

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

Konsekvensutredning.

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



Tiltakshaver: Neiden Fjellstue AS

Planansvarlig: Fiskebeck Prosjekt AS

Planid: 20302010004

a) BESKRIVELSE.

Begrunnelse.

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

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

O-alternativ.

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

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

Tidsplan for gjennomføring.

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

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

Arkitektonisk og estetisk utforming.

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

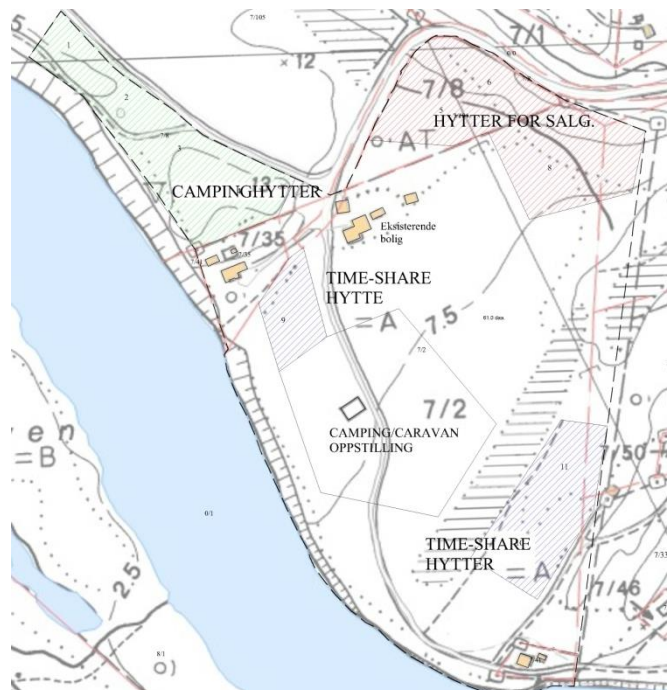
Utslipp.

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

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

Arealbruk.

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



Arbeidskraft.

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

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

b) TILTAK SOM ER NØDVENDIGE FOR GJENNOMFØRING.

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

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

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

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

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

Følgende tillatelser må være gitt før man kan gjennomføre tiltaket:

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

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

d) MILJØ, NATURRESSURSER OG SAMFUNNSFORHOLD.

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

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

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

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

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

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

e) VIRKNINGENE AV PLANEN.

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

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

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

Følgende tema skal ivaretas etter vedtatt planprogram;

Forurensing.

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

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

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

Transportbehov.

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



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

Kulturmiljø og kulturminner.

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

Naturens mangfold (dyre- og planteliv).

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

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

Landskap.

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

Sikring av jordressurser (jordvern).

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

Samisk natur- og kulturgrunnlag.

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

Befolkningens helse og helsens fordeling.

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

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

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

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

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

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

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

Kriminalitetsforebygging.

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

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

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

Risiko ved havstigning.

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

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

Barn og unges oppvekstvilkår.

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

Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

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

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

Konkurransforhold.

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

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

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

f) VIRKNINGENE AV PLANEN FOR EN ANNEN STAT.

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

g) SAMMENSTILLING OG VURDERING AV ALTERNATIVER.

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

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

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

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

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

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

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

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

h) VURDERING AV SKADER OG ULEMPER.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forurensing: Eksisterende utslippsanlegg vil måtte fornyes etter hvert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) FORSLAGSSTILLERS ANBEFALING AV ALTERNATIV.

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

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

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

j) UNDERSØKELSER FØR GJENNOMFØRING.

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

i) OVERVÅKING VIRKNINGER AV TILTAKET.

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

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

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

Kirkenes 06.10.2014

Forslagsstiller Neiden Fjellstue AS
Plankonsulent Fiskebeck Prosjekt AS