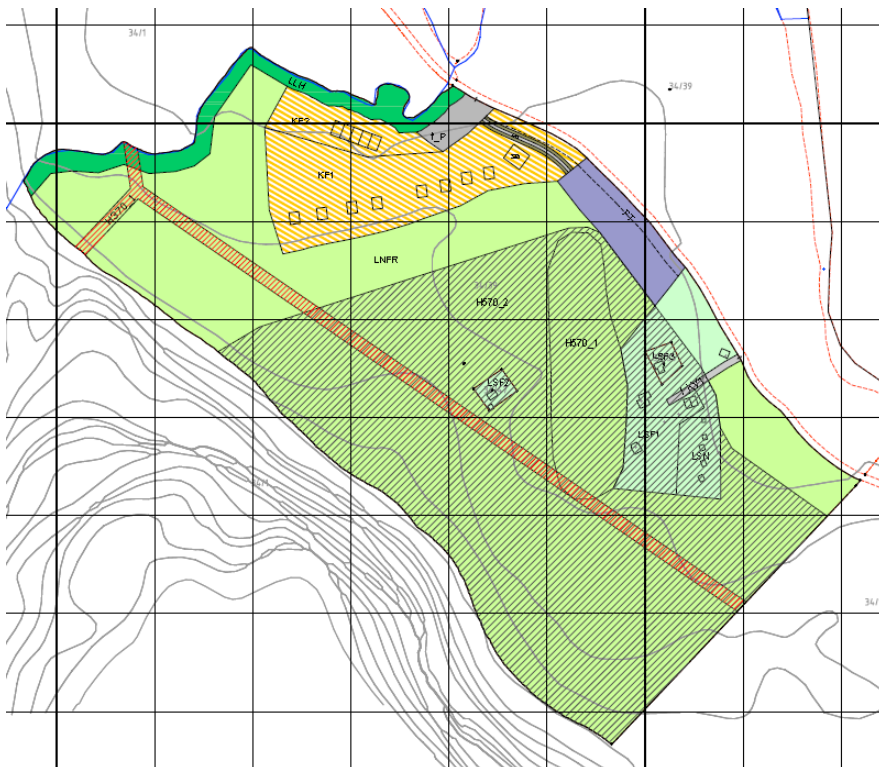


DETALJREGULERING FOR TOUR GRENSE JAKOBSELV

PLANIDENT 2012006

PLANBESKRIVELSE



Planens ID:	2012006
ArkivsakID WebSak:	09/2199
Varsel om oppstart:	22.03.12
1.gangs behandling:	24.01.13 Utvalg for Plan og Samferdsel 005/13
Utlagt til offentlig ettersyn:	25.01.13-11.03.13
Dato for siste revisjon:	06.03.14
2.gangs behandling:	27.03.14 Utvalg for Plan og Samferdsel 036/14
Dato for vedtak i kommunestyret:	30.04.14 Kommunestyret 027/14

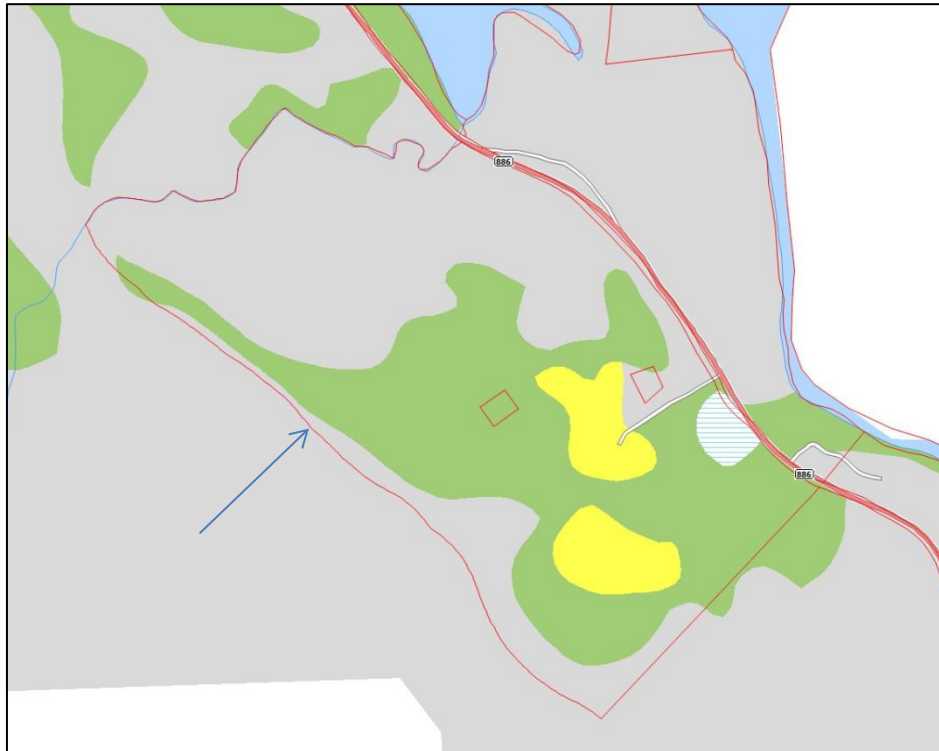
INNHOOLD

1.	BAKGRUNN.....	4
1.1	Hensikten med planen	4
1.2	Om forslagsstiller	5
1.3	Tidligere vedtak i saken	5
1.4	Krav om konsekvensutredning	5
2.	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	6
2.1	Om planprosessen så langt	6
2.2	Varsel om oppstart.....	7
2.3	Første gangs offentlig ettersyn.....	7
3.	DAGENS PLANSTATUS	7
4.	PLANOMRÅDET.....	8
4.1	Beliggenhet.....	8
4.2	Eiendomsforhold	8
4.3	Dagens bruk av området.....	10
4.4	Landskap og topografi	10
5.	PLANFORSLAGET.....	11
5.1	Planlagt arealbruk	11
5.2	Planens intensjon.....	11
5.3	Planens dokumenter	12
5.4	Reguleringsformål	12
5.4.1	Bebyggelse og anlegg.....	13
5.4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	15
5.4.3	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)	18
5.5	Hensynssoner.....	18
5.5.1	Faresoner.....	18
5.5.2	Sone for særlige hensyn til kulturmiljø.....	18
6.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	19
6.1	By- og stedsutvikling	19
6.2	Friluftsliv.....	19
6.3	Landskap	19
6.4	Natur og miljø	19
6.4.1	Forholdet til naturmangfoldloven.....	19
6.5	Samiske interesser.....	20
6.6	Teknisk infrastruktur	20
6.7	Trafikkforhold	21
6.8	Universell utforming	21
6.9	Verneverdier	21
	VEDLEGG	22
	Vedlegg 1 – ROS-analyse	23
	Vedlegg 2 – Innspill ved varsel om oppstart	25
	Vedlegg 3 – Innspill ved 1. gangs offentlig ettersyn.....	28

1. BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av en reiselivsbedrift på eiendommen gnr. 34, bnr. 39 Lyngmo i Grense-Jakobselv. Målet er at reiselivsbedriften skal drives etter prinsipper for geoturisme/økoturisme. Ved tilrettelegging av et attraktivt tilbud i Grense-Jakobselv, skal dette bidra til å begrense den store påkjenningen og forsøplingen dagens turisme/villcamping medfører for den sårbare naturen i området.



Figur 1: Planområdet

I tillegg til drift av fem eksisterende enkle campinghytter på eiendommen skal det planlegges for utbygging av inntil 13 nye utleiehytter, 5 i rekke og 8 frittliggende, samt parkerings-/oppstillingsplasser for bobiler og campingvogner. Det skal også legges til rette for et servicebygg med restaurant/spisested og fasiliteter for campingturister.

I tilknytning til eksisterende, nedlagte gårdsbruk på gnr.34 bnr.39 er det aktuelt med enkel gårdsdrift i sommermånedene og museumsvirksomhet i samarbeid med museet (utstilling av gamle gårdsredskaper, gjenstander fra steinalderen som er funnet ved gårdsbruket mm.

Konseptet for reiselivsbedriften er at det skal selges hyttetomter med tilbakeleie, såkalte "varme senger". Dette betyr at selger vil stille krav til tomtekjøperne om at de må forplikte seg til videre utleie (framleie) av sine hytter når de ikke bruker dem selv.

Planen setter ikke krav til hvor stor andel av utleie hyttene skal ha i løpet av et år, dvs. at hyttene kan benyttes også til fritidsbruk, ref. kombinert formål fritidsbebyggelse/utleiehytter.

1.2 Om forslagsstiller

Tiltakshaver:

Tiltakshaver er Tour Grense-Jakobselv AS v/Thea Rigmor Johansen og Jorunn Oddveig Haug. Johansen og Haug eier også eiendommen (gnr. 34, bnr. 39) som utgjør det meste av arealet innenfor plangrensen.

Planfaglig rådgiver:

Rambøll, avdeling Varanger

Oppdragsledelse: Sivilingeniør John Brinchmann Njarga, Vadsø

Overført august 2012 til Rambøll, avdeling Alta.

Oppdragsleder: Karianne Lund Heitmann, Alta.

1.3 Tidligere vedtak i saken

I forbindelse med tiltakshavers ønske om å starte reiselivsbedrift på gården "Lyngmo", gnr. 34, gnr. 39, i Grense Jakobselv, ønsket de en forhåndsvurdering av sitt prosjekt.

I forbindelse med forhåndsvurderingen ble en prosjektbeskrivelse sendt på høring. Med bakgrunn i prosjektbeskrivelsen og innspill mottatt i forbindelse med forhåndsvurderingen, anbefalte Formannskapet/Det faste utvalget for plansaker søker om å videreføre prosjektet, jf. behandling i Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling (FUSU) 24.02.2010, sak 027/10.

1.4 Krav om konsekvensutredning

I utgangspunktet kommer det aktuelle tiltaket inn under forskrift om konsekvensutredning (KU-forskriften) § 3, vedlegg II, punkt 2 og skal derfor vurderes etter oppfangskriteriene i forskriftens § 4.

Med forutsetninger om at prosjektet måtte konsekvensutredes, ble det derfor utarbeidet forslag til planprogram (datert 01.11.2010). Planprogrammet ble sendt på høring vinter/vår 2011. Det ble ikke varslet oppstart av planarbeidet samtidig med høring av planprogrammet. Av de mottatte uttalelsene i høringsrunden for planprogrammet framkom det ingen vesentlige innvendinger/merknader mot tiltaket.

