommet med og vi opprettholder planen for disse punktene.

Rådmannen finner at innspillet fra Fylkeskommunen er ivaretatt i de reviderte plandokumentene.

5. Bjørn Erling Floer og Vanja Hågensen, 29.05.2014.

Naboene har uttalelser som referer til LNF-områder, tiltak i 100-meters belte mot sjø og vassdrag, jordloven med uttalelse fra jordbrukssjefen og noen andre klagemål.

Forslagstiller/tiltakhaver ønsker vil ikke rette seg etter klagemålet og har følgende kommentarer;

- Det er ikke konsesjonsplikt for eiendommen. Dette er stadfestet av Sør-Varanger kommune i 2008.

- Tiltakhaver har hatt møte med kommunen i Mars 2014 angående jordbrukssjefens uttalelser, og planen er revidert etter jordbrukssjefens innspill.

Rådmannens merknader:

Rådmannen registrerer at naboene har innsigelse til planforslaget. Når det gjelder *innsigelse* i plansaker er dette tillagt et eget myndighetsområde og kun de med innsigelsesmyndighet etter plan- og bygningslovens § 5-4 har anledning til å avgi *innsigelse* til en plan. Rådmannen forstår derfor innspillet til planforslaget som en protest.

Naboene viser til formålet med LNFR-områder i Kommuneplanen og plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbud i 100-metersbeltet, samt Jordloven og omtaler dispensasjoner. Rådmannen vil påpeke at det er gjennom en reguleringsplan (som i denne sak) at Kommunestyret kan ta stilling til endret arealformål i et område. I den sammenheng skal tiltaket vektet opp i mot områdets formål (i dag LNFR), 100-metersbeltets hensyn, jordloven og for øvrig annet lovverk og krav. Når det gjelder dispensasjon vil rådmannen opplyse om at en *dispensasjon* er et unntak fra gjeldende arealplan. Ettersom det i denne sak er utarbeidet en reguleringsplan er dette ikke aktuelt.

Rådmannens tilråding:

Rådmannen finner at forslagsstiller, gjennom detaljreguleringen på en god måte har hensyntatt forholdet til jordvern og Neidenelva. Rådmannen har gjort en egen vurdering av dette i saksframstillingen ved 1.gangsbehandling (27.03.14), samt i framstillingen nedenfor.

6. Inger og John Arne Wartainen, 30.04.2014.

Naboene har uttalelser som referer til det samme som Floer/Hågensen samt at dem kommenterer vårflo, geoteknikk og avrenning.

Tiltakshaver ønsker vil ikke rette seg etter klagemålet og har følgende kommentarer;

- Det er ikke konsesjonsplikt for eiendommen. Dette er stadfestet av Sør-Varanger kommune i 2008.

- Tiltakshaver har hatt møte med kommunen i Mars 2014 angående jordbrukssjefens uttalelser, og planen er revidert etter jordbrukssjefens innspill.

- Grense mot nabotomter er fastsatt med grenseoppgang Juli 2014. Reguleringsplan er korrigert etter grensegangen er vedlagt denne merknadsbehandlingen.

Rådmannens merknader:

Rådmannen registrerer at naboene protesterer på tiltaket i sin helhet og vil vise til egne vurderinger til innspill nr. 5 over hva angår 100-metersbeltet og hensynet til jordvern.

Forholdet til jord-/leirras er omhandlet i ROS-analysen og ivaretatt i plankart og bestemmelser. Rådmannen legger til at en ikke har indikasjoner på at det finnes kvikkleire i området som anført av naboen, i følge NGUs løsmassekart ligger tiltaksområdet oppå breelv- og elveavsetning. Forholdet til flom og avrenning er ivaretatt i plankart og planbestemmelser.

Rådmannens tilrådning:

Rådmannen finner at forslagsstiller, gjennom detaljreguleringen på en god måte har hensyntatt de punkter som naboen påpeker i sin uttalelse/protest.

Øvrig behandling:

Planforslaget ble lagt til behandling i Rådet for likestilling av funksjonshemmede ved 1.gangsbehandling (i Utvalg for plan og samferdsel 27.03.14), men planforslaget ble da ikke tatt opp til behandling i rådet og det foreligger derfor ikke uttalelse fra rådet i saken.

Rådmannen er ikke kjent med hvorfor planen ikke ble tatt opp til behandling av rådet, men vil likevel påpeke at rådet gjennom det overnevnte er gitt anledning til å avgi uttalelse til planforslaget. Hva angår universell utforming vises til egen vurdering nedenfor.

Rådmannens vurderinger:

Rådmannen vil her kort kommentere enkelte forhold i planforslaget:

Neidenelva:

Neidenelva er tillagt særlige vern fra overordnet myndighet og må derfor ivretas spesielt ved etablering av bebyggelse langs elvebredden. Rådmannen mener planen ivaretar dette vernet gjennom regulert verneområde for strandsonen. Videre er planlagt bebyggelse trukket

litt bort fra elvebredden, og det er stilt krav om håndtering av utslipp. Det nevnes at nærheten til elva er bærende for etableringen av reiselivsbedriften.

Flom:

Flomsonekart er lagt til grunn for utarbeidelsen av planforslaget og det er satt en flomsone langs strandsonen, videre er det satt av en hensynssone i planområdet som kommer innenfor området i faresonen for en 200-års flom. Hensynet til flom synes med dette ivaretatt.

Landskap:

Det er til konsekvensutredningen redegjort for forholdet til landskapstilpasning og utarbeidet en enkel fotomontasje. Videre er det i planen satt en byggegrense mot elvebredden og satt bestemmelser for høyden på campinghyttene som synes å begrense omfanget av utbyggingen. Rådmannen legger til at området er eksponert fra E6 og Skoltebyen kulturmiljø og framtidig bebyggelse synes ikke å bli for framtreddende. Campingområdet vil nok være mer framtreddende men det er stilt krav om at skogbeltet langs elva skal opprettholdes, rådmannen synes ut i fra dette at forholdet er tilstrekkelig ivaretatt.

Universell Utforming:

Planforslaget legger ikke opp til universell utforming utover krav til tilgjengelighet i teknisk forskrift (TEK10) og vegvesenets håndbok N100. Det er i bestemmelsen stilt krav om at minst én av campinghyttene, med uteoppholdsareal skal være universelt utformet, dette er i tråd med TEK 10 § 12-7 5.ledd. Rådmannen ser det slik at tilrettelegging i form av universell utforming vil medføre betydelige inngrep i terrenget langs elva og at det derfor ikke bør stilles ytterligere krav til dette. Rådmannen mener at hensynet til jordvern og vernehensynet til Neidenelva må veie tungt i denne sammenheng, det er i bestemmelsen satt krav om at området skal kunne tas i bruk til landbruksformål ved (framtidig) behov og at tiltak i område campingplass må ha midlertidig karakter (bestemmelsens § 2.5 c).

Naturmangfoldloven §§ 8 til 12:

Det er til konsekvensutredningen gjennomført befarings av naturens mangfold i området og utarbeidet en egen rapport for dette. Forslagsstiller har i planbeskrivelsen gjennomgått en vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12, rådmannen støtter seg til disse vurderingene. Rådmannen anser at kunnskapsgrunnlaget således er tilstrekkelig jf. lovens § 8 og at lovens § 9 om føre-var-prinsippet derfor ikke kommer til anvendelse. Det er ikke påvist truede arter i området. Det er imidlertid registrert gammel slåttelem, som er en prioritert naturtype, i området. Slåttemarken er ivaretatt gjennom egen hensynssone, rådmannen anser med dette forholdet til lovens §§ 10-12 som ivaretatt i planforslaget.

Tilgjengelighet til Neidenelva:

Tilgjengeligheten til Neidenelva synes å bli redusert i planforslaget gjennom etablering av campinghytter langs elvekanten vest i området. Dette kan være med på å privatisere et område som bør være tilgjengelig for allmenheten. Campinghyttene vil inngå i reiselivsbedriften og rådmannen finner derfor ut i fra næringsmessige hensyn at dette likevel kan aksepteres. Det nevnes at det ikke tillates fysiske barrierer i området. Det nevnes også at det er en eksisterende hytte i dette området. Langs elva er det satt av en sone for vern av strandsonen, med forbud mot tiltak, denne vil ivareta mulighet for ferdsel langs strandsonen.

Driftsform:

Driftsform er ikke konkret utredet i konsekvensutredningen, men er omtalt i planbeskrivelsen. Rådmannen forstår det slik at forslagsstiller ikke finner det aktuelt med andre driftsformer for Korbineset fiskecamp.

Jordvern:

Det er av Jordbrukssjefen utarbeidet en jordbruksfaglig vurdering til planforslaget (12.02.14), denne følger ikke vedlagt. Rådmannen støtter seg til Jordbrukssjefens vurdering som ble gjengitt i saksframstillingen til Utvalg for plan og samferdsels møte 27.03.14. Punktene opplistet av jordbrukssjefen er fulgt opp i detaljreguleringen. Rådmannen mener forslagsstiller har strekt seg langt for å imøtekomme hensynet til jordvern, samtidig som planforslaget ivaretar reiselivsbedriftens interesser. Området for campingplass er lagt på dyrkbar mark, men det er her ikke tillatt å oppføre permanente byggverk. Slik rådmannen ser det kan dette området tilbakeføres til landbruksformål dersom det i framtiden vil bli et særlig behov. Rådmannen vurderer ut i fra dette at hensynet til jordvern er ivaretatt i planforslaget.

Oppsummering:

Rådmannen støtter seg for øvrig til konklusjonene i konsekvensutredningen og anser disse som ivaretatt i planforslaget.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

De punktene nedenfor som er aktuell i saken er vurdert i overstående saksframstilling og gjentas ikke her.

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

Alternative løsninger:

Kommunestyret finner seg ikke enig i planforslaget slik det foreligger og sender planen tilbake til ny behandling (jf. plan og bygningslovens § 12-12), det gis følgende retningslinjer for det videre planarbeidet:

-
-
-

Begrunnelse:

Kommunestyret begrunner selv sitt vedtak.

Forslag til innstilling:

1. Kommunestyret legger til grunn *Detaljregulering for Korbineset Fiskecamp*, planID 2010004, med plankart, datert 06.10.14, planbestemmelse og planbeskrivelse datert 09.12.14, konsekvensutredning, datert 06.10.14 og ROS-analyse av 22.11.13.

2. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, samt forskrift om konsekvensutredninger § 12 vedtar Kommunestyret *Detaljregulering for Korbineset Fiskecamp*, planID 2010004.

Begrunnelse:

Kommunestyret finner at detaljreguleringen ivaretar de merknader som er innkommet på en tilfredsstillende måte. Kommunestyret støtter seg til rådmannens vurderinger over og de utredninger og vurderinger som framkommer av plandokumentene.

Bente Larssen
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -

Detaljregulering for Korbineset Fiskecamp

Neiden, Sør-Varanger kommune, g/bnr: 7/2, 7/8, 7/35, 7/41 og 7/104.

Planbeskrivelse

Dato:	04.03.14
Planens ID:	20302010004
ArkivsakID:	10/1380
Fastsatt Planprogram:	23.05.12
1.gangs behandling:	27.03.14, UFPS sak 035/14
Utlagt til offentlig ettersyn:	09.04.14-30.05.14
Dato for siste revisjon:	09.12.2014
2.gangs behandling:	
Dato for vedtak i kommunestyret:	

1. Generelt.

Planområdet er på ca 61 daa og ligger i et forholdsvis flatt terreng mellom en høyde i nord og Neidenelven mot sør og vest. Kommunal vei går inn i til Korbineset fra nord og stopper i en snuplass/parkering.

2. Bakgrunn og eierforhold.

Planområdet er en blanding av private eiendommer og et område eid av Finnmarkseiendommen, gnr/bnr. 7/8. Tiltakshaver for denne planen er Neiden Fjellstue ved Jan-Kåre Sivertsen som også eier den største eiendommen, gnr/bnr. 7/2. Denne eiendommen har også et bolighus. Det er to mindre eksisterende fritidsboliger med i planen også, eiendommene 7/35 og 7/41, samt en ubebygd eiendom, 7/104. På Korbineset er det flere fritidsboliger som tidligere har vært boliger med store eiendommer og fritidsboliger på festetomter, og det er naturlig å legge inn nye hytter i eksisterende område. Neiden Fjellstue ønsker å utvikle hovedeiendommen og området i forbindelse med sin hovednæringsfelt som er turistvirksomhet.

3. Planprosessen.

Det ble varslet om oppstart av planarbeidet den 18.06.10 og forslag til planprogram ble sendt på høring 06.06.11. Planprogram ble fastsatt i Kommunestyret 23.05.12, sak 039/12. Planforslaget med konsekvensutredning ble behandlet i Utvalg for plan og samferdsel i møte 27.03.14, sak 035/14 og utlagt til høring/offentlig ettersyn i perioden 08.04.14 til 30.05.14. Planen er revidert 09.12.14.

4. Planstatus og rammebetingelser.

Området er definert som LNF-område i arealplan for Sør-Varanger kommune. Det er tillatt med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Det er ikke driveplikt lenger for tidligere jorder på denne eiendommen. Neidenelven er definert som varig verna vassdrag i nasjonal verneplan. NVE har vurdert vannføring og laget flomkart for området langs elva.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.

