

Detaljregulering for Nordbakken i Namdalen.

Forslag til Planprogram.

For område i Namdalen, eiendom gnr. 21, bnr.11, samt gnr.21,
bnr. 19.



Nordbakken gård.

PlanID: 20302013015

Tiltakshaver: Namdalen Wilderness Lodge AS

Konsulent: Fiskebeck Prosjekt AS

Revidert: 04.02.2016

Vedtatt i Kommunestyret: 17.02.2016

Bakgrunn:

Namdalen Wilderness Lodge AS kjøpte gården Nordbakken, eiendom gnr.21, bnr.11, samt eiendom gnr. 21, bnr. 19 i år 2011. Selskapet ønsker å utvikle Nordbakken som destinasjon for ødemarks/villmarks- og ekspedisjonsturisme. Dette med basis i den særegne naturen og kulturlandskapet som er i Namdalen.

Namdalen Wilderness Lodge AS er et eiendomsselskap som ønsker å samarbeide med andre reiselivsbedrifter med utviklingen av Nordbakken. Selskapet har samarbeidsavtale med bla. Radius Kirkenes AS om dette.

Destinasjon Nordbakken kan utvikles til reisemål for turister og egen befolkning både sommer og vinter. Til dette ligger gården fint til i forholdsvis kort avstand (ca 2-3 km) fra nærmeste vei/parkeringsplass både til fots og på ski. Det er også mulig å komme hit med båt og med snøskuter.

a) Beskrivelse.

Geografisk beliggenhet.

Plassen Nordbakken ligger i Namdalen ved Langfjordvatnet i Sør-Varanger kommune. Planområde er i dag innenfor bebyggelsesplan for Namdalen hytteområde (planID 1994208). Planformål er kulturlandskaps/hytte- område. Hele planområdet utgjør ca. 88 daa.

Detaljregulering for Nordbakken i Namdalen skal erstatte deler av bebyggelsesplan for Namdalen hytteområde.

Namdalen Wilderness Lodge AS er eier av eiendommene gbnr.21/11 og gbnr. 21/19. Finnmarkseiendommen eier området gbnr.21/1 som er eneste nabo til planområde. Sør-Varanger kommune eier også naboeiendom til 21/19.

Landsskapstype.

Landskapet består av skogsområde(blandingsskog), gamle jorder og gjenoppdyrket mark. Kulturlandskap for gamle gårder, jordbruk og skogbruk i småskala.

Vegetasjonstype.

Bunnvegetasjon er høy og lyng. Noe krattbevekst. Til dels storvokst og variert skog. En del store furutrær. Forholdsvis tørr skogbunn på eiendommene.

Natur og miljøkvaliteter.

Området grenser til Langfjordvatnet som er en del av vannsystem ned til Langfjorden.

Landbruk- En del av planområdet (ca.10 dekar) er tidligere dyrket mark hvor det har vært drevet med landbruk. Med tanke på at det kan oppstå et behov for jordbruksjord i framtiden, til matproduksjon eller til beiteområde, så vil man legge nye bygninger slik at de i minst mulig grad forringer framtidig bruk av dyrket mark.

Kulturlandskap- Hele dette tiltaket ligger i dag innenfor bebyggelsesplan for Namdalen hytteområde, formål 'Spesialområder-natur-S1'. Hensikten med bebyggelsesplanen er bevaring av kulturlandskapet. Utforming av reguleringsplanen og tiltak skal ta hensyn til dette. Bebyggelsesstrukturen og kulturlandskapet skal i størst mulig grad holdes intakt ved gjennomføring av planen. Dette er også viktig for eier av eiendommene.

Framdriftsplan for reguleringsarbeidet.

Det er varslet om oppstart av omreguleringsarbeid i Mars 2014.

November 2015 er forslag til planprogram for konsekvensutredning sendt ut.

Vinter 2016 behandling av innkomne innspill og utarbeidelse av reguleringsplan og konsekvensutredning.

Vinter 2016 innlevering av reguleringsforslag og konsekvensutredning til myndighetsorgan Sør-Varanger kommune.

Eksisterende forhold.

Eiendom 21/11-19, Nordbakken har i dag 1 stk. våningshus (tidl. bolig), 1 stk. Låve/fjøs, 1 stk. driftsbygg ('Hønsehuset'), 1 stk. badstu samt flere uthus (sjå, vedboder, høyløe etc.). Namdalen Wilderness Lodge AS har de siste 2 år etter dispensasjon fått tillatelse til å bruke 'Hønsehuset' til bevertning for turister. Dette hovedsakelig i vinterhalvåret. Dette i samarbeid med Radius Kirkenes AS for å se om destinasjonen er interessant for konseptet deres. Våningshuset, Låven og Hønsehuset har fått vedlikeholdt takene spesielt for å hindre at fuktskader skulle videreutvikle seg. Man har holdt seg til den materialbruken som har vært brukt tidligere. Man har også tynnet ut den til dels voldsomt gjengrodde skogen som sto helt inn i husveggene. De gamle jordene rundt gårdstunet er gjennoppdyrket og eiendommen framstår som forholdsvis ryddig og vedlikeholdt, og mer som den var for 60 år siden.

b) Oversikt over offentlige og private tiltak.

