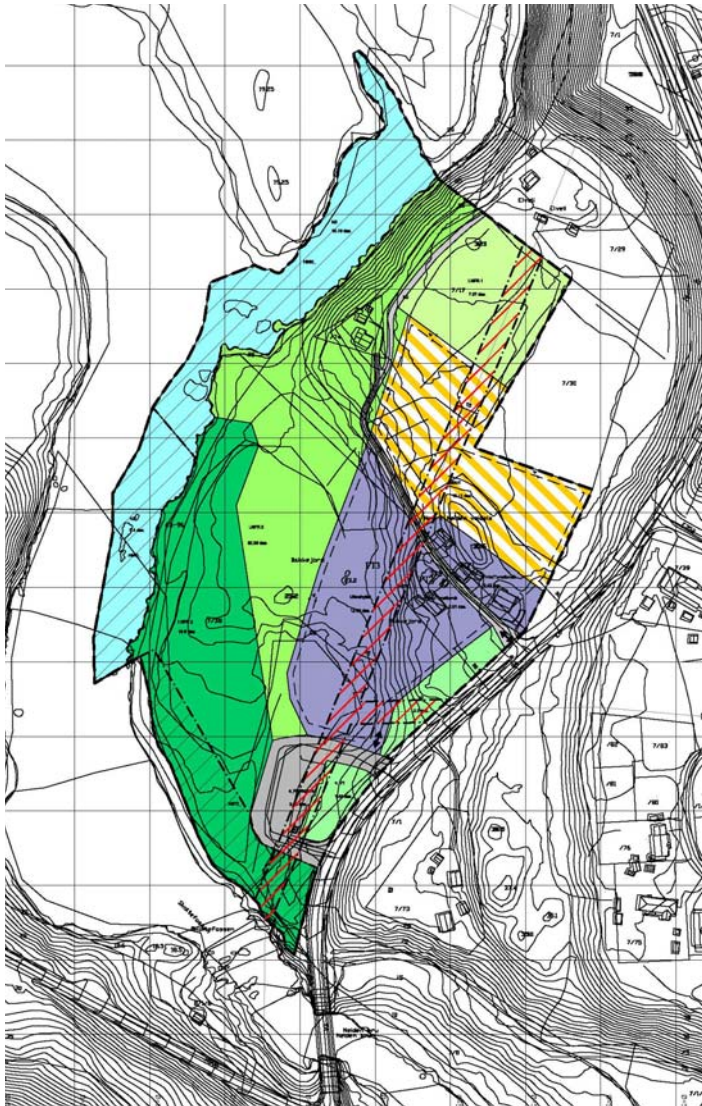


REGULERINGSPLAN FOR BAKKEJORD - NEIDEN

DETALJREGULERING jfr. pbl §12-3

SØR-VARANGER KOMMUNE,
GNR. 7 BNR. 17, 38, 74 m.fl



PLANBESKRIVELSE

08.01.2014

Forslagsstiller
Interesfefellesskapet Neiden

Plankonsulent
Enerhaugen Arkitektkontor AS

Innhold

LISTE OVER VEDLEGG	2
1. BAKGRUNN	3
2. PLANOMRÅDE	5
2.1 Lokalisering / avgrensning	5
2.2 Dagens bruk	5
2.3 Eiendommer innenfor planområdet – arealbruk:	7
3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	8
3.1 Rikspolitiske retningslinjer	8
3.2 Kommuneplaner overordnede planer	8
3.3 Gjeldende reguleringsplaner	9
4. ANALYSE AV PLANOMRÅDE OG TILGRENSEDE OMRÅDER	10
4.1 Landskap	10
4.2 Verneinteresser – kulturminner, kulturmiljøer og naturmiljø	16
4.3 Trafikkforhold	17
4.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse	18
4.6 Servicetilbud og infrastruktur i og rundt planområdet	20
4.7 Attraksjoner knyttet til nærområdet	21
5. MEDVIRKNING OG SAMORDNING	21
5.1 Organisering av planprosess	21
5.2 Kunngjørings- forhåndsuttalelser	22
5.3 Bemerkninger ved forhåndsuttalelse	26
5.4 Bemerkninger ved offentlig ettersyn	27
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	30
7. PLANFORSLAG - DETALJREGULERING	32
8. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	38
9. ILLUSTRASJONER	42

LISTE OVER VEDLEGG

Vedlegg

1.	Plankart	A2 1:2000	(PDF)	05.07.2013
2.	Reguleringsbestemmelser		(PDF - word)	05.07.2013
3A.	Planbeskrivelse		(PDF)	08.01.2014
3B.	Illustrasjonsplan	A3 1:2000	(PDF)	21.05.2013
4.	ROS-analyse		(PDF)	15.05.2013
5A.	Kunngjøringsuttalelser (varsel om videreføring)		(PDF)	
5B.	Forhåndsuttalelser (juni 2013)		(PDF)	
6.	Varslingsdokumenter (varsel om videreføring)		(PDF)	
7.	Kunngjøring i Sør-Varanger Avis		(PDF)	
8.	Digitale plandata		(SOSI-format)	
9.	Andre dokumenter i saken			

1. BAKGRUNN

Formålet med reguleringsarbeidet for Bakkejord er å tilrettelegge for etablering av et turist- og servicesenter med aktiviteter knyttet til gårds- og naturopplevelse, samisk kultur, reindrift, mv. Selv om prosessen har pågått i lang tid er forslagsstiller innstilt på å få realisert et slik senter i Neiden, og ønsket utvikling har hele tiden vært positivt mottatt av politikerne i kommunen.

Utvikling av området vil skje i regi av Interessefellesskapet Neiden, men samtidig er det en målsetting å få til et samarbeid med offentlige og private virksomheter samt lokale organisasjoner/ interessegrupper for å kunne skape et særegent miljø knyttet til kultur- og naturopplevelser, turisme, mv. rundt Neiden/ Skoltebyen.

Ved utvikling av området er eksisterende gårdsbebyggelse forutsatt opprettholdt som en del av opplevelsessenteret. I tillegg er det ønskelig å oppføre et turist-/servicesenter samt avgrensede områder for oppsetting av frittliggende utleiehytter/lavvoer. Utvikling av området/senteret er forutsatt gjennomført etappevis.

Ved utbygging av området er intensjonen at bebyggelsen skal legges skånsomt inn i terrenget/ landskapet, samt gis en utforming og plassering som ivaretar hensynet til omgivelsene hva gjelder kultur- og naturmiljø langs Neidenelva.

Adkomst er forutsatt tilknyttet eksisterende avkjørsel og tilliggende rasteplass.

Selv om ønsket utvikling avviker fra gjeldende kommuneplan (2004 – 2016) hva gjelder avsatt arealbruk/formål (LNF-område), anses den å samsvare med overordnet kommunale mål og strategier. Formålet med planarbeidet har vært fremlagt for politisk utvalg ved flere anledninger, og både politikere og administrasjonen i kommunen stiller seg positive til ønsket utvikling. Tilsvarende gjelder også i hovedsak offentlige høringsinstanser som har kommet med uttalelser til saken.

Historikk om forutgående planprosess:

- Planprosess med privat reguleringsforslag for Bakkejord ble igangsatt allerede på slutten av 1990-tallet, hvor daværende planutvalg i 1997 tilrådet oppstart av reguleringsarbeidet, jfr. pbl 85, §30.
- Utarbeidet planforslag ble innsendt 31.03.1998, og ble innstilt for utleggelse til offentlig ettersyn i mars/april 2000. Politisk behandling/offentlig ettersyn ble derimot stoppet, da Sør-Varanger kommune i forkant mottok varsel om innsigelse fra Finnmark fylkeskommune vedr. automatisk fredete kulturminner.
- Forhold knyttet til automatisk fredete kulturminer og avgrensning av bevaringsområde ned mot Neidenelva har vært gjenstand for en lengre prosess, og har blitt justert ved flere anledninger. Av ulike omstendigheter ble plansaken og forholdet til kulturminnene liggende ”uløst” frem til 2007.
- For å komme videre og få sluttbehandlet saken tok tiltakshaver initiativ til en felles befaring på tomten 27.07.2007. Formålet med befaringsreisen var å få avklart/vurdert omfanget av de varslede kulturminneinteressene innenfor planområdet, samt få avklart hva som krevdes for at saken skulle kunne tas opp til behandling. Tilstede under befaringsreisen var representanter fra fylkeskommunen, Sametinget, Sør-Varanger kommune og tiltakshaver.
- Etter et nytt avklaringsmøte med kommunen i 2009 tok forslagsstiller på seg oppgave med å få avklart med Finnmark fylkeskommune hva som må til av endringer for at de skulle trekke sin innsigelse. Tidligere utarbeidet planforslag for Bakkejord med tilhørende bestemmelser ble endret i samråd med innkomne uttalelser og føringer gitt av Finnmark fylkeskommunen. I brev fra Finnmark fylkeskommune datert 05.07.2010 bekreftes det at innsigelse frafaller.
- På bakgrunn av frafalt innsigelse ble revidert planforslag oversendt Sør-Varanger kommune for behandling 06.07.2010. I forbindelse med saksbehandlingen i 2011 ble det ”avdekket” at tidligere innsendt planforslag ikke hadde vært gjenstand for offentlig ettersyn, og at plansaken da måtte utarbeides etter ny plan- og bygningslov (2008), hva gjelder krav til plandokumenter og planprosess.

- Kunngjøring om videreføring av planarbeidet ble varslet 25.02.2012, hvor daværende planforslag med bestemmelser ble vedlagt. På bakgrunn av innkomne uttalelser har det blitt foretatt visse justering av planforslaget.

Vurdering av behov for konsekvensutredning

I forbindelse med videreføring av planarbeidet samt at ny plan og bygningslov (2008) skal legges til grunn, ble det høsten 2011 anmodet om at Sør-Varanger kommune fortok en vurdering om planarbeidet vil medføre krav om konsekvensutredning etter pbl eller forskrift om konsekvensutredning.

Sør-Varanger kommunen har vurdert planforslaget i forhold til kommuneplanen arealdel, overordnede retningslinjer og forskrift om konsekvensutredning. Det ble konkludert med at kommunen ikke vil kreve KU, ettersom planen etter administrasjonens mening ikke har store konsekvenser for miljø- og samfunnsforhold, (konf vedlegg 9-1). Administrasjonen forutsetter derimot at punktene **a, c, d** og **f** under §4 i ”Forskriften om konsekvensutredninger” gis en utfyllende redegjøres i planbeskrivelsen.

I sine uttalelser ved kunngjøring om videreføring av planarbeidet har derimot Fylkesmannen i Finnmark antydnet at planarbeidet bør vurderes behandlet etter forskrift om konsekvensutredning. I deres uttalelse bemerkes følgende:

- For reguleringsplaner som kan ha vesentlig virkning for miljø og samfunn, og for planer som avviker vesentlig fra overordnet plan jf pbl §12-2 og §12-3, skal det foretas konsekvensutredning etter reglene i plan- og bygningsloven §4-2.
- Tiltaket anses å falle inn under konsekvensutredningsforskriftens vedlegg II punkt 6, 7 eller 8 og skal følgelig vurderes etter forskriftens §4. Planarbeidet anses å falle inn under §4 c ” Er lokalisert i (...) eller i viktige vassdragsnære områder som ikke er avsatt til utbyggingsformål (..)

Sør-Varanger kommune har som ansvarlig planmyndighet vurdert begge forhold, og har i avholdt avklaringsmøte med fylkesmannen og orientert om at kommunen ikke vil kreve en konsekvensutredning av reguleringsplanen, (konf. vedlegg 9-2)

I forhold til videre prosess anmoder administrasjonen i kommunen likevel tiltakshaver om å innarbeide fylkesmannens varsel om innsigelse i reguleringsplanen, og at forholdene søkes løst med fylkesmannen før saken fremlegges for politisk behandling og offentlig ettersyn.

I planbeskrivelsen kap. 8 er det redegjort for konsekvenser av selve planforslaget.

Varslet innsigelse

Fylkesmannen vil vurdere å fremme innsigelse i forhold til følgende forhold;

- dersom det legges til rette for inngrep innenfor eiendom 7/6 som ligger innenfor 100-metersbeltet langs Neidenelva, herunder oppføring av låve/driftsbygning,
- dersom det ikke gis bestemmelser som sikrer kantvegetasjonen langs vassdraget mot inngrep/hogst,
- dersom planen ikke tar hensyn til jordbruksarealene på eiendom 7/17

Med unntak av utbygging i tilknytning til 7/17 er forhold knyttet til varslet innsigelse tatt hensyn til i utarbeidet planforslag. I planbeskrivelsen er det redegjort for forhold/konsekvenser knyttet til utbygging av deler av 7/17.

2. PLANOMRÅDE



Lokalisering av planområdet i forhold til E6, Neiden og Neidenelva/Skoltefossen

2.1 Lokalisering / avgrensning

Som det fremgår av oversiktskart og oversiktsbilder er planområdet beliggende vest for E6 i tilknytning til tettstedet Neiden i Sør-Varanger kommune.

Planområdet omfatter eksisterende gårdsbebyggelse og LNF-områder i tilknytning til Bakkejord (7/17 og 38), hyttetomt (7/74), samt rasteplass i tilknytning til E6. På grunn av anmodninger fra Finnmark Fylkeskommune vedr. særskilte verneinteresser knyttet til Neidenelva er også tilliggende del av vassdraget medtatt i planområdet.

I syd er planavgrensning tilpasset vedtatt *reguleringsplan for Skoltebyen Kulturmiljø*. I øst avgrenses planområdet av E6, i nord boligeiendom 7/29 "Elveli" og landbrukseiendom 7/30. I vest avgrenses planområdet av del av Neidenelva samt del av landbrukseiendom 7/6 "Neset".

Samlet utgjør planområdet et areal på 101 daa, inkl. tilliggende del av Neidenelva og veggrunn.

2.2 Dagens bruk

Som det fremgår av oversiktsbilder og fotodokumentasjon utgjør store deler av planområdet naturtomt og kulturlandskap mellom E6 og Neidenelva. Med unntak av del av Neidenelva omfatter det meste av arealene LNF-områder beliggende til Bakkejord 7/38 og eiendom 7/17.

I tilknytning til Bakkejord er det i tillegg til et hovedhus oppført flere driftsbygninger og uthus. Landbruksarealene har i hovedsak vært benyttet til forproduksjon, men selve driften ble nedlagt for mer enn 15 år siden. Bebyggelsen innenfor planområdet benyttes i dag i hovedsak som fritidsbebyggelse.

Selv om det fortsatt er store åpne gressenger i tilknytning til Bakkejord, bærer området preg av å være en brakkliggende landbrukseiendom med økende gjengroing. For å holde løvskogen nede og bevare kulturlandskapet har grunneier de senere år tatt ut en del ved, samt gjennomført slått på deler av gressengene. Det er bl.a. gitt tilskudd for bruk av beitepusser for å opprettholde kulturlandskapet. Arealene i tilknytning til Bakkejord har i liten grad vært benyttet til annet en gressproduksjon, og

driften ble nedlagt pga. begrensete driftsgrunnlag og fraflytting. Det er ikke mottatt henvendelser om leie/forpakte arealene knyttet til eiendommen, og skyldes trolig at arealene er begrensete og arronderingsmessige forhold.



Hovedhuset inn mot E6



Uthus inn mot E6



Hovedhuset og tilliggende dokkestue, garasje og uthus, sett fra nord

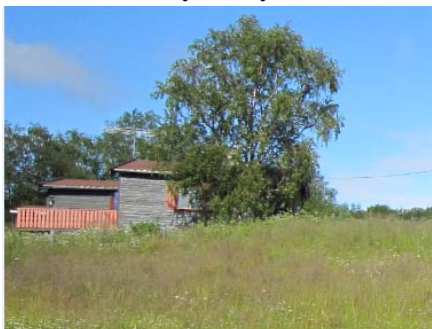


Lafta bygning som er ombygd til badstu



Gårdsvei mot Neidenelva, hyttetomt 7/74 og Elveli 7/29

Ned mot Neidenelva i vest er det i tilknytning til eiendom 7/74 oppført en fritidsbolig med tilhørende uthus som er mye benyttet i sommerhalvåret. Fritidsboligen ønskes opprettholdt.



Fritidsbebyggelse i tilknytning til 7/74.



Like nord for Neidenbrua har Statens vegvesen anlagt en større rasteplass på del av eiendom 7/38 og 7/1. Rasteplassen ligger delvis avskjermet fra E6 og Neidenelva, da plassen omkranses av bjøskog og krattvegetasjon på alle kanter.

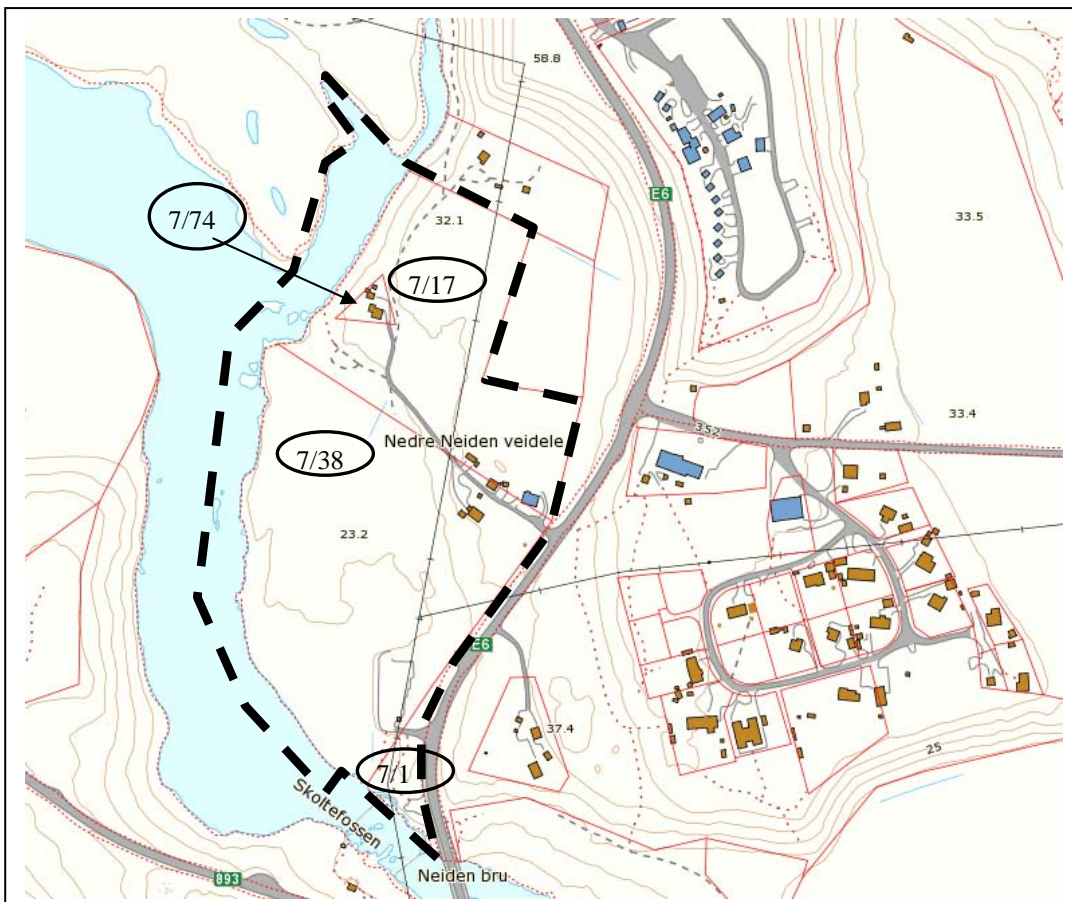


Rasteplass inn mot E6

2.3 Eiendommer innenfor planområdet – arealbruk:

Følgende eiendommer omfattes av planområdet:

Gnr	Bnr	Areal	Eier	Eksisterende arealbruk
7	17	30.997 m ²	Oiva Jarva	LNF – inkl del av beb. på Bakkejord
7	38	51.310 m ²	Oiva Jarva	LNF – inkl del av beb. på Bakkejord
7	74	975 m ²	Oiva Jarva	Hyttetomt
Del av 7	1	1.438 m ²	Staten	Randsone/vegareal vest for E6
Del av Neidenelva		16.180 m ²		Elveløp/vassdrag
Samlet areal		100.900 m ²		



Eiendommer innenfor planområdet

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Rikspolitiske retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging har som mål at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen, hvor en i størst mulig grad skal søke å fortette innenfor eksisterende byggeområder og samle naturinngrep. Transportbehovet skal søkes begrenset, samt at det skal legges til rette for mest mulig effektiv og miljøvennlig transport. Servicetilbud skal søkes lokalisert til eksisterende og planlagte senterstrukturer og kollektivknutepunkt.