Planområdet omfatter et areal på ca 61 daa, et område bestående av stort sett blandingsskog på en morene-avsetning som Neidenelva har lagt fra seg. Området grenser mot stort sett FeFo i nord-vest og mot andre privat eiendommer i nord og øst, samt Neidenelva mot sør. Det står en hovedbygning som er bolig på hovedeiendommen 7/2. Det har vært drevet jordbruk her i tidligere tider. På de tidligere jordene har Neiden Fjellstue tillatelse til oppstilling av caravaner for turister. Dette er stort sett laksefiskere. Allmennheten bruker området langs elven forholdsvis mye på sommeren pga. av laksefisket. Det står to fritidsboliger på egne eiendommer mot elva. Det går en kommunal veg til området. Den stopper i en snuplass/parkering som er markert på planen. Veien har fartsgrense på 50 km/t. Det går også en privat veg fra kommunal veg og til sør-enden av området hvor det er 4 private fritidsboliger.

6. Beskrivelse av planforslaget.

Eksisterende bolighus skal beholdes til samme formål og det knyttes et område på litt under 5 dekar til det. Det er planlagt å avsette ca. 4 nye tomter for fritidsboliger og maksimalt 8 stk. utleiehytter. Utleiehyttene skal være på den vestlige delen av området. Hytter til salg for private legges helt mot nord og lenger unna enn 100 meter fra elven. Planlagte hytter skal fortettes i forskjellige områder slik at dem får gunstig tilgang og mindre felles teknisk anlegg (el, vann, avløp). Nye tomter skal trekkes litt fra elvebredden og mot nord og anlegges til oversiden av privat veg. Disse områdene er skogbevokst og ikke i konflikt med stier eller ferdsel mot elva. Området avsatt til hytter skal ikke komme i konflikt med verneverdig dyre- og planteliv, ikke forurensning til jordbunn, vann eller luft.

På de gamle jordene mot elven skal det opparbeides oppstillingsplass for caravaner (bobiler, campingvogner og telt). Planlagt oppstillingsplass for caravan legges rundt privat veg og mer mot elvebredden. Men disse skal ikke ligge for nært elvebredden, og det er viktig å vise aktsomhet i forhold til den frie ferdsel langs elvekanten og mulig påvirkninger som dette vil få for landskap, dyre- og planteliv, evt. kulturminner og estetikk. Det er ikke planer om å tilrettelegge for mer enn 10 vogner, og 5 teltplasser. Resten av planområdet skal være som i dag. Dvs. tidligere jordbruksområde med eksisterende bolig, tilhørende uthus, samt skogsområde.

Planforslaget omfatter følgende hovedformål:

- byggeområde for fritidsboliger
- byggeområde for utleiehytter
- campingplass
- landbruksformål, eksisterende hovedeiendom
- klimavernområde mot Neidenelva
- felles adkomstveg for hytter og snuplass
- hensynssoner for flom

7. Virkninger av planforslaget.

Terrenginngrep, transportbehov og fortetning. Det vil ved oppsetting av hytter nødvendigvis gjøres noe terrenginngrep. Dette i forbindelse med selve bygningen, samt nødvendig parkering for brukere. Det samme gjelder for caravanoppstilling. På grunn av at man samler hyttene, så vil man kunne lage felles parkeringer, få samlet naturinngrep i skog og terreng, samt fortettet bygningsmassen. Dette i samråd med Miljøverndepartementets retningslinje T-5/93.

Offentlig infrastruktur. En økning i antall hytter vil nødvendigvis føre til noe økning av bruk av infrastruktur som vei og elektrisitet. Det er ikke offentlig vann- og avløpsnett i området.

Derfor må det tas spesielt hensyn til god kontroll med avfall og avløp fra både hytter og campingvogner. Spesielt avløpsanlegg vil uansett kreve utslippstillatelse fra kommunen. Det er i dag ganske stor ferdsel langs Neidenelva på sommeren av spesielt laksefiskere. Planlagt ny bruk av området vil ikke berøre denne ferdselen, siden den er trukket litt bort fra elva. Denne planen tar sikte på å legge til rette for bruken av elven og spesielt laksefiskerne. All ny bebyggelse er lagt utenom flomutsatte områder på NVE's 200 års flomkart for Neidenelven. Det er også tatt hensyn til forhøyet grunnvannsnivå pga. flom. Dette er basert på 100 års flomkart som er det eneste som har dette med. Dette er også en fordel med tanke på en ev. havstigning. Prognosene for havstigningsnivå er lavere enn antatt flomnivå og er derfor ivaretatt. Naturens mangfold vil være bedre stilt ved gjennomføringen av denne planen. Spesielt opprettholdelse av gammel slåtte- og kulturlandskapet mot elvebredden. Landbruk. En del av de gamle jordene får oppstillingsplass for caravaner. Her er det lagt opp til å vise hensyn til ev. mulig jordbruksbehov i fremtiden. Hvis behovet oppstår så vil tidligere jorder bli tilbakeført, teknisk infrastruktur fjernet og jordene gjort klar for nypløying.

8. Konsekvensutredning.

Forhold til konsekvensutredning.

Sør-Varanger kommune har i sin overordnede arealplanavsatt området LNF-formål. Planarbeidet er vurdert som konsekvensutredningspliktig etter KU-forskriftens § 4, jf. § 3 bokstav b) vedlegg II, punkt 7. Planområdet grenser til et område med registrerte fredede skoltlesamiske kulturminner og Neidenelva som er vernet i verneplan 1, i tillegg er store deler av planområdet preget av dyrket mark. Planarbeidet kommer inn under forskriftens § 4 bokstav a, b, c og f og skal derfor behandles etter forskriften.

Konsekvensutredning:

Konsekvensutredningen følger som vedlegg til planbeskrivelsen og er datert 06.10.14. Konklusjonene i utredningene er innarbeidet i detaljreguleringen.

9. Innkomne innspill.

Følgende innspill kom inn i forbindelse med varsel om oppstart og høring av planprogram og er her kommentert av forslagsstiller:

- Sametinget. Datert 05.07.2010 og 26.08.2010.
Det ble gjennomført befarings i Juli 2010 uten at fredede kulturminner ble oppdaget. Sametinget ber tiltakshaver ta hensyn til området langs elven og ta vare på spesielt storvokst skog. Dette er hensyntatt området er langs elven skal bevares og forvaltes av Neidenelvens fiskefelleskap.
- Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvern avdeling. Datert 19.07.2010 og 30.06.2011.
Dem ber om at man tar spesielt hensyn til fareområder, samt bevarings- og hensynssoner. Dette særlig langs Neidenelven.
- Varanger Kraft. Datert 28.06.2010 og 22.06.2011.
Det er eksisterende lavspenningslinjer i området. Disse må tas hensyn til og ved gjennomføring av planen må tiltakshaver ta direkte kontakt med Varanger Kraft. Dette er tatt hensyn til i planen.
- Fylkesmannen i Finnmark. Datert 10.09.2010 og 28.06.2011.
Fylkesmannen i Finnmark har generelle innspill for reguleringsplan. Herunder er det lagt vekt på estetikk, landskap, barn/unge og trafikk, universell utforming, grøntområder og folkehelse, landbruk, kantvegetasjon, friluftsliv, konsekvensutredning samt beredskapstroppens innspill. Dem legger også vekt på 100-

meters belte langs sjø- og vassdrag, samt kravet om konsekvensutredning og ROS-analysen som skal utarbeides i forkant av reguleringen. I planarbeidet er det lagt inn føringer for estetikk, tilgang til friområder, vegetasjonsbevaring, trafikksikre arealer og lekeplass for barn/unge, universell utforming skal hensyntas, bevaring av grøntområder, flomsikring og krav om geologiske undersøkelser for nødvendig sikring av grunnen ved gjennomføring av planen. Det er utarbeidet en konsekvensutredning og ROS-analyse. Det er også tatt hensyn til mulig framtidig jordbruk for gamle jorder.

- Reinbeitedistrikt 4 og 5b. Datert 23.06.2010.
Beitedistriktet har ingen merknader til planen.
- Norges vassdrags- og energidirektorat. Datert 08.07.2011.
NVE gjør spesielt oppmerksom på flomfaren langs Neidenelven samt at dette er varig vernet vassdrag. Dette er tatt hensyn til ved hensynssoner og flomsoner i planen.
- Vanja Hågensen og Bjørn E. Floer. Nabo. Datert 12.07.2010.
Naboene gjør spesielt oppmerksom på at dem tidligere har fått avslått søknad om nybygg av hytte i området. Beskyttelsen av området. Det er i planlagt reguleringsplan tatt hensyn til verneområder langs elven og ev. framtidig landbruk.
- Det gjøres generelt oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner. Dette er tatt med i reguleringsbestemmelsene.

Følgende innspill kom inn i forbindelse med høring av planforslag og er her kommentert av forslagsstiller:

- Innspill fra Fylkesmannen i Finnmark, 03.06.2014.

Ensartet plannavn ønskes. PlanID. Korrigering div. planbestemmelser mhp. eiendomsgrense, grad av utnytting, campingformål, veiformål, bruk og vern av sjø og vassdrag. I beskrivelse endres det for naturmangfoldloven. Vi har korrigert konsekvensutredning, planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart etter innspill fra Fylkesmannen i Finnmark på de punkter som vi har muligheter for å endre. Bortsett fra endring fra endring av formål bruk og vern av sjø og vassdrag. Denne beholdes siden intensjonen med dette formålet er det samme som for hensynsone. Endring av formålet her medfører så store endringer at vi ikke ønsker å gjøre dette denne gangen. PlanID tildeles og endres av kommunen.

- Statens Vegvesen, 15.04.2014.

Det er ingen spesielle merknader til det formålet som forslagsstiller har.

- Sametinget, 29.04.2014.

Det er ingen spesielle merknader til det formålet som forslagsstiller har.

- Finnmark Fylkeskommune, 05.05.2014.

Planfaglig uttalelse: Prinsipper for universell utforming er ivaretatt i planen.

Kulturminnefaglig uttalelse-arkeologi: Ingen automatiske freda kulturminner innenfor planområdet. Minner om aktsomhetsplikten.

Planen er i henhold til de innspill som Fylket har kommet med og vi opprettholder planen for disse punktene.

- Bjørn Erling Floer og Vanja Hågensen, 29.05.2014.

Naboene har uttalelser som referer til LNF-områder, tiltak i 100-meters belte mot sjø og vassdrag, jordloven med uttalelse fra jordbrukssjefen og noen andre klagemål.

Tiltakshaver ønsker vil ikke rette seg etter klagemålet og har følgende kommentarer;

- Det er ikke konsesjonsplikt for eiendommen. Dette er stadfestet av Sør-Varanger kommune i 2008.

- Tiltakshaver har hatt møte med kommunen i Mars 2014 angående jordbrukssjefens uttalelser, og planen er revidert etter jordbrukssjefens innspill

- Inger og John Arne Wartainen, 30.04.2014.

Naboene har uttalelser som referer til det samme som Floer/Hågensen samt at dem kommentere vårflom, geoteknikk og avrenning.

Tiltakshaver ønsker vil ikke rette seg etter klagemålet og har følgende kommentarer;

- Det er ikke konsesjonsplikt for eiendommen. Dette er stadfestet av Sør-Varanger kommune i 2008.

- Tiltakshaver har hatt møte med kommunen i Mars 2014 angående jordbrukssjefens uttalelser, og planen er revidert etter jordbrukssjefens innspill.

- Grense mot nabotomter er fastsatt med grenseoppgang Juli 2014. Reguleringsplan er korrigert etter grensegangen er vedlagt denne merknadsbehandlingen.

10. Forholdet til naturmangfoldloven.

Søknaden skal også vurderes etter Naturmangfoldloven og særlig etter §§ 8 – 12, hvor forvaltningen i sine vedtak plikter å redegjøre for, og synliggjøre kunnskapen og virkningene tiltak kan få for naturmangfoldet. Gjennom søk i Artsdatabanken med tilliggende databaser og kommunens egen biologisk mangfold registrering fra 2005, er det ikke registrert forekomst av truede arter eller naturtyper, eller naturmangfold for øvrig som vurderes til å ta særlig skade av tiltaket, og i dette tilfellet vurderes kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet som tilstrekkelig til at tiltaket kan gjennomføres.

Det er gjennomført en kartlegging/registrering av biologisk mangfold. Dette er gjort av Bioforsk Svanhøvd, som har følgende konklusjoner i sin rapport: 'Det er ikke påvist truede arter i området. Korbineset har mye gammel kulturmark. De undersøkte områdene på Korbineset viser ulike påvirkningsgrader av menneskelig aktivitet. Et område skiller seg ut som viktig område er gammel slåttemark, som er en prioritert naturtype. Dette området er et tørrere parti av jorddelen i den sørøstre delen av de gamle jordene.' Dette er tatt til etterretning og man har flyttet planlagte bygningstiltak vekk fra gammel slåttemark. Området er satt til hensynsone med tilhørende bestemmelser. Samtidig er det gunstig for området at det ikke blir liggende urørt/brakk. Da vil en forsiktig bruksendring føre til at det biologiske mangfoldet forsterkes og kulturlandskapet styrkes.

