

Detaljreguleringsplan med Konsekvensutredning for Korbineset fiskecamp.

Planprogram.

**For område med eiendommene gnr.7, bnr.2 og deler av gnr.7,
bnr.8, samt FeFo eiendom gnr 7 bnr. 1 som tiltakshaver har fått
grunneiers tillatelse til å utarbeide reguleringsplan for.**



PlanID: 2010004

Siste revisjon: 24.04.12

Tiltakshaver: Neiden Fjellstue AS

Planansvarlig: Fiskebeck Prosjekt AS

Detaljreguleringsplan med Konsekvensutredning for Korbineset fiskecamp. Planprogram.

Planens ID: 2010004

Saksnr i WebSak: 10/1380

Varsel om oppstart:	18.06.10
Utlagt til offentlig ettersyn:	06.06.11
Dato for siste revisjon:	24.04.12
Behandling:	10.05.12, UFPS sak 063/12
Fastsatt i kommunestyret:	25.05.12, KST sak 039/12

Bakgrunn:

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 6 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 våre 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.

a) Beskrivelse

Geografisk beliggenhet

Eiendommene ligger på Korbineset og grenser mot Neidenelva i Neiden, Sør-Varanger kommune. Området er benevnt som LNF-område i kommunens arealplan.

Neiden Fjellstue er eier av eiendom gnr.7, bnr.2. Finnmarkseiendommen eier området gnr.7 bnr.1 som ønskes utbygd, og gnr.7, bnr.8. Neiden Fjellstue har ved søknad av 10.11.2008 fått tillatelse av Finnmarkseiendommen og seinere av fester av eiendom gnr.7, bnr.8 til å utarbeide reguleringsplan for deler av deres eiendom, med tanke på seinere forhandlinger om kontrakter for arealet.

Landskapstype

Landskapet består av skogsområde og tidligere dyrket mark.

Vegetasjonstype

Bunnvegetasjon er høy og lyng. Noe krattbevokst. Stedvis meget fuktig bunn på eiendommen.

Natur og miljøkvaliteter

Området grenser til Neidenelva, som er varig vernet i verneplan.

Neidenelva er en attraktiv elv for laksefiskere, og utleieenheter her vil bli godt etterspurt.

Landbruk- En del av planområdet (ca.26 dekar) er tidligere dyrket mark hvor det har vært drevet med landbruk. 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 dyrket mark.

Kulturlandskap- Deler av området grenser til det fredede kulturmiljøet Skoltebyen i Neiden. Så planområdet har verdi som kulturlandskap. Utforming av reguleringsplanen og tiltak skal ta hensyn til dette. Den storvokste bjørkeskogen langs elva skal i størst mulig grad holdes intakt.

Framdriftsplan for reguleringsarbeidet

Det er varslet om oppstart av reguleringsarbeid 18. Juni 2010.

6. juni 2011 ble planprogram for konsekvensutredning sendt på høring.

Vår 2012 behandling av innkomne innspill og utarbeidelse av reguleringsplan og konsekvensutredning.

Barmarksperiode 2011 utført befaringer og bestilt grenseoppgang.

Mars/Mai 2012 innlevering av reguleringsforslag og konsekvensutredning til myndighetsorgan Sør-Varanger kommune.

Eksisterende forhold

Eiendom 7/2 har i dag 1 hovedbygg som er registrert som bolig, samt to fradelte tomter (7/35 og 7/41) for fritidsboliger. 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.

Gjennom deler av planområdet går det en privat hytteveg. Det er 5 fritidsboliger i nærhet til planområdet, og langs denne private vegen.

Høgspenlinjen som er tegnet inn på kart over eiendommen er nå fjernet pga. omlegging av hovedkraftnett.

Eksisterende tomtegrense mot øst (eiendommene 7/16, 7/34 og 7/33) er uavklart. Det er forskjell på denne grensen i digitalt sosi-underlag tilsendt fra kommunen og fysisk grense som er påvist av eier Neiden Fjellstue og naboer.

Neiden Fjellstue AS har inngått følgende avtaler for bruk av område; - Med Finnmarkseiendommen om bruk av deler av 7/1 som ligger mot elven. Datert: 17.11.2008 – Med både Finnmarkseiendommen og Roger Wartainen om bruk av 7/8. Datert: 20.11.2008.

b) Oversikt over offentlige og private tiltak

- Eier: Neiden Fjellstue AS og Finnmarkseiendommen. – Tiltakshaver: Neiden Fjellstue AS. – Privat saksbehandler reguleringsplan: Fiskebeck Prosjekt AS.
- Naboer: May Torild Karikoski. –Grethe Marie Hågensen. –Bjørn Floer og Vanja Hågensen. – Lisbeth Sandtrøen. – Inger Warttainen. – Torbjørn Sandnes.- Daniel Warttainen.
- Lokal planmyndighet: Sør-Varanger kommune.