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag av 10.11.1994 omfatter blant annet Neidenvassdraget som er vernet i Verneplan 1 og omfatter hovedelver, sideelver, større bekker, sjøer og tjern og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse. Vernet er begrunnet ut fra hensynet til allmenne verneinteresser og særlige de naturvitenskaplige interessene

De nasjonale mål for forvaltningen av de vernede vassdragene er å:

- unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø,
- sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene,
- sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner,
- sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi,
- sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket.

RPR-T-1/95 - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen krever at konsekvenser for barn og unge alltid skal vurderes. Arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Ved omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområde, som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Sør-Varanger kommune har eget barne- og ungdomsråd samt en egen representant som skal sikre at barns interesser er ivaretatt i planleggingen.

RPR- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming – høringsutkast 12.12.2007 har til formål å sikre at all planlegging bidrar til en utvikling av et mer universelt utformet samfunn, slik at alle skal ha samme muligheter til å utvikle sine evner og leve et godt meningsfylt liv. Krav om universell utforming vektlegges spesielt ved etablering av nye virksomheter/arbeidsplasser.

3.2 Kommuneplaner overordnede planer

Kommuneplan for Sør-Varanger 2004 - 2016, av 05.10.2005 har som strategisk mål at kommunen 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 12000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Følgende satsningsområder er utpekt for planperioden; Næringsutvikling, infrastruktur, barn og unge samt kompetansebygging.

Arealdisponeringen skal legge til rette for vekst både gjennom fortetting og bruk av nye arealer, samtidig som kommunens ødemarksområder (NF) skal videreføres.

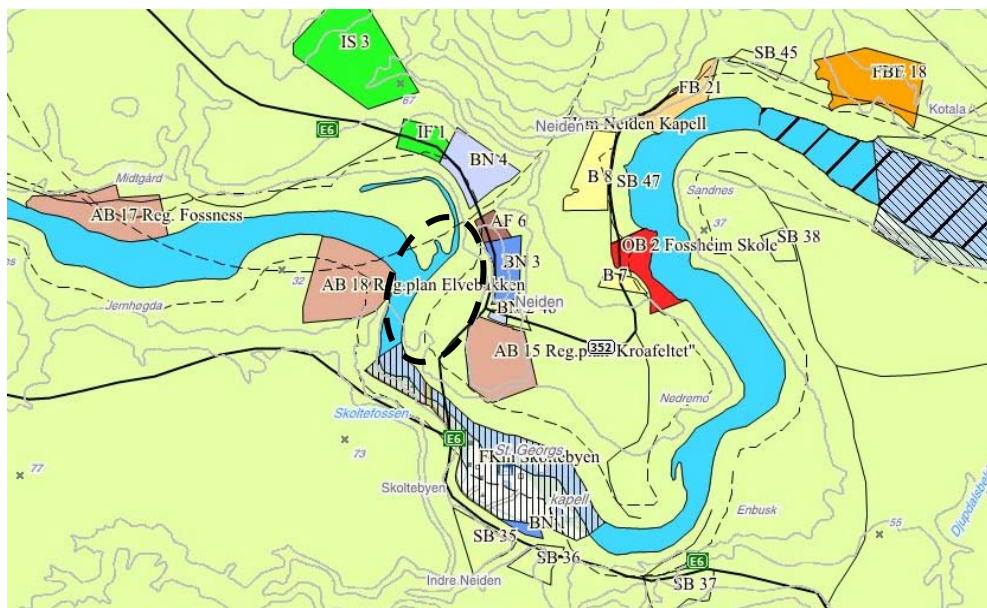
Det åpnes for avsetting av areal for næringsliv i alle områder av kommunen, hvor de fortrinnsvis skal lokaliseres i nærheten av eksisterende areal til samme formål.

Eksisterende tettsteder skal utvikles videre som attraktive boområder, hvor det kan settes av områder for spredt bolig og fritidsbebyggelse utenfor tettstedene der det ikke kommer i konflikt med andre interesser.

I avsatte LNF områder åpnes det ikke for etablering av campingplass, utleiehytter, overnattingsvirksomhet, turist- service – reiseliv, mv., uten at det gis kommunalt samtykke forhold til igangsetting av regulering til denne type formål.

I 100-meters belte langs vernede vassdrag er det også krav til utarbeidelse av reguleringsplan for nye tiltak etter pbl.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det legges vekt på forholdet mellom bygg, uteareal, adkomst, hensyn til området naturlige vegetasjon og kulturhistoriske kvaliteter, tilpasning til landskapet, ta hensyn til visuell fjernvirkning, mv.



Kartutsnitt kommuneplanens arealdel for 2004-2016.

Planområdet i tilknytning til Bakkejord er i gjeldende kommuneplan avsatt som LNF-område og LNF-område i sjø og vassdrag, samt at området berøres av restriksjonsområde for vernede vassdrag. Området ligger i tilknytning til eksisterende tettstedsområde Neiden og Skoltebyen, og vil i begrenset grad være konfliktylft i forhold til overordnede interesser.

Igangsetting av reguleringsarbeide for Bakkejord ble igangsatt allerede i 1997, og har ved flere anledninger vært fremlagt for politisk utvalg i kommunen. Sett i forhold til varslet videreføring av planarbeidet ble saken fremlagt for Utvalg for plan og samferdsel (UFPS) i møte den 30.01.2012.

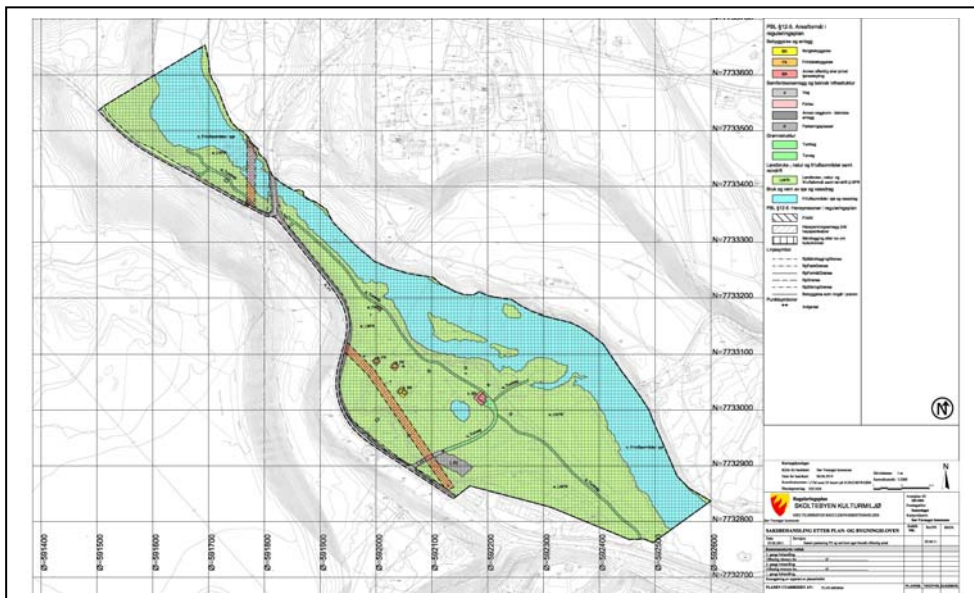
Som det fremgår av vedlegg 9.3 var UFPS positiv til fremlagt forslag til regulering for tilretteleggelse for et turist- og servicesenter samt område for utleiehytter i tilknytning til "Bakkejord"

3.3 Gjeldende reguleringsplaner

Arealer innenfor planområdet har status som uregulert. Med unntak av tilliggende vedtatt *reguleringsplan for Skoltebyen Kulturmiljø* i syd, avgrenses planområdet ikke av andre reguleringsplaner.

Reguleringsplaner gjeldende for tilstøtende områder:

* *Reguleringsplan for Skoltebyen Kulturmiljø* av 25.01.2012 utgjør en større plan som har til formål sikre verdige rammer rundt det som er bakgrunnen for fredningsvedtak for Skoltebyen, herunder sikre varig vern av spor etter bosetting, eldre gravplasser og kapellet. Samtidig er det en målsetting å bedre områdets tilgjengelighet for allmennheten og tilrettelegge for friluftsliv.



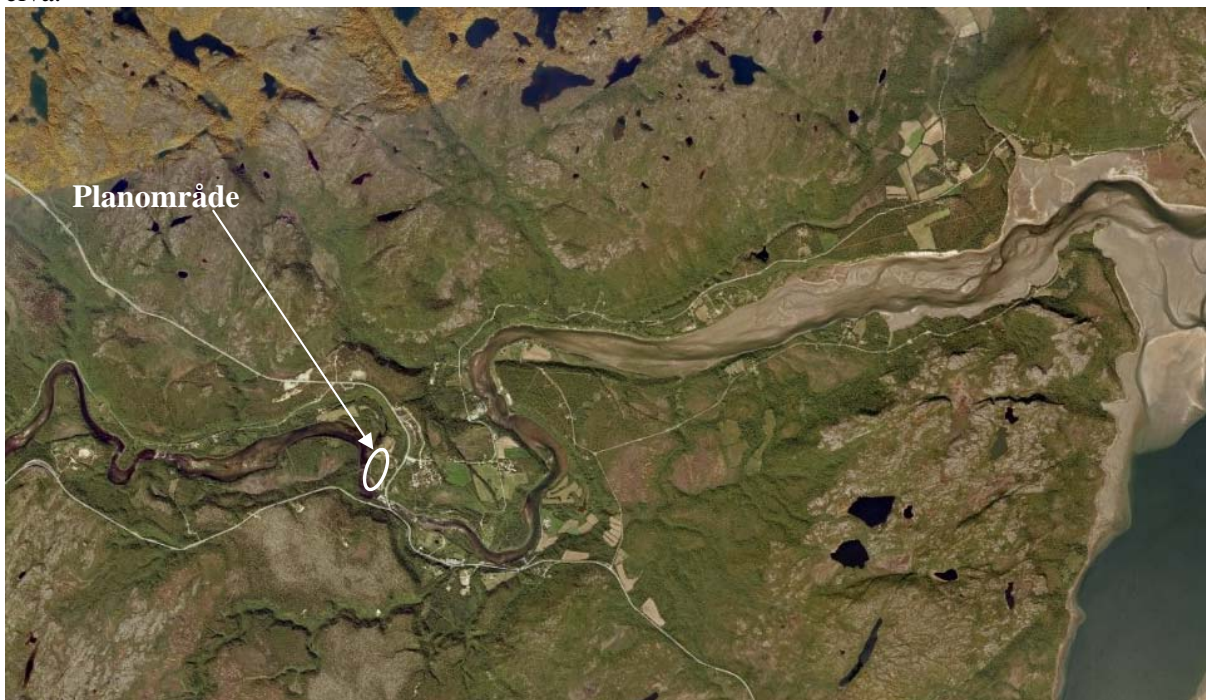
Vedtatt detaljregulering for Skoltebyen Kulturmiljø beliggende syd for planområdet "Bakkejord - nedre Neiden".

4. ANALYSE AV PLANOMRÅDE OG TILGRENSEDE OMRÅDER

4.1 Landskap

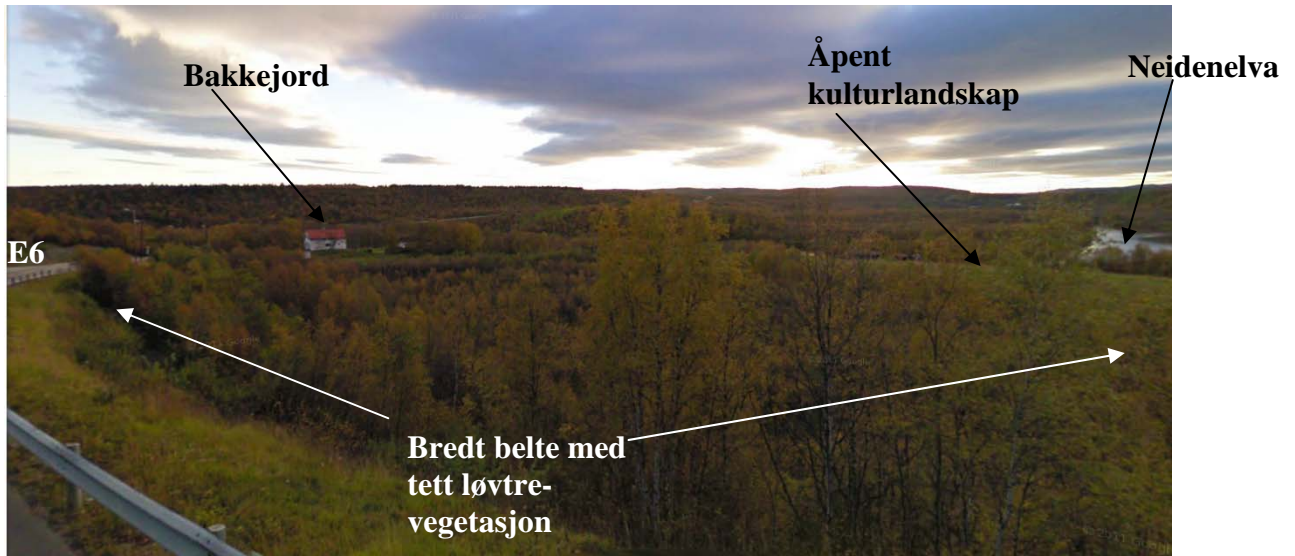
Som det fremgår av foto og oversiktsbilder ligger Neiden og planområdet i en grunn dalbunn, hvor Neidenelva slynger seg gjennom landskapet og omkranses av mindre åser og fjell (+276). Foruten landbrukseiendommene og de bebygde områdene rundt Skoltebyen og Neiden domineres det overordnede landskapet av uberørte naturområder.

Neidenelva (Njávánjohka) har utspring i innsjøen Iijärvi nord for Enare i Finland, og fra riksgrensen går elva i hovedsak med store, stille partier frem til utløpet i Neidenfjorden. Det rolige elveløpet er bare avbrutt av Skoltefossen ved Neiden, ca 8 km før utløpet. Ved utløpet er det dannet et stort delta, hvor deltaet og tilliggende gruntvannsområder, herunder hele Munkefjorden, er fredet som naturreservat. Deltaet og gruntvannsområdene ved utløpet utgjør viktige raste-/våtmarksområder for ender og vadere, og har verdifull strandengvegetasjon. Området påvirkes av tidevannet 5 km opp i elva.

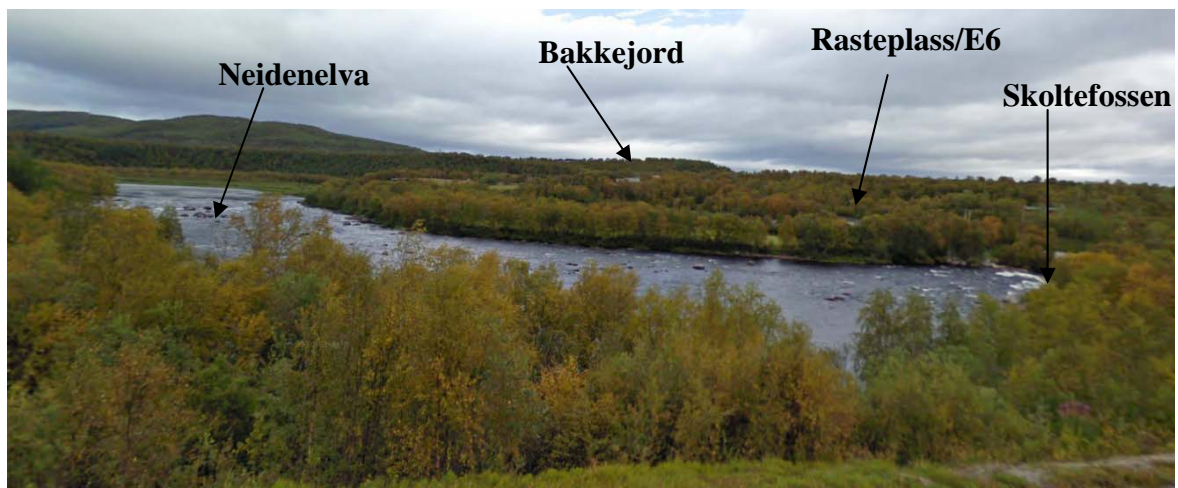


Overordnet landskap rundt Neiden - planområdet.

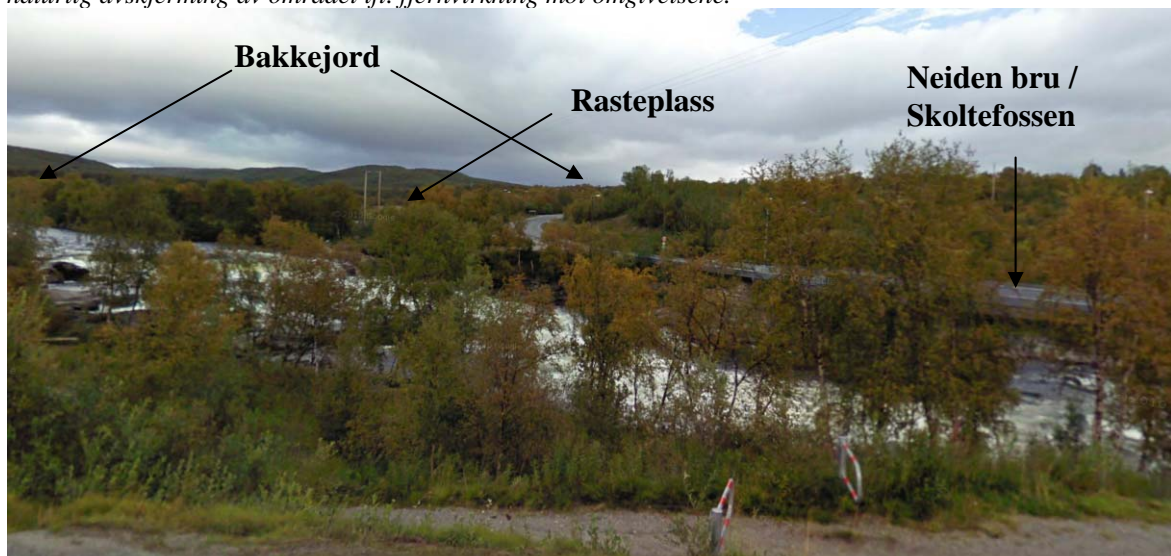
Elvebredden langs Neidenelva består i hovedsak av småkupert skog- og myrlandskap som går over i slakere og brattere dalsider hvor vegetasjonen gradvis avtar. Områdene rundt Neiden, Skoltebyen og østover mot Neidenfjorden utgjør et terrassert flatere elvelandskap, hvor det meste av eksisterende bebyggelse og landbruksareal er lokalisert.



Oversikt over nordre del av planområde samt tilliggende overordnet landskap, sett fra E6 mot sydvest



Planområdet sett fra Fv 893 på motsatt side av Neidenelva, hvor tett vegetasjon langs elvebredden danner en naturlig avskjerming av området ift. fjernvirkning mot omgivelsene.



Planområdet sett fra Fv 893 på motsatt side av Neidenelva ned mot Skoltefossen/Neiden bru.



Planområdet sett mot nordvest fra rasteplassen langs E6.

Som det fremgår av foto av planområdet fra tilliggende områder danner eksisterende vegetasjon langs E6 og Neidenelva en naturlig buffersone i forhold til innsyn/fjernvirkning av aktivitet/bruk i tilknytning til Bakkejord. Selv om E6 ligger høyere i terrenget nordøst for planområdet er det kun deler av bebyggelsen og det åpne kulturlandskapet som kan skimtes fra omgivelsene. Tilsvarende gjelder også ved utsikt fra motsatt side av Neidenelva, Neiden bru og tilliggende rasteplass ved E6.

Landskap/topografi/grønstruktur i tilknytning til planområdet

Som det fremgår av fotodokumentasjon og kartskisser utgjør planområdet i tilknytning til Bakkejord et lavereliggende terrassert landskap beliggende mellom E6 og Neidenelva. I tillegg til gårdstunet med tilliggende tidligere landbruks-/produksjonsareal, utgjør store deler av planområdet naturtomt med stedegen vegetasjon.

Området kan inndeles i to platåer med varierende skråning/høydeforskjell ned mot Neidenelva i vest og syd, (ref kart på neste side). Mens det nedre platået stedvis ligger helt ned til elvebredden, er høydeforskjellen til det øvre nivå fra 8 -15 meter.