11. Sammendrag.

Neiden Fjellstue ser behovet for å kunne tilby turister mulighet til å overnatte og bo ved nedre delen av Neidenelven. Det er i dag kun overnattingsmuligheter i Øver-Neiden, ca. 8 km lengre opp etter elven. Denne delen av elva og Neiden er viktig for både laksefiskere, kulturturister og knutepunkt for samferdsel. Planlagte område for detaljregulering er eneste område som var tilgjengelig for Neiden Fjellstue. Denne reguleringsplanen er viktig for opprettholdelsen av arbeidsplasser og utvikling av både bedriften og bygda.

Samtidig vil man med denne planen kunne opprettholde/forsterke en del av kulturlandskapet og samtidig det biologiske mangfoldet, spesielt med hensyn på gammel slåttemark.

Detaljregulering for Korbineset Fiskecamp, Neiden, Sør-Varanger kommune.

Konsekvensutredning.

**For planområde som omfatter eiendommene, g/bnr: 7/2, 7/8,
7/35, 7/41 og 7/104.**



Tiltakshaver: Neiden Fjellstue AS

Planansvarlig: Fiskebeck Prosjekt AS

Planid: 20302010004

a) BESKRIVELSE.

Begrunnelse.

Neiden Fjellstue AS ble i 2008 tilbudt å kjøpe eiendommen med gnr.7, bnr.2, og gnr.7, bnr.16. Man ønsket økt næringsvirksomhet i Neiden. Dette var kort tid etter at Neiden Fjellstue AS avviklet og solgte Neiden camping som var en sommersesong drevet campingplass med 13 enkle hytter, lokalisert nesten rett over elva for Korbineset. Sametinget kjøpte eiendommen. Neiden Fjellstue as er en reiselivsbedrift med 4 fast ansatte, opp til 10 ansatte i sommersesongen juni- medio august og 8 i vintersesongen medio mars- beg.av mai. Bedriften driver med hytteutleie i Øvre Neiden og på fjellet, servering i kafe og storlavvo og tilbyr naturopplevelser. 80% av Neiden Fjellstue AS turister er sportsfiskere. Mange turister kom nesten årlig til tidligere Neiden camping, og disse etterspør et overnattingstilbud i hytte ved dette området.

Man ser et behov for, og utviklings potensiale i på nytt å legge til rette for utleieenheter i denne delen av elva som Korbineset er lokalisert.

O-alternativ.

Hvis planlagt regulering ikke blir gjennomført vil det føre til følgende;

- Neiden Fjellstue AS vil ikke få denne muligheten til å styrke sitt kundegrunnlag, økonomi og dermed også stabile arbeidsplasser ved å kunne tilby et overnattingstilbud til sportsfiskere i denne populære delen av elva igjen. Noe man hadde før salg/avståelse av Neiden Camping til Sametinget (Skoltesamisk kultur- og verneområde). Denne planen er en enestående mulighet til å opprettholde de gode relasjonene til de fiske-turistene som gjestet den gamle campingplassen gjennom mange år.
- Økonomisk tap for Neiden Fjellstue AS pga. betydelige investeringer som allerede er gjort for eiendommen.
- Bruken av strandsonen og området (med både tidligere jordbruk og biologisk mangfold) er litt ustrukturert, og fører til slitasje på området, spesielt nært elvebredden pga. uregulert camping, friluftsbredde og diverse. Området vil forbli forholdsvis urørt av byggetiltak.
- Man vil ikke kunne samkjøre ressurser for vannforsyning og avløp for både eksisterende hytter og bolig samt nye planlagte tiltak.
- Sentrum av Neiden vil ikke styrkes. Aktivitet avler aktivitet. Flere næringslivsaktører kunne fått felles nytte av mer samlokalisering.
- Mulig framtid strid om uavklart eiendomsgrense.

Tidsplan for gjennomføring.

- Varsel om oppstart av planlagt regulering: 18.06.2010.
- Planprogram fastsatt i kommunestyret for Sør-Varanger: 25.05.2012.
- Innlevering av detaljplan med konsekvensutredning: Høsten 2012.
- Saksbehandling av detaljplan med konsekvensutredning: Vinteren 2012-2013.

For øvrig har Neiden Fjellstue AS planer om å ha en vedtatt reguleringsplan for området på plass til sommeren 2014.

Arkitektonisk og estetisk utforming.

I overordnede planer gis føringer om at nybygg og tilbygg/påbygg skal underordne seg eksisterende bebyggelsesstruktur. Dagens bebyggelse i området er preget av at man har brukt de materialer og byggemetoder som har vært 'i tiden' når de er bygget. Fargebruken er forholdsvis nøytral med vektlegging på toner av jordfarger. Ved gjennomføring av reguleringsplan med tilhørende byggeområder skal man være svært varsom med for eksempel felling av skog og store terrenginngrep. Bygninger skal oppføres i 1 etasje, med evt. hems/loft for å forskåne terrenget og for å gjøre det best mulig visuelt. Parkering kan samles og legges slik at terrenget får små fyllinger.

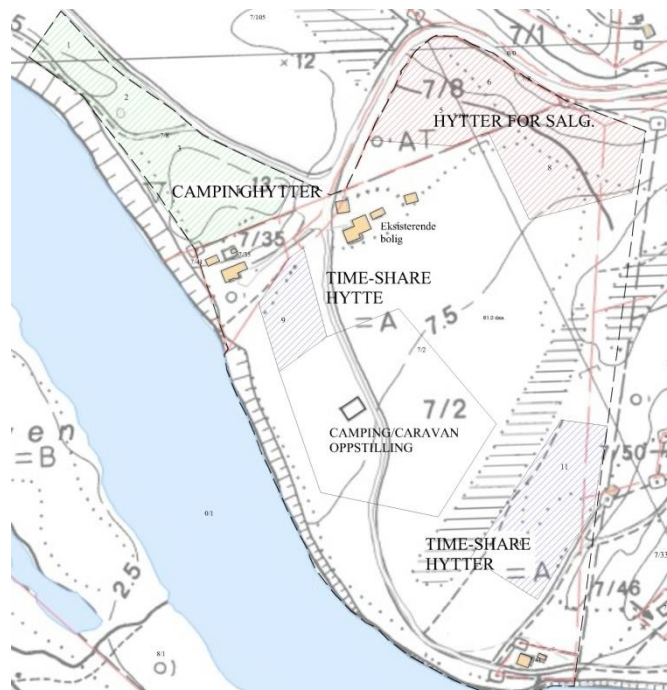
Utslipp.

Nye og eksisterende bygninger skal forholde seg til gjeldende normer for utslipp etter lovverket. For nybygg vil dette ivaretas av plan og bygningsloven med søknad om utslippstillatelse for avløp før byggesøknad. Området hvor nye hytter skal plasseres vil kunne få forskjellige løsninger for avløp pga forskjellig masser i området, alt fra sand-grus til myr samt avstand til sluttresipient som er Neidenelva. Det vil sannsynligvis også anlegges felles avløpsanlegg for nye hytter siden bruken ikke vil generere de mengdene med avløpsvann som boliger.

For utslipp til luft så styres det av valg av materialer i bygget og type vedovn. Herunder så må man rette seg etter krav i Plan- og bygningsloven.

Arealbruk.

Eksisterende bolighus skal beholdes til samme formål og det knyttes et område på ca. 5 dekar til det. Planlagte hytter skal fortettes noe slik at det blir praktisk tilgang til dem og enklere med felles anlegg (el, vann, avløp). Det er tre typer hytter som det skal reguleres for; camping-hytter, 'time-share'-hytter og hytter som selges til private. Camping-hyttene skal være på den vestlige delen av området. 3 stk. time-share hytter legges ved siden av eksisterende hytter på området. Hytter til salg for private legges helt mot nord og lenger unna enn 100 meter fra elven. Denne sammensetningen av hyttetyper er gunstig for gjennomføringen av dette prosjektet. Planlagt oppstillingsplass for caravan legges rundt privat veg og mer mot elvebredden. Men, disse skal ikke ligge for nært elvebredden, og det er viktig å vise aktsomhet i forhold til den frie ferdsel langs elvekanten og mulig påvirkninger som dette vil få for landskap, dyre- og planteliv, evt. kulturminner og estetikk. Resten av planområdet skal være som i dag. Dvs. tidligere jordbruksområde med eksisterende bolig, tilhørende uthus, samt skogsområde.



Arbeidskraft.

I forbindelse med gjennomføringen av nye anleggs- og byggetiltak vil det kreves betydelig med arbeidskraft i en kort periode (2-5 år) med forskjellige fag for bygg og anlegg. I all hovedsak er dette innleid arbeidskraft som antakeligvis kommer utenbygds fra. I så tilfelle har Neiden Fjellstue AS bo-alternativer klart med eksisterende hytter og overnattingsmuligheter. Det kan også hende at de forskjellige områdene vil bygges i forskjellige etapper. Uansett så tilbyr Neiden Fjellstue AS både overnatting, transport og ev. mat hvis det blir nødvendig.

Neiden Fjellstue AS ønsker å generere en 50-100% stilling som 'vaktmester' og ansvarlig for dette området som skal huse både hytteutleie, time-share og ev. campingplasser. Dette gjelder vedlikehold og generell oppfølging av veier og bygg som snørydding, søppel, utvendig reparasjoner etc.

b) TILTAK SOM ER NØDVENDIGE FOR GJENNOMFØRING.

Eier for eiendom 7/2 og tiltakshaver: Neiden Fjellstue AS. Eier eiendom 7/1 og 7/8: Finnmarkseiendommen.

- Naboer: May Torild Karikoski. –Grethe Marie Hågensen. –Bjørn Floer og Vanja Hågensen. – Lisbeth Sandtrøen. – Inger Wartainen. – Torbjørn Sandnes.- Daniel Wartainen.

Kommunal myndighet: Sør-Varanger kommune. –Vannstandsovervåkning og vern av vassdrag: Norges vassdrags- og energidirektorat. -Bruk og ferdsel langs elvekanten: Neidenelvens Fiskefelleskap. – Elektrisitet: Varanger Kraft. –Kartlegging av biologisk arts mangfold: Bioforsk Svanhovd.

c) KOMMUNALE- OG FYLKESKOMMUNALE PLANER OG TILLATELSER FOR GJENNOMFØRING.

Sør-Varanger kommune har i sin overordnede arealplan definert dette som et LNF-område. I møte med Plan- og byggesaksavdelingen er det fastslått at planarbeidet er i strid med overordnet plan og skal vurderes etter KU-forskriftens § 4, jf. § 3 bokstav b) vedlegg II, punkt 7. Planområdet grenser til et område med registrerte fredede skoltesamiske kulturminner og Neidenelva som er vernet i verneplan 1, i tillegg er store deler av planområdet preget av dyrket mark. Kommunen vurderer derfor at planarbeidet kommer inn under forskriftens § 4 bokstav a, b, c og f og at det derfor skal behandles etter forskriften.

Følgende tillatelser må være gitt før man kan gjennomføre tiltaket:

- Vedtatt detaljreguleringsplan med konsekvensutredning fra Sør-Varanger kommune.
- Biologisk mangfold. Klarering av områder før bygge- og anleggstiltak skal igangsettes fra Bioforsk Svanhovd og ev. vernemyndighet for biologisk mangfold.
- Godkjent utslippstillatelse fra Sør-Varanger kommune ved gjennomføring av bygge- og anleggstiltak.
- Godkjent byggetillatelse fra Sør-Varanger kommune ved gjennomføring av byggetiltak. Herunder tiltak som hører under plan- og bygningsloven som f.eks universell utforming og energitiltak.
- Godkjenning fra Arbeidstilsynet i tilfelle opprettelse av nye arbeidsplasser.

Neiden Fjellstue AS har inngått følgende avtaler for bruk av område; - Med Finnmarkseiendommen om bruk av deler av 7/8 som ligger mot elven. Datert: 17.11.2008 – Med både Finnmarkseiendommen og Roger Wartainen om bruk av 7/104. Datert: 20.11.2008.

d) MILJØ, NATURRESSURSER OG SAMFUNNSFORHOLD.

Området grenser til Neidenelva, som er varig vernet i verneplan. Neidenelva er en attraktiv elv for laksefiskere. Elva har mye å si for miljøet, som naturressurs og samfunnsforhold. Det er i dag ganske stor ferdsel langs Neidenelva på sommeren av spesielt laksefiskere. Den delen av elva som er langs planområdet har skog og kratt som kantvegetasjon i elvebredden. Planlagt ny bruk av området vil ikke berøre dette området, siden den er trukket litt bort fra elva. Området langs elvekanten er satt av til hensynssone; 'bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone'. Det vil si at sonen skal opprettholdes med tanke på vegetasjon og bruk av elven. Neidenelvens fiskefelleskap forvalter Neidenelven som naturressurs spesielt med tanke på laksefiske. Dette skal de fortsette med innenfor planområdet også. Neiden Fjellstue vil samarbeide med Fiskefelleskapet om bruk av området. Fiskefelleskapet vil være ansvarlig for trafikk og ev. rydding av kratt og skog langs elvebredden. Dette til felles beste for alle parter som er tilknyttet elva og for Neidensamfunnet for øvrig.