Etter høringen av planprogrammet ba derfor tiltakshaver kommunen gjøre en ny vurdering av planarbeidet i forhold til KU-forskriften, blant annet med bakgrunn i at det ikke var noen vesentlige innvendinger mot tiltaket. Kommunen gjorde en ny vurdering i forhold til om planarbeidet faller inn under kriteriene i § 4 i KU-forskriften, jf. behandling i utvalg for plan og samferdsel (UFPS) 16.02.12 sak 028/12.

Utdrag fra saksframlegg, UFPS 16.02.12 sak 028/12:

"Reguleringsplaner som kommer innunder oppfangskriteriene til forskrift om konsekvensutredning skal behandles iht. forskriften. Det aktuelle planarbeidet kommer innunder forskrift om konsekvensutrednings § 3, vedlegg II, punkt 2 og skal derfor vurderes etter oppfangskriteriene i § 4.

Slik administrasjonen ser det vil ikke planarbeid for reiselivsbedrift ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Et forslag til planprogram har vært til høring hos berørte parter og statlige fagmyndigheter. Ingen av de innkomne innspillene/ merknadene indikerer at

planarbeidet kommer innunder disse oppfangskriteriene. Ut i fra dette og etter en vurdering av forskriftens § 4 bokstav a-k finner administrasjonen at planarbeidet ikke kommer innunder oppfangskriteriene og det kan således ikke stilles krav om konsekvensutredning.”

Utdrag fra vedtak, UFPS 16.02.12 sak 028/12:

”Det stilles ikke krav om at planarbeidet behandles etter forskrift om konsekvensutredning.”

Konklusjon

Kommunen stiller ikke krav om at planarbeidet konsekvensutredes. Det kan derfor utarbeides detaljreguleringsplan **uten** konsekvensutredning for reiselivsbedrift Tour Grense-Jakobselv, eiendom gnr. 34, bnr. 39.

2. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

2.1 Om planprosessen så langt

Det ble avholdt oppstartsmøte, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, mellom kommunen, tiltakshaver/forslagsstiller og konsulent 19. mars 2012 hvor forhold vedrørende planarbeidet og prosessen ble drøftet.

Oppstart av privat reguleringsplanarbeid ble kunngjort i Sør-Varanger avis og på Sør-Varanger kommunes hjemmeside i slutten av mars 2012. Samtidig ble høringsinstanser og naboer (jf. figur 2) tilskrevet i brev datert 22. mars 2012.

Adresseliste:				
Høringsinstanser	Avdeling	Adresse	Postnr	Poststed
Finnmark Fylkeskommune	Areal- og kulturvernabd.	Fylkeshuset	9815	Vadsø
Fylkesmannen i Finnmark	Miljøvernabd.	Statens hus	9815	Vadsø
Sametinget	Kultur- og miljøvernabd.	Postboks 103	9840	Varangerbotn
Statens Vegvesen	Region Nord	Postboks 1403	8002	Bodø
Varanger Kraft		Nyborgveien 70	9815	Vadsø
Finnmarkseiendommen		Postboks 133	9811	Vadsø
Reindriftsforvaltningen	Øst-Finnmark	Postboks 174	9730	Karasjok
NVE	Region Nord	Postboks 394	8505	Narvik
Skogbrukssjefen i Finnmark		Postboks 1403	9506	Alta
Naboer				
Astrid Hanslien Skare		Isolveien 2	9910	Bjørnevatn
Johnny Skare		Isolveien 2	9910	Bjørnevatn
Anja Helene Pedersen		Le Maires vei 8B	9900	Kirkenes
Geir Reidar Pedersen		Honggardsvegen 33	8658	Mosjøen
Vegar Johansen Rushfeldt		Thea Eriksens vei 7	9912	Hesseng
Vera Stueflotten		Bjorli	2669	Bjorli

Figur 2: Adresseliste oppstartsvarsel

2.2 Varsel om oppstart

Det kom inn åtte innspill i forbindelse med forvarslingen. Disse er oppsummert og kommentert i vedlegg 2.

2.3 Første gangs offentlig ettersyn

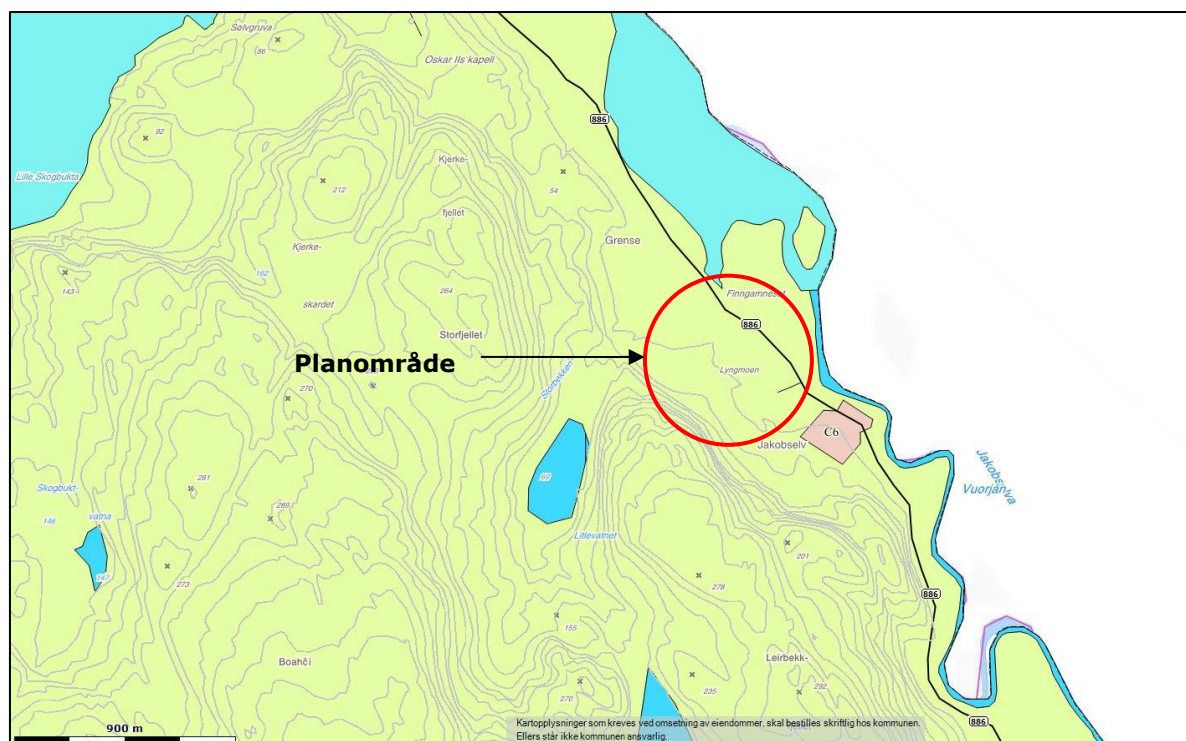
Etter varsel om oppstart ble det utarbeidet et planforslag som har vært ute til offentlig ettersyn. Innspill under offentlig ettersyn er oppsummert og kommentert i vedlegg 3.

Planforslaget som lå ute til første gangs offentlig ettersyn er nå revidert for å imøtekomme innkomne innspill. I tillegg er det gjort noen justeringer på initiativ fra forslagsstiller selv.

3. DAGENS PLANSTATUS

Planstatus defineres av kommuneplanens arealdel for Sør-Varanger kommune 2004-2016. I arealdelen er det aktuelle planområdet avsatt til LNF-område, jf. figur 3. Dette betyr at planarbeidet er i strid med kommuneplanen. Jf vurdering av KU-krav i kapittel 1.4.

Det foreligger for øvrig ingen gjeldende reguleringsplaner for planområdet eller tilstøtende områder. Det er heller ikke igangsatt planarbeid i eller i nærheten av planområdet.



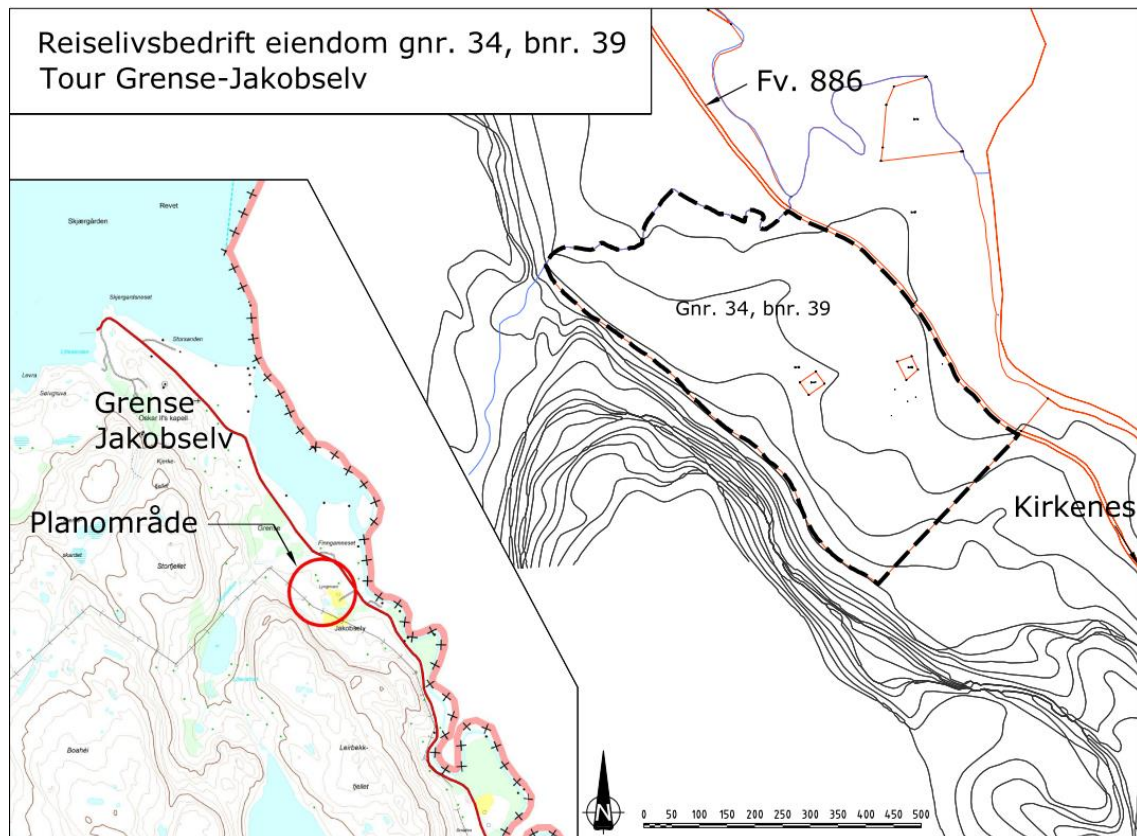
Figur 3: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

4. PLANOMRÅDET

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i den lille fraflyttede bygda Grense Jakobselv, lokalisert helt nordøst i Sør-Varanger kommune, og ligger i underkant av 60 km fra Kirkenes. Området ligger like ved Grense-Jakobselv som er grenseelv mot Russland.