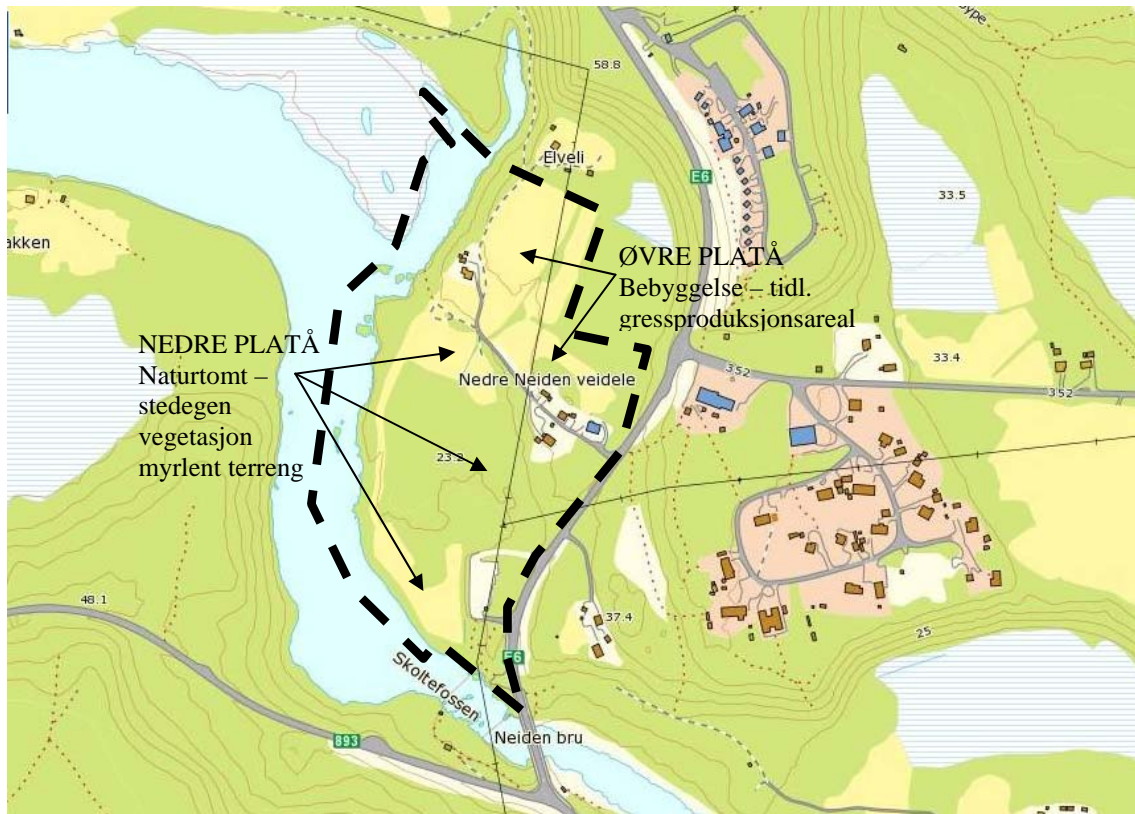
Øvre platå omfatter gårdstunet og arealer nord for privat gårdsvei, og skråner fra kote + 32,0 til kote +28,0 mot vest. En mindre rygg nordvest for gårdstunet utgjør det høyeste punktet innenfor planområdet, kote + 35,0



Mindre rygg - høyeste punkt beliggende mellom bebyggelse og tidl. gresseng i nord.

Nedre platå ligger syd og vest for gårdsveien, og utgjør et småkupert naturområde som skråner fra kote + 23 til +20,0.

Platåene skråner med varierende høydeforskjell ned mot elvebredden, som i vest ligger på kote +20,0 og kote +17,0 ved overgang til Skoltefossen i syd.



Øvre nivå:

I tilknytning til øvre plata ligger eksisterende bebyggelse samt det meste av tidligere areal for forproduksjon. Produksjonsarealene inn mot gårdsbebyggelsen og i nordvestre del har i lengre tid ligget brakk, og bærer i dag preg av økende gjengroing.

Til tross for at Bakkejord i lengre tid kun har vært benyttet som fritidsbolig, har grunneier prøvd å holde løvskogen nede og opprettholde deler av det åpne kulturlandskapet ned mot Neidenelva. Etter at driften ble nedlagt for mer enn 15 år siden, har grunneier opplevd hvor raskt ungsbogen og kratt vokser frem på tidligere eng-/beitemark.



Tidl. gresseng nord for gårdsbebyggelsen som snart er gjengrodd av ungsbog.

Som det fremgår av fotodokumentasjon og kartskisse utgjør tidl. produksjonsareal inn mot bebyggelsene i dag kun en smal gresseng som gradvis gror igjen av løvtrevegetasjon. Området er svakt skrånende mot vest og har begrenset verdi som produksjonsareal pga. områdets begrensede størrelse og relativt fuktig jordsmonn.



Åpent kulturlandskap/brakkliggende gresseng i nordvest, sett fra gangsti vest for eksisterende fritidsbebyggelse.

I helningen ned mot Neidenelva i vest og nordvest ligger det et større sammenhengende åpent kulturlandskap (15 daa) som avgrenses av gårdsvei og tilliggende randsonervegetasjon. Som det fremgår av fotodokumentasjonen fremstår arealene i dag som en større åpen gresseng/beitemark, som får vokse fritt. Som nevnt har grunneier til tross for nedlagt drift prøvd å bevare det åpne kulturlandskapet ved hugst av stadig voksende randsoner med løvtrevegetasjon og kratt.



Åpent kulturlandskap i nordvest hvor gresseng har fått vokse fritt i flere år.

Nedre platå:

Nedre platå på sydsiden av gårdsvei ligger lavere i terrenget, og utgjør en småkupert svakt skrående område som strekker seg helt ned til Neidenelva. Området har tidligere vært benyttet som beitemark/produksjonsareal, men fremstår i dag som en myrlent naturtomt med stedvis tett løvtrevegetasjon/kratt. I nordre del ligger det et større åpent myrområde som strekker seg helt inn til elvebredden. Foruten det åpne myrområdet, er det stedvis tett løvtrevegetasjon/kratt i randsonen langs elvebredden.



Åpent landskap/myrområde i vest inn mot elvebredden.

Arealene mellom det åpne myrområdet i nord og eksisterende rasteplass i sydøst utgjør et sammenhengende område med stedvis tett løvtrevegetasjon/kratt. Vegetasjonen strekker seg fra elvebredden og opp i skråningen mot bebyggelsen på Bakkejord. De lavereliggende flatere delene av området består stedvis av fuktig myrlent terreng.



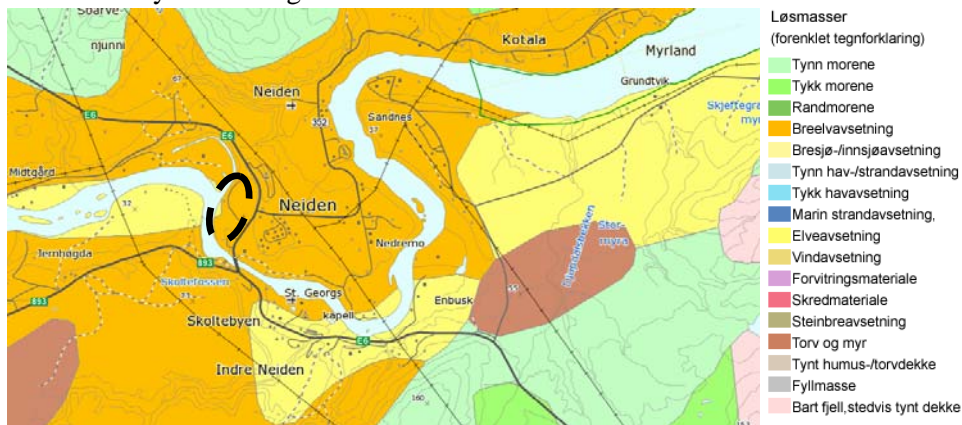
Naturtomt med tett løvtrevegetasjon inn mot rasteplass og ned mot Neidenelva.



Tett løvtrevegetasjon i skrånende terreng opp mot bebyggelsen og langs avkjøring til rasteplassen.

Grunnforhold:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser innenfor planområdet, men som det fremgår av løsmassekart fra NGU består grunn av breelavsetninger, (sand, grus og stein). I de skrånende delene av området er det stedvis fjellgrunn i dagen, og ut fra forslagsstillers gode kjennskap til området er det varierende dybde til berggrunn.



Kartutsnitt løsmassekart, NGU nasjonale løsmassedatabase

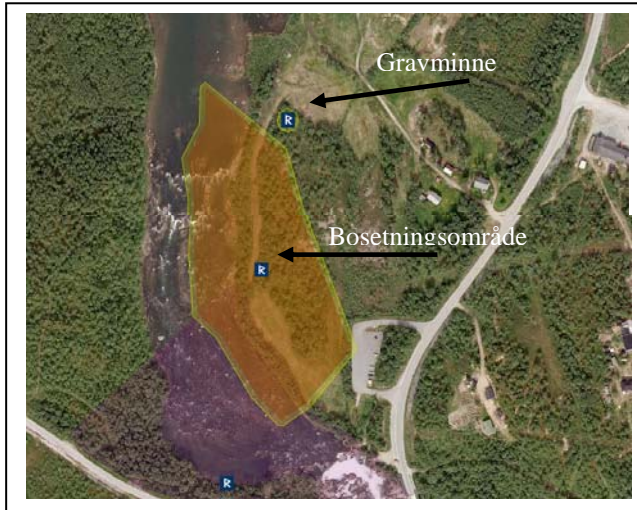
Berggrunnen i området består ihht. NGU\`s database av bergarter som amfibolitt, hornblendegneis, glimmergneis, stedvis migmatittisk.

4.2 Verneinteresser – kulturminner, kulturmiljøer og naturmiljø

Kulturminner:

Innenfor planområdet er det registrert to automatisk fredete kulturminner fra tidlig metalltid, og omfatter et gravminne og et bosetnings-/aktivitetsområde.

I forbindelse med tidligere gjennomført arkeologisk registrering ved prøvestikking i området, har Finnmark fylkeskommune funnet avslag av kvarts og bergkrystaller. I tre av prøvestikkene ble det også funnet tekstilkeramikk som daterer boplassområdet til tidlig metalltid. Det er også gjort funn av trekull i området. Kultursporene er ikke synlig på overflaten, og alle funnene ligger under torva og 10 cm ned i gruslaget. Da det har vært mye aktivitet i området i nyere tid, mener fylkeskommunen at det vanskelig å angi hvor stor boplassen har vært. For å sikre kulturminneinteressene i området er det avsatt et større sikringsområde i randsone langs Neidenelva. Vernesonen er også angitt ut i elva, da elvekanten årlig vaskes ut i skjæringa ned mot elva.



Utsnitt fra kulturminnesøk, (Sefrak) som viser kulturminner i området.

Ved kunngjøring om oppstart av planarbeidet har Finnmark fylkeskommune meddelt at det ikke er behov for ytterligere undersøkelser. Det anmodes allikevel at det tas inn forhold knyttet til evt. nye funn i bestemmelsene.

Kulturmiljø

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet omfatter ikke bygningsmiljø med særskilt bevaringsverdi. Som det fremgår av fotodokumentasjon på side 6, fremstår eksisterende bebyggelse med svært varierende karakter hva gjelder utforming, materialbruk og alder/bruk.

Det åpne kulturlandskapet ned mot Neidenelva er lokalt sett verdifullt å opprettholde, men forutsetter at områdene driftes eller er gjenstand for annen bruk. Da arealene ikke lengre benyttes som produksjons-/beiteområder er det en stor utfordring å hindre pågående gjengroing.

Naturmiljø og biologisk mangfold jfr. naturmangfoldsløven:

Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19.6.09 fastsetter mål for ivaretagelse av naturtyper og arter. Loven omhandler sentrale prinsipper som også skal legges til grunn for arealplanlegging etter annet lovverk. Ved utarbeidelse av planarbeidet redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

Planområdet ligger i randsonen til den bebygde strukturen i Neiden, og omfatter gårdbebyggelse og tidl. produksjonsareal og beiteområder i tilknytning til Bakkejord.

Med unntak av at planområdet ligger i tilknytning til Neidenvassdraget, berører ikke planområdet naturtyper, arter eller landskap som er registrert som regional eller nasjonal bevaringsverdi. Som angitt under *Grønnstruktur* består eksisterende vegetasjonen i hovedsak engmark, myrområder og stedegen yngre løvtrøvegetasjon, småskog og kratt.

Kantsoner langs elvebredden består av varierende tett og åpen løvtrø-/krattvegetasjon, og anses som viktig å bevare for å sikre naturmiljøet og opplevelsen langs det vernede vassdraget samt begrense erosjon.

Deler av planområdet bærer preg av tidligere bruk som landbruk/produksjonsareal. Områder ned mot elvebredden har tidligere også vært benyttet som beitemark og produksjonsareal, men er i dag delvis gjengrodd og fremstår som naturtomt. Selv om deler av området fremstår som naturtomt med stedefen vegetasjon, omfatter ikke området arealer som over lang tid har vært preget av naturlig kontinuitet.

Eksist. vegetasjon og landskapselementer er sammenfallende med hva en finner videre oppover langs Neidenvassdraget, og anses ikke å ha noen spesiell bevaringsverdi ut over å sikre en naturlig buffersone langs Neidenelva.



Kantsonevegetasjon langs elvebredden.

4.3 Trafikkforhold

Trafikkbelastning

Planområdet ligger med direkte tilknytning til E6, som oppgis av Statens vegvesen å ha en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 800 kjt. Hovedandel av trafikken utgjør gjennomgangstrafikk, og skiltet hastighet gjennom Neiden – Skoltebyen er 60 km/t. Trafikkbelastning er noe høyere i turistsesongen/ sommerhalvåret, men anses uansett å være begrenset sett i forhold til veistandarden og at E6 er hovedveiforbindelse til Kirkenes.

Avkjørsler/siktforhold:

Atkomst til planområdet er forutsatt tilknyttet eksisterende avkjørsel til Bakkejord, samt at deler av området kan tilknyttes via avkjøring til eksisterende rasteplass beliggende inn mot E6 ved Neiden bru/Skoltefossen. Som det fremgår av fotodokumentasjon er siktforholdene gode i begge retninger ved begge avkjøringene. En utvidelse/økt belastning av eksisterende avkjørsel vil i begrenset grad medføre trafikale konsekvenser i forhold til trafikkavvikling på E6.



Eksisterende avkjørsler som forutsettes benyttet ved utvikling av planområdet.



Siktforhold i begge retninger ved avkjørsel til Bakkejord, 7/17.



Siktforhold i begge retninger ved avkjørsel til rasteplass ved Neiden bru/Skoltefossen.

Gangforbindelser:

Med unntak av gangforbindelse syd for søndre innkjøring til rasteplass ved Skoltefossen og i tilknytning Neiden bru er det ikke anlagt gangforbindelse langs E6. Som det fremgår av fotodokumentasjon må de som evt. ferdes langs E6 benytte seg av smal skulder/tilliggende grøft. Siden trafikkbelastningen er begrenset opplever en at de fleste går/sykler i vegbane, og at møtende trafikanter legger seg ut i motgående kjørefelt.

Ellers utgjør stier gjennom naturområder og private gårdsveier viktige forbindelser mellom arealene innenfor planområdet og atkomst til Neidenelva. Tilsvarende gjelder også for tilliggende byggeområder i Neiden.

Forlengelse av gangvegforbindelse opp til avkjørsel til Bakkejord anses ikke påkrevd, da det vil være mer naturlig å anlegge interne forbindelser via rasteplassen og tilliggende områder i nord. Det foreligger heller ingen overordnede planer, hvor det er angitt behov for utbygging av gangforbindelser langs E6 gjennom Neiden.



Gangforbindelse fra rasteplass over Neiden bru.



Gangareal på hver side med flott utsyn over Skoltefossen

4.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Som en del av planarbeidet er det foretatt en overordnet ROS-analyse, for å vurdere om forhold innenfor planområdet eller i nærområdet evt. kan medføre en risiko/sårbarhet i forhold til samfunnssikkerhet, beredskap, helse eller miljø. Sjekklisten som er lagt til grunn anses å omfatte de fleste planrelevante forhold av betydning for vurdering av risiko og sårbarhet.

Dersom en forutsetter at gjeldende lover og forskrifter følges opp ved gjennomføring, er risikonivå for uønskede hendelser/farer knyttet til planområdet og ønsket utvikling vurdert som liten.

Risiko for uønskede hendelser er i hovedsak knyttet til tilliggende områder eller som en følge av aktivitet knyttet disse områdene. For hendelser/situasjoner som har uakseptabel risikofaktor, er det angitt risikoreduserende tiltak/ undersøkelser som forutsettes gjennomført i den videre prosjekteringen. Nedenfor er det referert til enkelte planrelevante forhold som er vurdert nærmere i analysen og ikke omtalt tidligere i kap. 4. Selve ROS-analysen fremgår av vedlegg 4.

Flomfare

Ved is-/snøsmelting og ved kraftig nedbør øker vannføringen i Neidenelva. Elvebredde langs planområdet er derimot ikke like utsatt for erosjon, slik det er øst for Skoltefossen hvor det er bygd sikringsanlegg, da elva i hovedsak passerer rolig forbi planområdet. Øst for Skoltefossen vil også tidevannet, som strekker seg 5 km opp i elveløpet påvirke forholdene ved flom og snøsmelting.

Flomsoneutredninger for Neidenelva utført av NVE i 2008 har i hovedsak tatt for seg området øst for Skoltefossen, da det er dette området som er mest utsatt.

Innenfor planområdet vil det kun være arealer nede langs selve elvebredden som vil bli berørt av evt. flom. Det meste av planområdet ligger vesentlig høyere en angitt flomhøyde, og NVE oppgir i sin uttalelse av området ikke er spesielt utsatt for flomfare.

Selv om det årlig er en viss utvasking/erosjon langs elvebredden vil bevaring av vegetasjon langs elvebredden bidra til å begrense risiko for økende erosjon.

Kvikkleire-/jord-/løsmasseskred:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser som en del av planarbeidet. Området utgjør platåer/terrasser med tilliggende variert skrånende terreng. Løsmassene består av breelavsetninger (stein, grus og sand), hvor forekomster av kvikkleire antas å være liten.

Det foreligger ikke registreringer hos skrednett.no at området skal være spesielt utsatt for skredfare. Årlig erosjon/utvasking av løsmasser langs elvebredden anses i liten grad å medføre noen vesentlig risiko/fare knyttet til ønsket utvikling.

Risiko for skred knyttet til foreslåtte utbyggingsområder anses som liten, og for tyngre bebyggelse vil geotekniske vurderinger uansett vær påkrevd for å vurdere type fundamentering. Geotekniske vurderinger bør evt. være tilstrekkelig å gjennomføre som forarbeide til prosjekterings-/byggefase.

Radon

Sett i forhold til at det ikke foreligger kjente registreringer på at området skal være spesielt utsatt for radonstråling, har det ikke vært ansett som påkrevd å foreta undersøkelser av radon som en del av planprosessen.

Grunnforholdene i området består hovedsakelig av breelavsetning, samt at bergarter i området er av typen amfibolitt, hornblendegneis, glimmergneis, stedvis migmatittisk. Breelavsetninger og bergarter av denne type anses i utgangspunktet å ligge innenfor anbefalte grenseverdier for radonkonsentrasjon.

Siden det uansett vil være krav til dokumentasjon og tiltak knyttet til radon (radonsperre og utlufting), anses det som tilstrekkelig av målinger av radon i grunn kan utføres i prosjekteringsperioden.

Målinger av radon i tilkjørte masser vil også være viktig for å sikre at radonkonsentrasjon ikke blir vesentlig høyere enn forventet ved målinger i grunn.

Ved gjennomføring av nevnte tiltak vil sannsynlighet og risikonivå knyttet til helemessige skader som følge av oppkonsentrasjon av radon være liten.

Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare

Neidenelva utgjør en viss fare pga nærhet til Skoltefossen. Ved tilretteleggelse for opphold langs elva må en forutsette at folk viser varsomhet og oppfører seg slik at en ikke utsetter seg eller andre for fare eller risiko for å falle ut i elva. Langs Neiden bru er det rekkverk som hindre at skuelystne faller ut i Skoltefossen.