Resten av planområdet har også betydning for både miljø, naturressurser og samfunnsforhold. Neiden Fjellstue skal ved gjennomføring av planen ivareta miljøet, ved samarbeid med Bioforsk Svanhovd som rådgiver. Man vil også ta hensyn til mulighet for landbruk i framtiden som naturressurs, ved at man ikke binder opp eksisterende landbruksområder til varige bygge- og anleggsområder.

Det å få gjennomført denne planen er viktig for samfunnsforholdene i dette området og i Neiden for øvrig. Neiden Fjellstue bidrar til flere stabile arbeidsplasser i Neiden. Dette vil føre til at man kan få ekstra 'fot' å stå på for bedriften. Området rundt sentrum av Neiden styrkes med mer aktivitet.

Dette er helt i henhold til retningslinjer fra samfunnsdelen av arealplan for Sør-Varanger som erklærer at; - *distriktene skal styrkes, -legge til rette for infrastruktur som gjør det mulig, gjennom utvidelser, knoppskyting og nyetablering, bidra til å styrke eksisterende næringsliv, særlig små og mellomstore bedrifter etc. Faktorer som da blir bestemmende for hvordan kommunen skal tilrettelegge for ny virksomhet vil være:*

- *Natur og beliggenhet som grunnlag for reiseliv...*

Detaljreguleringsplanen er gunstig for både miljø, naturressurser og samfunnsforhold. Det er viktig for Neiden Fjellstue å opprettholde mangfoldet i naturen, Neidenelven og det spesielle kulturmiljøet i dette området siden dette er et viktig for brukere av området, turister og andre besøkende.

e) VIRKNINGENE AV PLANEN.

I dette kapitlet gjennomgås virkningene av planen. I hht forskrift om konsekvensutredning skal problemstillingene være relevante i forhold til de beslutninger som skal tas. I dette avsnittet foreslås hvilke tema som skal konsekvensutredes eller redegjøres for i forbindelse med planarbeidet. Det er også supplert med ytterligere aktuelle problemstillinger, men som det ikke er behov for å konsekvensutrede.

Miljøtema:	Antatt problemstillinger	Forslag til vurdering
Forurensning (klimagassutslipp, annet utslipp til luft, forurensing av jordbunn og vann)	Det forutsettes at virksomheten oppfyller gjeldende krav i forurensingsloven. E6 går ca. 300m fra planområdet og antas at de ikke fører til noen støyproblemer. Det vil være behov for etablering av privat avløp og vannforsyning. Nærhet til Neidenelva og avrenning.	Løsninger for avløp og utslipp vurderes i konsekvensutredningen. Avrenning fra landskap og ev. avbøtende tiltak vurderes.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Etablering av flere hytter vil kunne gi en lett økning i transportbehovet på langs sikt, og stor økning i byggefasen. Høyspentlinjer som tidligere gikk gjennom området er nå fjernet. Tilkobling til kraftforsyning tas direkte opp med Varanger Kraft.	Dagens kommunale vegnett beskrives. Trafikk som skapes beregnes ut fra Statens vegvesens håndbok 146- trafikkberegninger. Framtidig trafikk beregnes. Det gis en enkel redegjørelse av utbyggingsplanenes betydning i forhold til infrastruktur, under beskrivelsen av tiltaket. Behov for tiltak vurderes.
Kulturmiljø og kulturminner	Foreliggende registreringer gir indikasjoner om at det kan være automatiske freda kulturminner i planområdet. Det er registrert Skoltesamiske kulturminner på andre siden av elven.	Kulturminnemyndighetene tilkjenner om de vil foreta undersøkelser. Tiltak vurderes ut i fra deres anbefalinger/innspill.
Naturens mangfold (dyre- og planteliv)	Neidenelven er et varig verna vassdrag. Elvebredden og tilstøtende naturområder er viktige for det biologiske mangfoldet.	Forslag og vurdering av eventuelle avbøtende tiltak må beskrives.
Landskap	Store deler av planområdet er tidligere bearbeidet for jordbruk og bygg. Planområdet framstår som opparbeidet, men til dels ubebygde. De nye tiltakene vil ikke føre til store endringer. Byggeområder vil være synlig fra motsatt side av Neidenelven og E6.	Forslag og vurdering av eventuelle avbøtende tiltak må beskrives for fjernvirkning (landskapsetikk).
Sikring av jordressurser (jordvern),	Foreliggende registreringer gir ingen indikasjoner om at planlagte utbygginger vil berøre geologiske – eller naturverdier. Området har vært oppdyrket tidligere, men dette ble avsluttet for ca. 40 år siden. Driftsform for hytter og betydning for landbruksinteresser.	Forslag og vurderinger av eventuelle avbøtende tiltak må beskrives for landbruksdelen av planen ved bruk av veileder "Jorda i Finnmark, verdt å ta vare på 2010-2014". Driftsform vurderes i forhold til landbruksinteresser.
Samisk natur- og kulturgrunnlag	Reindriftsutøverne har gitt tilbakemelding om at dette ikke	Forslag og vurderinger av eventuelle avbøtende tiltak må beskrives for

	berører noe beiteområde. Det er et skoltesamisk kulturområde på andre siden av elven.	Samiske kulturminner som er i planområdet samt Skoltebyen.
Befolkningens helse og helsens fordeling	Dette er områder som ikke blir utredet.	Utredes ikke.
Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett	Neidenelven grenser til planområdet. Dette medfører at fiskeinteresserte vil bruke området, spesielt langs elvebredden. Det er ikke gang- og sykkelvei i Neiden. Universell utforming.	Omfanget av bruken langs elven beskrives. Planutformingen tilpasses bruken av elven og universell utforming. Tiltak for dette beskrives. Tiltaket skal ikke utløse noe behov for ny gang- og sykkelveg.
Kriminalitetsforebygging	De nye tiltakene fører ikke til økt kriminalitet utover det som er normalt for hytter generelt.	Utredes ikke.
Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3	Foreliggende registreringer indikerer for risiko for flom fra Neidenelven. Dette vil påvirke utbygging og omgivelsene.	ROS-skjema fylles ut. Mulighetene for flom beskrives. Tiltak for å unngå skader pga. dette beskrives.
Risiko ved havstigning	Planområdet ligger langt fra havområder, men flo fører til stigning av vannet i Neidenelven.	Utredes ikke, kort redegjørelse i planbeskrivelse.
Barn og unges oppvekstvilkår	Barn og unges interesser vil være knyttet til bruken av hyttene og nærområdet.	Det redegjøres for tilrettelegging for barn i utredningen.
Beskrivelse av arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	I overordnede planer gis føringer om at nybygg og tilbygg/påbygg skal underordne seg eksisterende bebyggelsesstruktur.	Forholdet til tilliggende områder beskrives, både mht. utbyggingsprinsipper og utforming av framtidig bebyggelse.
Planer som kan føre til vesentlig påvirkning av konkurranseforholdene	Byggeplanene medfører økt sysselsettingsøkning både i anleggs- og driftsfasen.	Forretningskonseptet beskrives. Arbeidsplasser i anleggs- og driftsfasen vurderes. I den grad det ansees nødvendig, vil tiltakshaver gjennomføre undersøkelse med tanke på informasjon om kjøpekraft, kjøpekriterier m.v.

Følgende tema skal ivaretas etter vedtatt planprogram;

Forurensing.

Nye og eksisterende bygninger skal forholde seg til gjeldende normer for utslipp etter lovverket. For nybygg vil dette ivaretas av plan og bygningsloven med søknad om utslippstillatelse for avløp før byggesøknad. Området hvor nye hytter skal plasseres vil kunne få forskjellige løsninger for avløp pga forskjellig masser i området, alt fra sand-grus til myr samt avstand til sluttresipient som er Neidenelva. Dette vil føre til at man kan bruke både infiltrasjonsanlegg, tett tank eller renseanlegg. Valg av type anlegg er basert på prøvetaking i byggeområde og beregning av ev. filtrering. For hytteområde FF1-4 så vil det være mest aktuelt med et filtreringsanlegg siden massene er gunstige for det. I de andre områdene er det mer myr og andre løsninger vil bli valgt. Det kan f.eks være tett avløpstank eller minirenselanlegg. Det vil sannsynligvis også anlegges felles avløpsanlegg for nye hytter siden bruken ikke vil generere de mengdene med avløpsvann som boliger. Eksisterende hytter i planområdet har også signalisert at det er ønskelig å tilknytte seg ev. nye avløpsanlegg. Dette er en stor fordel for kontroll av utslipp i området. Området tiltenkt oppstilling for caravaner(campingvogner, bobiler) vil få et eget

oppsamlingsanlegg for avløpsvann. Det blir ikke tillatt å slippe ut avløpsvannet i naturen. Dermed blir området bedre strukturert enn det er i dag.

Det er i dag ingen avrenning fra landskap som er av betydning. Det er ikke jordbruk innenfor planområdet som vil føre til økning av næringsforhold i elven og tilhørende myrområder. Ved ev. oppstart av ny jordbruk skal driftsplan utarbeides og vurderes. I planen skal man ivareta den naturlige vegetasjonen som hindrer avrenning.

Transportbehov.

Tilgang til planområdet er via kommunal veg. Denne veien har i dag forholdsvis liten trafikk, det er ca. 11 hytter og 4 boliger som er tilknyttet denne stikkveien nå. Trafikken vil være en del større i sommerhalvåret siden elven er åpen for fiske da (juni, juli, august). Dette fører til en del trafikk av turister og besøkende som fisker og camper ved elven (oppstilling caravan). Ved gjennomføring av planen vil økningen være innenfor eksisterende standard for veien. Totalt sett vil det da bli ca. 22 hytter og 4 boliger som bruker veien fast utenom ferietrafikk. Det er i dag ingen trafikkregistreringer for denne veien. Det fører til at vi har beregnet inngangsdata i henhold til tabell i Statens vegvesens håndbok 146- trafikkberegninger. Maksimalt framtidig årsdøgntrafikk (ÅDT) vil være mellom 100-500 turer pr. dag. Vegen har en fartsgrense på 50 km/t. I følge håndbok 017 vegnormaler er det ingen spesifiserte krav for utbedring av veier med ÅDT under 4000 og fartsgrense opp til 50 km/t.



I utbygingsperioden vil trafikken øke, spesielt med tanke på tyngre kjøretøyer som ev. trailer, lastebiler og lignende. I denne perioden bør man vurdere å foreta trafikale sikkerhetstiltak spesielt i forbindelse med lange kjøretøyer som skal levere bygningselementer, materialer osv. Dette kan være f.eks å stenge veien i en kort periode (ca. 5-10 min.) når spesielt store kjøretøy skal passere til byggeplass. Ev. trafikale sikkerhetstiltak skal vurderes av utbygger i samråd med transportør og ev. kommunen for byggeperioden.

Kulturmiljø og kulturminner.

Ingen av kulturminnemyndighetene, Finnmark Fylke og Sametinget, har tilkjennegitt at de vil foreta nye undersøkelser. Innspill fra myndighetene for reguleringsplanen er ivare tatt i beskrivelse, bestemmelser og plankart. Det er i planbestemmelsene lagt inn egen bestemmelse for hensyn og bevaring av kulturminner og ev. oppdagelse av slike.

Naturens mangfold (dyre- og planteliv).

Neidenelven er et varig verna vassdrag. Elvebredden og tilstøtende naturområder er viktige for det biologiske mangfoldet. Dette ivaretas ved gjennomføring av kartlegging/registrering av biologisk mangfold. Før gjennomføring av plan må det foretas en kartlegging. Dette er gjort av Bioforsk Svanhovd som har følgende konklusjoner i sin rapport: 'Korbineset har mye gammel kulturmark. De undersøkte områdene på Korbineset viser ulike påvirkningsgrader av menneskelig aktivitet. Det meste av områdene er kulturmark med ulike påvirkninger av moderne driftsformer fra 1950 til 1990 tallet. Et område skiller seg ut som viktig område som gammel slåttemark, som er en prioritert naturtype. Dette området er et tørrere parti av jorddelen i den sørøstre delen av de gamle jordene. Det er ikke påvist truede arter i området.' Man har derfor tatt dette til etterretning og

flyttet planlagte tiltak vekk fra gammel slåttemark. Området er satt til hensynsone. Samtidig er det gunstig for området at det ikke blir liggende urørt/brakk. Da vil en forsiktig bruksendring føre til at det biologiske mangfoldet forsterkes og kulturlandskapet styrkes. Dette er det lagt opp til i bestemmelser og i beskrivelse av detaljplan.

Landskap.

Ved gjennomføring av reguleringsplan med tilhørende byggeområder skal man være svært varsom med for eksempel felling av skog og store terrenginngrep. Bygninger skal oppføres i 1 etasje, med evt. hems/loft for å forskåne terrenget og for å gjøre det best mulig visuelt. Alle nye byggeområder og parkeringsområder er trukket bort fra elvebredden. Parkering kan samles og legges slik at terrenget får små fyllinger. I og med at planområdet vil sees fra hovedveien (E6), så skal spesielt storskogen og skog mot elvebredden bevares. Det er også restriksjoner i byggeområdene for skogsrydding som skal være skånsomt. Tiltakshaver/eier er ansvarlig for å etterfølge dette. Det er foretatt en visuell befaring fra E6 som underlag for vurdering av planområdet. Det er også vedlagt en plan som viser bevaring av skog langs elvebredden med fotomontasjer. Dette er vedlegg K2, montasje for skogbevaring, datert 16.12.2013.