Andre offentlige instanser: Finnmark Fylke, Fylkesmannen i Finnmark, Sametinget (har avholdt befarung i 2010), Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark, Varanger Kraft. Telenor Networks, NVE, Skogbrukssjefen i Finnmark og Finnmarkseiendommen.

c) Kommunale og Fylkeskommunale planer

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 skoltiesamiske 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.

d) Planlagte tiltak

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. Time-share-hyttene vil fungere som camping-hytter hvor Neiden Fjellstue har ansvar for vaktmestertjenester og utleie. Plasering av de forskjellige hyttetyperne er markert i vedlagt kartunderlag.

Dette området 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.

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 mulige 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.

Opprettelsen av hytter vil ikke utløse nye krav i forhold til vegstandard eller vesentlig større trafikk enn det det er i dag. Øvrig nødvendig bebyggelse ligger mot enden av den private vegen. Hyttene skal

legges slik at de ikke kommer i konflikt med lavspenning. Det er ikke planlagt nye kraftlinjer i området. Reindriften har uttalt at dette ikke er i konflikt med trekkruiter for rein eller andre aspekter av reindriften. Hovedeiendommen er ikke lengre registrert som jordbrukseiendom, og er ikke konsesjonspliktig. Den allmenne ferdselen og miljøpåvirkningen skal ikke forringes vesentlig av flere hytter i området. Det er ikke registrert automatiske fredede kulturminner i planområdet, men det kan være aktuelt å gjennomføre befaringer.

Det har aldri vært registrert snø- eller jordskred innenfor eller i nærheten av planområdet. Men, deler av eiendommen er flomutsatt pga. vårflom og isgang i Neidenelven. Dette området skal ikke bebygges.

e) Virkningsplan av ny reguleringsplan

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.

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.

All ny bebyggelse er lagt utenom flomutsatte områder på NVE's flomkart for Neidenelven.

Uavklart tomtegrense vil bli endelig fastsatt.

f) Gjennomføring av tiltak og ev.skadeomfang

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.

Plassering av bygninger og parkering skal legges utenom NVE's flomområder. Bygninger skal ikke ha kjeller pga. mulighet for innsig av overflatevann og for å minske terrenginngrep.

Økt trafikk av personer og ev. biltrafikk. Tiltak vil nødvendigvis gi en liten økning i persontrafikk fra hovedvei til hytter og caravanplass. Det er opparbeidede stier og veg som fremdeles kan benyttes. Hver ny hytte vil få egen parkering. Der det er nødvendig må det kunne tilrettelegges med veg inn til hytten.

Det er ikke tidligere registrert automatiske fredede kulturminner i planområdet, men det vil bli tatt med i bestemmelsene at det ved oppdagelse av mulige kulturminner, skal ev. arbeid stoppes og ansvarlige myndigheter varsles.

Det skal også gjennomføres en risikovurdering basert på risikoskjema fra direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap, *en ROS- analyse*.

g) 0-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. 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 og diverse.
- Man vil ikke kunne samkjøre ressurser for vannforsyning og avløp for både eksisterende hytter og bolig samt nye planlagte tiltak.

h) Forslagstiller anbefaler å gjennomføre ovenfor beskrevne forslag til ny reguleringsplan. Undersøkelser.

Fylkesmannen i Finnmark, Finnmark Fylkeskommune, Sør-Varanger kommune står fritt til å gjennomføre befaringer i planområdet. Ev. befaringer bør gjennomføres i barmarkssesongen 2012. Sametinget har avholdt befarings i 2010.

i) Overvåkning av faktiske virkninger

Etter forslagstillers 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.

j) Plan og utredningsarbeidet

I hht forskrift om konsekvensutredning skal problemstillingene være relevante i forholdt 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.

Utredningstema:	Antatte 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.	Naturtyper og flora må kartlegges. Konsekvenser for verneverdiene i vassdraget 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 ubebygd. 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 (landskapetsetikk).
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. 20 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 berører noe beiteområde. Det er et skoltesamisk kulturområde på andre siden av elven.	Forslag og vurderinger av eventuelle avbøtende tiltak må beskrives for 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.
Friluftsliv	Allmenn ferdsel og tilgang langs vassdraget	Dagens bruk for friluftsliv og konsekvenser for disse verdier utredes.
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.
Driftsform	Betydning av driftsform for næringsvirksomheten ved salg av hytter kontra time-share hytter, campinghytter.	Driftsform for hyttene, betydning og konsekvenser for næringsvirksomheten vurderes.

k) Sammenstilling av konsekvenser

Konsekvensene for alle tema sammenstilles. Den samlede effekten av tiltaket drøftes.