Sannsynlighet for at fare/uhell som følge av økt aktivitet i området anses som liten. Ved tilretteleggelse for ferdsel og evt. utsiktspunkt ved fossen og langs stryk må området sikres slik at risiko for uhell og fall ut i elva minimaliseres.

Forurensning av grunn

Siden planområdet i hovedsak utgjør naturtomt eller tidligere landbruksareal for forproduksjon, anses risiko for forurensning i grunn å være liten

Ved utbygging av planområdet vil det være påkrevd med visse masseforflytninger, og da vil det uansett være påkrevd å undersøke massene ihht. SFT forskrifter hva gjelder forurensning i grunn.

Da fremtidige utvikling/utbygging uansett vil utløse undersøkelsesplikt pga terrenginngrep, anses det ikke påkrevd å foreta grunnundersøkelser i forbindelse med reguleringsarbeidet. For masser som evt. overskrider SFT grenseverdier, vil forureningsforskriften kap. 2 gjelde, *Opprydning i forurenset grunn ved bygge- og anleggsarbeider*.

Luftforurensning

Selv om deler av deler av planområdet grenser inn til E6, er trafikkbelastningen begrenset og tilliggende vegetasjon danner en naturlig buffersone mot partikler, svevestøv, og lignende. Aktuelle utbyggingsområder vil også bli liggende med god avstand til E6, og tilliggende vegetasjon er forutsatt bevart som vegetasjonsskjerm/buffersone.

Uten at det har vært foretatt nærmere undersøkelser anslås belastningen å ligge godt innenfor anbefalte grenseverdier for luftforurensning.

Støy fra vegtrafikk

Sett i forhold til at E6 har begrenset trafikkbelastning (800 ÅDT), vil støybelastningen for tilliggende områder være begrenset. I tillegg til at områdene ligger i varierende avstand fra E6, vil topografi og tilliggende randsonevegetasjon gi en viss avskjerming.

Selv om det ikke er foretatt støyvurdering som en del av reguleringsarbeidet, anslås det ut fra erfaring at det kun vil være arealer i nær tilknytning til E6 som vil overstige anbefalte grenseverdier (rød og gul støysone).

Da utbyggingsområdene vil ligge i god avstand fra E6, anses støy fra trafikk ikke å medføre en helsemessig risiko. Krav til evt. støyfaglig vurdering bør være tilstrekkelig å vurdere inntatt som en del av byggesaksbehandling, og ses i sammenheng med hvor det søkes utbygd.

Høyspent – elektrisk magnetfelt

Innenfor område har Varanger Kraft lav- og høyspentnett som forsyner nærområdet med strøm.

Da anlegget har begrenset stømoverføring (22KV), oppgis det at en restriksjonssone på 7,5 m til hver side av nærmeste kraftledning vil være tilstrekkelig for å tilfredsstille krav i forhold til elektrisk magnetfelt.

Oppføring av bebyggelse for varig opphold utenfor avsatt faresone anses ikke å medføre noen helsemessig risiko.

4.5 Lek og rekreasjon

Planområdet berører ikke opparbeidete arealer eller naturområder som er mye benyttet av barn og unge for lek og opphold.

Naturområdene og randsoner langs Neidenelva er åpen for allmenn ferdsel, men utgjør et området som i liten grad benyttes av barn og unge i nærområdet. I hovedsak er det kun medlemmer av fiskefelleskapet som ferdes og benytter seg av tilgangen langs elvebredden. Turister oppholder seg i hovedsak i nærområdet rundt Skoltefossen og Neiden bru.

I nærområdet rundt Neiden og Skoltebyen er det god tilgang til nærliggende natur- og rekreasjonsområder.

4.6 Servicetilbud og infrastruktur i og rundt planområdet

Servicetilbud:

Servicetilbud i Neiden og Skoltebyen er begrenset til Neiden Kro, en mindre dagligvareforretning Neiden hotell, Fossheim skole, og ulke næringer knyttet til turisme. Kirkenes utgjør nærmeste handelssenter med et mer variert service- og handelstilbud.

Regionale bussforbindelser til Kirkenes, Varangerbotn, Vadsø og omegn har holdeplass i Neiden. Flyplass i Kirkenes utgjør i tillegg til E6 de viktigste kommunikasjonsforbindelser for regionen.

Teknisk infrastruktur

Som det fremgår av oversiktskart berøres planområdet av høy- og lavspenitanlegg, som strekker seg over planområdet fra nord mot Neiden bru.

Eksisterende kraftforsyning i området antas å ha tilstrekkelig kapasitet. Det vil mest sannsynlig være påkrevd med utplassering av nettstasjon i området for å dekke kraftbehovet ved fremtidig utvikling/utbygging innenfor planområdet.

Planområdet er i dag ikke tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Ved utbygging av området er det forutsatt at en må anlegge eget privat renseanlegg for avløp (infiltrasjonsanlegg) men at det evt vil være mulig å tilknytte seg dagens kommunale vannforsyning med inntak i Neidenelva. Kommunal vannledning ligger i krysset øst for Neiden Kro. Sett i forhold til brannvann vil det antakelig være behov for eget anlegg i tilknytning til planområdet. Eget vannmagasin med inntak fra Neidenelva.

Egen vannforsyning kan også være aktuelt (grunnvann/Neidenelva), men vil først bli tatt stilling til in neste fase.

4.7 Attraksjoner knyttet til nærområdet

Laksefiske:

Neidenelva er den tredje beste lakseelva i fylket. Ved Skoltefossen er det bygd fisketrapp hvor en kan se laksen forserer oppover elva. I tilknytning til Skoltefossen drives ellers et kjent kastenotfiske, (kåpälafisket) som også er en spennende turistattraksjon.

Skoltebyen:

Den gamle østsamiske boplassen Skoltejorda på østsiden av Neiden bru er i dag fredet som et sammenhengende kulturminneområde. I tillegg til ulike kulturminner og kulturattraksjoner finner en i dette området også et russisk-ortodoks kapell.

Østsamisk museum:

Nord for planområdet er det langs E6 i senere tid oppført et museum for østsamisk kultur.

5. MEDVIRKNING OG SAMORDNING

5.1 Organisering av planprosess

Privat reguleringsplan for "Bakkejord"

Forslagsstiller:	Interesfefellesskapet Neiden
Plankonsulent:	Enerhaugen Arkitektkontor AS v/ Rune Slaastad
Planmyndighet:	Sør-Varanger kommune
Prosess:	Videreføring av tidligere igangsatt reguleringsarbeid

02.01.2012	Anmodning om planutvalgets råd i forbindelse med oppstart av reguleringsarbeidet.
30.01.2012	Planarbeid for Bakkejord og foreliggende reguleringsforslag ble fremlagt for Utvalg for plan og samferdsel (UFPS) i møte den 30.01.2012. <i>1. UFPS er positiv til utarbeidet reguleringsforslaget</i> <i>2. Forhold til Konsekvens utredning (KU)</i> <i>Sør-Varanger kommunen vil ikke kreve KU, ettersom planen etter administrasjonens mening ikke har store konsekvenser for miljø- og samfunnsforhold. Det kreves at utvalgte utredningstemaer beskrives i planbeskrivelsen.</i>
25.02.2012	Kunngjøring om igangsetting av reguleringsarbeidet med svarfrist 25.03.12
April - mai	Avklaring ift. innkomne merknader med saksbeh. Anmodning om at kommunen søker å få avklart varslet innsigelse fra Fylkesmannen angående krav om KU.
13.06.2012	Tilbakemelding fra SK etter avholdt møte i juli med Fylkesmannen ift. krav om KU, <i>Sør-Varanger kommunen vil ikke kreve en konsekvensutredning av reguleringsplanen, men at innsigelser fra Fylkesmannen søkes innarbeidet eller avklart med før saken tas opp til behandling.</i>
22.05.2013	Oversendelse av planforslag til offentlige høringsinstanser for forhåndsuttalelse på bakgrunn av innkomne merknader ved kunngjøring.

22.05.2013	Oversende foreløpige plandokument til SVK – angi videre prosess.
20.06 – 05.07	Gjennomgang innkomne forhåndsuttalelser - avklaringer med høringsinstanser/SVK
05.07.2013	Oversende planforslag til politisk behandling – offentlig ettersyn
19.09.2013	1. gangs beh. i Utvalg for plan og samferdsel - utleggelse til offentlig ettersyn
30.09.2013	Offentlig ettersyn (6 ukers høringsfrist)
Des. 2013	Gjennomgang innkomne merknader – Sør-Varanger kommune
Feb 2014	2. gangs behandling i Utvalg for plan og samferdsel
Feb 2014	Behandling i kommunestyret - vedtak

Planarbeidet og planprosessen er gjennomført i dialog med Sør-Varanger kommune, Finnmark Fylkeskommunen, Sametinget. Forhold innenfor planområdet er også drøftet med Statens vegvesen, Varanger Kraft og Fylkesmannen i Finnmark.

Planarbeidet ble i februar 2012 varslet som en videreføring av tidligere igangsatt planarbeid, da saken av ulike årsaker hadde stoppet opp og at det i prosessen har vært påkrevd å endre planen flere ganger pga endrete forutsetninger/merknader fra høringsinstanser.

På bakgrunn av mulig innsigelse fra Fylkesmannen i Finnmark og innspill/merknader fra andre høringsinstanser ble planforslaget sendt ut på forhåndsuttalelse den 22.05.2013. Dersom det ikke kommer inn nye merknader vil planforslaget bli oversendt Sør-Varanger kommune for behandling for utleggelse til offentlig ettersyn i løpet av juni.

Med unntak av forhold knyttet til dyrkbar mark er innkomne merknader i hovedsak ivaretatt i utarbeidet planforslag.

5.2 Kunngjørings- forhåndsuttalelser

Kunngjøringen om igangsetting av reguleringsarbeid for Bakkejord ble varslet i Sør-Varanger Avis 23. feb. 2012. med frist for å komme med merknader innen 25. mars 2012. Varslingsdokumenter lå også ute på hjemmesiden til Sør-Varanger kommune og Enerhaugen Arkitektkontor AS i varslingsperioden.

Naboer og høringsinstanser har fått tilsendt varslingsbrev og foreliggende planutkast med bestemmelser.

Innkomne innspill/forhåndsuttalelser er referert og kommentert, og følger som egne vedlegg.

Liste over uttalelser

1	Finnmark fylkeskommune, areal- og kulturavd.	22.03.2012
2	Fylkesmannen i Finnmark	22.03.2012
3	Sametinget	22.03.2012
4	Statens vegvesen	12.04.2012
5	NVE	13.03.2012
6	Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark	21.03.2012
7	Neidenelvans Fiskefellesskap	22.03.2012
8	Rita og Jan Tore Jørgensen, gnr 8 bnr 12	24.03.2012
9	Saima Langfeldt, gnr 7 bnr 29	18.03.2012
10	Varanger Kraft/Nett AS	23.10.2012

Sammendrag av kunngjøringsuttalelsene / forslagsstillers kommentar

Finnmark fylkeskommune, areal- og kulturavd. (1) viser til deres interesser er ivaretatt og har ingen ytterligere merknader på nåværende tidspunkt.

Forslagsstillers kommentar til kunngjøringsuttalelse (1): Ingen kommentar.

Fylkesmannen i Finnmark (2) har følgende innspill til planarbeidet:

- *Konsekvensutredning* - fylkesmannen vurderer at tiltaket faller inn under forskrift om konsekvensutredning vedlegg pkt 6, 7 og 8, og at planarbeidet faller inn under §4c "Er lokalisert i (...) eller viktige vassdragsnære områder som ikke er avsatt til byggeområder...". Det vises til at kommunen er ansvarlig for å følge opp planer som omfattes av KU-forskriften.

- *Reguleringsplanveileder* - det anbefales at T-1490, Reguleringsplanveileder brukes ved utarbeidelse av planforslag, bestemmelser, planbeskrivelse, mv.
- *Estetikk* - det anmodes om at det stilles krav i bestemmelsene som sikrer god estetisk kvalitet på bebyggelsen innenfor planområdet.
- *Grad av utnyttning* – det vises til at det er kun beregningsmåter i TEK 10 kap 5 som kan benyttes, og det vises til veileder T-1459 ”Grad av utnyttning”.
- *Varig verna vassdrag* - det vises til at planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs Neidenelva som er et varig verna vassdrag i verneplan 1 og omfattes av RPR for vernede vassdrag. Det vises til området foreslått regulert til LNFR 3 er uten inngrep, og at det er viktig at dette området også i fremtiden fremstår som et urørt naturområde. **Fylkesmannen vurderer å fremme innsigelse dersom det legges til rette for inngrep i dette området, herunder oppføring av låve/driftsbygning.**
- *Kantsoner langs vassdrag* - det vises til at kantsoner langs elvestrenger er viktige landskapselement, sikrer biologisk mangfold, hindrer erosjon, mv, og at det er viktig å bevare et belte med kratt og vegetasjon langs Neidenelva. **Fylkesmannen vurderer å fremme innsigelse dersom det ikke gis bestemmelser som sikrer kantvegetasjon langs vassdraget mot inngrep/hogst.** Det er positivt med tilretteleggelse for fiskeplasser, og det kan aksepteres at vegetasjon fjernes for denne type plasser.
- *Landbruk* - det er et nasjonalt mål å begrense omdisponering av jordbruksareal. Det vises til at tiltak på eiendom 7/17 og 7/38 samlet utgjør en driftsenhet på 82,4 daa, hvorav 27 daa fulldyrket jord. Areal som foreslås til byggeområde utgjør 30 daa, hvorav ca 9 daa fulldyra jord. Fylkesmannen mener det bør være mulig å plassere tiltaket på en annen del av driftsenheten slik at jordbruksarealet berøres i mindre grad. Det mest verdifulle jordbruksarealet anses å ligge på 7/17. Det anmodes om at planlagt bebyggelse konsentreres på eiendom 7/38. **Fylkesmannen vil vurdere å fremme innsigelse dersom planen ikke tar hensyn til jordbruksarealene på eiendom 7/17.**
- *Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse* - det vises til at det er særlig viktig at dette tas hensyn til i plansaker, herunder forhold til klimaendringer, økt nedbør, fare for skred og flom, mv. Planområdet krysses av en høyspent som må vurderes som en del av ROS-analysen ift elektromagnetisk stråling, tilsvarende gjelder også fare knyttet til radon. Det anbefales at en tar hensyn til høyspentanlegget ved plassering av bebyggelse innenfor planområdet samt at en sikrer nødvendige tiltak ift. evt. radonstråling. Naturmangfoldloven – det vises til §8 om at det ved offentlige beslutninger skal foreligge tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å kunne vurdere sakens karakter risiko for å skade naturmangfoldet.

Forslagsstillers kommentar til kunngjøringsuttalelse (2):

- *Konsekvensutredning*: Vurdering av forhold knyttet til konsekvensutredning fremgår av kap. 1. Sør-Varanger kommune har vurdert at de ikke vil kreve konsekvensutredning, da ønsket utvikling ikke anses å medføre store konsekvenser for miljø- og samfunnsforhold. Det forutsettes derimot at punktene **a, c, d og f** fra ”Forskriften om konsekvensutredninger” gis en utfyllende redegjøres i planbeskrivelsen. Kommunens vurdering i forhold til konsekvensutredning er fremlagt for fylkesmannen på et avklaringsmøte i juni 2012. Når det gjelder utbygging i forhold til vassdragsnære områder har NVE uttalt at de ikke anser at fremlagt planforslag er i konflikt med hensynet til verneinteressene langs Neidenelva og 100-meterbelte langs vassdrag.
- *Estetikk*: I bestemmelsene er det stilt krav til bebyggelsen som sikrer god estetisk kvalitet.
- *Varig verna vassdrag*: Tidligere angitt område LNFR 3 (del av eiendom 7/6) er i revidert planforslag tatt ut, da fremtidig bruk av området vil være i samsvar med hva det brukes til i dag.
- *Kantsoner langs vassdrag*: Innvendinger fra fylkesmannen anses ivaretatt da det er gitt bestemmelsene som sikrer kantvegetasjon langs vassdraget mot inngrep/hogst.
- *Landbruk*: Planforslaget anses i begrenset grad å være i konflikt med jordbruksinteresser. Som det fremgår av planforslaget har forslagsstiller redusert planområdet hvor større LNF-områder er tatt ut. At arealer i tilknytning eiendom 7/17 og 7/38 oppgis å omfatte 27 daa fulldyrket jord er missvisende. Arealene har i lengre tid ligget brakk og store deler av arealene er i dag delvis gjengrodd med ungskog. Gjenværende åpne areal utgjør ca 15-16 daa og består av engmark som kun tidvis slås for å begrense gjengroing. Siden planprosessen startet i 1995 har plassering av et turist- og infoserter innenfor planområdet blitt forskjøvet flere ganger pga. hensyn til kulturminneinteresser, nærhet til vassdraget, etablering av rasteplass, mv. Nåværende lokalisering inn mot eksisterende bebyggelse er et resultat av at forslagsstiller har søkt å imøtekomme forhold knyttet til natur- og verneinteresser i området, avstand til Neidenvassdraget, 100-metersbeltet, mv

Utbygging i tilknytning til tidligere jordbruksareal beliggende på 7/17 anses ikke å medføre vesentlige konsekvenser i forhold til viktige landbruksinteresser. Anbefalt konsentrasjon av bebyggelse på eiendom 7/38 vil komme i konflikt med kulturverninteresser og nærføring mot Neidenelva.

- *Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse*: Fare for skred, flom, klimaendringer, magnetisk stråling, radon mv. er vurdert som en del av ROS-analyse,

Varanger kraft har meddelt at ståling fra tilliggende høyspentlinje innenfor planområdet ikke vil ha noen helsemessig konsekvens når bebyggelsen plasseres utenfor avsatte faresone langs anlegget.

- *Naturmangfoldloven*: Foreslått utbygging vil ikke berøre verdifull vegetasjon eller medføre risiko for å skade naturmangfoldet.

Sametinget (3) har innspill i forhold til kulturminnelokalitetene som foreslås regulert til hensyn til bevaring av kulturmiljø, H570. Det henvises til at det er to alternative fremstillinger i en reguleringsplan, hensynssone D eller LNFR med underformål vern, og hva som er den formelle forskjellen mellom disse reguleringsmåtene.

Siden de automatisk fredete kulturminnene ligger innenfor et område avsatt til LNFR angis det at det vil være mer hensiktsmessig å regulere området til LNFR med vern av kulturminner. Ved en slik regulering vil det ikke være nødvendig å kombinere med hensynssone.

Når det gjelder søndre del av område som grenser inn mot planavgrensning til det fredete kulturmiljøet Skoltebyen i Neiden anmodes det om at område langs elvebredden/grense av fredningsområdet frem til parkeringsplassen kombineres med hensynssone C, (H 570).

Sett i forhold til foreslåtte endringer av reguleringsformål/hensynssoner er det utarbeidet forslag til utforming av bestemmelser som anbefales tatt inn.

Forslagsstillers kommentar til kunngjøringsuttalelse (3): I utarbeidet planforslag har en fulgt Sametingets anbefaling til sikring av verneinteressene, herunder regulering til LNFR med underformål vern av kulturminner. Forslag til utforming av bestemmelser er tatt inn i reviderte bestemmelser.

Statens vegvesen (4) viser til at fartsgrense i området er 60 km/t og at trafikkbelastningen er på 800 ÅDT. Når det gjelder ordlyden i §4.6 andre avsnitt ønskes følgende endring;

”Avkjørsel skal utformes i henhold til Statens vegvesen håndbok 017, kap. C.3.4 Avkjørsler, der primærveg er standardklasse S1. Siktlinjer fremgår av plankart.”

Forslagsstillers kommentar til kunngjøringsuttalelse (4):

Ordlyden i §4.6 andre avsnitt er endret i samsvar med ønsket anbefaling.

Siktlinjer 6x70 meter er ikke inntegnet på plankartet, da de i sin helhet vil ligge utenfor planområdet. Er illustrert under kapittel 9.

NVE (5) viser til at naturfarer som flom, isgang, skred og erosjon ikke er vurdert i plandokumentene, og anmoder om at det blir gjort i det videre planarbeidet. Ihht. NVEs flomsonekart for Neidenelva Skoltefossen – 8/2002 oppgis det at området ikke er utsatt for flomfare.

Deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs Neidenelva som er et varig verna vassdrag, hvor vernet bl.a. omfatter at en skal søke å unngå inngrep langs kantsonen av vassdrag. Særlig gjelder dette urørte deler av vassdrag og der det er store naturverdier og interesser for allmennheten.