Sikring av jordressurser (jordvern).

Det foreligger ingen registreringer som gir indikasjoner om at planlagte utbygginger/planarbeid vil berøre geologiske- eller andre naturverdier. En del av planområdet (ca.26 dekar) er tidligere dyrket mark hvor det har vært drevet med landbruk. I følge opplysninger fra Sør-Varanger kommune er eiendommen 7/2 ikke konsesjonspliktig lenger. Med tanke på at det kan oppstå et behov for jordbruksjord i framtiden, til matproduksjon eller til beiteområde, så vil man legge nye bygninger slik at de i minst mulig grad forringer framtidig bruk av mulig gjenoppdyrket mark. Nye tiltak er lagt til områder hvor det anses uegnet for landbruksformål pga. både størrelsen på områdene, jordsmonn og terreng. Tiltakshaver vil opprettholde dagens kulturlandskap som er preget av det tidligere jordbruket. Disse tiltakene er i tråd med veileder 'Jorda i Finnmark, verd å ta vare på 2010-2014' fra Fylkesmannen i Finnmark som er brukt i planleggingen og konsekvensutredningen.

Samisk natur- og kulturgrunnlag.

Deler av planområdet grenser til det fredede kulturmiljøet Skoltebyen i Neiden som inkluderer elva og motstående elvebredd i hele fredningsområdets lengde. Utforming av reguleringsplanen og tiltak skal ta hensyn til dette. Dette gjelder spesielt den storvokste bjørkeskogen på forhøyet rygg langs elva. Denne skogen skal i størst mulig grad holdes intakt. I planen er området langs elvebredden satt som hensynsone samt at det også er begrensninger for rydding av skog i hele planområdet bortsett fra der hvor man skal ta vare på kulturlandskapet. Planområdet berører ikke noe beiteområde for reinsdyr og planen har dermed ingen virkninger for reindriften i området. Sametinget har gjort befaring på planområdet i feltsesongen 2010 uten å registrere automatisk fredete kulturminner.

Befolkningens helse og helsens fordeling.

Dette er et tiltak som i liten grad berører befolkningens helse og helsens fordeling og utredes derfor ikke. Det tas heller ikke med i planbeskrivelsen.

Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett, herunder friluftsliv.

Neidenelva er en attraktiv elv for laksefiskere. Elva har mye å si for miljøet, som naturressurs og samfunnsforhold.

Det er i dag ganske stor ferdsel langs Neidenelva på sommeren av spesielt laksefiskere. Den delen av elva som er langs planområdet har skog og kratt som kantvegetasjon i elvebredden. Planlagt ny bruk av området vil ikke berøre dette området, siden den er trukket litt bort fra elva. Området langs elvekanten er satt til hensynsone;

'bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone'. Det vil si at sonen skal opprettholdes med tanke på vegetasjon og bruk av elven. Neidenelvans fiskefelleskap forvalter Neidenelven som naturressurs spesielt med tanke på laksefiske. Dette skal de fortsette med innenfor planområdet også. Neiden Fjellstue vil samarbeide med Fiskefelleskapet om bruk av området. Fiskefelleskapet vil være ansvarlig for trafikk og ev. rydding av kratt og skog langs elvebredden. Dette til felles beste for alle parter som er tilknyttet elva og for Neidensamfunnet for øvrig.

Av byggetiltak som kan ha en viss virkning på friluftsliv i området er nye hytter på planområdet. Nye hytter i nord er føyd pent inn i landskapet og det er ingen hindringer for å ferdes mellom hyttene f.eks opp fra elven og til kommunal veg. Eksisterende landskap skal beholdes i størst mulig grad fordi dette er et av hovedelementene for prosjektet med utleiehyttene, opplevelsen av natur rundt Neidenelven og kulturlandskapet.

Universell utforming og uteområder. Fritidsboliger med kun 1 bruksenhet er unntatt krav om tilgjengelig boenhet. I denne planen er det planlagt hytter med 1 bruksenhet pr. bygg. Men det vil sannsynligvis planlegges universell utforming for 1-2 hytter i området for campinghytter. Da vil man tilpasse både parkering, tilgang utvendig og innvendig for dette. Dette vil følge plan- og bygningslovens krav til dette. Det er også et spørsmål om tilpasning av uteområder for universell utforming. Her er det svært vanskelig å gjøre dette uten å foreta inngrep i områder som allerede har store begrensninger mhp. jordbruksvern og vern av sjø og vassdrag mot Neidenelva. Bruken her styres av Neidenelvans Fiskefelleskap.

Kriminalitetsforebygging.

De nye tiltakene fører ikke til økt kriminalitet utover det som er normalt for utleiehytter generelt og utredes derfor ikke. Det tas heller ikke med i planbeskrivelse.

Beredskap og ulykkesrisiko, jf. Pbl. § 4-3.

Foreliggende registreringer indikerer risiko for flom på deler av planområdet, spesielt vårflo med isgang langs Neidenelven. Norges Vassdrags- og energidirektorat anbefaler at man vurderer flomfaren og at dette tas hensyn til i planarbeidet. Det er i planarbeidet tatt hensyn til følgene av 200 års flom som anbefalt. Følgende punkter er vektlagt av NVE; -bygninger og parkering legges utenom flomutsatt område og at bygninger ikke skal ha kjeller (jfr. NVEs flomkart), -unngå inngrep i kantsonen langs Neidenelven, -eksisterende kantsone langs elven skal ha arealbrukskategorien 'bruk og vern av sjø og vassdrag' jfr. Plan- og bygningsloven § 12-5 nr 6. Det er i planarbeidet tatt hensyn til disse punktene. Det er byggeforbud i bevaringssone og kritisk flomsone, samt at det er lagt inn en hensynssone for flom hvor det er begrensninger for nye bygninger. Her er det forbudt å bygge med kjeller pga risikoen for grunnvannsstigning og vanninntrengning i kjeller.

Risiko ved havstigning.

Planområdet ligger langs Neidenelven som munner ut i Neidenfjorden. Springflo kan føre til stigning av vannet i Neidenelven opp til planområdet. I et langsiktig perspektiv er det sannsynlig at det vil bli noe havstigning. Her er det i flere muligheter for nivå på havstigning. Varighet på bygninger og anlegg bør være 50 år. I et slikt perspektiv er det i FN's klimapanel satt en sannsynlig havstigning på mellom 0,3 – 0,8 meter. Virkninger av spesielt springflo vil være en potensiell trussel mot lavtliggende bygninger og anlegg.

Siden planområdet er så langt oppe i elven (ca. 7 km fra munning) så er virkninger av flo og fjære kraftig dempet. I reguleringsplanen er det ingen eksisterende eller planlagte bygge- og anleggstiltak som ligger innenfor antatt kotehøyde for havstigning. Selv med havstigning på opp mot en meter vil planområdet være godt over havnivået. Det er ingen spesielt lavtliggende områder innenfor planområdet.

Barn og unges oppvekstvilkår.

I rundskriv 'T-1/95 Barn og planlegging' er lagt til grunn for vurderinger i denne konsekvensutredningen. I et slikt planarbeid er det naturlig å legge til grunn punkt 5. 'krav til fysisk utforming', som retningsgivende. Her står det blant annet følgende; *arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.* Planområdet ligger flere hundre meter unna ev. kraftige støykilder som E6-hovedveg. Det er ingen gjennomgangstrafikk i planområdet og hastigheten på kommunal tilførselsveg er lav (50 km/t). Verken planområdet eller omkringliggende områder har registrerte kilder for utslipp eller lignende som skal føre til helsefare. Både i planområdet og omkringliggende områder er det store friområder som enger seg for lek, fritidsaktiviteter og opphold. Området er gunstig for mange typer aktiviteter både sommer som vinter. Vi nevner fiskemuligheter, lek samt aking og skigåing. Ved gjennomføring av planen vil det også bli naturlig å tilrettelegge friområder rundt for barn og ungdom i større grad enn det er nå. Områdene kan og vil brukes av ulike aldersgrupper, både barn og voksne. Området kan brukes aktivt av både fastboende, hyttebrukere og ev. turister. Området har fin beliggenhet med hensyn på sol, utsikt og skjermet for vær og vind. Alle disse vilkårene er gunstige i forhold barn og unges oppvekstvilkår.

Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

I overordnede planer gis føringer om at nybygg og tilbygg/påbygg skal underordne seg eksisterende bebyggelsesstruktur. Dagens bebyggelse i området er preget av at man har brukt de materialer og byggemetoder som har vært 'i tiden' når de er bygget. Noen bygg har laftet tømmer som hovedbæring, gjerne med påbygg av vanlige isolert reisverk. Enkelte bygg er i kun i laftet tømmer og enkelte bygg er kun med isolert reisverk og det brukes både stående og liggende panel. Stort sett alle bygg har saltak med varierende takvinkel. Fargebruken er forholdsvis nøytral med vektlegging på toner av jordfarger.

Ved gjennomføring av reguleringsplan med tilhørende byggeområder skal man være svært varsom med for eksempel felling av skog og store terrenginngrep. Bygninger skal oppføres i 1 etasje, med evt. hems/loft for å forskåne terrenget og for å gjøre det best mulig visuelt. Man vil også etterfølge tradisjonen med saltak på nye bygg også. alle nye bygg vil bli bygd i treverk, enten med reisverk eller med tømmervegger. Dette er i tråd med bestemmelser i Arealplan for Sør-Varanger kommune som legger føringer for saltak, samt at man skal hensynta eksisterende bebyggelse i LNF-områder. De forskjellige byggeområdene vil sannsynligvis få forskjellig utbyggingstempo. Det er ikke lagt opp til at alle nye bygg blir like, verken fra leverandør eller i utforming. Men de forskjellige områdene vil nok få en felles standard for kvalitet og arkitektonisk uttrykk. Dette gjelder spesielt planlagt område for 'time share'-hytter og campinghytter. Fargebruken skal være nøytral med hovedvekt på toner av jordfarger.

Konkurransforhold.

Neiden Fjellstue as er en reiselivsbedrift. Bedriften driver med hytteutleie i Øvre Neiden og på fjellet, servering i kafe og storlavvo, og tilbyr naturopplevelser for besøkende og turister. Neiden Fjellstue har de siste 2 år etter dispensasjon fått tillatelse til å bruke en liten del av eiendommen til caravan- og telt oppstilling i bedriftens sommersesong. Dette for å gi lakseturistene med vogn eller telt overnattingsmuligheter i ordnede forhold ved denne delen av elva. Forretningskonseptet for planområdet er å videreutvikle utleiemulighetene med flere hytte alternativer som også skal føre til drift og aktiviteter hele året. F. eks vil 'Time-share'-hyttene fungere som camping-hytter hvor Neiden Fjellstue har ansvar for vaktmestertjenester og utleie. Dette i tråd med bedriftens kjerneaktiviteter.

I forbindelse med gjennomføringen av nye anleggs- og byggetiltak vil det kreves betydelig med arbeidskraft i en kort periode (1-3 år) med forskjellige fag for bygg og anlegg. Dette er i tilfelle Neiden Fjellstue AS bestemmer seg

for å utvikle hele planen med en gang. Dette er igjen avhengig av finansiering, kundefordeling, utvalg av konsept osv. Mange faktorer spiller inn for utviklingen av planen. Alternativt vil planen utvikle seg over et større tidsperspektiv (5-10 år). Da vil arbeidsplasser i forbindelse med utbygging være av langvarig og kan løses med ev. faste ansettelse innad eller langvarige kontrakter. Neiden Fjellstue AS vil at gjennomføringen av planen skal føre til flere arbeidsplasser i bygda, og utvikling av planområdet vil sees i den sammenheng. Dette er i tråd med Sør-Varanger kommunes plan, næringsutvikling. Dette er helt i henhold til retningslinjer fra samfunnsdelen av arealplan for Sør-Varanger kommune som erklærer at; '*-distriktene skal styrkes. -legge til rette for infrastruktur som gjør det mulig, gjennom utvidelser, knoppskyting og nyetablering, bidra til å styrke eksisterende næringsliv, særlig små og mellomstore bedrifter etc.*'

f) VIRKNINGENE AV PLANEN FOR EN ANNEN STAT.

Det er ingen relevante virkninger av planen for en annen stat. Neidenelven er en grenseelv som starter i Finland. Forvaltningen av elven ivaretas etter statlige og fylkeskommunale retningslinjer fra både Norge og Finland. Dette blir ivaretatt på norsk side av Neidenelvens fiskefelleskap i samarbeid med de statlige forvaltningsorgan. Denne planen følger alle disse retningslinjene.

g) SAMMENSTILLING OG VURDERING AV ALTERNATIVER.

I dette kapitlet foretas en sammenstilling av alternativer med virkningene med vurdering av alternativer i forhold til relevante planer, målsettinger og retningslinjer. I og med at Neiden Fjellstue ikke har flere alternativer enn foreslåtte detaljreguleringsplan og 0-alternativ så vi dette sammenfattes i korthet. Planlagte detaljreguleringsplan benevnes som alternativ 1.