Planområdet grenser inntil fv. 886 som går fra E105 ved Storskog, og har sitt endepunkt nede ved fjorden ca. 2,5 km nord for planområdet.



Figur 4: Planområdet

4.2 Eiendomsforhold

Eiendom gnr. 34, bnr. 39 har en størrelse på ca. 280 dekar. Arealet til reiselivsbedriften er på ca. 64 dekar, og ligger i den nordlige delen av eiendommen.

Planområdet omfatter de delene av eiendom gnr. 34, bnr. 39, Lyngmo, som ligger vest for fv 886. Forslagstiller er hjemmelshaver til 34/39. I tillegg inngår eiendommene 34/47 og 34/55 i planområdet. Planområde med berørte eiendommer framgår av figur 5.

Hjemmelsforhold for direkte berørte eiendommer og naboeiendommer:

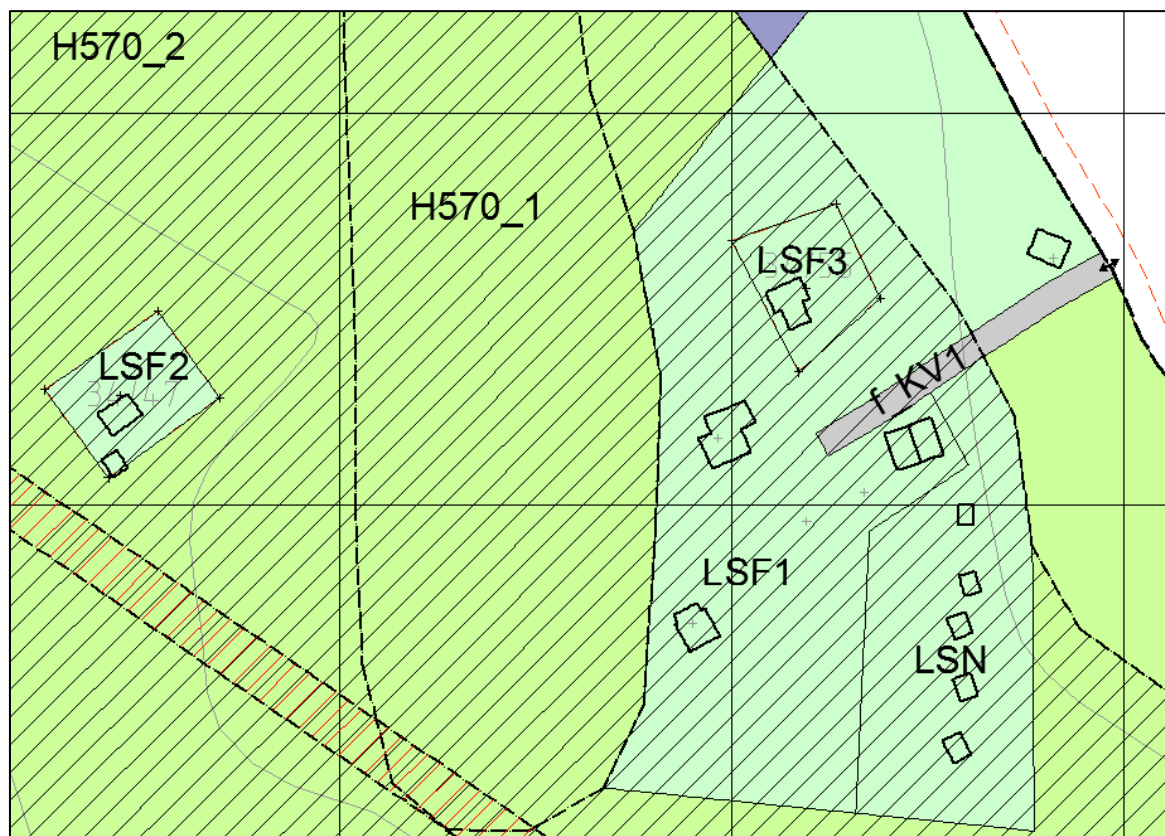
Eiendom	Hjemmelshaver
Direkte berørte eiendommer:	
Gnr/bnr 34/39	Thea Johansen og Jorunn Haug
Gnr/bnr 34/47	Vegar Johansen Rushfeldt
Gnr/bnr 34/55	Vera Ingvill Stueflotten
Naboeiendommer:	
Gnr/bnr 34/1	Finnmarkseiendommen
Gnr/bnr 34/2	Jonny Skare og Astrid Hanslien Skare
Gnr/bnr 34/16	Anja Helene Pedersen og Geir Reidar Pedersen



Figur 5: Eiendomsforhold i planområdet

4.3 Dagens bruk av området

Gnr. 34 bnr. 39 er pr i dag en jordbrukseiendom hvor driften er nedlagt. På eiendommen finnes ett våningshus, tre garasjer, ett fjøs, samt fem enkle campinghytter. Hyttene leies ut om sommeren. Innenfor planområdet ligger det i tillegg to fritidsboliger med tilhørende uthus på tidligere utskilte tomter. Samtlige har avkjørsel fra fv. 886.



Figur 6: Eksisterende bebyggelse

For øvrig er eiendommen 34/39 ubebygd og består hovedsakelig av skog og lyngmark.

Varanger kraft har en høyspentlinje som krysser eiendommen. I tillegg går det en lavspenning (fra nord) til en av hyttene, samt våningshuset på eiendommen.

4.4 Landskap og topografi

Planområdet ligger nede i Jakobselvdalen like ved elvas utløp i Varangerfjorden. Dalen er relativt smal med bratte fjellsider mot vest. Områdene nede i dalen består hovedsakelig av skog og lyngmark, samt noen mindre nedlagte jordbruksarealer fra tidligere gårdsdrift. Området er fraflyttet og tidligere gårdsbruk/boliger benyttes som fritidsboliger/sommerhus.

I nord følger plangrensa det lille vassdraget Storbekken, som renner ut fra Lillevatnet/Krokvatnet oppe på fjellet vest for Jakobselvdalen. Bekken har sitt utløp like ved Jakobselvas utløp i Varangerfjorden.

Det har forøvrig ikke vært mer detaljerte kart for området tilgjengelig.

5. PLANFORSLAGET

5.1 Planlagt arealbruk



Figur 7: Arealbruken i planen

Se punkt 5.4 for oversikt over de ulike formål i planen.

5.2 Planens intensjon

Hensikten med planen er å sikre nødvendige arealer og rettigheter for etablering av reiselivsbedrift på eiendommen i Grense Jakobselv. Reiselivsbedriften omfatter etablering av inntil 13 nye utleiehytter, 5 i rekke og 8 frittliggende (for salg) og parkerings-/oppstillingsplasser for bobiler og campingvogner. Det skal også legges til rette for et servicebygg med restaurant/spisested og fasiliteter for campingturister.

Hyttetomtene som selges skal inngå som en del av reiselivsbedriften gjennom tilbakeleie av hyttene. Planen er at kjøper av hyttetomter skal inngå egen framleiekontrakt med reiselivsbedriften om tilbakeleie for et bestemt antall døgn per år. Planen setter ikke krav til hvor stor andel av utleie hyttene skal ha i løpet av et år, dvs. at hyttene kan benyttes også til fritidsbruk, ref. kombinert formål fritidsbebyggelse/utleiehytter.

5.3 Planens dokumenter

Planforslaget består av følgende dokumenter, alle med samme datering:

1. Plankart m/tegnforklaring
2. Bestemmelser og retningslinjer
3. Planbeskrivelse m/ROS-analyse

Plankartet er utarbeidet etter SOSI-standard, versjon 4.5.

5.4 Reguleringsformål

Planområdet er regulert til følgende arealformål og hensynssoner, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-5 og 12-6. SOSI-koder angitt i parentes:

Bebyggelse og anlegg

- KF1:** Kombinert formål (1800)
- Frittliggende fritidsbebyggelse (1121) og
 - Utleiehytter (1171)
- KF2:** Kombinert formål (1800)
- Konsentrert fritidsbebyggelse (1122) og
 - Utleiehytter (1171)
- FT:** Fritids- og turistformål (1170)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV1:** Kjøreveg (2011)
- KV2:** Kjøreveg (2011)
- P:** Parkering (2080)

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

- LNFR:** Landbruks-, natur- og friluftsliv, samt reindrift (5200)
- LSF:** LNFR-område med bestemmelser om spredt fritidsbebyggelse (5220)
- LSN:** LNFR-område med bestemmelser om spredt næringsbebyggelse (5230)
- LLH:** LNFR-område med særlige landskaphensyn (5500)

Hensynssoner

Følgende hensynssoner er benyttet i planområdet:

- Faresone – Høyspentanlegg (H370)
- Sone med særlige hensyn – Bevaring kulturmiljø (H570)