Basert på en sammenligning og vurdering av alternativene, anbefales et alternativ.

l) Innspill og ivaretagelse

I forbindelse med varsling av oppstart reguleringsarbeide og utsending av forslag til planprogram er det kommet inn innspill. Disse er vurdert og ivare tatt i planprogrammet her;

- Sametinget har i 2010 foretatt befarings i området uten at det er registrert automatiske fredede samiske kulturminner. I sitt innspill har Sametinget lagt vekt på at man må ta hensyn til kulturmiljøet Skoltebyen som ligger på andre siden av elven. Særlig aktpågivende i forholdt til potensielt skjæmmende inngrep må utvises i området langs elvebredden der inngrep vil være særlig synlig fra Skoltebyen. Det anbefales at storvokst bjørkeskog langs elva i størst mulig grad beholdes. Dette er ivare tatt i planen ved å verne området langs elven samt opprettholde dagens forvaltning av elven og elvebredden. Det er også lagt opp til at eksisterende skog og vegetasjon beholdes i størst mulig grad.
- Finnmark Fylkeskommune har i sitt innspill gjort oppmerksom på at planområdet har strandsone og flere tilstøtende områder som er sårbare. Derfor bør det legges inn hensynssoner på disse områdene. Dette er ivare tatt ved at det er lagt inn både hensynssoner for vern mot elvebredden og at store deler av eksisterende området skal beholdes og forvaltes slik det er i dag.
- Fylkesmannen i Finnmark har generelle innspill for reguleringsplan. Herunder er det lagt vekk på estetikk, landskap, barn/unge og trafikk, universell utforming, grøntområder og folkehelse, 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 forbindelse med planprogram ønsker Fylkesmannen at følgende må ivaretas: -Det bør stilles krav om naturtypekartlegging i konsekvensutredningen. -Fylkesmannen vurderer at eiendom 7/2 er konsesjonspliktig og at konsekvens for landbruket må utredes. -Friluftslivets konsekvenser må utredes og avbøtende tiltak beskrives. -Biologisk mangfold ivaretas med vurdering og avbøtende tiltak beskrives. - Varig verna vassdrag vurderes og avbøtende tiltak beskrives. -Sikkerhet for flom ivaretas og beskrives.

I planarbeidet er det lagt inn føringer for estetikk, tilgang til friområder, vegetasjonsbevaring, trafiksikre 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 og konsekvensutredningen. Det er lagt opp til å ivareta alle innspill som er nevnt i Fylkesmannens høringsuttalelse og innspill. Dette er beskrevet i punkt j) *Plan og utredningsarbeidet*. Det utarbeides en ROS-analyse.

- Alle gjør oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner. Dette er tatt med i reguleringsbestemmelsene.
- Norges vassdrags- og energidirektorat har følgende innspill til planprogram og reguleringsplan; Flomsonekart for 200-årsflom legges til grunn for planlegging av nye byggetiltak. Man søker å unngå inngrep langs urørte deler av vassdrag og der det er store naturverdier og interesser for allmennheten. Vernesone og flomsone langs elvebredden opprettes for å bevare eksisterende kantsone og eventuelt utvikle ny. I planarbeidet og planprogram er det tatt hensyn til NVE's innspill både med hensyn på flom, verne- og flomsone samt bevaring av kantsone langs elven.
- Nabo Vanja Hågensen og Bjørn E. Floer protesterer på planlagt reguleringsareal til bruk for boliger/fritidsboliger. Dette pga. at dem har tidligere selv fått avslag på bygging av hytte langs Neidenelven. Samt at Neidenelven er et varig verna vassdrag, området er attraktivt for friluftsliv og laksefiske samt at området vil bli sterkt forringet ved ev. nybygging. Det vil bli tatt hensyn til

både friluftsliv, laksefiske og vassdragsverning i bestemmelser og planprogram for konsekvensutredning.

- Varanger Kraft ber oss ta hensyn til eksisterende linjer i området, og ber tiltakshavere å ta kontakt ved gjennomføring av planen. Lavspentlinjer er tatt hensyn til og det vil ikke bygges under disse. Tidligere høyspentlinje er nå revet og er derfor ikke tatt hensyn til i planprogram eller reguleringsplan.
- Reindriftsforvaltningen Øst Finnmark og styret i reinbeitedistrikt 4 og 5b har ingen merknader til dette reguleringsplanarbeidet, da dette er et eksisterende bolig- og fritidsboligområde.

m) Detaljreguleringsplan

Planforslaget skal inneholde:

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- Konsekvensutredning
- ROS-analyse

I planforslaget skal det bl.a. redegjøres for gjennomføring av prosjektet. Behovet for rekkefølgekrav og utbyggingsavtale vil vurderes.

n) Medvirkning

Offentlig innsyn i planprosessen sikres gjennom følgende høringer:

- Forslag til planprogram legges ut på høring i 6 uker samtidig med varsel om oppstart av planarbeid.
- Plan med konsekvensutredning legges ut på høring i minimum 6 uker.

I tillegg vil man gjennom planprosessen ivareta nødvendig medvirkning og informasjon.

Videre vil evt. andre interessenter som gir innspill til planprogrammet bli kontaktet i nødvendig grad. 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 på arbeidet med planen.

Kirkenes 01.03.2012

Neiden Fjellstue AS/Fiskebeck Prosjekt AS