Tema:	Alternativ 1	0-Alternativ
Forurensing.	Større kontroll på både eksisterende og framtidig utslipp. Oppdaterte løsninger.	Løsninger for utslipp fra eksisterende bygg og anlegg i området er usikkert.
Transportbehov.	Økning av trafikk til området. Men økningen fører ikke til krav om utbedring av tilførselsvei. Bedre kontroll på trafikken.	Uendret trafikkmengde.
Kulturmiljø og kulturminner.	Behovet for ivaretagelse av kulturminner er god. Tatt med i bestemmelse for planarbeid.	Usikkert om funn av nye kulturminner blir ivaretatt.
Naturens mangfold.	Det vil gjennomføres en kartlegging av biologisk mangfold før tiltak gjennomføres. Kulturlandskap og slåttemark kan opprettholdes med større biologisk mangfold.	Det vil ikke gjennomføres kartlegging. Kulturlandskap vil forringes. Fremdeles er det mulig å gjennomføre tiltak uten reguleringsplan.
Landskap.	Landskapet vil påvirkes noe, men det er restriksjoner slik at disse ikke blir for markante.	Landskapet vil beholdes slik som det er. Men ev. bruk vil ikke reguleres.
Sikring av jordressurser.	Området reguleres for å tilrettelegge framtidig jordbruk. Landskapet vil bli noe påvirket av tiltaket.	Eksisterende jordressurser forblir slik det er nå. Kulturlandskap vil ikke opprettholdes. Skogen vil overta tidligere jorder.

Samisk kultur og naturgrunnlag.	Bruken av området tar hensyn til samisk kulturgrunnlag ved hjelp av hensynsområder og bestemmelser.	Bruken av området forblir tilfeldig uten noe hensyntagen til samisk kultur og naturgrunnlag.
Beredskap og ulykkesrisiko.	Det er tatt hensyn til beregninger for 200 års flom i planen. Dette via soner i plankart, bestemmelser og beskrivelse. Dette etter innspill fra NVE.	Det vil ikke bli tatt noen spesielle hensyn til flom og isgang. Bruken vil forbli som den er i dag.
Barn og unges oppvekstvilkår.	Rundskriv 'T-1/95 Barn og planlegging' er lagt til grunn for vurderinger i denne konsekvensutredningen. I et slikt planarbeid er det naturlig å legge til grunn punkt 5. 'krav til fysisk utforming'. Området vurderes gunstig for mange typer aktiviteter både sommer som vinter.	Området vurderes gunstig for mange typer aktiviteter både sommer som vinter. Dette er uavhengig av om planen gjennomføres eller ikke. Det vil ikke tilrettelegges bedre.
Arkitektonisk og estetisk utforming.	Eksisterende utforming i området er tatt hensyn til. Det legges føringer for arkitektonisk og estetisk utforming i planbestemmelser og beskrivelse. Dette vil komme i tillegg til de nasjonale (plan- og bygningsloven) og kommunale regler.	Det vil være opp til tiltakshaver å ta hensyn til utforming av nye tiltak. Kun generelle nasjonale og kommunale byggeregler vil ligge til grunn for utformingen.
Konkurransforhold.	Gjennomføring av planen vil føre til en periode med større behov for innleid arbeidskraft (bygging og anleggsperioden). Denne perioden kan også forlenges og dermed føre til mer varige arbeidsplasser innenfor bygg/anlegg. Deretter skal varige arbeidsplasser bli opprettet i planområdet. Det vil sannsynligvis og også føre til positive ringvirkninger for andre bedrifter og innbyggere i Neiden.	Ingen endring av konkurranseforhold eller nye arbeidsplasser vil opprettes. Ingen ringvirkninger for Neiden. Stor sannsynlighet for negative virkninger for Neiden Fjellstue AS. Kapital bundet opp i eiendom som ikke kan brukes som forutsatt videre for bedriften.

Ved gjennomføring av **Alternativ 1** vil det blitt tatt hensyn til gjeldende planer, målsettinger og retningslinjer fra både offentlige og private. Vi nevner spesielt;

- Søknad om utslipp. Både eksisterende og nye tiltak vil bli oppgradert i henhold til forurensingsloven. Bedre kontroll på utslipp.
- Ev. trafikkøkningen er vurdert etter Statens vegvesens håndbok 146- trafikkberegninger og håndbok 017 vegnormaler.
- Ivaretagelse av kulturminner etter Kulturminneloven, jfr. Lov om Kulturminner av 1978, §8.
- Kartlegging av biologisk mangfold gjennomføres. Kulturlandskapet og det biologiske mangfoldet vil opprettholdes bedre og gammel slåttemark kan bevares.
- Sikring av jordressurser og kulturlandskap. Tiltak for planen er i tråd med veileder 'Jorda i Finnmark, verdt å ta vare på 2010-2014' fra Fylkesmannen i Finnmark.
- Samisk natur- og kulturgrunnlag ivaretatt. Reinbeitedistrikt har ingen innvendinger til planen.
- Beredskap og ulykkesrisiko. NVE's innspill med flomkart for 200 års flom er ivaretatt.

- Rundskriv 'T-1/95 Barn og planlegging' er lagt til grunn for vurderinger i denne konsekvensutredningen. Målsettinger i denne er vurdert og relevante tiltak er ivaretatt.
- Målsettinger i Arealplan for Sør-Varanger kommune ivaretatt med hensyn på arkitektonisk og estetisk utforming.
- Opprettelsen av nye arbeidsplasser og videreutvikling av eksisterende bedrifter i distriktene er helt i tråd med målsettinger i samfunnsdelen for arealplan Sør-Varanger kommune.

Ved gjennomføring av **Alternativ 0** vil man i mindre grad ta hensyn til gjeldende planer, målsettinger og retningslinjer fra offentlige og private;

- Utslipp forblir som de er i dag.
- Ingen vurdering av tiltak for trafikk og ev. økninger eller endringer.
- Mindre kontroll på ev. funn og ivaretagelse av kulturminner.
- Ingen kartlegging av biologisk mangfold. Kulturlandskap og biologisk mangfold vil forringes. Gammel slåttemark forsvinner.
- Ingen vurdering av sikring jordressurser og kulturlandskap.
- Ingen store betydninger for samisk kultur- og naturgrunnlag.
- Flom og isgang vurderes ikke. Ingen hensyn tas til risikovurdering.
- Ingen vurderinger og tiltak i forbindelse med miljø for barn og ungdom gjennomføres.
- Planområdet forblir uendret med hensyn på arkitektoniske og estetisk utforming. Det vil bli opp til ev. tiltakshavere å gjøre vurderinger og etterfølge kommunale og nasjonale regler og retningslinjer.

h) VURDERING AV SKADER OG ULEMPER.

Hva kan gjøres for å forhindre eller avbøte eventuelle skader og ulemper? I forbindelse med gjennomføring av planlagt detaljplan og konsekvensutredning vil følgende tiltak for å avbøte ev. skader og ulemper gjennomføres for **Alternativ 1**;

Forurensing: både eksisterende og nye utslippsanlegg vil bli vurdert etter beste alternativ i forbindelse med søknad om utslipp. Utslipp til luft fra vedovn i forbindelse med nybygg vil bli i henhold til de nyeste utslippskrav.

Trafikkforhold: I utbygingsperioden vil trafikken øke, spesielt med tanke på tyngre kjøretøyer som ev. trailer, lastebiler og lignende. I denne perioden bør man vurdere å foreta trafikale sikkerhetstiltak spesielt i forbindelse med lange kjøretøyer som skal levere bygningselementer, materialer osv. Dette kan være f.eks å stenge veien i en kort periode (ca. 5-10 min.) når spesielt store kjøretøy skal passere til byggeplass. Ev. trafikale sikkerhetstiltak skal vurderes av utbygger i samråd med transportør og ev. kommunen for byggeperioden.

Kulturmiljø og kulturminner: Det er i planbestemmelsene lagt inn egen bestemmelse for hensyn og bevaring av kulturminner og ev. oppdagelse av slike.

Naturens mangfold: Ivaretagelse av det biologiske mangfoldet. Dette ivaretas ved gjennomføring av kartlegging/registrering av biologisk mangfold. Anbefalinger etterfølges, kulturlandskap styrkes og biologisk mangfold opprettholdes/forsterkes.

Landskap: Ved gjennomføring av reguleringsplan med tilhørende byggeområder skal man være svært varsom med for eksempel felling av skog og terrenginngrep. Restriksjoner er lagt inn i bestemmelsestekst og områdeformål for planarbeidet.

Sikring av jordressurser (jordvern): for å sikre jordressurser som framtidig jordbruk og opprettholdelse av kulturlandskap er det lagt inn føringer og restriksjoner i i bestemmelsestekst og områdeformål for planarbeidet. Dette er f.eks bevaring av storskog, gamle jorder og byggeformål på områder uten forringelse av mulig framtidig jordbruk.

Samisk natur- og kulturgrunnlag: Deler av planområdet grenser til det fredede kulturmiljøet Skoltebyen i Neiden som inkluderer elva og motstående elvebredd i hele fredningsområdets lengde. Restriksjoner er lagt inn i bestemmelsestekst og områdeformål for planarbeidet. I planen er området langs elvebredden avsatt til hensynssone samt at det også er begrensninger for rydding av skog i hele planområdet, bortsett fra der hvor man skal ta vare på kulturlandskapet.

Beredskap og ulykkesrisiko, jf. Pbl. § 4-3: Foreliggende registreringer indikerer risiko for flom på deler av planområdet, spesielt vårflom med isgang langs Neidenelven. Det er i planarbeidet tatt hensyn til følgene av 200 års flom. Følgende punkter er vektlagt av NVE og tatt hensyn til i planen; -bygninger og parkering legges utenom flomutsatt område og at bygninger ikke skal ha kjeller (jfr. NVEs flomkart), -unngå inngrep i kantsonen langs Neidenelven, -eksisterende kantsoner langs elven skal ha arealbrukskategorien 'bruk og vern av sjø og vassdrag' jfr. Plan- og bygningsloven § 12-5 nr 6. Det er byggeforbud i bevaringssone og kritisk flomsone, samt at det er lagt inn en hensynssone for flom hvor det er begrensninger for nye bygninger. Her er det forbudt å bygge med kjeller pga risikoen for grunnvannsstigning og vanninntrengning i kjeller.

Barn og unges oppvekstvilkår: Ved gjennomføring av planen vil det bli naturlig å tilrettelegge planområdet og området rundt for barn og ungdom i større grad enn det er nå. Områdene kan og vil brukes av ulike aldersgrupper, både barn og voksne.

Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet: Ved gjennomføring av reguleringsplan med tilhørende byggeområder skal man være svært varsom med for eksempel felling av skog og store terrenginngrep. Bygninger skal oppføres i 1 etasje, med evt. hems/loft for å forskåne terrenget og for å gjøre det best mulig visuelt. Man vil også etterfølge tradisjonen med saltak på nye bygg også. Alle nye bygg vil bli bygd i treverk, enten med reisverk eller med tømmervegger. Fargebruken skal være nøytral med hovedvekt på toner av jordfarger.

Konkurransforhold: Neiden Fjellstue AS vil at gjennomføringen av planen skal føre til flere arbeidsplasser i bygda, og utvikling av planområdet vil sees i den sammenheng. Dette er i tråd med Sør-Varanger kommunes plan, næringsutvikling. Dette er helt i henhold til retningslinjer fra samfunnsdelen av arealplan for Sør-Varanger kommune. Gjennomføring av planen er et avbøtende tiltak i forhold til dagens tilstand hvor Neiden Fjellstue AS vil få problemer med å opprettholde dagens aktiviteter fordi investering i eiendom 7/2 var en forutsetning for å drive videre i Neiden innenfor reiselivsnæringen som er camping, hytteutleie og tilhørende virksomhet.

I forbindelse med gjennomføring av planlagt detaljplan og konsekvensutredning vil følgende tiltak for å avbøte ev. skader og ulemper gjennomføres for **0-Alternativ**;

Forurensing: Eksisterende utslippsanlegg vil måtte fornyes etter hvert.

Trafikkforhold: Ingen avbøtende tiltak. Ved økning av trafikkmengden må tiltak vurderes.

Kulturmiljø og kulturminner: Det vil være vanskelig å kontrollere og pålegge nye eiere kontrolltiltak ved gjennomføring av tiltak. Avbøtende tiltak uavklart.

Naturens mangfold: Ivaretagelse av det biologiske mangfoldet vil nok forringes. Kulturlandskapet vil også forringes. Kan muligens løses ved krav fra kommunens side ved ev. søknad om tiltak. Hvis ikke så må kommunen gjennomføre dette selv.

Landskap: Krav om avbøtende tiltak i forbindelse med ev. søknad om tiltak kan gjennomføres av kommunen. Men dette er uavklart.

Sikring av jordressurser (jordvern): Det eksisterer føringer fra kommunen på gjennomføring av tiltak. Dette er f.eks søknad om bygging og anlegg på områder for mulig framtidig jordbruk.