5.4.1 Bebyggelse og anlegg

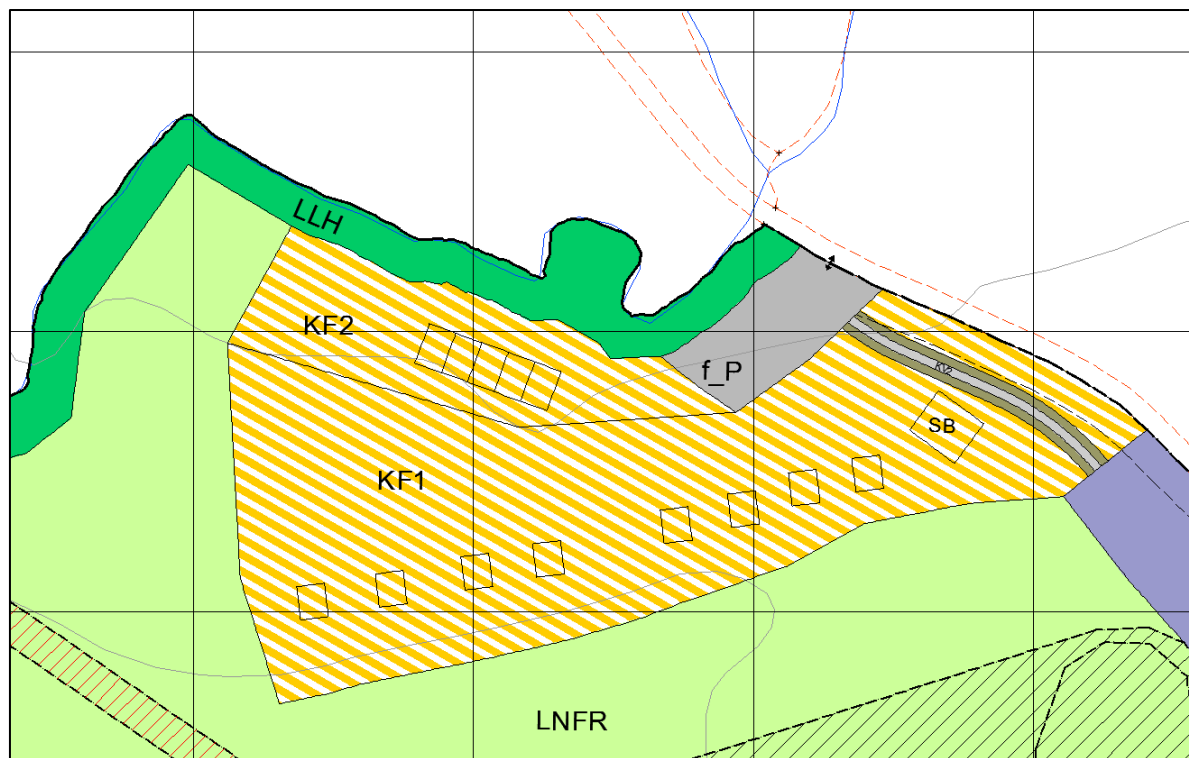
- Kombinert formål - Frittliggende fritidsbebyggelse/utleiehytter (KF1)

Planforslaget legger til rette for etablering og fradeling av inntil 8 nye utleiehytter og et servicebygg innenfor området. Utleiehyttene er forutsatt oppført etter hvert som nye tomter selges. Størrelse på tomter er forutsatt å ligge på fra 300 - 1000 m². I tilknytning til hver hytte tillates oppført to uthus samt toalett/utedo. Samlet utbygd areal skal ikke overstige 150 m² for hver hytte/tomt (sum av areal for alle bygninger).

Ny fritidsbebyggelse lokaliseres på den sørlige delen av området som heller svakt nordover mot Storbekken og med utsikt utover utløpet av Jakobselva og Varangerfjorden. I den østre delen av området, nede ved fv. 886 og parkeringsplass skal det etableres et servicebygg med restaurant/spisested og fasiliteter for campingturister. Denne kan ha en størrelse på inntil 350 m².

Det skal ikke legges til rette for kjørbare adkomster til hytter. Det skal derfor kun etableres enkle gangstier fra parkeringsplassen til servicebygg og hytter. Det skal i tillegg tillates framføring av strøm og innlegging av vann i hyttene og servicebygget.

Før området kan bebygges skal det utarbeides en enkel tomteinndelingsplan som viser mer detaljert plassering av bygninger/tomter, gangstier m.m. Denne planen konkretiseres og justeres ved hver enkelt fradelingssak. På plankartet, jf utsnitt under, er det gitt et grovt omriss av hver bygning.



Figur 8: Forslag til plassering av hytter og servicebygg

- Kombinert formål – Konsentrert fritidsbebyggelse/utleiehytter (KF2)

Det legges opp til etablering av 5 nye utleiehytter i rekker innenfor dette området. Disse skal etableres nord på eiendommen, mot Storbekken.

Samlet utbygd areal skal ikke overstige 750 m², 150 m² for hver hytte.

Det skal kun etableres enkle gangstier fra parkeringsplassen til hyttene, stiene skal ha universell utforming til to av hyttene. Det skal ikke legges til rette for kjørbare adkomster.

Det skal i tillegg tillates framføring av strøm og innlegging av vann i hyttene, på visse vilkår.

Konseptet for reiselivsbedriften er at det kan selges hytter med tilbakeleie, såkalte "varme senger". Dette betyr at tiltakshaver vil stille krav til hyttekjøperne om at de må forplikte seg til videre utleie (framleie) av sine hytter når de ikke bruker dem selv.

Før området kan bebygges skal det utarbeides en enkel situasjonsplan som viser plassering av bygninger, gangstier m.m. På figur 8 over er det gitt et grovt omriss av bygningene slik de er tenkt plassert.

- Fritids- og turistformål (FT)

Innenfor område regulert til fritids- og turistformål skal det legges til rette for etablering av oppstillingsplasser for bobiler/campingvogner. Det forutsettes opparbeides inntil 20 oppstillingsplasser.

I tillegg til selve oppstillingsplassene skal det etableres adkomstveg og snuplass. Det vurderes også å legge til rette for et tømmeanlegg for septik fra bobiler/campingvogner, og denne muligheten er sikret gjennom bestemmelsene. Det kan også tillates framføring av strøm til oppstillingsplassene, på visse vilkår.

Før området kan bebygges, skal det utarbeides en enkel situasjonsplan for å fastlegge detaljert utforming av oppstillingsplassene med avkjørsel, adkomstveger, snuplass, ev. gangstier m.m. En mulig utforming av oppstillingsplassene innenfor område for fritids- og turistformål framgår av figur 9.



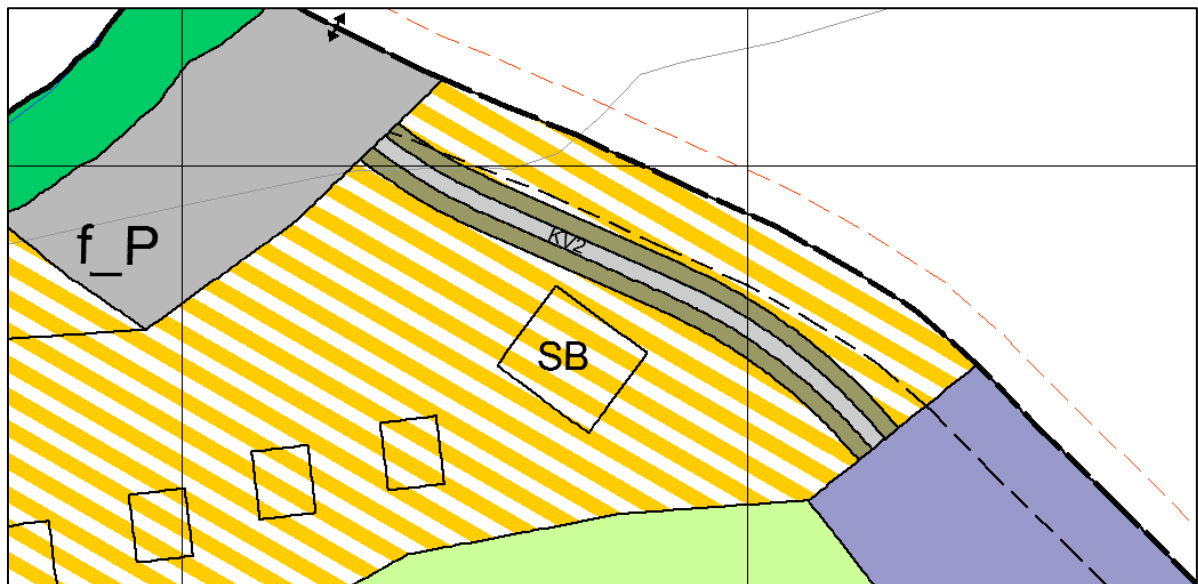
Figur 9: Skisse mulig utforming oppstillingsplasser

5.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg f KV1**
 Det er regulert inn felles kjøreveg fra eksisterende avkjørsel fra fv 886 og inn mot gårdstun på 34/39. Kjørevegen er felles for spredt fritids- og næringsbebyggelse på 34/39 og fritidsbebyggelse på 34/47 og 34/55. Kjørevegen opparbeides som en enkel, gruset kjøreveg. Kjøreadkomst til bnr 47 og 55 forutsettes å gå langs eksisterende kjørespor. Se figur 13.
- Kjøreveg KV2**
 Kjørevegen er en privat veg/adkomst til bobiloppstillingsplassen på FT. Det stilles ikke spesielle krav til opparbeidelse/dekke. Dette forutsettes avklart nærmere realiseringstidspunktet.



Figur 10: Felles eksisterende kjøreveg til eksisterende bebyggelse.



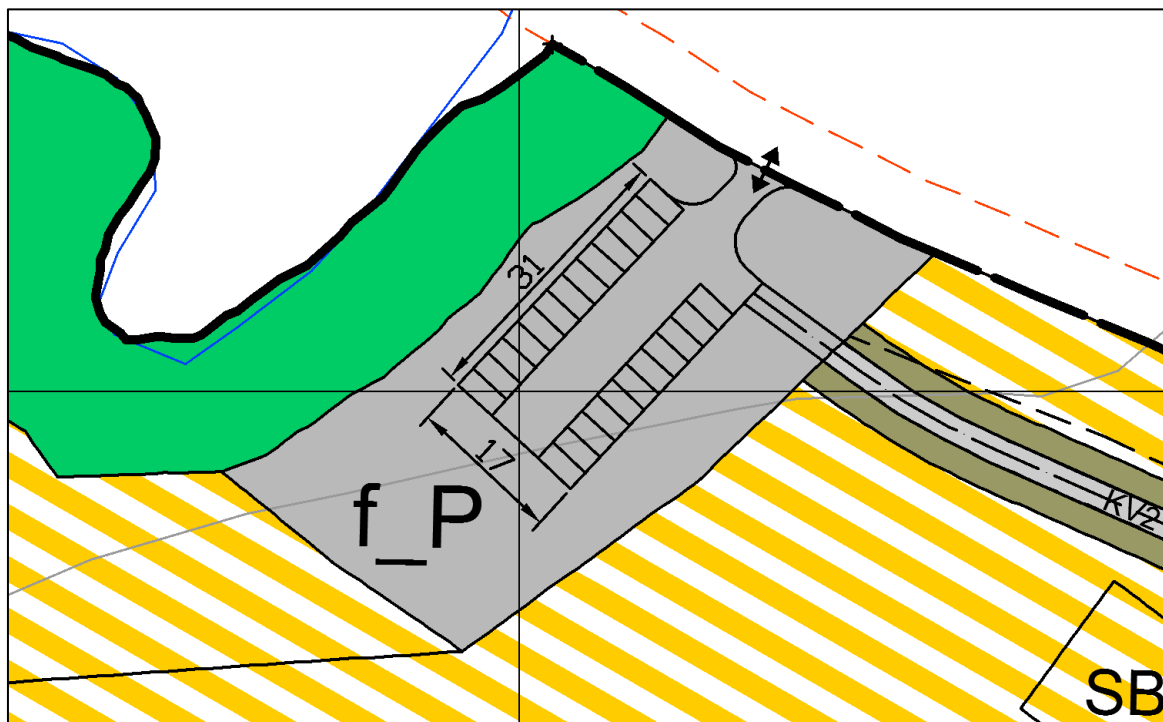
Figur 11: Ny adkomstveg til bobiloppstilling.