Omsøkt areal ligger i et område hvor det allerede er den del inngrep, og planen legger ikke opp til ny bebyggelse inntil vassdraget. NVE vurderer at verneverdien ikke blir vesentlig forringet ved omsøkt regulering.

NVE anser det som positivt at elvestrekningen reguleres til bruk og vern av sjø og vassdrag med underformål naturområde i sjø og vassdrag.

Kantsonen langs vassdraget anses derimot ikke tilstrekkelig ivaretatt, og NVE ber om at det i bestemmelsene settes krav til at det er forbud mot å sette i verk bestemte bygge- og anleggstiltak jf. pbl 12-7 nr 2. Det anmodes også om at det stilles krav til bevaring av kantvegetasjon langs vassdraget.

Forslagsstillers kommentar til kunngjøringsuttalelse (5): I utarbeidet planforslag med tilhørende ROS-analyse er det foretatt en vurdering av fare for flom, isgang, skred og erosjon. Ihht. NVEs flomsonekart for Neidenelva Skoltefossen – 8/2002 oppgis det at området ikke er utsatt for flomfare. I reviderte bestemmelser er det tatt inn forbud mot bestemte bygge- og anleggstiltak jf. pbl 12-7 nr 2, samt at bevaring av kantvegetasjon langs vassdraget skal sikres.

Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark (6) viser til at området grenser mot sommer-, høst og vinterbeite for rein og at det må tas hensyn til at det kan forekomme rein i området. Reindriftsagronomen vurderer at tiltaket ikke vil medføre fare, skade og ulempe for reindriften i området, og har ingen merknader i forhold til tilrettelegging for etablering av et turist- og servicesenter med aktiviteter knyttet opp mot gårds- og naturopplevelse, samisk kultur, reindrift mv. på Bakkejord.

Forslagsstillers kommentar til kunngjøringsuttalelse (6): Ingen kommentar.

Neidenelvans Fiskefelleskap (7) viser til at de forvalter fiskerettighetene i Neidenelva, og at fiskefelleskapet er sikret fri adgang og ferdsel for fiske fra land i strandsonen langs elvebredden. Det vises til at planområdet også omfatter deler av elva, og krever at planområdet tilbakeføres og fastsettes til elvebredden. Det gjøres oppmerksom på at fiske er forbudt i en lengde på ca 300 meter fra Neiden Bru til Jarva-stryket. Avmerket vei fra E6 til elva skal ihht. tinglyst skjøte holdes åpen for offentlig ferdsel, og at den i planbestemmelsene må videreføres for åpen ferdsel. Dersom det skal tilrettelegges for reindrift og annet dyrehold må det sikres at avrenning til elva ikke medfører endring av vannkvaliteten av hensyn til laksebestanden og at elva er drikkevannskilde for store deler av befolkningen i Neiden.

Forslagsstillers kommentar til kunngjøringsuttalelse (7):

Avgrensning av planområdet ut i Neidenelva er i samsvar med kart over verneinteresser vedlagt tidligere uttalelse fra Finnmark Fylkeskommune. NVE er også positivt til at deler av elvestrekningen er regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag med underformål naturområde. Utarbeidet reguleringsforslag medfører ingen endringer av selve fiskerettighetene langs vassdraget. Langs vassdraget vil det være åpent for allmenn ferdsel, og reguleringen endrer ikke på tinglyste rettigheter. Forslagsstiller motsetter seg ikke at det opprettholdes en åpen ferdsel fra E6 til elva, men beliggenhet vil kunne justeres avhengig av verneinteressene og bruk innenfor området. Krav om offentlig ferdsel mellom E6 og elva er ivaretatt i bestemmelsene. Bakkejord har i dag status som landbrukseiendom, hvor det ikke er spesielle restriksjoner på drift og husdyrhold. Ved tilretteleggelse for et begrenset dyrehold på eiendommen kan en vanskelig se at det skal forringe vannkvaliteten av hensyn til laksebestanden og elva som drikkevannskilde.

Rita og Jan Tore Jørgensen, gnr 8 bnr 12 (8) viser til at deres atkomst til egen eiendom "Elvebakken" går gjennom planområdet, herunder ved bruk av kjerreveg fra E6 og sti ned til elva hvor de har båten liggende. Vinterstid benyttes samme veg, men da med ferdsel over isen. De har ikke innsigelse til planen, men dagens atkomstrett må sikres.

Forslagsstillers kommentar til kunngjøringsuttalelse (8): Planforslaget medfører ingen endringer i forhold til tinglyste rettigheter. Det vil fortsatt være mulig å benytte stier ned til elva som atkomstveg sommer som vinterstid. I grunnboka foreligger det ingen tinglyste atkomstrettigheter over Bakkejord for brukere av 8/12.

Saima Langfeldt, gnr 7 bnr 29 (9) viser til at Bakkejord har gnr 7 bnr 17 og at det er tillegg 2 til Bakkejord som har gnr 7 bnr 38.

Følgende merknader fremmes til planarbeidet:

- Planområdet omfatter eiendom 7/30 hvor hun er hjemmelshaver, og forlanger at denne eiendommen ikke medtas i planområdet.
- Det vises til kart over planområdet ikke angir den omfatter del av eiendommen Neset 7/6 hvor Oiva Jarva og undertegnede har hver sin ideelle halvpart. Undertegnede halvpart opplyses om at benyttes

delvis til høyproduksjon og vedhogst. Bruk av resterende ideelle halvpart til aktivitetsområde i tilknytning til gårdsturisme er ikke forelagt undertegnede for godkjenning.

- Undertegnede oppgir at det aldri har eksistert grunnmur etter sagbruk eller låve/driftsbygning på Neset 7/6 slik det fremgår av §8.2 og §8.3.
- Det er vedlagt et kart som viser en gammel ferdselsåre gjennom Neset, som benyttes som atkomst mellom undertegnede eiendommer 7/31, 30 og 29.
- I forhold til 7/29 kreves det utredet hvordan støy vil påvirke bomiljøet sett i forhold til trafikk til utleiehytter.

Forslagsstillers kommentar til kunngjøringsuttalelse (9): I utarbeidet planforslag er eiendom 7/30 og del av 7/6 tatt ut av planområdet.

Støy fra trafikk til utleiehytter og fremtidig turist- og infoserter er ikke utredet da områdene ligger i god avstand fra eiendom 7/29. Støy fra trafikk langs E6 vil trolig være mer sjenerende.

Varanger KraftNett AS (10) viser til at kart over planområdet ikke er fullstendig i forhold til deres 22 kv linjer, og har vedlagt kart som viser linjene inntegnet. Heltrukken rød linje er 22 kv linje, stiplet rød linje er 22 kv kabel. Blå linje er lavspentlinjer.

Forskriftskrav for avstand til høyspentlinjer for viktige bygninger er minst 6 meter horisontal avstand fra nærmeste leder på høyspentlinje. En avstand på 7,5 meter fra senter av linje er normalt nok til å ivareta dette kravet. Mindre viktige bygninger der det unntaksvis oppholder seg folk har et krav om 5 meter direkte avstand.

Når det gjelder elektrisk magnetfelt (EMF) vises det til anbefalinger fra Statens strålevern, og avstander som nevnt ovenfor ivaretar normalt dette. Strømtettheten i høyspentlinjene som går gjennom dette området er lav, slik at minstekravet til avstand som er skissert i forskriften anses å ivareta kravene til EMF.

Forslagsstillers kommentar til kunngjøringsuttalelse (10): Siden kartgrunnlaget mangler angivelse av høyspentlinje er det anmodet om nytt kart fra Sør-Varanger kommune som også angir høyspentlinjer i området.

5.3 Bemerkninger ved forhåndsuttalelse

På grunn av innkomne merknader ved varslings om videreføring av planarbeidet ble planforslag for Bakkejord sendt ut til utvalgte høringsinstanser til forhåndsuttalelse før saken oversendes Sør-Varanger kommune for politisk behandling. Innkomne merknader ved forhåndsuttalelse er referert og kommentert,

Liste over uttalelser

1	Finnmark fylkeskommune, areal- og kulturavd.	07.06.2013
2	Fylkesmannen i Finnmark, plan- og miljøavd	10.06.2013
	Fylkesmannen i Finnmark, landbruksavd	05.07.2013
3	Sametinget	10.06.2013

Sammendrag av bemerkninger ved forhåndsuttalelse / forslagsstiller kommentar

Finnmark fylkeskommune, areal- og kulturavd. (1) viser til at universell utforming vil bli søkt ivaretatt ved utbygging av turist- og servicesenteret samt for deler av hytteområdet, og at dette ivaretas av TEK 10. De anmoder allikevel at krav om universell utforming tas inn i bestemmelsene, da det dermed blir mer synliggjort.

Planforslaget tilrettelegger for at tilgjengeligheten til gangstier for personer med nedsatt bevegelsesfunksjon vil bli bedre. Det vises til at universell utforming ikke bare innebærer krav til at det skal legges til rette for de med nedsatt funksjonsevne, men også familier med barn i barnevogn samt eldre. Finnmark fylkeskommune bemerker at andel av parkeringsplassene i størst mulig grad bør tilrettelegges for andre grupper enn bare bevegelseshemmede, herunder også eldre og barnefamilier. Det anbefales derfor at antall parkeringsplasser for bevegelseshemmede mv økes ut over 5%

Finnmark fylkeskommune er fornøyd med at arealer som omfatter kulturminner med tilhørende verne- og sikringssoner i planforslaget er avsatt til LNFR-3, med underformål vern av kulturmiljø og kulturminner.

De minner imidlertid om aktsomhetsplikten, som bør tas med i reguleringsbestemmelsene, og foreslår følgende formulering:

Skulle det under arbeidet i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet.

Forslagsstillers kommentar til forhåndsuttalelse (1):

Selv om krav til universell utforming anses ivarettatt i TEK10 og overordnede retningslinjer er det etter anmodning fra fylkeskommunen tatt inn egne bestemmelser om dette. Tilsvarende har en i bestemmelsene økt andel p-plasser for bevegelseshemmede/barnefamilier/eldre til minimum 20 plasser. Antakelig vil det være aktuelt å tilrettelegge for romslige p-plasser da en må forvente at flere besøkende har store biler/bobiler, mv.

Bestemmelser knyttet til aktsomhetsplikt hva gjelder kulturminner er allerede medtatt i §4.8.

Fylkesmannen i Finnmark (2) viser til at de kun har vurdert hvordan landbruksinteressene er ivarettatt i reguleringsplanen. De øvrige temaene som varig verna vassdrag, kantvegetasjon mv. er ikke vurdert nå.

Det vises til at Fylkesmannen tidligere har varslet at de vil vurderer å fremme innsigelse mot planen om det ikke tas hensyn til dyrka mark på eiendommen 7/17. Slik utkastet til plan er nå, anser de ikke at deres innspill er tatt tilstrekkelig hensyn til. Planlagt bebyggelse er fortsatt plassert på dyrka mark.

Forslagsstillers kommentar til forhåndsuttalelse (2):

Når det gjelder forhold knyttet til landbruk/dyrka mark og foreslåtte områder for oppføring av bebyggelse og anlegg i tilknytning til eiendom 7/17 vises det til tidligere kommentar i forbindelse med kunngjøringsuttalelser. I tilknytning til eiendom 7/38 knytter det seg mange overordnede interesser som kulturminner, naturinteresser, Neidenelva, fjernvirkning, 100-meters belte, mv som en vil komme i konflikt med dersom utbyggingsområder på 7/17 skal legges på 7/38. Eksisterende høyspent gjennom området samt eksisterende bebyggelse i tilknytning til Bakkejord medfører også at det er vanskelig å komprimere utbyggingsområdene ytterligere.

Forslagsstiller har vært i kontakt med både landbruksavdelingen og plan- og miljøvern avdelingen hos fylkesmannen, som har meddelt at de ikke ønsker å kommentere saken ytterligere før kommunen har vurdert/behandlet planforslaget og evt. lagt det ut til offentlig ettersyn.

Sametinget (3) viser til at de er fornøyd med at kulturminnene innenfor planområdet under punkt 8.3 i planbestemmelsene foreslås regulert til LNFR3 med formål vern av kulturmiljø og kulturminner, kombinert med punkt 3.2 Hensynssone H570, hensyn til bevaring av kulturmiljø, for hensyn til fredningsområdet for Skoltebyen.

Sametinget er også fornøyd med avgrensningen av LNFR3 og hensynssone H570, og ber derfor om at den første delen av teksten i § 3.2 utgår.

Forslagsstillers kommentar til forhåndsuttalelse (3): Første del av bestemmelsene i § 3.2 er tatt ut.

5.4 Bemerkninger ved offentlig ettersyn

Reguleringsplan for Bakkejord lå ute til offentlig ettersyn i perioden 30.9 – 11.11. 2013

Innkommne høringsuttalelser (6 stk) er referert og kommentert, og følger som eget vedlegg til saken.

Liste over uttalelser

1	Finnmark fylkeskommune, sentraladministrasjonen	06.11.2013
2	Fylkesmannen i Finnmark	01.11.2013
3	Sametinget	21.10.2013
4	Statens vegvesen	30.10.2013
5	NVE	15.11.2013
6	Saima Langfeldt, gnr 7 bnr 29	28.10.2013

Sammendrag av høringsuttalelsene / forslagsstillers kommentar

Finnmark fylkeskommune, sentraladministrasjonen. (1) er fornøyd med at det er utarbeidet en helhetlig og bra plan for området. Det vises til at planen legger strenge og detaljerte føringer for utvikling av området, sikrer ivaretagelse av offentlig – og allmenn ferdsel, mulighet for anleggelse av naturstier og aktivitetsområder som vil sikre friluftsinnteresser i området, ivaretar prinsipper om universell utforming samt at aktsomhetsplikt knyttet til evt. nye kulturminner er sikret

Forslagsstillers kommentar til høringsuttalelse (1): Det er gledelig at Finnmark fylkeskommune synes det er utarbeidet en helhetlig og bra plan for området.

Fylkesmannen i Finnmark (2) viser til at landbruksinteressene er nedprioritert ved vektingen av konsekvenser i planforslaget, og håper at kommunen er sitt ansvar bevisst og tar jordvernet på alvor da dyrkbar mark er en marginal ressurs i Finnmark.

I uttalelse av 19.03.2012 ble det anmodet om at all bebyggelse konsentreres på eiendom 7/38. Med fremlagt forslag anses all jordbruksareal å gå tapt, da det arronderingsmessig vil være vanskelig å drifte gjenværende jordbruksareal på 7/17.

Ved utarbeidelse av planforslaget har forslagsstiller tatt hensyn til miljø- og kulturminneverdiene, men ikke jordbruksverdiene. I planen er det ikke redegjort for hvorfor jordbruksinteressene nedprioriteres. Det vises kun til at arealene har ligget brakk og at det vil være vanskelig å ta de i bruk igjen. Fylkesmannen er ut fra en jordbruksfaglig vurdering av motsatt oppfatning, og mener at arealene lett kan tas i bruk ved litt maskinell bearbeiding.

Det fremsettes at forslagsstiller ikke har beregnet antall dekar dyrka mark som foreslås omdisponert, og at det heller ikke er vurdert avbøtende tiltak. Det vises til at det er avsatt område til kombinert bebyggelse og anlegg som kommer i konflikt med dyrka mark, og at det her kun legges opp til 30 % grad av utnyttning (%BYA). Fylkesmannen mener at det er for lav grad av utnyttning, da mer en 50% av arealet utgjør jordbruksareal. Et avbøtende tiltak ville være øke grad av utnyttning til 50% eller mer og reduserer området avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg i vest (7/17).

Det anmodes om at kommunen vurderer de jordvernmessige sidene av planforslaget og utøver sin rolle som jordvernmyndighet.

For å sikre bevaring av kantvegetasjon langs Neidenelva jfr. §8, anmodes det om at vegetasjonsbelte reguleres til sone med angitt særlig hensyn – bevaring av naturmiljø (kode 560). Det påpekes at dersom bredde på vegetasjonsbelte ikke fastsettes i planen, vil det være opp til grunneier å bestemme hvor bredt beltet skal være.

Forslagsstillers kommentar til høringsuttalelse (2):

Forslagsstiller er ikke uenig at planforslaget i større grad medfører konsekvenser i forhold til dyrkbar mark, men er samtidig uenig i at jordbruksinteressene er nedprioritert i forhold til andre verdier. I utarbeidete plandokumenter anses det å være gitt en utfyllende redegjørelse for de vurderinger/avveininger som har vært foretatt i forhold til ulike overordnede interesser/verdier og ønsket utvikling innenfor planområdet. Som kjent har planprosess for utvikling/regulering av området på Bakkejord pågått i over 15 år, og forslagsstiller har i den langvarige prosessen søkt å være imøtekommende for å ivareta særskilte overordnede interesser/hensyn knyttet til området.

Fylkesmannens tidligere anmodning om å konsentrere all bebyggelse i tilknytning til eiendom 7/38, tilsier at all bebyggelse skulle lokaliseres syd for eksisterende gårdsvei, med de konsekvenser det vil ha ift. hensyn til bevaring av naturmiljø, kulturminner, Neidenelva – vernet vassdrag, tiltak innenfor 100-metersbelte. Langt på vei prioritere jordvern i forhold naturmiljø- og kulturminneverdier.

Forslagsstiller har ikke nedprioritert jordbruksinteressene, men søkt å foreta en helhetlig vurdering i forhold til ulike overordnede interesser og ønsket utvikling. Høringsuttalelser fra andre overordnede fagmyndigheter gjenspeiler også langt på vei dette, da de er positive til utformingen og detaljeringen av planforslaget og ikke har noen innvendinger mot at planen egengodkjennes.

Forslagsstiller er ikke uenig i at jordbruksarealene ville kunne benyttes som produksjonsareal ved maskinell forbedring, men opprettholdelse av Bakkejord som landbrukseiendom har i lengre tid ikke vært aktuelt og anses heller ikke å være det i fremtiden. Arealressursene er begrensede ift. lønnsom drift, og det er til nå ikke vært forespørsel om å forpakte jordbruksarealene. Bakkejord benyttes kun i dag som fritidseiendom, men

ved foreslått utvikling vil området kunne bidra til å styrke lokalsamfunnet og utvikling tilknytning til Neiden. Med dagens bruk av eiendommen vil den gradvis forfalle og kulturlandskapet gro igjen.

Det medfører ikke riktighet at det ikke er oppgitt hvor mange dekar dyrka mark som foreslås omdisponert. I planbeskrivelsen er det flere steder angitt at det vil være 7,5 daa dyrka mark som vil bli berørt av tiltaket. En har da beregnet i forhold til åpent jordbruksareal og ikke mulige dyrkbare areal som i dag er gjengrodd eller utgjør naturområder.

Selv om det ikke er fremhevet i planbeskrivelsen har en i løpet av prosessen vurdert flere avbøtende tiltak i forhold til å begrense omdisponering av jordbruksareal. Tettere struktur, redusert utbyggingsområde, riving av eksisterende bebyggelse, mindre omfattende utbygging, mv har vært vurdert, men anses i liten grad å ivareta intensjoner og målsetting for utvikling av området, herunder åpen struktur hvor naturmiljø trekkes inn i området, bevaring av eksisterende bebyggelse som en del av opplevelsessenteret, skånsom innpassing av bebyggelsen i terrenget/ landskapet, mv.

Anmodning om vesentlig høyere grad av utnytting og tettere struktur, som tiltak for å begrense omdisponering av jordbruksareal, vil medføre et vesentlig avvik fra den spredte bygningsstruktur i Neiden og anses ikke å være et tiltak som vil gavne utviklingen av området eller opplevelsen av Neiden/Skoltebyen. Høyspent, eksisterende bebyggelse, naturmiljø, landskapselementer, mv bidrar alle til at det uansett vil være vanskelig/lite ønskelig å tilrettelegge for en tettere struktur enn skissert i illustrasjonsplanen for Bakkejord.

Forslagsstiller er uenig i at foreslått omdisponering vil medføre at all dyrka mark innenfor planområdet går tapt. Av nåværende åpent dyrka mark på 15 - 16 daa er det 7,5 daa som foreslås omdisponert til utbyggingsområde. I tilknytning til LNFR 1 vil det fortsatt være 7,1 daa av eiendom 7/17 som vil utgjøre mulig landbruksressurs, og som er tenkt benyttet som dette ved utvikling av Bakkejord. Tilliggende gjengrodde areal øst for LNFR 1 utgjør tidligere produksjonsareal (7/30, mfl) på til sammen 11,0 daa. Angitte areal har arronderingsmessig en vesentlig bedre beskaffenhet en de arealene som foreslås omdisponert, men som ellers i området er det liten interesse for å holde dyrka mark i hevd og arealene gror gradvis igjen med tett krattvegetasjon.