Samisk natur- og kulturgrunnlag: Deler av planområdet grenser til det fredede kulturmiljøet Skoltebyen i Neiden som inkluderer elva og motstående elvebredd i hele fredningsområdets lengde. Det eksisterer ingen avbøtende tiltak for 0-alternativ.

Beredskap og ulykkesrisiko, jf. Pbl. § 4-3: Det foreligger ingen avbøtende tiltak for 0-alternativ med hensyn på flom og isgang selv om risikoen er forholdsvis stor.

Barn og unges oppvekstvilkår: Ingen avbøtende tiltak for 0-alternativ eller større ulempe forventet.

Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet: Det vil bli opp til ev. tiltakshavere å gjøre vurderinger og etterfølge kommunale og nasjonale regler og retningslinjer.

Konkurransforhold: 0-alternativet er uten avbøtende tiltak for mulig negative konsekvenser hvis ikke planlagt reguleringsplan gjennomføres bortsett fra at Neiden Fjellstue AS bør prøve å få solgt eiendommen for å hindre tapte investeringer.

i) FORSLAGSSTILLERS ANBEFALING AV ALTERNATIV.

Forslagsstiller Neiden Fjellstue AS anbefaler beskrevne **alternativ 1**, som omfatter planlagte detaljreguleringsplan og tilhørende konsekvensutredning. Dette på grunnlag av følgende vurdering:

Neiden Fjellstue AS ser et stort behov for, og utviklingspotensiale for å legge til rette for utleieenheter i denne delen av elva som Korbineset er lokalisert. Etter at Neiden Fjellstue AS kom til enighet med Sametinget, Sør-Varanger kommune og vernemyndigheter om å utvikle tidligere campingtilbud som lå i Skoltelandsbyen, var en av grunnforutsetningene at man skulle opprettholde et lignende tilbud i denne delen av elva som også har noen av de beste og mest besøkte fiskeplassene. Dette var sterke signaler om, fra bla. kommunen, andre offentlige organer og beslutningstakere. Neiden Fjellstue AS mener at fordelene med denne planen veier klart opp for ev. ulemper som planen utløser. De ulemper som planen utløser har man tatt hensyn til og foreslått avbøtende tiltak for.

Planen fører til at tiltakshaver får en bedre struktur på bruk og utforming av området for innenfor de fleste punkter som er lagt til grunn i vurderingen. Det er i planen tatt hensyn til viktige innspill fra både offentlige og private aktører. Planen fører til at man kan opprettholde og styrke driften av Neiden Fjellstue AS. Dette er helt i henhold til Sør-Varanger kommunes samfunnsplan med sikte på styrking av næringsliv i distriktene, særlig små og mellomstore bedrifter.

j) UNDERSØKELSER FØR GJENNOMFØRING.

Før gjennomføring av tiltaket detaljreguleringsplan må det foretas en kartlegging/registrering av biologisk mangfold. Omfanget av nødvendig kartlegging vurderes opp størrelsen på tiltakene.

i) OVERVÅKING VIRKNINGER AV TILTAKET.

Etter forslagsstillers vurdering er det ikke behov for å overvåke faktiske virkninger av tiltaket, bortsett fra flomnivå i Neidenelva. Her må man ha avklart rutiner for innhenting av opplysninger om varslet flom fra NVE eller lignende. Dette ivaretas av tiltakshaver/eier Neiden Fjellstue AS. Dette bør være en del av HMS-tiltak internt i bedriften.

Forslagsstiller Neiden Fjellstue AS ønsker at man gjennom planprosessen ivaretar nødvendig medvirkning og informasjon.

For øvrig stiller forslagsstiller seg åpen for dialog med interessenter i samråd med Sør-Varanger kommune for å sikre en god behandling og en sikker framdrift for arbeidet med planen.

Kirkenes 06.10.2014

Forslagsstiller Neiden Fjellstue AS
Plankonsulent Fiskebeck Prosjekt AS

Detaljregulering for Korbineset Fiskecamp

Neiden, Sør-Varanger kommune, g/bnr: 7/2, 7/8, 7/35, 7/41 og 7/104.

Reguleringsbestemmelser

Dato:	04.03.14
Planens ID:	20302010004
ArkivsakID:	10/1380
Fastsatt Planprogram:	23.05.12
1.gangs behandling:	27.03.14, UFPS sak 035/14
Utlagt til offentlig ettersyn:	09.04.14-30.05.14
Dato for siste revisjon:	09.12.14
2.gangs behandling:	
Dato for vedtak i kommunestyret:	

I

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense, ligger innenfor LNF-område i kommuneplan for Sør-Varanger kommune.

II

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 gjelder disse bestemmelsene for det regulerte området.

III

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-5 er området regulert til:

- 1 Felles bestemmelser
- 2 Område for bebyggelse og anlegg, §12-5. Nr. 1.
 - 2.1 Generelle bestemmelser
 - 2.2 Fritidsbebyggelse eksisterende (FF)
 - 2.3 Fritidsbebyggelse (FF2 – FF5)
 - 2.4 Utleiehytter (1 og 2)
 - 2.5 Campingplass
 - 2.6 Kombinert bebyggelse for kontor og bolig
- 3 Samferdsel og teknisk infrastruktur, §12-5. Nr. 2.
 - 3.1 Kjørøveg
 - 3.2 Parkering/snuplass
- 4 Landbruks, natur og friluftsområde, §12-5. Nr. 5.
 - 4.1 Landbruk
- 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, §12-5. Nr. 6.
 - 5.1 Verneområde for strandsone
- 6 Hensynssoner, §12-6.
 - 6.1 Flomfare
 - 6.2 Sikringszone

6.3 Særlig landskapshensyn, Slåttemark

IV

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1 Felles bestemmelser

- a) Det tillates innlagt vann og elektrisitet i området.
- b) Det tillates ikke utfyllt eller lagret løsmasser, sprengstein, materialer og lignende innenfor byggeområde og klimasone, hverken midlertidig eller permanent.
- c) Det vil kun være tillatt med tynningshogst i byggeområde og LNF-område. Storvokst bjørkeskog langs elvebredden og på mælkanter skal beholdes så godt som det lar seg gjennomføre.
- d) Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet umiddelbart stanses og kulturminnemyndighetene varsles, jfr. Lov om Kulturminner av 1978, §8.
- e) Etter at planen er vedtatt er det ikke tillatt med bygging, anleggsvirksomhet eller annen drift som er i strid med planen.

2 Område for bebyggelse og anlegg, §12-5. Nr. 1.

2.1 Generelle bestemmelser

- a) Med søknad om byggetillatelse skal det medfølge perspektivtegning som viser byggenes plassering i terrenget samt skjæring og fylling. I tillegg skal situasjonsplan vise plassering av adkomstvei og parkeringsplass.
- b) Adkomstvei og parkeringsplass skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse. Parkering til hver hytte vil være innenfor egen tomtegrense/formålsgrense.
- c) Det tillates ikke oppsatt gjerder rundt hyttene.
- d) Jordmasser som blir tatt opp ved tilrettelegging for bygging eller anlegg, skal i så stor grad som mulig gjenbrukes.
- e) Byggegrense mot kommunal veg er 15 meter.
- f) Det må søkes om og være utstedt utslippstillatelse før byggetillatelse gis. Det kan også gis tillatelse til felles avløpsløsninger for flere hytter.

2.2 Fritidsbebyggelse eksisterende (FF)

- a) Det er to eksisterende fritidsboliger på eiendom 7/35 og 7/41. Disse opprettholdes som samme formål som tidligere.
- b) Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 180 m² for hver tomt.

2.3 Fritidsbebyggelse (FF2 – FF5)

- a) Tomt FF 2-5 er hytter for salg.
- b) Hyttene på FF 2-5 skal ha 1 etasje og ev. en loftsetasje. Taket skal være saltak med vinkel mellom 18 og 36⁰. Mønehøyde skal ikke overstige 7 meter for disse. Møneretningen skal tilpasses slik at de ikke blir dominerende i terrenget og fortrinnsvis følge koteretning. Det skal brukes nøytrale farger med hovedvekt på toner av jordfarger.
- c) På hver nye tomt er det tillatt å bygge 1 stk. hytte med tilhørende badstu og uthus. Totalt 3 bygg.
- d) Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 180 m² for hver tomt.
- e) Fradelingen skal skje som vist i plankartet.

2.4 Utleiehytter (1 og 2)

- a) Område Utleiehytter 1 er for campinghytter. Det kan bygges maksimalt 6 hytter innenfor området. Minst én campinghytte med uteoppholdsareal skal være tilrettelagt for universell utforming.
- b) Område Utleiehytter 2 er for timeshare-hytter. Det kan bygges maksimalt 2 hytter.
- c) Det er ikke tillatt å bygge nærmere elvebredden enn byggegrensen. På disse områdene skal spesielt skog mot elvebredden beholdes slik som den er i dag.
- d) Det vil kun være tillatt med 1 etasjes bygg i disse områdene.
- e) Taket skal være saltak med vinkel mellom 18 og 36⁰. Mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter. Møneretningen skal tilpasses slik at de ikke blir dominerende i terrenget og fortrinnsvis følge koteretning. Det skal brukes nøytrale farger med hovedvekt på toner av jordfarger.
- f) Ved hver hytte er det tillatt å bygge badstu og uthus, totalt 3 bygg, samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 180m².

2.5 Campingplass

- a) Dette er et område som skal være en oppstillingsplass for caravan/campingbiler. Dette er et område med tidligere oppdyrket mark. Her vil det settes opp tilkoplingspunkt med elektrisitet. Området vil også avrettes noe.

- b) Det er også et lagerbygg på området. Den opprettholdes til samme formål.
- c) Området skal kunne tas i bruk til landbruksformål ved behov. Dette medfører at installasjoner og bygg skal ha en midlertidig karakter og at det ikke foretas vesentlige terrenginngrep.

Retningslinje: Med vesentlig inngrep menes påfylling med for eksempel grus, pukk og sand. Eksempel på midlertidig karakter er vogner, spikertelt, enkle levegger med videre. Eksempel på varige bygg er der hvor det støpes grunnmur, eller gjennomføres andre omfattende terrenginngrep.

2.6 Kombinert bebyggelse for kontor og bolig

- a) Dette er område som tilhører den opprinnelige hovedgården. I dette området er det et hovedhus, garasje og div. uthus. Dette området skal brukes videre til kombinert formål for kontor og bolig.
- b) Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 280 m².

3 Samferdsel og teknisk infrastruktur, §12-5. Nr. 2.

3.1 Kjøreveg

- a) Dette er ny privat veg for 4 nye hytter nord på planområdet.
- b) Ved utforming av avkjøring til hovedveg må Vegvesenets håndbok N100, Veg- og gateutforming legges til grunn.
- c) Det må ryddes skog i frisiktområdene langs veien.
- d) Fra nord til sør går det en privat veg til eksisterende hytter, bla. eiendom 7/41, ytterst på Korbineset. Denne veien opprettholdes til samme formål (kjøreveg). Tillatt maksimal bredde er 4 meter. Veiens standard skal tilsvare enkel grusveg (toppdekke). Det tillates ikke større fundamenteringstiltak for vegen.

3.2 Parkering/snuplass

- a) Dette er eksisterende parkering og snuplass. Den skal opprettholdes til samme formål.

4 Landbruks, natur og friluftsområde, §12-5. Nr. 5.

4.1 Landbruk

- a) Dette er område som tilhørte den opprinnelige hovedgården. Dette området har stort sett alt som har vært oppdyrket tidligere samt en god del skog.

- b) Det er også en bål plass mot elvekanten. Den opprettholdes til samme formål.
- c) Resten av dette området opprettholdes til samme formål som det er i dag.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, §12-5. Nr. 6.

5.1 Verneområde for strandsone

- a) Dette er en vernesone langs Neidenelva som er avsatt til bruk for allmennheten. Dette er et viktig bruksområde for laksefiskere. Her skal det ikke foretas inngrep, verken på terreng eller med bygningstiltak.

6 Hensynssoner, §12-6.

6.1 Flomfare

- a) Dette er fareområde for flom i Neidenelva. Dette er et område som kan stå under vann ved en 100-års flom.
- b) Det er ikke lov å ha oppholdsplasser, som for eksempel lekeplass og bål plass i fareområdet.
- c) Det er ikke lov å plassere bygg eller anlegg i områdene, med unntak for el.kraft-installasjoner.

6.2 Sikringssone

- a) Dette er et område hvor grunnvannsnivået vil være høyt under en 100-års flom.
- b) I dette området er det ikke tillat å bygge nybygg med kjeller.