- Parkering f_P1

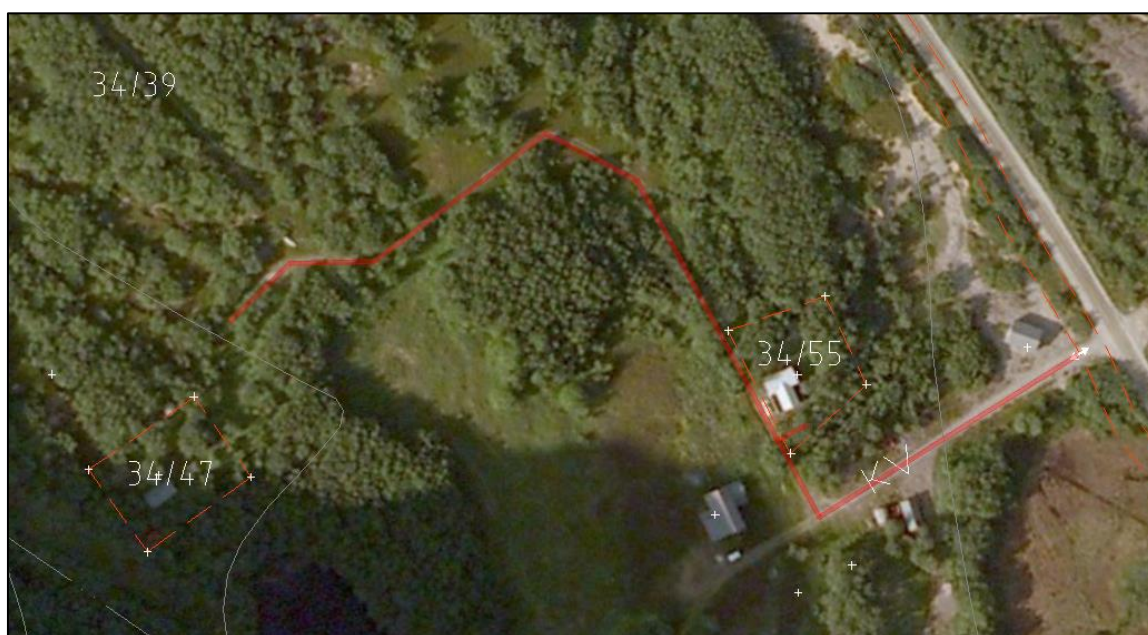
I den nordøstlige delen av planområdet etableres parkeringsplass like ved fv 886, med avkjørsel fra fylkesvegen. Parkeringsplassen skal dekke parkeringsbehovet knyttet til ny fritidsbebyggelse samt øvrige campingturister som besøker anlegget (servicebygg). Parkeringsplassen har kapasitet for minimum 24 parkeringsplasser.

Det skal opparbeides én oppstillingsplass for hver ny utleiehytte, samt reiselivsbedriftens behov i området. Det er også plass til eventuell gjesteparkering. Mulig utforming av parkeringsplassen framgår av skisse i figur 12, hvor det er potensial for utvidelse, ved eventuelt framtidig behov.

Da kartgrunnlaget for området ikke er veldig godt, har forslagsstiller valgt å sette av et relativt romslig område til parkering. Derved blir det lettere å få til en mer stedstilpasset løsning hvor terrenginngrep minimeres.



Figur 12: Skisse for mulig utforming av parkeringsplass



Figur 13: Adkomst og parkering til utskilte eiendommer

Når det gjelder parkering til de utskilte eiendommene 34/47 og 34/55, så forutsettes det at parkeringen er som i dag. 34/47 parkerer langs eksisterende adkomstveg og 34/55 parkerer på egen eiendom, se figur 13.

5.4.3 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

- Ordinært LNFR-område
Størstedelen av gnr.34 bnr.39 opprettholder sin opprinnelige planstatus; LNFR.
- LNFR- områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (LSF)
Det er regulert inn tre LSF-områder i planen. Områdene er bebygget med vånings-/bolighus, tre garasjer og en fjøs (LSF1). Eiendommen 34/47 og 37/55 er vist som hhv LSF2 og LSF3, og er bebygget med hytter og uthus. Det tillates ikke oppført flere fritidsboliger i LSF1-3.

Ved nybygg og påbygg/tilbygg på eksisterende bebyggelse innenfor området skal eksisterende byggestil følges, både når det gjelder formspråk, volum og lokalisering.

Ved endringer på gjenreisningsbebyggelse (fra perioden 1946 – 60) skal dette gjøres i tråd med dennes opprinnelige stiluttrykk. Fasadeutforming, fasadematerialer, taktekke, vindustype, utvendig kledning og annen detaljering skal respekteres. Tilbygg/påbygg og nybygg kan nytolke og videreutvikle gjenreisningsbebyggelsen, men skal fortsatt ha respekt for opprinnelig byggeskikk.

- LNFR-område for spredt næringsbebyggelse (LSN)
Dette området omfatter fem gamle utleiehytter, [se figur 6](#). Det forutsettes ikke nybygg i dette området, kun enkelt vedlikehold. Hyttene skal fortsatt kunne benyttes til utleie.
- LNFR -Særlige landskapshensyn (LSL)
For å sikre at det opprettholdes en urørt randsoner/vegetasjonsbelte langs Storbekken, er det lagt inn et område for særlige landskapshensyn med bredde fra 10 til 15 meter inntil denne.

5.5 Hensynssoner

5.5.1 Faresoner

- Høyspenningsanlegg (H370 1)
Det går et høyspentanlegg gjennom området, og langs dette er det lagt inn en hensynssone på 6,5 meter fra ytterste leder på hver side av linja. Innenfor denne sonen er det ikke lov å føre opp bebyggelse der mennesker eller dyr skal oppholde seg.

5.5.2 Sone for særlige hensyn til kulturmiljø

- Bevaring kulturmiljø, sone 1 (H570 1)
Det finnes automatisk freda kulturminner i dette området. Det dreier seg om et boplassområde med 11 hustufter fra tidlig metalltid. Ingen form for tiltak kan skje i dette området uten dispensasjon fra kulturminneloven, jf. § 8 fjerde ledd.
- Bevaring kulturmiljø, sone 2 (H570 1)
Kulturminnemyndighetene har ikke befart områdene innenfor sone 2. Det tillates derfor ikke igangsatt nye tiltak her uten kulturminnemyndighetenes godkjenning.

6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 By- og stedsutvikling

Planområdet ligger ved den lille fraflyttede bygda Grense Jakobselv. Området er populært i forbindelse med turisme og friluftsliv. Dagens turisme/villcamping skaper imidlertid stor påkjenning for, og forsøpling i den sårbare naturen på grunn av begrenset/mangelfull tilrettelegging.

Ved tilrettelegging av et attraktivt tilbud i Grense-Jakobselv, bidrar man til å begrense ulempene dagens aktivitet påfører området. Dette vil også bidra til å utvikle, samt ivareta den idylliske bygda Grense Jakobselv.

6.2 Friluftsliv

Grense Jakobselv er populært i friluftssammenheng, bl.a. fordi Grense Jakobselv er lakseførende. Bygda er fraflyttet, men tidligere boliger/gårdsbruk benyttes av eierne som fritidsboliger. Det finnes også noen få nye hytter i området.

Tiltakene i planområdet vurderes ikke å innebære negative konsekvenser for utøvelsen av friluftsliv i området. Reiselivssatsingen på eiendommen antas tvert i mot bidra til å begrense de negative følgene av villcamping og forsøpling.

6.3 Landskap

Landskapet i Grense Jakobselv er helt særegent. Det er en smal, frodig elvedal som danner grensa til Russland i øst. Langs dalens vestsider er det stupbratte fjellsider. Tiltakene skal tilpasses vegetasjonen og topografien i planområdet. Tiltakene forutsettes ikke å innebære større terrenginngrep, og eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad ivaretas. Aktuelle bygninger skal også utformes og lokaliseres på en slik måte at de ligger godt i terrenget.

Med de rammene som planen legger for framtidig utbygging, vurderes ikke tiltaket å ha negative virkninger for landskapet.

6.4 Natur og miljø

Selv om området i Grense Jakobselv er frodig, er naturen i området svært sårbar. Større inngrep i terrenget og fjerning av vegetasjonen kan imidlertid innebære negative konsekvenser for naturen og miljøet. For å unngå/begrense disse, legges det derfor opp til en skånsom utbygging. Større terrenginngrep er derfor ikke tillatt og det skal tilstrebes at eksisterende vegetasjon i størst mulig grad skal ivaretas. Det er av den grunn også lagt inn enn buffersone/vegetasjonssone langs Storbekken. Det er for øvrig ikke kjent at det finnes sårbare plante- eller dyrearter i området som blir berørt av de planlagte tiltakene.

Med de føringene/rammene som legges for utbygging, vurderes de negative konsekvensene for natur og miljø å være svært begrenset.

6.4.1 Forholdet til naturmangfoldloven

I henhold til Naturmangfoldlovens §7 skal vurderinger etter lovens § 8-12 synliggjøres, og det skal framgå hvordan disse prinsippene er tatt hensyn til og vektlagt i vurderingen av saken.