På bakgrunn av nevnte forhold ønsker forslagsstiller at avgrensning av kombinert område for bebyggelse og anlegg utlagt til offentlig høring opprettholdes og fremlegges for endelig vedtak.

Når det gjelder bevaring av kantvegetasjon langs Neidenvassdraget har forslagsstiller ingen innvendinger mot at det i planen angis en bredde på vegetasjonsbeltet som skal søkes opprettholdt. Bør være tilstrekkelig å angi i bestemmelsene at vegetasjonsbelte skal sikres i en sone på 15 – 20 meter fra elvekant. På bakgrunn av tilbakemelding fra NVE og Finnmark fylkeskommunen anser de at foreliggende bestemmelser er dekkende for å sikre bevaring av kantvegetasjon langs vassdraget.

Sametinget (3) viser til at de er fornøyd med at deres innspill til planarbeidet er ivarettatt i planen, og har ingen merknader til utlagt planforslag.

Forslagsstillers kommentar til høringsuttalelse (3): Det er gledelig at Sametinget er fornøyd med utarbeidet planforslag.

Statens vegvesen (4) viser til at avkjørsel fra E6 til kjøreveg K1-K2 utgjør en eksisterende avkjørsel som ikke tilfredsstiller kravene i vegvesenets håndbok 017, kap. C.3.4, men at det i forslaget er forutsatt at avkjørsel skal utbedres ihht. angitte krav.

SV er tilfreds med hvordan planforslaget og bestemmelser er utformet, og at det er krav om godkjent avkjørselsplan før tiltak kan igangsettes. Det antydes at de vil kreve bedring av siktforholdene (krattrydding).

For foreslått avkjørsel fra rasteplass til område for fritidsbebyggelse vil det også være krav til utarbeidelse en avkjørselsplan og en utforming som sikrer et trafiksikkert kjøremønster. Det gjøres oppmerksom på at rasteplass ikke holdes åpen vinterstid, og at evt. snøbrøyting vinterstid for atkomst må bekostes av tiltakshaver.

Forslagsstillers kommentar til høringsuttalelse (4): Ved utvikling av området vil tiltakshaver sikre at avkjørsler til området utformes i nært samarbeid med Statens vegvesen. Krattvegetasjon vil bli fjernet innenfor påkrevd frisisiktsone.

Ved bruk av avkjøring tilknyttet rasteplass vil tiltakshaver selv foreta brøyting.

NVE (5) synes det er positivt at det i ROS-analysen er foretatt en vurdering av alle naturfarer samt at det er vist en bevist holdning til vassdraget. Avsatt hensynssone med tilhørende bestemmelser hindre større inngrep og bestemte bygge- og anleggstiltak i kantsonen inn mot vassdraget. NVE mener at tidligere gitte innspill i saken er ivaretatt og har ingen ytterligere merknader til utarbeidet planforslag.

Forslagsstillers kommentar til høringsuttalelse (5): Det er gledelig at NVE mener at en i planarbeidet har vist en bevist holdning til vassdraget, og at med utarbeidet planforslag/bestemmelser vil sikre overordnede hensyn til kantsonen og vassdraget samtidig som det gis mulighet for ønsket utvikling i tilknytning Bakkejord.

Saima Langfeldt, gnr 7 bnr 29 (6) viser til at det i tilknytning til N2 kan tillates anleggelse av en flytende gangbru over til eiendom 7/6 Nesset samt flytebrygger, og at det vil hindre atkomst til Neidenelva med båt fra deres eiendom 7/29 og 7/30. Det vises til at Nesset er tatt ut av planområdet, samt at det fremmes innsigelse mot at det anlegges et flytende anlegg over til Nesset.

Forslagsstillers kommentar til høringsuttalelse (6): At flyteanlegg i tilknytning til N2 ikke kan hindre atkomst for allmenn båtferdsel og ferdsel på elva til eiendommer lengre inn anes som en selvfølgelighet. Anlegget er forutsatt utformet slik at atkomst på elva holdes åpen. Flåte som anlagt ved Neiden fjellstue anses som en aktuell installasjon for å bedre tilgjengeligheten over til Nesset. Det anses ikke påkrevd å ta inn krav om fri passasje i bestemmelsene, da tiltak i tilknytning til vassdraget uansett skal godkjennes av kommunen.

At eiendom 7/6 Nesset er tatt ut av planen anses å være et uvesentlig argument i saken, da eier av Bakkejord også er deleier av Nesset (50%) samt at området uansett er et tilgjengelig område for allmenn ferdsel. Å tilrettelegge for bedre tilgjengelighet langs vassdraget vil komme allmennheten til gode, og angitt tiltak vil også kunne bidra til at personer med funksjonsnedsettelse vil få bedre forutsetninger for å kunne ta del i naturopplevelser langs Neidenelva.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Utarbeidet regulering for ”Bakkejord” anses å sikre ivaretagelse av overordnede interesser knyttet kulturminner, naturmiljø og Neidenvassdraget, samtidig som planforslaget tilrettelegger for etablering av et turist- og servicesenter med aktiviteter knyttet til gårds- og naturopplevelser, samisk kultur, reindrift, mv.

Selv om ønsket utvikling avviker fra gjeldende kommuneplan (2004 – 2016) hva gjelder avsatt arealbruk/formål (LNF-område), anses foreslått utvikling å samsvare med overordnet kommunale mål og strategier. Formålet med planarbeidet har vært fremlagt for politisk utvalg ved flere anledninger, og både politikere og administrasjonen i kommunen stiller seg positive til ønsket utvikling. Tilsvarende gjelder også i hovedsak offentlige høringsinstanser som har kommet med uttalelser til saken.

Vernesone i forhold til automatisk fredete kulturminner langs Neidenelva har vært justert flere ganger, og har medført behov for justering av planavgrensning, formålsgrenser samt omrokering/forskyvning av tidligere foreslått utbyggingsområder ved Neidenelva og eksisterende rasteplass.

Område med spesielle kulturminneinteresser foreslås regulert til LNFR-område med tilhørende bestemmelser som sikrer ivaretagelse av hensyn til automatisk fredete kulturminner. Avgrensning, formål og bestemmelser er tidligere avklart med Finnmark fylkeskommune, samtidig som bestemmelsene er justert i forhold til innkomne anbefalinger fra Sametinget.

Foreslått utbyggingsområder vil i begrenset grad være synlig for omgivelsene, og anses ikke å komme i konflikt med verneinteressene knyttet til Neidenvassdraget eller laksefisket. Planforslaget sikrer bevaring av eksisterende randsonevegetasjon langs Neidenelva, og foreslåtte byggegrenser for fremtidig utvikling ligger i hovedsak utenfor 100-meters belte langs vassdraget.

Når det gjelder ”100-meters belte” mot Neidenelva har en forholdt seg til elvebredden til hovedvassdraget (vannstrengen), mens avstanden er noe mindre langs grunn sideelv. Foreslått differensiering er i samsvar med RPR for vernede vassdrag, hvor det angis at restriksjonssone langs elven kan ha en smalere utstrekning enn 100 meter.

Forskyvning av utbyggingsområdene mot nordvest som følge av utvidete vernesoner og bevaring av naturmiljø langs elvebredden, har medført at foreslått byggeområder i større grad berører tidligere produksjonsareal. Konsekvensene i forhold til viktige landbruksinteressene/ jordvern anses derimot å være begrenset. Berørte jordbruksareal utgjør kun 7,5 daa og omfatter skrånende og mindre drivverdige arealer som i lengre tid har ligget brakk. Potensielle forproduksjonsareal innenfor planområdet utgjør i dag kun 15 – 16 daa, da manglende drift har medført gradvis gjengroing. Tungtveiende overordnede vernehensyn knyttet til kulturminner og Neidenelva samt eksisterende strukturer (bebyggelse/høyspent) medfører at det ved utvikling av området er vanskelige å unngå at del av brakkliggende produksjonsareal rundt eksisterende bebyggelse inngår som del av fermtidig utbyggingsområder.

Som følge av innkomne uttalelser ved varslings om videreføring planarbeidet har forslagsstiller trukket ut tidligere medtatte LNFR-områder i nord og vest. Planområdet utgjør nå et samlet areal på 101 daa, hvorav 16,0 daa omfatter del av vassdrag og 47,0 daa foreslås opprettholdt som LNFR-områder langs Neidenelva. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg utgjør 26 daa, og omfatter også arealer med eksisterende bebyggelse, gjennomgående høyspenttrase, mv. Ytterligere reduksjon av byggeområdet vil være vanskelig, da eksisterende strukturer og topografiske forhold skaper visse utfordringer. Ved utvikling av området er det også ønskelig å skape åpenhet mellom bebyggelse samt opprettholde ubebygde naturtomter for å skape en naturlig oppdeling. Ved utbygging av områdene vil en søke å legge bebyggelsen skånsomt inn i terrenget, slik at trær og naturlig bunnvegetasjon i størst mulig grad kan opprettholdes.

Adkomst er forutsatt lagt til eksisterende avkjørsel og tilliggende rasteplass, og vil i liten grad medføre konsekvenser for trafikkavvikling i tilknytning til E6.

Med unntak av foreslått utbygging i tilknytning til deler av 7/17, anses i hovedsak innkomne merknader/ innspill ved varsel om videreføring ivare tatt i utarbeidet planforslag.

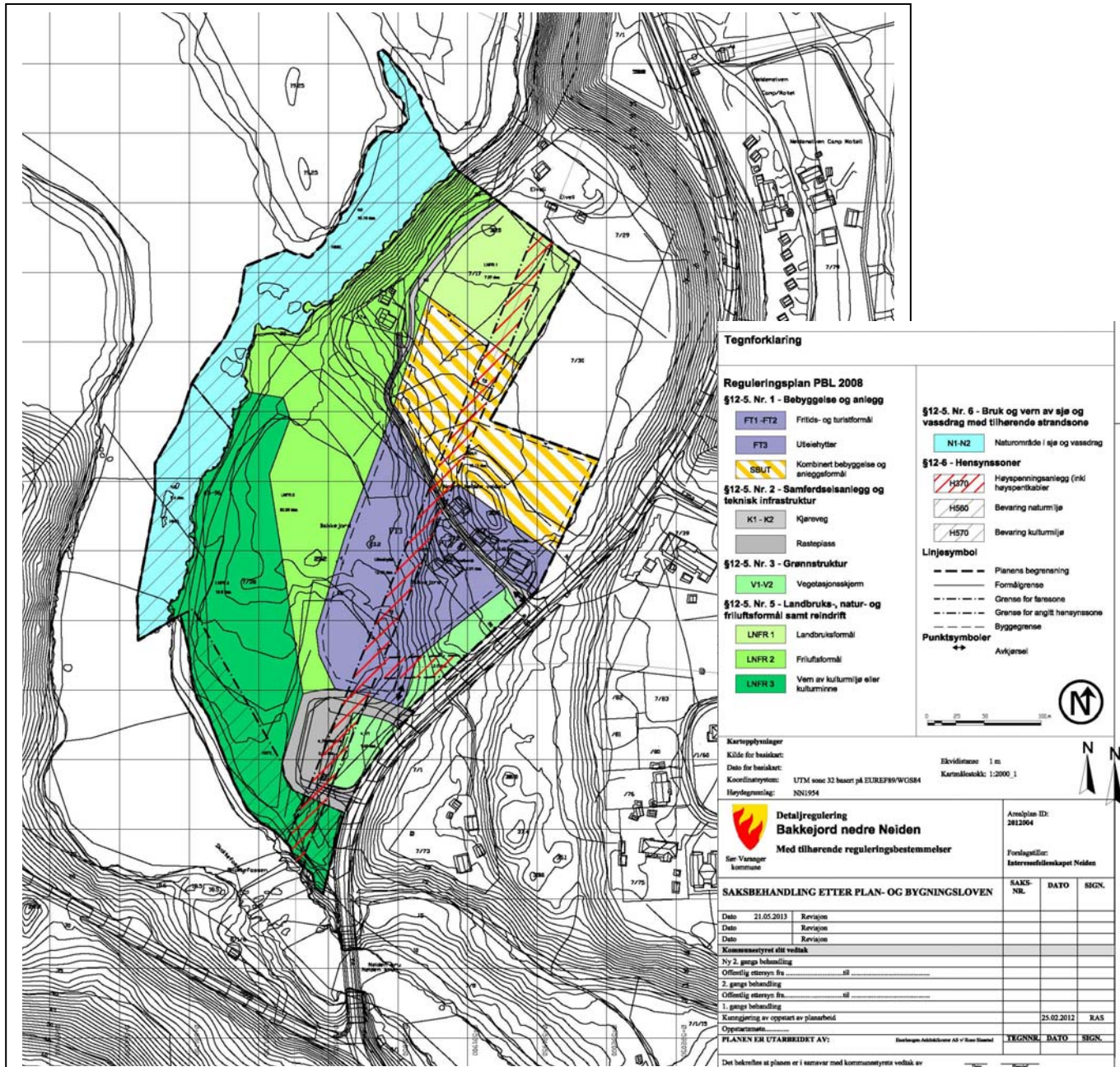
7. PLANFORSLAG - DETALJREGULERING

Planforslag er utarbeidet som en detaljregulering med tilhørende reguleringsbestemmelser, og omfatter arealer i tilknytning til Bakkejord – nedre Neiden, eksist rasteplass og del av Neiden vassdraget beliggende vest for E6 og Neiden bru. I reguleringsplanen er det fastlagt arealbruksformål, avkjørsel, grad av utnyttelse og byggegrenser. Tillatt utnyttelse og utvikling innenfor planområdet fremgår av tilhørende detaljerte reguleringsbestemmelser.

Reguleringskart i målestokk 1:2000 og reguleringsbestemmelser følger som egne vedlegg

Reguleringsplan

(nedfotografert)



Reguleringsplan for Bakkejord – nedre Neiden med tilhørende bestemmelser er gitt plan-id: 2012004

Gjeldende planer som blir berørt av planforslaget:

Planforslaget berører ingen gjeldende reguleringsplaner, men grenser i syd til reguleringsplan for *Skoltebyen Kulturmiljø* av 25.01.2012.

Reguleringsformål

I detaljregulering for Bakkejord – nedre Neiden er det avsatt følgende arealformål ihht. pbl. §12-5:

- Bebyggelse og anlegg, pbl §12-5, nr. 1	Fritid og turistformål, FT1	(2,42 daa)
	FT2	(2,01 daa)
	Utleiehytter, FT3	(12,06 daa)
	Kombinert formål - service, bevertning, utleiehytter, turisme, SBUT	(12,11 daa)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl. §12-5. nr. 2	Kjøreveg, K1	(1,09 daa)
	K2	(0,79 daa)
	Rasteplass	(3,58 daa)
- Grønnstruktur, pbl. 12-5, nr. 3	Vegetasjonsskjerm, V1	(1,48 daa)
	V2	(2,00 daa)
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift pbl. §12-5. nr. 5	Landbruksformål, LNFR 1	(7,07 daa)
	Friluftsområde, LNFR 2	(20,62 daa)
	Vern av kulturmiljø og kulturminner, LNFR 3	(19,50 daa)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, pbl. §12-5. Nr. 6	Naturområde, N1	(5,40 daa)
	N2	(10,78 daa)
Hensynssoner, pbl. §12-6	Bevaring naturmiljø - verna vassdrag, H560	(16,18 daa)
	Bevaring av kulturmiljø, H570	(6,44 daa)
	Fareområde - høyspenningsanlegg, H370	(7,21 daa)

Totalt utgjør planområdet et samlet areal på 100,88 daa, hvorav 16,18 daa utgjør del av Neidenelva.

Hensynssoner:

Som det fremgår av planforslaget er enkelte delområder/formål kombinert med hensynssoner, hvor hensikten er å sikre ivaretagelse av bevaringshensyn i eller utenfor området samt avgrense potensielle fareområde.

Bevaring av naturmiljø - verna vassdrag, H560

Tilliggende del av Neidenelva inngår som del av vernesone for automatisk fredete kulturminner og er etter anmodning fra Finnmark fylkeskommune medtatt i planområdet. I tillegg utgjør Neidenelva et verna vassdrag.

Innenfor regulert del av Neidenelva tillates ikke tiltak, aktiviteter eller bruk som er i strid med bevaringsinteresser eller retningslinjer for verna vassdrag. Tiltak innenfor området skal godkjennes av kommunen før de kan igangsettes.

Regulering av området endrer ikke fiskerettigheter eller de til en hver tid gjeldene vedtekter for utnyttelse av fiskeressursene i Neidenelva.

Hensyn til bevaring av kulturmiljø, H570

Innenfor avsatt hensynssone skal det vises særskilt aktpågivenhet i forhold til inngrep som kan virke potensielt skjæmmende på fredningsområdet for Skoltebyen. Tiltak innenfor området skal godkjennes av kulturvernmyndighetene og evt. Sametinget dersom tiltak kan virke skjæmmende.

Faresone - høyspenningsanlegg, H370

På bakgrunn av at det går en høyspentlinje (22kV) gjennom området og kabel ikke er planlagt lagt om eller lagt ned i bakken, er kabeltrase vist som faresone. Avsatt fareområde er angitt 7,5 m fra senter høyspentlinje. Innenfor avsatt faresone tillates ikke oppført bebyggelse for varig opphold. Ved oppføring av anlegg/bebyggelse innenfor området skal det innhentes godkjennelse fra kraftleverandør.

Generelle krav ved utvikling/utbygging innenfor planområdet:*Rekkefølgekrav*

- Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en detaljert situasjons-/utomhusplan i målestokk 1:500 for den del av området som tiltaket omfatter. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering og høyde, utforming, opparbeidelse og bruk av utearealer, interne veier, p-områder, tekniske anlegg, områder/vegetasjons som skal beholdes uberørt, samt en evt. etappevis utbygging av det delområde tiltaket berører.

- Opparbeidelse i henhold til godkjent situasjonsplan/ utomhusplan skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

- Før det gis igangsettelsestillatelse for oppføring av bebyggelse innenfor området skal det foreligge godkjent plan for vanntilførsel og avløpshåndtering. Bebyggelse tillates ikke tatt i bruk før godkjent vann- og avløpsløsning er etablert.

Plassering

Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser dersom annet ikke fremgår av bestemmelsene til planen. Vegetasjon og verdifulle landskapselementer skal i størst mulig grad søkes bevart ved plassering av bebyggelse, anlegg/installasjoner og interne gang- og vegforbindelser.

Ubebygde areal

Ubebygde areal skal i størst mulig grad opprettholdes som naturmark - landbruksareal. Arealer inn mot bebyggelse, gang- og vegforbindelser, mv. skal gis en tiltalende utforming og opparbeidelse. Berørte ubebygde areal skal i størst mulig grad tilbakeføres med stedegen vegetasjon.

Varslingsplikt - automatiske fredede kulturminner

Siden det er registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet vil det være potensial for nye funn ved anleggsarbeider. For å sikre at hensyn til varsling blir ivaretatt er det vist til lov 9. juni 1978 nr 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd, herunder at alt arbeid må stanses dersom det under anleggsarbeid og arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området. Melding skal sendes til Sametinget og Finnmark fylkeskommune omgående

Andre forhold

For å sikre ivaretagelse av hensyn til omgivelsene, naturmiljø og Neidenelva er det ved utvikling av området stilt følgende krav hva gjelder teknisk infrastruktur og anlegg.

- Nye ledninger for strøm, telefon, mv. skal legges i jordkabler. Frittstående transformatorbokser skal ikke plasseres nærmere annen bygning enn 5 meter.
- Overflatevann skal fordrøyes i grunn innenfor det aktuelle delområde. Det tillates ikke tilrettelagt for åpen avrenning med utløp i Neidenelva.
- Oppsetting og utforming av skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for godkjennelse, og skal ikke være til sjenanse for omgivelsene.

Områder for bebyggelse og anlegg*Arealbruk*

Som det fremgår av planforslaget er det innenfor planområdet avsatt fire utbyggingsområder, hvor det åpnes for oppføring variert bebyggelse og anlegg i forhold til etablering av turist- og servicesenter med tilhørende anlegg. Bebyggelse og anlegg som kan være sjenerende hva gjelder lukt, støy eller røyk tillates derimot ikke. Utbyggingsområdene ligger i hovedsak mer enn 100 meter fra elvebredden, og vil ikke komme i konflikt med veronesone rundt automatisk fredete kulturminner eller bevaringsinteresser knyttet til naturmiljø langs Neidenelva.