6.3 Særlig landskapshensyn, Slåttemark

- a) Dette er et område hvor det er registrert gammel slåttemark.
- b) Det er ikke lov med bygge- eller anleggstiltak på området. Det kan gjennomføres enkel slått på dette området for å opprettholde slåttemarken. Det skal ikke brukes større redskaper enn små traktorer til dette. Helst med håndholdt redskap.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse-fritiliggende
- Uteliehytter
- Campingplass
- Kombineret bebyggelse og anleggsformål

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

- Landbruksformål
- Friluftformål

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandområder

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandområder

§12-6 - Hensynssoner

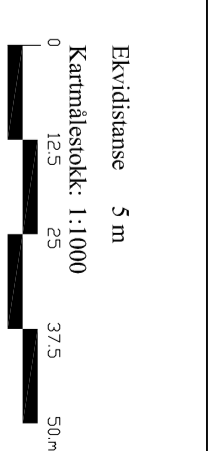
- Andre sikringssoner
- Flomfare
- Hensyn landskap

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Elendomsgrænse som skal oppheves
- RpSikringGrense
- RpFareGrense
- RpAnghittHensynGrense
- Byggegrænse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Punktsymboler
- Avkjørsel

Plottformat: A2

Kartopplysninger
 Kilde for basiskart: FKB C, Statens kartverk
 Dato for basiskart: 22.02.2011
 Koordinatsystem: UTM sone 35 basert på EUREF89
 Høydegunnlag: NN1954



Detailregulering for Korbinset Fiskecamp
Neiden, gnr: 7, bnr: 2,8,35,41, og 104
 Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Sop-Varanger kommune
 Forslagstiller: Neiden Fjellstue AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato	27.06.2014	Revisjon	korrigerig av planID	
Dato	06.10.2014	Revisjon	Korrigerig etter 1 gangs merknadsbehandling	VT
Dato		Revisjon		
Kommunestyrets vedtak				
3. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra				
1. gangs behandling				
Kommisjonering av oppsatt av planarbeidet				
Oppstartsnotat				
PLANEN ER UTARBEIDET AV:				
		TEGNER	DATO	SIGN.
		R.101.A	04.03.2014	J-AM

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av _____ Dato _____ Planen _____

RISIKOVURDERINGSSKJEMA - Samfunnssikkerhet og beredskap
 – Sjekkliste arealplanlegging.

Prosjekt/plan/sak:	Korbineset, Neiden, Sør-Varanger kommune.
---------------------------	--

Naturbasert sårbarhet	Kontroll	Dato	Sign.
a) Er det i planområdet fare mht. snøskred? (www.skrednett.no)	Ok	15.04.2011	J-ÅM
b) Er det i planområdet fare mht. kvikkleireskredd? (www.skrednett.no)	Ok	15.04.2011	J-ÅM
c) Er det i planområdet fare mht. jordskred? (www.skrednett.no)	Ok	15.04.2011	J-ÅM
d) Er det i planområdet fare mht. flom? (http://www.nve.no/)	SK	15.04.2011	J-ÅM
e) Er det i planområdet fare mht. radon? (http://radon.nrpa.no/)	UN	15.04.2011	J-ÅM
f) Er det i planområdet fare mht. spesielle værforhold? (lokale fenomener)	OK	15.04.2011	J-ÅM

Virksomhetsbasert sårbarhet			
a) Er det i planområdet fare mht elektromagnetisk felt fra kraftledninger? (http://www.stralevernet.no/)	OK	15.04.2011	J-ÅM
b) Medfører planforslaget risiko (ulykker, støy, støv, etc.) i forbindelse med nærhet til veitrafikk/transportnett, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplasser?	OK	15.04.2011	J-ÅM
c) Er det i planområdet fare mht. industrianlegg - brann/eksplosjon, virksomheter hvor kjemikalieutslipp og andre forurensninger kan forekomme, lagringsplasser (industrianlegg, havner, bensinstasjoner) hvor farlige stoffer lagres?	IA	15.04.2011	J-ÅM

- OK= sjekket og i orden.
- UN= utredes nærmere i byggeprosessen
- IA= ikke aktuell i denne saken
- SK= se kommentar i vedlegg til sjekklista

Det er gjort en enkel vurdering av risiko på grunnlag av Fylkesmannens skjema. Følgende punkter er det ikke definert noen risiko i forhold til:

- Snøskred
- Spesielle værforhold

- Elektromagnetiske felt fra kraftledninger
- Industrianlegg og fareforhold fra disse

ROS-vurdering

Det er foretatt en ROS-analyse i forbindelse med planleggingen. Analysen er foretatt etter skjema utarbeidet av Fylkesmannen og Direktoratet for sivil beredskap (DSB`s) manualer og veiledere

Analysen tar kun utgangspunkt i ting som man forventer kan skje i fremtiden.

ROS-analysen bidrar til planlegging og tiltak for å skape et trygt og godt miljø og har beredskap for effektivt å møte kriser. Dette forutsetter blant annet kjennskap til risikofaktorer for liv, miljø og materielle verdier. Det forutsetter videre kjennskap til egne sterke og svake sider knyttet til evne og mulighet for å forebygge at uønskede hendelser inntreffer og evne til å redusere skadevirkningene av de uønskede hendelser som faktisk skjer.

Det er foretatt en risikovurdering tilknyttet forskjellige problemstillinger som kan tenkes å være aktuelle i tilknytning til bygginga av fritidsboliger og interne veier i planområdet. I denne analysen er følgende vurdert;

- hvilke uønskede hendelser som kan oppstå
- hvor sannsynlige de er
- konsekvensen av slike hendelser
- hvilke tiltak som kan motvirke risiko og skadeomfang

Mulige uønskede hendelser:

Potensielle risikoområder	Sannsynlighet	Konsekvensvurdering
a) Trafikkstøy	Lite sannsynlig	Ufarlig
b) Trafikkstøv	Usannsynlig	Ufarlig
c) Trafikkulykker	Lite sannsynlig	Kritisk
d) Snøras	Lite sannsynlig	Kritisk
e) Jord-/leirras (geoteknikk)	Lite sannsynlig	Farlig
f) Flom	Sannsynlig	Kritisk
g) Nye høyspentlinjer	Usannsynlig	Ufarlig

a) Trafikkstøy;

Planområdet er forholdsvis langt unna (200-300m) hovedvei (E6). Og den ligger på andre siden av Neidenelven. Hovedveien har fartsgrense 60 km/t.

b) Trafikkstøv;

Planområdet er forholdsvis langt unna hovedvei. Ca. 200-300 m.

c) Trafikkulykker;

Planområdet får interne kjøreveger med fartsgrense 30 km/t. Fra planområdet kjører man ut på kommunal veg i et oversiktlig kryss. Krysset har god sikt i begge retninger. I og med at man fra planområdet må kjøre ut på vei med fartsgrense 50 km/t, så kan det oppstå ulykker. Men på grunn av den lave fartsgrensen og god oversikt, så er det

lite sannsynlig med dødsfall. Denne veien har kun trafikk til og fra hytter og bolig i dette området.

d) Snøras;

Det er ikke registrert snøras i dette området.

e) Jord-/leirras (geoteknikk);

Planområdet grenser i nord mot Neidenelven. I randsonen mot elven antas det å være sedimentert jordmasser. Disse massene kan være av slik art at det kan oppstå utglidninger av masse og sig i f.eks bygningsmasse. Dette hvis man påfører feil belastning av massene. Utsatte deler av elvebredden har også fått utgravningsforebygging med stor stein.

f) Flom;

Neidenelven som er grense mot sør vil i varierende grad få økning i vannstanden på våren. Det kan i enkelte år skape flom og muligheter for isgang. Flomkart fra NVE danner grunnlag for planleggingen av spesielt byggeområder.

g) Høyspentlinjer.

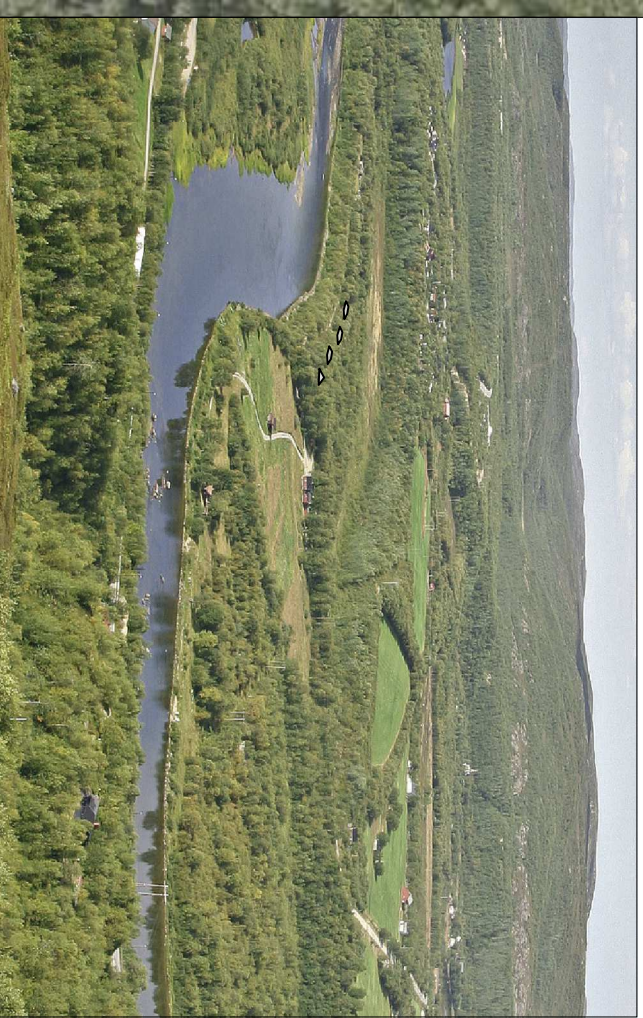
Det er ingen høyspentlinjer eller høyspent trafoer i nærheten av planområdet nå. Tidligere høyspentlinje er nå nedlagt og demontert.

I selve analysen benyttes en del sannsynlighetsbegreper. I tabellen nedenfor er disse begrepene forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvens, Direktoratet for sivil beredskap):

Begrep	Forklaring
Usannsynlig	Ikke aktuelt i denne sammenhengen
Lite sannsynlig	Sjeldnere enn én hendelse pr 10 år
Mindre sannsynlig	Én gang pr 10 år eller oftere
Sannsynlig	Én gang pr 5 år eller oftere
Meget sannsynlig	Én gang i året eller oftere
Svært sannsynlig	Ti ganger i året eller oftere

Det brukes også en del konsekvensbegreper i analysen. I tabellen nedenfor er også disse begrepene forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvent, Direktoratet for sivil beredskap):

Begrep	Menneskelig liv og helse	Miljø (jord, vann, luft mm)
Ufarlig	Ingen personskade. Ikke sykefravær	Ingen forurensing av omgivelsene
En viss fare	Skade som fører til kortere sykefravær	Mindre «uregelmessighet» som påviselig ikke forårsaker skader på dyreliv eller flora
Farlig	En alvorlig personskade eller fraværskade på flere	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake lokale uregelmessigheter
Kritisk	Kan resultere i død for én person	Utslipp til vann luft eller jord som kan forårsake lokale skader
Katastrofalt	Kan resultere i mange døde	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake varige skader



Bevaring av skog langs
elvebredden.

NEIDEN FJELLSTUE AS.
KORBINESET.

DATO: 16.12.2013

Til naboer,
Berørte parter,
Offentlig og private høringsinstanser.

Deres ref.:

Vår ref.:

**VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING AV HESSENGVEIEN 2,
GNR 25 BNR 2 FNR 334, GNR 25 BNR 2 FNR 219, SAMT GNR 25 BNR 2 FNR 209,
KIRKENES, SØR-VARANGER KOMMUNE.**

I medhold av plan og bygningslovens §§ 12-1 og 12-8 og 12-14 blir det med dette varslet om igangsettelse av detaljregulering for eiendommen nevnt i overskriften.

Planområdet:

Planområdet er regulert til næringsvirksomhet og offentlig formål. Innenfor planområdet er det stilt krav om detaljregulering. Området mangler i dag reguleringsplan, byggehøyder og tomteutnyttelse må derfor utarbeides i en reguleringsplan for området.

Planområdet er avgrenset som vist på kartutsnitt, og planområdet er ca 4,3 daa. Planen er vurdert i forhold til forskrift for konsekvensutredning og planetaten i Sør-Varanger kommune har konkludert med at planen ikke skal konsekvensutredes.

Formålet med detaljreguleringen:

Formålet med arbeidet er å detaljregulere området til butikk/næringsvirksomhet og bolig (hybler)

Forslagstiller:

Forslagstiller er Rundkjøringa AS..

Stilla Utvikling AS er utførende konsulent for planleggingen.

Merknader til oppstartsmeldingen:

Merknader som har virkning eller interesse for planarbeidet kan sendes:

Stilla Utvikling AS
Postboks 23
0411 Oslo

eller sendes elektronisk til:
lina@stillautvikling.no

Det er ikke nødvendig å sende kopi av merknader til Sør-Varanger kommune. Merknadene blir samlet opp og kommentert av Stilla Utvikling AS. Alle mottatte dokumenter, merknader og lignende blir sendt kommunen sammen med planforslaget.

Frist for merknader er satt til 04.02.2015

Videre saksgang:

Etter at meldingsfristen er ute vil selve planforslaget bli utarbeidet for deretter bli sendt Sør-Varanger kommune for saksbehandling. Etter førstegangsbehandling blir planen lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil da bli anledning til å komme med merknader til planforslaget før videre politisk behandling.

Stilla Utvikling AS,
Lina Grundström



Vedlegg: Kartskisse

SØR-VARANGER KOMMUNE
Boks 406, 9915 Kirkenes

08 JAN 2015

19/2900-

Saksnr:

Dok nr:

Dato: 06.01.15

Off vurdering:

Kopertil