Tilgjengelig informasjon om naturverdier er undersøkt (bl.a. ut i fra nettbaserte tjenester som naturbasen til DIRNAT, Nordatlas m.fl.), uten at særskilte verdier er funnet. Høringsinstansene

har heller ikke påpekt særskilte verdier som det bør tas hensyn til, eller som bør undersøkes nærmere. De foreslåtte tiltakene i planen anses derfor ikke å komme i konflikt med verdifullt naturmangfold. Det vurderes også at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å oppfylle krav som følger av Nml. § 8.

Føre-var-prinsippet i § 9 er også vurdert. Etablering/utbygging av reiselivsbedriften er et relativt lite tiltak som, basert på tilgjengelig informasjon, ikke antas å få negative konsekvenser for naturverdier i området. Det er for øvrig ingen grunn til å tro at tiltaket vil medføre vesentlig skade på truet eller verdifullt naturmangfold, og tiltaket vurderes derfor å være forsvarlig i forhold til konsekvenser for naturmangfoldet.

Prinsippet i Nml. § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning er vurdert. Det er begrenset aktivitet i området, og det er ikke kjent at det foreligger andre utbyggingsplaner. Naturmangfoldet vil derfor ikke bli utsatt for annen påvirkning enn fra dette tiltaket. Realiseringen av tiltaket vurderes på denne bakgrunn å være forsvarlig, og vil etter all sannsynlighet ikke påføre vesentlig belastning på økosystemet.

Siden planen/tiltaket ikke vurderes å ha nevneverdige negative konsekvenser for naturmangfoldet eller vesentlig belastning for økosystemet, vurderes det at hensynene som Nml. §§ 11-12 skal sikre er ivaretatt.

6.5 Samiske interesser

Reindrift

Planområdet grenser mot reinbeitedistrikt 1-2-3-Østre Sør-Varanger. Området i Grense Jakobselv ligger utenfor midlertidig sperregjerde for rein mot Russland, som er etablert i Jakobselvdalen, blant annet på eiendom 34/39. Det er uvisst hvor lenge dette gjerdet skal stå, men tiltaket vurderes uansett ikke å komme i konflikt med dette sperregjerdet. Gjerdet oppleves imidlertid som en barriere som er vanskelig å forsere for friluftsfolk.

Andre samiske interesser

Forslagsstiller er ikke kjent med at det finnes andre samiske interesser i tilknytning til planområdet som planforslaget kommer i konflikt med. Slike interesser er heller ikke meldt inn i planprosessen fra berørte parter som offentlige myndigheter eller hjemmelshavere. Planforslaget antas på denne bakgrunn ikke å være i konflikt med samisk kultur, næringsutøvelse eller samfunnsliv. Planarbeidet foregår dessuten på "innmark", og Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark vurderes derfor ikke å komme til anvendelse.

6.6 Teknisk infrastruktur

Det skal tillates vann- og strømforsyning til aktuelle tiltak (hytter) innenfor planområdet. Eventuell utbygging av vann- og strømforsyning (samt avløpsanlegg) skal skje etter felles helhetlig plan. For å begrense evt negative konsekvenser, skal alle kabler og ledninger legges i jord. Det skal tilstrebes å benytte samme trasé som gangstier og ev. andre fysiske inngrep. Det skal for øvrig tas hensyn til eksisterende vegetasjon ved planlegging av de ulike traséene.

Det skal tilstrebes etablering av et felles vann- og avløpsanlegg for området. Plan for dette anlegget skal forelegges kommunen for godkjenning før aktuelle bygninger/tiltak kan tilknyttes anlegget.

Det vurderes på denne bakgrunn at hensynet til teknisk infrastruktur er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget, og at etablering av denne ikke vil ha negative virkninger for tiltaket eller omkringliggende situasjon.

6.7 Trafikkforhold

Planområdet vil få to avkjørsler fra fv. 886. Eksisterende avkjørsel i sør benyttes av eksisterende, spredt fritids- og næringsbebyggelse. Avkjørselen vurderes å ha tilfredsstillende utforming og siktforhold.

Det etableres en ny avkjørsel fra fv. 886 til ny parkeringsplass like ved Storbekken i den nordlige delen av planområdet. Avkjørselen skal utformes i henhold til vegvesenets håndbok 017. Det er vurdert at det kan oppnås tilfredsstillende siktforhold i avkjørselen. I den forbindelse kan det være nødvendig å fjerne noe vegetasjon, særlig mot sør. Parkeringsplassen utformes/bygges med god avstand til fv. 886 (jf. kap. 5.4.2).

Det vurderes med dette at valgte trafikkløsninger ikke har negative virkninger som ikke kan håndteres gjennom bestemmelser i planen.

6.8 Universell utforming

I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav om at minst to hytter skal tilrettelegges/utformes i henhold til krav om universell utforming. Dette gjelder også gangstier fra parkeringsplassen og fram til disse hyttene. De aktuelle hyttene for universell utforming skal lokaliseres så nært parkeringsplassen som mulig, dvs. i den østre delen av område for konsentrert fritidsbebyggelse. Servicebygget skal også være utformet i henhold til krav om universell utforming.

På parkeringsplassen skal minimum tre oppstillingsplasser være utformet for personer med bevegelseshemninger eller andre særskilte behov. På oppstillingsplass for bobiler og campingvogner skal minimum to plasser være utformet for personer med bevegelseshemninger eller andre særskilte behov. Evt gangsti til servicebygg skal utformes i henhold til krav om universell utforming.

Hensynet til universell utforming, herunder krav i lov og forskrifter, vurderes med dette som ivaretatt.

6.9 Verneverdier

Det finnes automatisk freda kulturminner i planområdet. Disse er sikret gjennom egen hensynssone. Det dreier seg om et boplassområde med 11 hustufter fra tidlig metalltid. Ingen form for tiltak kan skje i dette området jf. Kulturminneloven § 3, uten dispensasjon fra kulturminneloven jf. § 8 fjerde ledd.

Hensynet til verneverdier vurderes på denne måten å være tilfredsstillende ivaretatt.

VEDLEGG

Vedlegg 1 – ROS-analyse

RISIKOVURDERINGSSKJEMA – Samfunnssikkerhet og beredskap. Sjekkliste arealplanlegging og byggesak

Prosjekt/plan/sak:	Detaljreguleringsplan			
	Reiselivsbedrift Tour Grense-Jakobselv, eiendom gnr. 34, bnr. 39 m fl- Planid 2012006			
Naturbasert sårbarhet	Aktuelt	Dato	Sign.	Kommentar
a) Er det i planområdet fare mht. snøskred? (www.skrednett.no)	X	16/5-2012	jnjnor	Deler av planområdet ligger innenfor potensielt utløpsområde for snøskred, jf www.skrednett.no . Fareforholdet håndteres av krav i bestemmelsenes pkt 7.1.3 c)
b) Er det i planområdet fare mht. kvikkleireskredd? (www.skrednett.no)	-	16/5-2012	jnjnor	Vurderes ikke aktuelt på bakgrunn av lokalkunnskap, innspill, skrednett og ngu.no.
c) Er det i planområdet fare mht. jordskred? (www.skrednett.no)	-	16/5-2012	jnjnor	Vurderes ikke aktuelt på bakgrunn av lokalkunnskap, innspill, skrednett og ngu.no.
d) Er det i planområdet fare mht. flom? (http://www.nve.no/)	-	16/5-2012	jnjnor	Mangelfulle data, men vurderes ikke aktuelt på bakgrunn av bla lokalkunnskap
e) Er det i planområdet fare mht. radon? (http://radon.nrpa.no/)	-	16/5-2012	jnjnor	Ukjent. Hensynet til radon håndteres uansett gjennom krav i plan- og bygningslovgivningen/TEK
f) Er det i planområdet fare mht. spesielle værforhold? (lokale fenomener)	-	16/5-2012	jnjnor	Ikke kjent. Vurderes ikke aktuelt.

Virksomhetsbasert sårbarhet	Aktuelt	Dato	Sign.	Kommentar
a) Er det i planområdet fare mht elektromagnetisk felt fra kraftledninger? (http://www.stralevernet.no/)	X	16/5-2012	jnjnor	Det går en høyspentlinje over eiendom gnr. 34, bnr. 39. Fareområde er vist med egen hensynssone på plankart.
b) Medfører planforslaget risiko (ulykker, støy, støv, etc.) i forbindelse med nærhet til veitrafikk/transportnett, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplasser?	X	16/5-2012	jnjnor	Planområdet har to enkeltavkjørsler fra fv. 886. Dette innebærer en viss fare for trafikkulykker. Avkjørslene skal utformes iht krav i vegnormalene slik at risikoen for ulykker blir begrenset. Statens vegvesen har ingen ulykkesstatistikk for området. Trafikkmengdene i område er dessuten relativt liten, ÅDT er 115.
c) Er det i planområdet fare mht. industrianlegg - brann/eksplosjon, virksomheter hvor kjemikalieutslipp og andre forurensninger kan forekomme, lagringsplasser (industrianlegg, havner, bensinstasjoner) hvor farlige stoffer lagres?	-	16/5-2012	jnjnor	Ikke aktuelt

Vedlegg 2 – Innspill ved varsel om oppstart

Nedenfor følger en kort oppsummering av innspill som kom under varsel om oppstart, samt en kommentar om hvordan disse innspillene ble ivaretatt i planforslag som ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Skogbrukssjefen i Finnmark og Kvænangen kommune, brev datert 29. mars 2011

Skogbrukssjefen vil komme med noen generelle hensyn i forbindelse reguleringsplan til fritidsformål.

De informerer om at all skog i Sør-Varanger er definert som vernskog gjennom skogbruksloven § 12. Dette gjelder også skog og trær i regulerte områder. Dermed skal alle tiltak med skog i friområder meldes eller være i samråd med kommunens skogbrukssjef.

I tillegg kommer de med forslag til punkter og generelle retningslinjer som bør innarbeides/flettes inn i planteksten.

Kommentar fra forslagsstiller:

Hensynet til skogen anses ivaretatt da området er regulert til LNFR.

Varanger Kraftnett AS, brev datert 30. mars 2012

Varanger Kraftnett AS har både høyspent og lavspentlinjer på den aktuelle eiendommen. Forskriftens krav må overholdes med tanke på bygging nær disse.

Kommentar fra forslagsstiller:

Innspillet tas til etterretning.