- I tilknytning til felt FT1 og FT2 er eksisterende bebyggelse forutsatt opprettholdt og benyttet til fritid og turistformål. Bebyggelsen tillates ombygd/påbygd og tilrettelagt for gårdsturisme, kunst og håndverk, utstilling, galleri, fiskeskole, mv. Innenfor området vil det også kunne tillates ny bebyggelse og anlegg.

- I tilknytning til felt FT3 tillates det tilrettelagt for oppføring av fritidsbebyggelse for utleie med tilhørende fellesanlegg samt mindre teltplasser.

- I felt SBUT tillates det tilrettelagt for kombinert bebyggelse og anleggsformål, hvor det kan oppføres bebyggelse for etablering av et turist-/servicesenter med tilhørende bevertning, overnatting, utleiehytter, mv.

Grad av utnyttning og høyder

Tillat grad av utnyttelse for avsatte felt er:

- FT1 – FT3 %-BYA = 25%

- SBUT %-BYA = 30%

Parkeringsareal skal ikke medregnes i beregning av prosent bebygd areal.

Maksimalt bebygd areal for et servicesenter er 1500 m²BYA, og tillates oppført i to etasjer + under/sokkeletasje der terrengforholdene ligger til rette for det. hvor gesims- og mønehøyde ikke skal overstige henholdsvis kote 37,0 og kote 41,0.

Maksimal byggehøyde er 10,0 m.

Ny bebyggelse innenfor felt FT1 og FT2 tillates oppført i to etasjer + underetasje hvor terrengforholdene legger til rette for det. Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis kote 38,0 og kote 41,0. Maksimal byggehøyde er 9,0 m

Samlet for område FT3 og SBUT tillates det oppført maksimalt 30 frittliggende utleiehytter med grunnflate inntil 70 m², oppført med 1. etasje + innredet loft/hems. Fellesanlegg tillates med grunnflate inntil 80 m². Maks gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 4,0 m og 6,5 m. Mindre arker og takoppløft som ligger innenfor hovedtakets gesims, skal ikke medtas ved beregning av regulert gesimshøyde. Teltplasser skal ligge avskjermet, og det tillates maks tre områder med inntil 10 telt/lavvoer pr plass.

Gesims-, møne og byggehøyder skal beregnes ift. gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Tillatt byggehøyde for frittstående tekniske anlegg/ installasjoner skal fastlegges av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg skal når det gjelder volum, materialbruk og farger utformes på en slik måte at den samlet fremstår med et godt helhetlig preg og ivaretar hensynet til omkringliggende miljøer. Bygninger i samme byggeflukt eller gruppe skal ha samme form og fargeskala. Sterke farger tillates ikke.

Ved plassering og utforming av bebyggelse og anlegg skal det tilstrebes en stedlig tilpasning til eksisterende terrengformasjoner, slik at terrenginngrep og grad av oppfylling begrenses.

Bebyggelsen skal utformes med saltaksløsninger, dersom det ikke oppføres bebyggelse med særpreg som lavvoer eller gammer. Takflater kan utformes som ”grønne” tak, og takteking skal ellers utføres med materialer som har matt eller mørk virkning.

Anlegg for avfallshåndtering mv. skal plasseres slik at de ikke medfører forurensning ved avrenning eller er til sjenanse for omgivelsene

Avkjørsel:

I planforslaget er atkomst til planområdet lagt til eksisterende avkjørsel til Bakkejord og rasteplass lang E6, og er på plankartet vist med piler.

Utvidelse/ombygging av eksisterende avkjørsler skal fremlegges for godkjenning av Statens vegvesen.

Avkjørsel ut på E6 skal utformes i henhold til Statens vegvesen håndbok 017, kap. C.3.4, der primærveg er standardklasse S1. Stoppsiktkrav skal minimum være 6x70m, og frisiktsonene skal være fri for sikthindre 0,5 m over tilstøtende vegplan. Godkjent avkjørselsplan skal foreligge før arbeider kan igangsettes.

Parkering

Biloppstillingsplasser for servicesenteret og utleiehyttene skal etableres på egen eiendom som felles p-områder eller p-plasser ved hyttene. Deler av biloppstillingsplassene kan legges til areal med gress/gruslagt dekke.

Følgende parkeringsnorm er forutsatt lagt til grunn ved utbygging av området:

Utleiehytter	: 1,0 p-plass pr hytte
Teltplass	: 1,0 p-plass pr telt
Servicesenter/overnatting	: 0,5 p-plass pr overnattingsrom
Turist-/bevertning/service	: 1,5 p-plass pr 100 m ²
Besøkende dagtid	: 20 p-plasser

Totalt tilsier det at det skal etableres ca 120 p-plasser ved full utbygging av området, hvor minimum 20 p-plasser skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede/barnefamilier/eldre

Ved anleggelse av parkeringsområder for mer enn 15 biloppstillingsplasser er det også krav til at området skal avskjermes med stedegen vegetasjon.

Universell utforming

TEK 10 og gjeldende forskrifter vil i utgangspunktet ivareta krav om at bebyggelse og oppholdsareal skal utformes ihht. prinsipper om universell utforming. Krav til universell utforming er i utgangspunktet forutsatt å gjelde for bebyggelse der atkomst og terrengforhold ligger til rette for det uten at det må foretas større naturinngrep. Tilsvarende skal det tilstrebes å bedre fremkommelighet intern i området ved anleggelse av stier og gangforbindelser

Parkeringsplasser for bevegelseshemmede skal plasseres lett tilgjengelig i forhold til innganger.

Radon

Krav til dokumentasjon og ivaretagelse av radon er ivaretatt i TEK 10 og gjeldende forskrifter. Påkrevde tiltak ved radonkonsentrasjon over anbefalt grenseverdi vil måtte vurderes i forhold til utforming og bruk av bebyggelsen.

Overflatevann

For å hindre økt overflateavrenning til tilliggende omgivelser er det krav til lokal håndtering basert på fordrøyning i grunn. Avrenning fra området skal ikke være større enn dagens naturtilstand, og overvann tillates ikke ført direkte ut i Neidenelva

Støy

For del av utbyggingsområder som ligger inn mot E6 kan det bli stilt krav til støyfaglig utredning i forhold støygrensene i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/2012 og NS 8175. Behov for evt. støyfaglig vurdering skal avklares med kommunen i forbindelse med byggesak.

Ved innpassing av utleiehytter i nærhet til E6 bør oppholdsareal/soverom legges mot stille side.

Samferdselsanlegg

Kjørevei K1-K2

For å sikre atkomst til de ulike delområdene innenfor planområdet er eksisterende gårdsvei regulert til kjørevei K1, og skal ha funksjon som felles atkomstvei for FT1, FT2 og SBUT. Kjørevei kan opparbeides i bredde 4,5 m og skal tilknyttes eksisterende avkjørsel ved E6.

For å sikre kjøre- og atkomst til landbruksareal i vest og tilliggende eiendommer 7/74 og 7/29 er K1 vist videreført og regulert som kjørevei K2. Forlengelsen frem mot 7/29 skal i hovedsak følge eksisterende gårdsvei og tillates kun opparbeidet som gruslagt vei med bredde 3,0 m.

Felt FT3 er regulert med atkomstmulighet tilknyttet tilliggende rasteplass, men vil også kunne anlegges med intern forbindelse til K1-K2.

Når det gjelder avkjørsler og interne atkomstveger er det krav til at tilstøtende trafikkareal herunder vegskjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på en tiltalende måte med stedegen vegetasjon.

Rasteplass

Eksisterende rasteplass inn mot E6 er i planforslaget videreført som offentlig rasteplass, hvor utforming av eksisterende avkjørsler er forutsatt opprettholdt. Via rasteplassen åpnes det derimot for ny avkjørsel til planområdet, hvor endelig plassering skal fastlegges ved søknad om tiltak.

I tilknytning til rasteplassen åpnes det for etablering av toalett-/serviceanlegg ut over det som er der i dag. Ubebygde arealer som ikke er asfaltert skal gis en parkmessig opparbeidelse eller bevares som naturtomt med stedlig vegetasjon.

Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm/buffersone V1 – V2

I planforslaget er randsone mellom rasteplassen/tilliggende utbyggingsområder inn mot E6 avsatt som vegetasjonsskjerm/buffersone. Innenfor området skal eksisterende vegetasjon skjøtes på en bærekraftig måte og bevares som en naturlig avskjerming mot E6 og i forhold til omgivelsene.

Landbruks, natur og friluftsområder samt reindrift, LNFR 1-3

For å sikre ivaretagelse av bevaringsinteresser knyttet til kulturminner, naturmiljø, Neidenelva, kulturlandskap, mv. er arealer langs elvebredden avsatt til LNFR 1- 3. Innenfor avsatte områder skal kulturlandskap og naturmark søkes bevart og holdt i hevd. Av hensyn til opplevelsen og ivaretagelse av naturmiljø langs Neidenvassdraget stilles det krav til bevaring av kantvegetasjon langs elvebredden. I kantsonen tillates ikke bygge- og anleggstiltak eller større inngrep/hogst av vegetasjon. Det kan derimot åpnes for fjerning av kantvegetasjon ved etablering av fiskeplasser, anleggelse av mindre plasser for båttopplag på land samt sikre tilgang for allmenn ferdsel.

Langs elvebredden tillates det ikke etablert innretninger som hinder allmenn ferdsel.

Landbruksformål, LNFR 1

Avsatt område i nordvest utgjør tidligere produksjonsareal, og tillates tilrettelagt for en flerbruksdrift, herunder jordbruk, dyrehold, beite, samleplass for kjørerer, gårdsturisme, mv.

Friluftformål, LNFR 2

Mellom fremtidige utbyggingsområder og Neidenelva er det avsatt et større sammenhengende område som i dag utgjør naturtomt, kulturlandskap samt en fritidseiendom. I tillegg til opprettholdelse av fritidseiendom (7/74) og tradisjonell bruk av området som beitemark og landbruksareal, tillates det innenfor området anlagt naturstier, aktivitetsområder, opplagsplass på land for båter/kanoer samt mindre anlegg som naturlig kan innpasses i området uten å være til sjenanse for omgivelsene og vernhensyn knyttet til vassdraget.

Vern av kulturmiljø og kulturminner, LNFR 3

Avsatt området omfatter vernesone rundet registrerte automatisk fredete kulturminner og tilliggende elvebredde. Innenfor området tillates ikke tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller fremkalle fare for at det skjer.

Kulturelt betingete aktiviteter og bruk som angitt for LNFR 2 kan tillates innenfor de begrensninger som fremgår av bestemmelser for hensynssone H730 og generelle bestemmelser knyttet til LNFR-områder.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Naturområde i vassdrag, N1-N2

Som det fremgår av planforslaget omfatter planområdet del av Neidenelva, og er medtatt for å ivareta bevaringshensyn knyttet til selve vassdraget, samt åpne for provisoriske anlegg og aktiviteter på vann utenfor vernesone med særskilte interesser..

Innenfor avsatte område i sjø tillates ikke tiltak eller bruk som er i strid med kulturminneinteresser eller retningslinjer for verna vassdrag. Fiske og andre aktiviteter som naturlig kan unfolds uten å være til sjenanse eller i strid med fiske- og vernevedtekter for Neidenelva tillates.

I tilknytning til område N2, som ligger utenfor vernesone for kulturminneinteresser åpnes det for anleggelse av flytende gangbru over til eiendom 7/6 "Neset", samt flytende bryggeanlegg for kano/båter. Utforming og plassering av flytende anlegg skal godkjennes av kommunen.

8. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Overordnede planer og mål

Selv om utarbeidet planforslag avviker fra gjeldende kommuneplan (2004 – 2016) hva gjelder avsatt arealbruk/formål (LNF-område), anses foreslått utvikling å samsvare med overordnede kommunale mål og strategier for styrking av eksisterende lokalsamfunn/tettsteder, herunder åpne for utbygging i eksisterende tettstedsområder, skape lokal arbeidsplasser, styrke servicetilbudene og næringsutvikling – basert på reiseliv/turisme med utgangspunkt i lokale kulturtradisjoner, naturopplevelser og ressursforvaltning. Formålet med planarbeidet og ønsket utvikling har vært fremlagt for politisk utvalg ved flere anledninger, og både politikere og administrasjonen i kommunen stiller seg positive til ønsket utvikling knyttet til ”Bakkejord”. Tilsvarende gjelder også i hovedsak offentlige høringsinstanser som har kommet med uttalelser til saken.

Planforslaget sikrer bevaring av eksisterende randsonevegetasjon langs Neidenelva, og foreslåtte byggegrenser for fremtidig utvikling ligger i hovedsak utenfor 100-meters grense langs vassdraget. Ønsket utvikling innenfor planområdet vil i begrenset grad være synlig for omgivelsene, og anses ikke å komme i konflikt med verneinteressene knyttet til Neidenvassdraget eller laksefisket.

Natur- og ressursgrunnlaget

- Friluftsliv og fiske

Planforslaget medfører ingen vesentlige konsekvenser for utøvelse av friluftsliv, da området ligger i tilknytning til bebygd område i Neiden og ikke inngår i områder som er utpekt som viktige natur- og friluftsområder pga uberørt natur, særegenhet, mv.

Tilliggende del av Neidenelva med Skoltefossen er attraktivt i reiselivssammenheng og har stor verdi for laksefisket. Planforslaget og ønsket utvikling vil ikke ha konsekvenser for laksefisket eller opplevelsen av Skoltefossen, da det aktuelle utbyggingsområdet vil ligge i god avstand fra elva og fossen ved Neiden bru. Allmenn tilgjengelighet langs vassdraget vil ikke bli berørt av tiltaket, og det er i planen gitt bestemmelser til hva som kan tillates av tiltak i nærområdet langs elvebredden.

- Jordbruksareal

Selv om planforslaget åpner for utbygging på deler av områder som tidligere har vært benyttet til forproduksjon, anses tiltaket i begrenset grad å ha noen vesentlige konsekvens i forhold til viktige landbruksinteressene/jordvern. Bakkejord benyttes i dag kun som fritidseiendom, og tidligere produksjonsareal for høsting av vinterfôr har i lengre tid ligget brakk. Gjenværende deler av produksjonsarealene utgjør i dag viltvoksende gressenger (tot ca 15-16 daa), hvor ungsog og kratt gradvis reduserer arealene. For å holde vegetasjon nede og opprettholde deler av det åpne kulturlandskapet, har grunneier enkelte år slått deler av engmarken samt hugget ned ungsog.

Åpne brakkliggende produksjonsareal som blir berørt av foreslåtte utbyggingsområder utgjør ca 7,5 daa og omfatter vestvendt skrånende terreng nord for dagens gårdsveg/eksisterende bebyggelse. Manglende drift de senere år har medført at gjenværende produksjonsareal er av variabel beskaffenhet, og deler av områdene lider av fuktighet og dårlig drenering/grøfting.

Gjenopptaking av drift av gården anses uansett ikke som aktuelt da arealene er begrenset. På grunn av skrint jordsmonn og at store deler arealene er gjengrodd, har det ikke vært interesse for leie av arealene mht produksjon.

Landskap/fjernvirkning

Utbygging/utvikling av planområdet vil i begrenset grad medføre konsekvenser for opplevelsen av overordnede landskapet rundt Neiden og Skoltebyen eller naturlandskapet langs Neidenvassdraget. Tiltaket vil i begrenset grad medføre fjernvirkning i forhold til det overordnede landskapet langs Neidenelva, da det er krav til bevaring av vegetasjon langs elvebredden samt at fremtidig bebyggelse skal søkes lagt inn i terrenget på en mest mulig skånsom måte.

Utbyggingsområde for hyttebebyggelse og service- og turiststeder vil bli ligge i god avstand fra Skoltefossen og Neideelva, og vil ikke forringe naturopplevelsen da bebyggelsen vil være skjermet av randsonevegetasjon langs E6, rasteplassen og elvebredden.

Verneinteresser

Planforslaget og ønsket utvikling vil ikke komme i konflikt med registrerte automatiske kulturminner innenfor planområdet. Arealer som omfatter automatiske kulturminnene med tilhørende verne-/sikringssoner, er i planforslaget avsatt til LNFR-3 med underformål vern av kulturmiljø og kulturminner. Siden vernesonen rundt kulturminnene også omfatter tilliggende del av Neidenelva pga utvasking, er deler av tilliggende vassdrag medtatt etter anmodning fra fylkeskommunen.

Avgresning og bestemmelser gjeldende for områder med verneinteresser er basert på tilbakemeldinger/innspill fra Sametinget og Finnmark fylkeskommune, og vil sikre ivaretagelse kulturminneinteressene samt begrense tillatt bruk.

Biologisk og naturmangfold

Planforslagene vil ikke medføre vesentlige konsekvenser i forhold til det biologiske mangfold eller naturmangfold, da området i liten grad omfatter uberørt natur eller områder med særskilt verdifull vegetasjon.

Selv om deler av området åpnes for utbygging, er arealer langs Neidenelva avsatt til LNRF-områder med ulike underformål som vil sikre bevaring av kantvegetasjon samt sikre ivaretagelse av naturmiljø og overordnede retningslinjer knyttet til vern av Neidenvassdraget.

Miljøfaglige forhold

Planforslagene vil i begrenset grad medføre konsekvenser hva gjelder miljøfaglige forhold. Ved utbygging vil gjeldende lover og forskrifter sikre ivaretagelse av overordnede føringer hva gjelder energiforbruk, utslipp, radonstråling, avfallshåndtering, mv.

Byggegrenser for fremtidig utbygging ligger i hovedsak mer enn 100 meter fra elvebredden langs Neidenelva, og anses å være i samsvar med RPR for vernede vassdrag. Det tillates ikke åpen avrenning ut i Neidenelva, og alt overflatevann fra utbyggingsområdene skal fordrøyes på egen grunn.

Det vil være krav til forskriftsmessig avløpsanlegg, og det tillates ikke innlagt vann før tilfredsstillende avløpsløsning er etablert.

Trafikkforhold

Planforslaget og gjennomføring av tiltaket vil på sikt medføre noe økt trafikk på E6 og tilliggende veier i nærområdet, men trafikkbelastningen vil trolig være begrenset sett i forhold til at trafikk til å fra området vil fordele seg på flere dager og til uliker tider av døgnet. Ved etablering av ønsket turist- og servicesenter er det en overordnet målsetting om innpassing av ca 50-60 rom/hytter samt tilrettelegge for attraktive og opplevelsesrike aktiviteter i og rundt Neidenområdet, som gjør at besøkende vil ønske å oppholde seg i Neiden mer enn ett døgn.

Selv om mange besøkende i høysesongen trolig vil komme reisende med egen bil, vil antakelig en god andel av de besøkende være reisefølger med buss. På bakgrunn av nevnte forhold vil en anslå at trafikkbelastningen til/fra området vil kunne utgjøre ca 50-70 kjt/døgn.

Med direkte avkjøring fra E6 vil trafikkbelastning knyttet til Bakkejord i begrenset grad medføre konsekvenser for tilliggende områder. Trafikkbelastning på E6 er også begrenset (800 ÅDT) og en økning i trafikkmengden vil ikke medføre problemer knyttet til trafikkavvikling. Eksisterende avkjørsel har i tillegg gode siktforhold i begge retninger

Sosial infrastruktur

Utbygging av et turist- og servicesenter vil kunne bidra til flere lokale arbeidsplasser og på sikt noe økt bosetting i Neiden. Lokal utvikling med økt etterspørsel vil trolig på sikt kunne bidra til etablering av nye servicetilbud, samt at en sikre at opprettholdelse av dagen tilbud hva gjelder skole og barnehage.

Risiko- og sårbarhet

Som tidligere nevnt er det gjennomført en overordnet ROS-analyse hvor en også har vurdert hvilke virkninger planforslaget og fremtidig utbygging har i forhold til risiko og sårbarhet, samt hva som evt. er påkrevd å sikre ivarettatt i planforslaget av tiltak for å begrense risiko og sannsynligheten for at uønskede hendelser oppstår.

Utarbeidet planforslag for innpassing av et turist- og servicesenter med tilhørende utleiehytter, mv. anses i begrenset grad å medføre risiko knyttet til samfunns- og beredskapsmessige forhold eller konsekvenser/risiko hva gjelder helse- eller miljømessige forhold.

Flomfare

I planforslaget anses det ikke påkrevd å legge opp til sikringstiltak langs elvebredden, da fare knyttet til flom/erosjon anses som liten. Selv om det årlig er en viss utvasking/erosjon langs elvebredden, vil bevaring av vegetasjon langs elvebredden bidra til å begrense risiko for økende erosjon.

Kvikkleire-/jord-/løsmasseskred:

Planforslaget og ønsket utbygging av området anses ikke å medføre økt risiko for skred innenfor planområdet. Siden risiko anses å være liten, er det ikke stilt krav til geotekniske undersøkelser som en forutsetning for gjennomføring. Ved evt. oppføring av tyngre bebyggelse vil det uansett være påkrevd å foreta geotekniske undersøkelser for å avklare fundamenteringsmetode.

Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare

Selv om Neidenelva utgjør en viss fare pga nærhet til Skoltefossen, anses ikke økt aktivitet som følge av planforslaget og ønsket utvikling å medføre noen økt risiko for at uhell/uønskede hendelser skal inntre. Ved tilretteleggelse for ferdsel og evt. utsiktspunkt ved fossen forutsettes det at skuelystne gjøres oppmerksom på faren samt at det iverksettes nødvendig tiltak for å begrense risiko og sannsynlighet for uønskede hendelser.

Forurensning av grunn

Planforslaget og ønsket utvikling vil i begrenset grad medføre økt risiko for forurensning av grunn. Selv om sannsynligheten for at planområdet omfatter forurenset grunn er liten, vil påkrevd masseforflytning ved utbygging utløse krav til undersøkelse av massene ihht. SFT forskrifter. Dersom det påvises masser som overskrider SFT grenseverdier, vil forurensningsforskriften kap. 2 gjelde, *Opprydning i forurenset grunn ved bygge- og anleggsarbeider*.

Luftforurensning

Planforslaget og ønsket utvikling anses ikke å medføre økt risiko for luftforurensning. Ved utvikling av området er det i tillegg angitt at det ikke tillates etablert anlegg som kan medføre sjenanse hva gjelder lukt, støy eller røyk.

Støy fra vegtrafikk

Da områder for etablering av turist- og servicevirksomhet samt de fleste utleiehyttene vil ligge i god avstand fra E6, anses ikke trafikkstøy å medføre en helsemessig risiko. Krav til evt. støyfaglig vurdering er medtatt i bestemmelsene, men kravet bør vurderes i byggesaksbehandling og ses i sammenheng med hvor det søkes utbygd.

Radon

Som et ledd i forarbeid til utbygging vil det bli foretatt målinger av konsentrasjon av radon i grunnen. Dersom konsentrasjon ligger over anbefalt grensenivå vil bruk av forskriftsmessig radonsperre mot grunn være aktuelt. Ved gjennomføring av evt. tiltak vil radonstråling ikke medføre noen helsemessig risiko.

Høyspent – elektrisk magnetfelt

I planforslaget er det satt en faresone på 15 m langs eksisterende høyspentlinje gjennom området.

Avsatt restriksjonssone oppgis av Sør-Varanger Kraft å ivareta forskriftsmessige avstandskrav for bebyggelse for varig opphold hva gjelder elektrisk magnetfelt.

Oppføring av bebyggelse for varig opphold utenfor avsatt faresone anses ikke å medføre noen helsemessig risiko.

Teknisk infrastruktur

En utvikling av området vil ikke medføre konsekvenser for dagens forsyningsanlegg. Det er mulig å tilknytte seg kommunale vannledning, men det privat anlegg for vann og avløp anses å være mest realistisk og trolig det rimeligste alternativet.

Høyspent og lavspent som krysser eiendommen er forutsatt opprettholdt, men en må antakelig påregne oppsetting av nettstasjon for å betjene området. Det antas at tilliggende kraftledning har tilstrekkelig kapasitet/effekt.

Estetikk og byggeskikk

Krav til bevaring av randsonevegetasjon langs E6 og Neidenelva medfører at foreslått utbygging/utvikling i tilknytning til Bakkejord i begrenset grad vil medføre fjernvirning i forhold til det overordnede landskapet og tilliggende omgivelser. Ved utbygging av området stilles det krav til at bebyggelse og anlegg skal tilstrebes en stedlig tilpasning til eksisterende terrengformasjoner, samt at bebyggelsen skal utformes på en slik måte at den fremstår med et godt helhetlig preg og ivaretar hensynet til omkringliggende miljøer.

Stedsutvikling

Planforslaget og etablering av et turist- og servicesenter i Neiden vil bidra til å styrke lokalsamfunnet i Neiden, da tiltaket vil gi flere arbeidsplasser og trolig føre til at flere bosetter seg i området. Økt bosetting, flere overnattingsgjester og aktivitet i området vil på sikt kunne danne grunnlag for etablering av nye lokale servicetilbud og arbeidsplasser, som både vil tjene lokalbefolkningen og tilreisende. Flere arbeidsplasser og utvidet servicetilbud lokalt vil kunne bidra til kortere arbeidsreiser, og redusert bruk av privatbil for lokalbefolkningen i Neiden.

Barns interesser

Planforslaget og fremtidig utbygging påvirker i begrenset grad forhold til barn og unges interesser hva gjelder arealer for lek- og opphold, nærmiljøområder og skolevei. Planområdet berører ikke arealer som benyttes av barn og unge til lek og opphold. I nærområdet rundt Neiden er det ellers god tilgang til natur- og friluftsområder. Selv om det åpnes for utbygging vil fortsatt store deler av planområdet være åpen for allmenn ferdsel.

Universell utforming

Prinsipper om universell utforming vil bli søkt ivaretatt ved utbygging av turist- og servicesenteret samt for deler av hytteområdet hvor det kan tilfredstilles uten for store inngrep i terrenget. Krav til universell utforming følger av TEK10 og tilhørende forskrifter samt overordnede retningslinjer. Ved innpassing av gangstier vil tilgjengeligheten for personer med nedsatt bevegelsesfunksjon bli bedre, og minimum 20 p-plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Juridiske forhold

Ingen konsekvenser ut over det som fremgår av planforslaget med bestemmelser. Gjennomføring av planen er i begrenset grad avhengig av tiltak som berører arealer utenfor planområdet.

Naturområder og elvebredden langs Neidenelva vil være åpen for allmenn ferdsel. Tilsvarende vil eiere av eiendom 8/12 "Elvebakken", 7/29 "Elveli" og 7/30 "Rikheim" har rett til bruk av privat kjøreveg gjennom området som atkomst til egen eiendom eller båt plass ved elva.

Rettigheter til atkomst og etablering av fiskeplasser for Fiskefelleskapet langs elvebredden vil ikke bli endret som følge av planforslaget.

Interessemotsetninger

Landbruksinteresser:

Selv om planforslaget åpner for utbygging på deler av tidligere produksjonsareal, anses tiltaket å medføre begrenset konsekvenser i forhold til landbruksinteresser og jordvern. Gårdsanlegget har ikke vært i drift på 15 år, og tidligere jordbrukareal har kun vært knyttet til egen forproduksjon. Slik området ligger i dag vil arealene gradvis gro igjen av ungskog og kratt.

Ved etablering av et turist- og servicesenter vil kun 7,5daa av tidl. produksjonsareal bli berørt, mens arealer innenfor LNFR 1 og del av LNFR 2 er forutsatt benyttet til forproduksjon for eget bruk, beite, aktivitetsområde, og vil bidra til opprettholdelse av landbruksdrift og kulturlandskapet.

Støy ift. nabo

Etablering av et turist- og servicesenter vil medføre økt aktivitet i området, men anses ikke å gi vesentlig konsekvenser ift. økt støy eller annen sjenanse for eier av 7/29. Eiendommen ligger i god avstand.

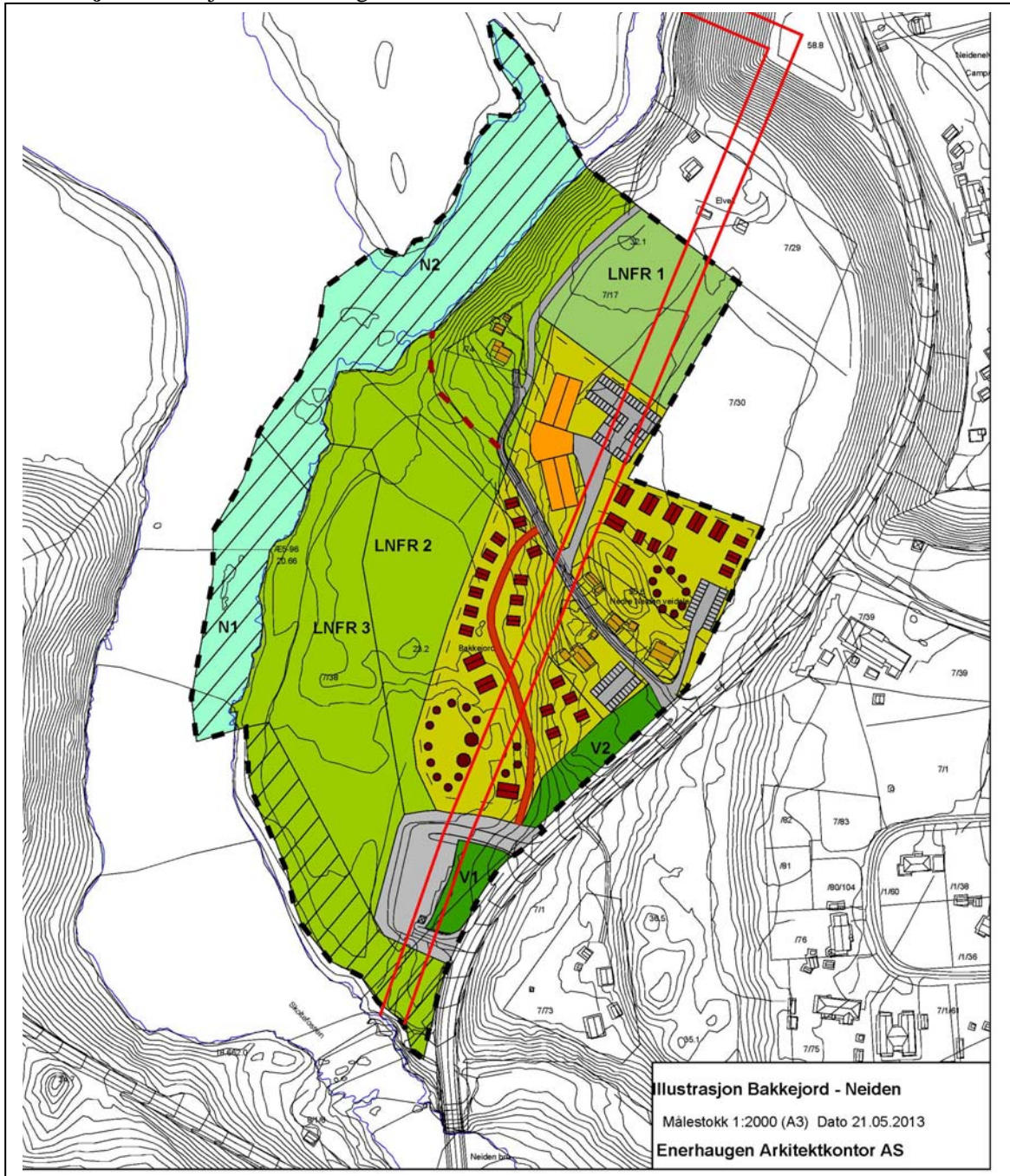
Forurensning av Neidenelva

Reetablering av dyrehold på Bakkejord hva gjelder husdyr og kjørerein anses ikke å medføre noen konflikt knyttet til laksefiske og Neidenelva som drikkevannskilde som følge av avrenning.
Antall dyr vill uansett være begrenset.

9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig utvikling/utnyttelse i tilknytning til Bakkejord. Illustrasjonsplan i 1:2000 følger som vedlegg 3B.

Illustrasjon: Bakkejord – turist- og servicesenter



Utvikling av området:

Siden planprosessen har gått over mange år og plassering av senteret har vært lokalisert flere steder som følge av endrete forutsetninger/avgrensninger av verneinteresser, anses det som uhensiktsmessig i denne fasen av prosjektet å lage detaljerte illustrasjoner av en mulig utvikling. Vi har isteden valgt å illustrere en overordnet plan/disponering av de ulike utbyggingsområdene.

- I tilknytning til felt FT1 og FT2 er eksisterende bebyggelse vist opprettholdt. Bebyggelse forutsettes ombygd/påbygd og tilrettelagt for gårdsturisme, kunst og håndverk, utstilling, galleri, fiskeskole, dyrehold, mv.

- I tilknytning til felt FT3 og deler av SBUT er det vist innpasset hyttebebyggelse for utleie med tilhørende fellesanlegg samt anlagt mindre teltplasser/lavoer. Innenfor området er det ønskelig å tilrettelegge for utleiehytter på mellom 40 og 70 m², oppført i 1 etasje + hems.

I skrånende terreng er det forutsatt at deler av bygget avtrappes og følger terrenget, evt. står på søyler slik at terreng går inn under bebyggelsen.

- I vestre del av SBUT er det illustrert innpassing av et turist-/servicesenter med grunnflate på 1500 m². Bebyggelsen vil være naturlig å bygge ut i flere trinn, hvor det kan innpasses funksjoner som bevertning/restaurant, møterom/seminar, fellesrom, enkelt- og dobbeltrom, mv. Siden vestre del av området er skrånende vil det være naturlig med avtrappe bebyggelsen/etablere en sokkel-/underetasje i deler av bygget. Et fremtidig turist- og servicesenter er ellers forutsatt oppført i 2 etasjeplan, og vil få god utsikt mot Neidenvassdraget og naturområdene i vest.

Utvikling/utbygging av området vil skje i flere etapper, hvor en i første omgang ønsker å sette i gang med etablering av utleiehytter og ta i bruk/oppgradere eksisterende bebyggelse.

Som det fremgår av illustrasjonsplanen vil utbyggingsområdene omkranses av sammenhengende LNFR-områder, som vil skape en ”grønn” buffersone langs Neidenelva bestående av arealer med varierende vegetasjon, åpent kulturlandskap og aktivitetsområder/produksjonsareal/beiteområder knyttet til fremtidig virksomhet.

I tilknytning til LNFR 1 og 2 vil det være aktuelt å etablere ulike aktivitetsområder knyttet til gårdsturisme, bane for kjørerain, beite/forproduksjon, innhegning for lassokasting, mv.

Ned mot elvebredden er det også ønskelig å anlegge aktivitetsområder for opphold/bruk av Neidenelva, slik det også er i dag.

Arealoversikt illustrasjon:

For å synliggjøre illustrert utnyttelse i forhold til regulert grad av utnytting er det utarbeidet en arealoppstilling som viser samlet tillatt bebygd areal (%BYA) pr felt og illustrert BYA/bruksareal pr felt/delområde.

Felt	Netto tomt	Tillatt %BYA	Illustrert bruk	Illustrert BYA	Bruksareal (ant etasjer)
		(25%)			
FT1	2.420 m ²	605 m ²	Eksist beb	160 m ²	ca 150 m ² , (2 etg)
FT2	2.010 m ²	500 m ²	Eksist beb	120 m ²	driftsbygning
		(25%)			
FT3	12.060 m ²	3.015 m ²	Hytter (20 stk)	1.200 m ²	ca 1.500 m ² , (1+hems etg)
FT3			Lavo/telt (15 stk)	300 m ²	
		(30%)			
SBUT	12.110 m ²	3.633 m ²	Servicesenter	1.500 m ²	ca 3.600 m ² , (u+1+2 etg)
SBUT			Hytter (12 stk)	900 m ²	ca 1.300 m ² , (1+hems etg)
SBUT			Lavo/telt	200 m ²	
Sum		7.755 m ²		4.380 m ²	

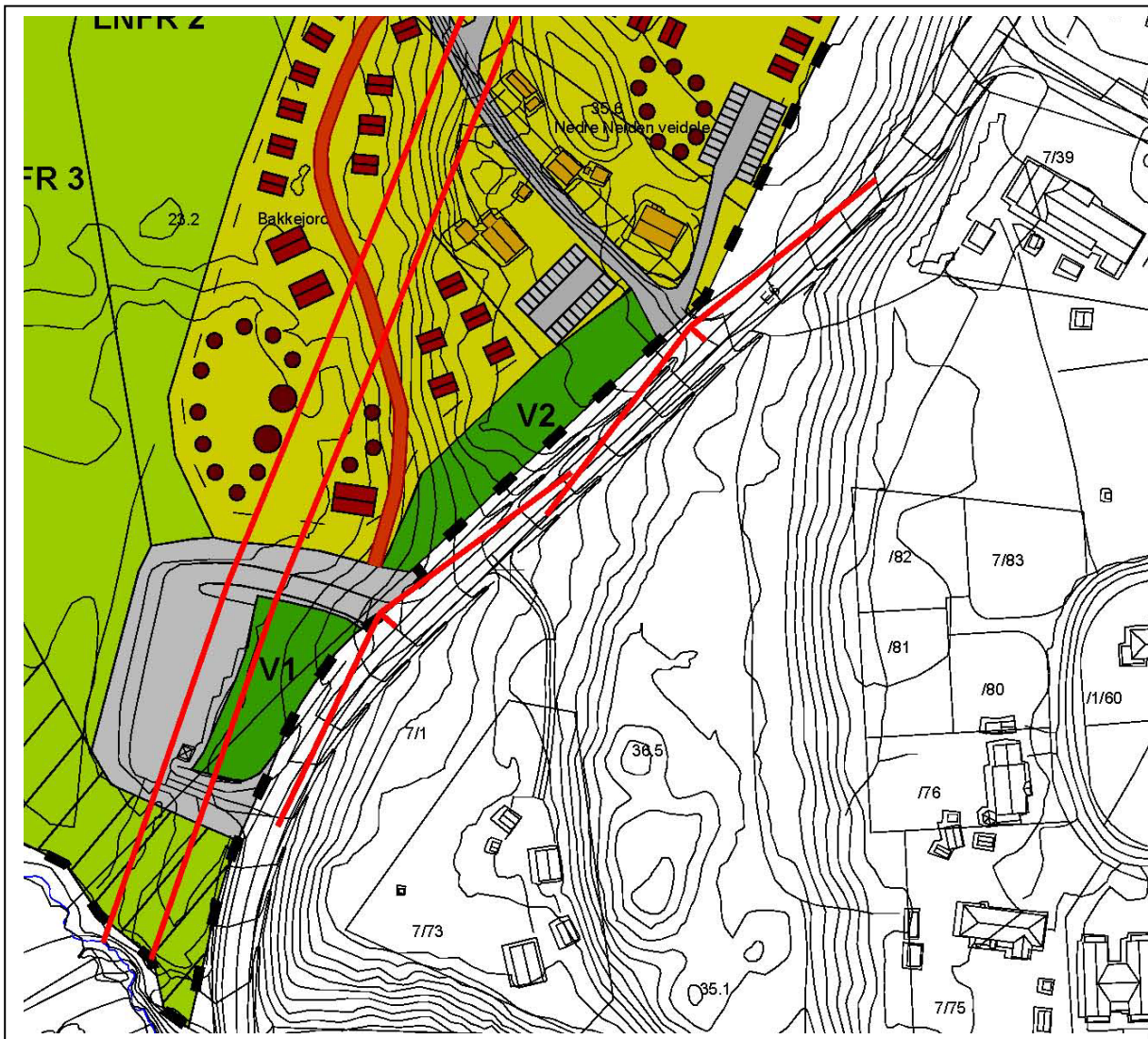
I tabelloversikten er netto tomt lik areal pr felt. For å begrense kjøring internt i området og mellom bebyggelsen er det ønskelig å organisere parkering for besøkende i tilknytning til p-områder.

Som det fremgår av tabelloversikten ligger illustrert bebyggelse godt innenfor regulert %BYA. I tillegg skal p-plasser medtas i beregning av %BYA.

Basert på angitt parkeringsnorm vil det ved full utbygging være krav til ca 120 biloppstillingsplasser. Dersom en beregner 18 m² pr plass utgjør det totalt 2.160 m²BYA, som tilsier at en fortsatt ligger godt innenfor regulert grad av utnytting.

Frisiktslinjer i forbindelse med eksisterende avkjørsel:

Utarbeidet skisse angir frisiktsone tilsvarende 6x70m i forbindelse med eksisterende avkjørsler. Siden frisiktslinjene kun berører arealer utenfor planområde, som utgjør del av sideareal langs E6, anses det som lite hensiktsmessige å regulere inn hensynssone med frisiktskrav. Bør være tilstrekkelig at det er ivare tatt i reguleringsbestemmelsen, og at det stilles krav om at det skal vises ved utarbeidelse av utomhusplan/situasjonsplan.



Kartskisse viser frisiktslinjer/stopsikt ift avkjørsel til Bakkejord og rasteplass