Statens vegvesen, region nord, brev datert 2. april 2012

Statens vegvesen har ikke innspill til oppstartsvarslet utover det som ble gitt i brev datert 24. februar 2011. I brev datert 24. februar 2011 henvises til tidligere uttalelse i brev datert 30. november 2009 ifm. forhåndsvurderingen.

Statens vegvesen forstår av forslag til planprogram at det kun skal være en adkomst fra FV 886 til området. De gjør oppmerksom på eiers ansvar for vedlikehold av avkjørselen, da særlig med tanke på å opprettholde fri sikt i avkjørselens siktsone.

De informerer om at byggegrense langs riks- og fylkesveger er 50 meter, jf vegloven § 29, og ber om at avstand kommer tydelig frem.

Kommentar fra forslagsstiller:

I planforslaget er det lagt inn to avkjørsler fra fv. 886. I tillegg til opprettholdelse av dagens avkjørsel til eiendommen, skal det etableres en ny avkjørsel fra fv. 886 til ny parkeringsplass. I reguleringsbestemmelsene er det innarbeidet krav til opprettholdelse av frisikt i avkjørslene.

Det er innarbeidet byggegrense på 15 meter fra fv. 886 i planforslaget (område for Frittliggende fritidsbebyggelse/utleiehytter og område for Fritids- og turistformål).

Fylkesmannen i Finnmark, brev datert 13. april 2012

Fylkesmannen har innspill vedrørende bruk av miljøverndepartementets reguleringsplanveileder i forbindelse med planarbeidet.

Det bes videre om at det stilles krav i bestemmelsene for å sikre god estetisk kvalitet på bebyggelsen innenfor planområdet.

- 1) Grad av utnytting må fastsettes i planen.
- 2) Fylkesmannen påpeker at universell utforming må vurderes i planarbeidet.
- 3) Det bør reguleres veg inn til alle nye hytter.
- 4) Det er viktig at samfunnssikkerhetsperspektivet blir ivaretatt i plansaker.
- 5) Reguleringsplanen må vurderes i forhold til naturmangfoldloven § 8 til 12.

Kommentar fra forslagsstiller:

Fylkesmannens innspill tas til etterretning i forbindelse med planarbeidet.

- 1) Fastsettes i bestemmelsenes §§ 5.1 og 5.2
- 2) Det vises til planbeskrivelsens pkt. 6.8 og bestemmelsenes 5.1.3 g) samt 5.3. d).
- 3) Det er ikke ønskelig å regulere veg inn til hyttene. Etter forslagsstillers syn gir dette for store inngrep i sårbart landskap/vegetasjon og er ikke i tråd med ønsket om at reiselivsbedriften drives etter prinsipper for geoturisme/økoturisme.
- 4) Det vises til ROS-analyse i vedlegg 1
- 5) Det vises til planbeskrivelsens pkt. 6.4.1.

Sametinget, brev datert 17. april 2012

Sametinget informerer om aktsomhet om det skulle dukke opp gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet under arbeid i marken.

De minner også om at samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge kulturminneloven § 4 annet ledd.

Kommentar fra forslagsstiller:

Det er innarbeidet bestemmelser om aktsomhet ved feltarbeid i planområdet.

Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 24. april 2012

NVE har innspill knyttet til ivaretagelse av randsoner langs vassdrag (Storbekken).

Videre har NVE innspill knyttet til flom og skredfare og at vurderinger knyttet til dette skal framgå av plandokumentene.

NVE ber også om at hensyn til kraftlinja i planområdet skal ivaretas i det videre planarbeidet.

Kommentar fra forslagsstiller:

Innspill fra NVE er tatt til etterretning. Det er lagt en randsoner mot Storbekken. Det er i tillegg lagt hensynssone på 6,5 meter hver vei langs høyspentlinja, jf ROS-analyse i vedlegg 1.

Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark, brev datert 4. mai 2012

Reindriftsforvaltningen viser til tidligere uttalelse til planprogram datert 15. juni 2011 og har ingen ytterligere merknader.

I brev datert 15. juni 2011 påpeker reindriftsagronomen at tiltaksområdet grenser mot reinbeitedistrikt 1-2-3-Østre Sør-Varanger. Distriktet har sperregjerde for rein mot Russland og ber om at tiltaket ikke kommer i konflikt med sperregjerdet.

Kommentar fra forslagsstiller:

Innspillet fra reindriftsforvaltningen tas til etterretning.

Finmark Fylkeskommune, brev datert 25. mai 2012

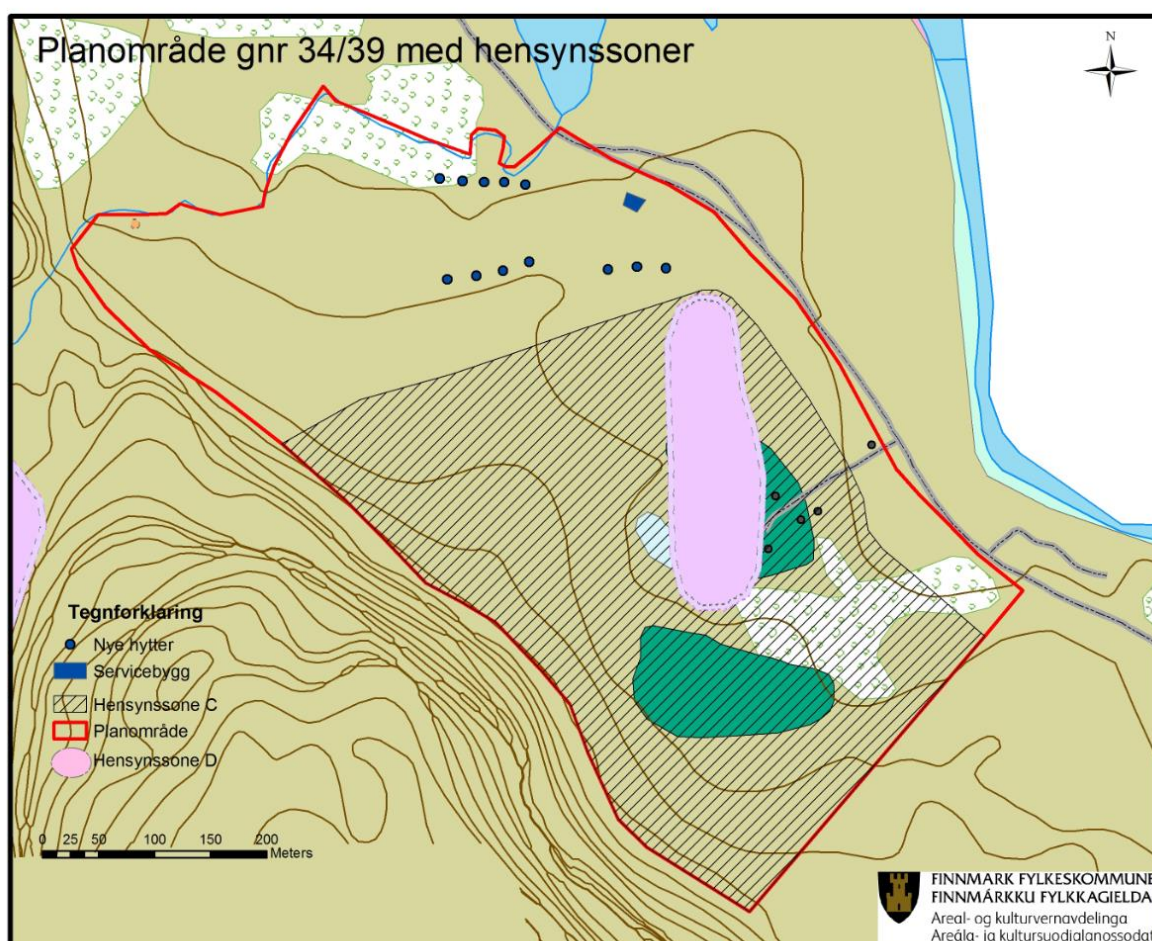
Fylkeskommunen informerer om at det er gjort befaring i planområdet som først ble varslet, og der er ingen kulturminner som kommer i konflikt med planen. Viser til uttalelse av 9.6.2010.

Da området i ettertid er utvidet, informerer de om at det finnes automatisk freda kulturminner i den midtre og sørøstre delen av planområdet. Dette dreier seg om et boplassområde med 11 hustuffer fra tidlig metalltid. Området er markert på vedlagt kartutsnitt. Dette er ikke et hinder for at området kan inngå i reguleringsplanen, men ingen tiltak kan skje innenfor dette, jf Kulturminneloven § 3. Det må komme tydelig frem på plankartet hvor det automatisk freda området befinner seg.

Hvis det på et senere tidspunkt skal iverksettes ytterligere tiltak innenfor planområdet, må det søkes til kulturminnemyndighetene. Det kan da bli nødvendig med ytterligere befaring for å forsikre at det ikke kommer i konflikt med kulturminneloven.

Kommentar fra forslagsstiller:

Innspillet tas til etterretning. Det vil bli lagt inn hensynssoner i plankartet.



Figur 14: Kartutsnitt vedlagt Finnmark Fylkesmannens innspill

Vedlegg 3 – Innspill ved 1. gangs offentlig ettersyn

Statens Vegvesen, brev datert 31.01.13

Statens vegvesen vurderer at deres innspill er ivaretatt, og har derfor ingen spesielle merknader til dette.

Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering. I planforslag som legges ut til fornyet offentlig gjøres det oppmerksom på at antall avkjørsler fra Fv 886 er redusert fra tre (planforslag ved 1. gangs offentlig ettersyn) til to (revidert planforslag).

Sametinget, brev datert 11.02.13

Sametinget har ingen nye innspill eller merknader, men minner om at alle samiske kulturminner over 100 år er automatisk freda. Skulle det dukke opp gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området må arbeidet stanses og Sametinget kontaktes.

Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering.

Skogbrukssjefen i Finnmark og Kvænangen kommune, brev datert 12.02.13

Skogbrukssjefen sier at hensynet til skog blir ivaretatt da store deler av arealet er LNFR-område.

Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering.

Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark, brev datert 06.03.13

Reindriftsforvaltningen påpeker at tiltaksområdet grenser mot reinbeitedistrikt 1-2-3-Østre Sør-Varangers beiteområde for rein, og at det derfor vil forekomme rein i området. De ber om at det tas hensyn til dette. De vil også gjøre tiltakshaver oppmerksom på sperregjerde mot Russland nært tiltaksområdet, og reindriftsagronomen i Øst-Finnmark forutsetter at tiltaket ikke kommer i konflikt med dette gjerdet. Med denne forutsetningen til grunn vil de ikke fremme innsigelse til planforslaget. De har ingen ytterligere merknader.

Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering.

Svea Stolpestad, brev datert 06.03.13

Stolpestad mener grunnforholdene der hyttene ønskes plassert er problematisk all den tid det kun er sand under lyngmarka. I området der bobiloppstillingsplassen tenkes plassert er det ulendt (pga tidl torving), samt at det er tett bevokst med trær – og derfor hekkested for mange fugler.

Hun påpeker også at området er artsrikt. Blant mange andre arter finner man eksempelvis Fjellsmelle og Ljåblom. Harer og andre dyr benytter også området til beiting. Stolpestad stiller spørsmålstegn ved om ikke planering av området er å regne for et større inngrep.

Hun opplyser at området har vært i bruk av steinalderfolk til båthavn, og at dette ikke fanges opp av hensynssone C og D. Stolpestad har videre sympati med Hollingstads, som får trafikk til/fra bobiloppstillingsplassen rett forbi hytta si, samt med bobilturistene som hun mener vil bli plaget av støv og støy fra riksveien. Hun mener hennes innspill viser at hele prosjektet bør stoppes.

Alternativt bør det konsekvensutredes.

Forslagsstillers kommentar: Grunnforholdene ansees tilfredsstillende. Arrondering av terrenget ved bobiloppstillingsplassen er påregnet. Hensyntagen til naturverdiene er en grunnleggende ide bak utbyggingskonseptet. Det ansees imidlertid ikke å foreligge naturverdier av en slik karakter at området bør underlegges vern. Det vises i denne sammenhengen til vurderinger gjort av

ansvarlig natur- og miljøvernmyndighet (jf uttalelse fra Fylkesmannen i Finnmark). Trafikkmengden på fylkesvegen er såpass liten at støy og støvplager ikke vurderes å representere noe stort problem for bobiloppstillingsplassen. (ÅDT=115)

Finnmark Fylkeskommune, brev datert 08.03.13

- 1) Finnmark fylkeskommune er positiv til Sør-Varanger kommunes krav om at det skal stilles vilkår om utleie/framleie av hyttene.
Forslagsstillers kommentar: Denne bestemmelsen må tas ut av planforslaget, da den ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven, jf bla innspill fra fylkesmannen. Dette er likevel forslagsstillers intensjon, og kommunens ønske, og er derfor beskrevet i innledende retningslinjer (som ikke er rettslig bindende) til bestemmelsene.
- 2) Fylkeskommunen viser til plan- og bygningslovens krav om universell utforming av anlegg som skal være tilgjengelig for offentligheten, og mener at også hyttene bør utformes i tråd med universell utforming.
Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller har vært i kontakt med fylkeskommunen v/Theisen, og fått bekreftet, via konsultasjoner med bla Direktoratet for byggkvalitet, at planforslagets bestemmelser knyttet til universell utforming er tilfredsstillende i fht krav i lov og forskrifter (TEK10).
- 3) Fylkeskommunen anbefaler at bebyggelsens omfang og lokalisering i LNFR spredtområdet angis nærmere.
Forslagsstillers kommentar: Dette var presisert i bestemmelsene som lå ute til offentlig ettersyn, men formuleringene er endret slik at dette framkommer enda tydeligere. Jf kommentar til uttalelse fra Fylkesmannen.
- 4) Dersom det skal gjennomføres tiltak i hensynssone 2 må området befares iht kulturminnelovens § 9.
Forslagsstillers kommentar: I planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn berørte deler av den ytterste hensynssonen (H570_1) areal regulert til bobiloppstillingsplassen. Det var imidlertid ikke planlagt inngrep på arealet som ble berørt av hensynssonen. I revidert planforslag er imidlertid bobiloppstillingsplassen (FT) i sin helhet trukket ut av hensynssonen. Befaring og skilting vil derfor ikke lenger være påkrevd. Forslagsstiller/tiltakshaver er imidlertid ikke negativ til å sette opp skilt. Dette kan eventuelt drøftes nærmere på et senere tidspunkt i realiseringsprosessen.
- 5) Fylkeskommunen ønsker en annen formulering av bestemmelsene knyttet til bevaring av kulturmiljø.
Forslagsstillers kommentar: Dette er uproblematisk. Fylkeskommunens forslag til nye formuleringer er innarbeidet i bestemmelser knyttet til hensynssonene, *jf bestemmelse 8.2.*

Hans Christian, Knut Ivar og Bjørg Vera Hollingsæter, brev datert 08.03.13

Hollingsæters er negative til den økte ferdselen som det legges opp til over deres fritidseiendom gnr 34, bnr 55. De understreker at de ikke har noen motforestillinger mot økt turisme i Grense Jakobselv, men anser det ikke som nødvendig å legge adkomsveien til bobiloppstillingsplassen der den er tenkt i høringsutkastet.

Forslagsstillers kommentar: Tas til etterretning. Adkomst til bobiloppstillingsplassen flyttes til nordsiden slik at den får adkomst via felles adkomst til felles parkeringsplass og servicebygg.

Fylkesmannen i Finnmark, brev datert 11.03.13

INNSIGELSE

Fylkesmannen fremmer innsigelse til planforslaget på bakgrunn av at man vurderer at formål, omfang og lokalisering av spredt bebyggelse i LNFR-området ikke er tilstrekkelig klargjort. Slik vi forstår fylkesmannens innspill kan innsigelsen frafalles dersom ett av følgende alternative løsninger velges;

- Området omdefineres til LNFR uten bestemmelser om spredt utbygging
- Planen sendes på ny høring med bestemmelser om omfang og lokalisering. Fylkesmannen anbefaler i den forbindelse at fritidsbebyggelsen reguleres til bebyggelse og anlegg, men de vil ikke motsette seg at den reguleres til spredt bebyggelse i LNFR, dersom omfangskriteriene er tilfredsstillende ivaretatt.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller mener forholdet til omfang og lokalisering var tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, da det var presisert at det i LNFR-området ikke skulle åpnes for nye enheter. For å imøtekomme fylkesmannens innspill, og få innsigelsen frafalt, justeres imidlertid bestemmelser og plankart i tråd med fylkesmannens løsningsforslag. Eksisterende bebyggelse defineres som spredt bebyggelse, og det opprettes egne formålsområder for hhv spredt fritidsbebyggelse og spredt næringsbebyggelse. Bestemmelser knyttes til hver av disse områdene.

MERKNADER

- 1) Fylkesmannen anbefaler at servicebygg med restaurant/spisested reguleres til næringsbebyggelse.

Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller mener dette naturlig tilhører de øvrige anleggene på området, og ønsker å beholde formålet slik det lå ute til høring/offentlig ettersyn.

- 2) Fylkesmannen anbefaler at område foreslått regulert til kombinert formål frittliggende fritidsbebyggelse/utleiehytter og kombinert formål konsentrert fritidsbebyggelse/utleiehytter reguleres til dominerende formål.

Forslagsstillers kommentar: Forslagsstiller mener kombinasjonsformålene – som plan- og bygningsloven åpner for å bruke – er mest dekkende å bruke her. Planforslaget foreslås derfor ikke endret på dette punktet.

- 3) Det er ikke anledning til å regulere privatrettslige forhold, herunder bestemmelser om framleie, jf bestemmelsenes pkt 5.1.1 c og 5.2.1 a.

Forslagsstillers kommentar: Framleie er del av utbyggingskonseptet, og formuleringen kom inn etter ønske fra lokal planmyndighet. Formuleringene er nå tatt ut av reguleringsbestemmelsene, og vil måtte sikres med andre virkemidler. Dette vil imidlertid følges opp av forslagsstiller ved realisering av prosjektet. Intensjonen tas med i de ikke juridisk bindende retningslinjene.

- 4) Det bør framgå at parkeringsplassen skal være privat (jf bestemmelsenes § 6.2). Det bør også settes av areal til gjesteparkering.

Forslagsstillers kommentar: Eierforholdet framgår av SOSI-kodingen av plankartet. Parkeringsplassen forutsettes forøvrig å være felles for servicebygg, fritidsboliger og utleieenheter. Parkeringsplassen er forøvrig dimensjonert for også å kunne løse gjesteparkering. Fordelingen mellom de ulike funksjonene vil imidlertid først bli klarlagt ved detaljprosjektering/realisering. Revidert plankart er oppdatert med merkingen f_P for å understreke at dette er et felles parkeringsareal.

- 5) ROS-analyse/skjema for avklaring av risikoforhold: Denne bør detaljeres i større grad.
Forslagsstillers kommentar: Skjemaet for vurdering av ROS-forhold er utarbeidet på bakgrunn av kommunens mal, men er detaljert med ytterligere informasjon.
- 6) Fylkesmannen minner også om motorferdselsforbudet som gjelder mellom 05.05. og 30.06.
Forslagsstillers kommentar: Tas til orientering.

Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 13.03.13

I NVEs innspill til planoppstart gjorde de oppmerksom på at kantsonen langs Storbekken måtte ivaretas, at en del av planområdet i henhold til www.skrednett.no ligger innenfor potensielt utløpsområde for snøskred, og at kraftlinjen gjennom planområdet måtte tas hensyn til og merkes med hensynssone. De mener innspillet deres i hovedsak er ivaretatt langs Storbekken og langs høyspentlinja, men bemerker at området der det er fare for snøskred, ikke er merket i kartet med hensynssone. De vil ikke fremme innsigelse pga dette, da det ikke er planlagt noen bebyggelse i nærheten av dette området. De anbefaler allikevel sterkt at dette området vises som skredutsatt i henhold til ved å legge på en hensynssone med bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for bygging eller tiltak.

Forslagsstillers kommentar: Eiendommen 34/47 ligger innenfor utløpsområde for snøskred. Det tillates ikke nye enheter her, men det er potensial for utvidelse av eksisterende fritidsbolig innenfor den utnyttelsesgraden planen fastsetter. I bestemmelsene for denne tomten er det derfor satt som vilkår at forholdet til skred skal avklares før det gis tillatelse til nye tiltak her. Når det ikke er inntatt hensynssone for skred her, er det i overensstemmelse med kommunen, og ut fra at det ligger to hensynssoner her fra før. Faremomentet er imidlertid identifisert i ROS-analysen, og håndteres gjennom reguleringsbestemmelsene.