- Eier: Namdalen Wilderness Lodge AS. – Tiltakshaver: Namdalen Wilderness Lodge AS. – Privat saksbehandler reguleringsplan: Fiskebeck Prosjekt AS.
- Naboer: Finnmarkseiendommen, Sør-Varanger kommune.
- Lokal planmyndighet: Sør-Varanger kommune.

Andre offentlige instanser: Finnmark Fylke, Fylkesmannen i Finnmark, Sametinget, Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark, Varanger Kraft. Telenor Networks, NVE, Skogbrukssjefen i Finnmark og Finnmarkseiendommen.

c) Kommunale og Fylkeskommunale planer.

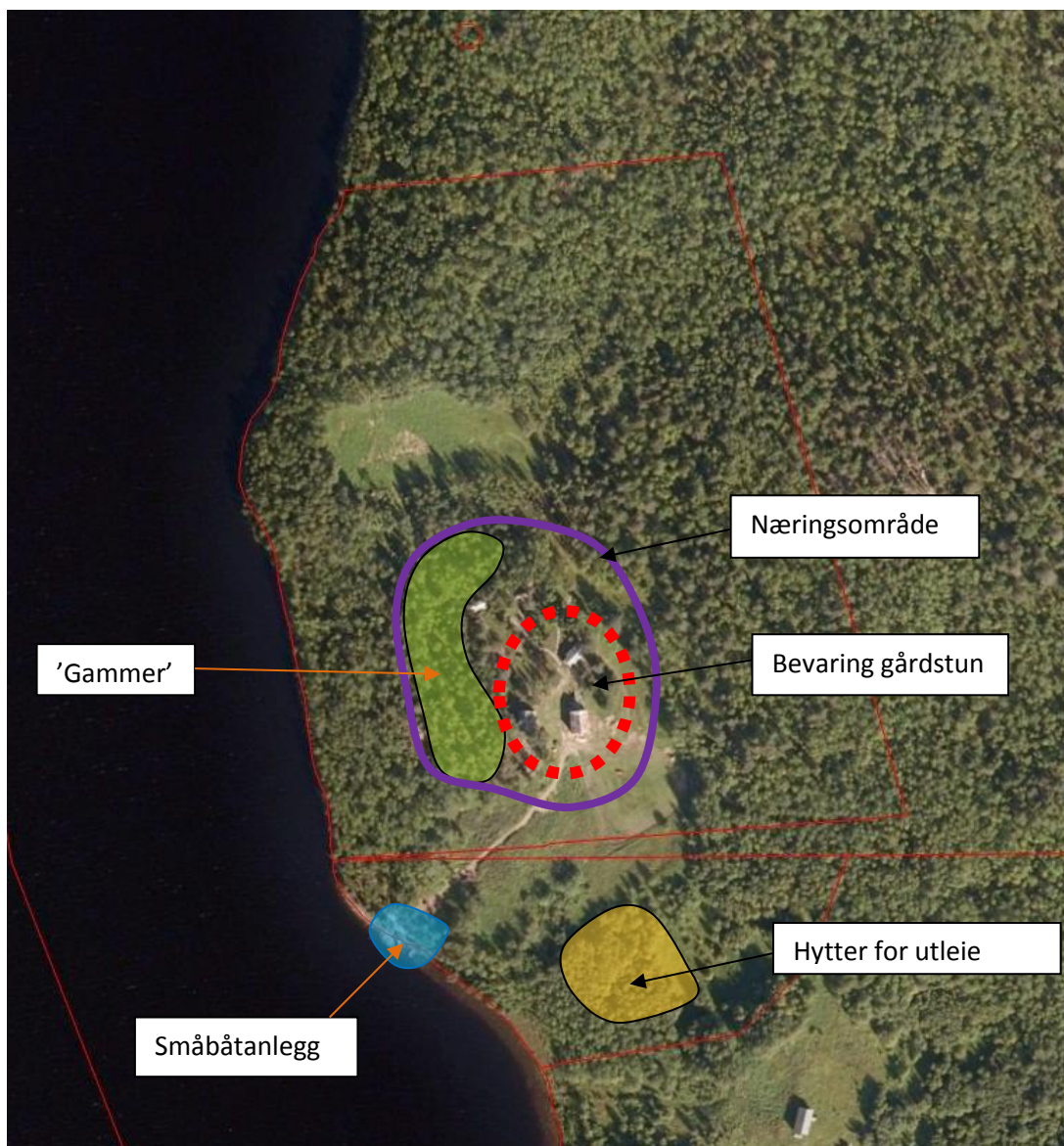
Sør-Varanger kommune har i sin overordnede arealplan definert dette som et LNF-område. I møte med Plan- og byggesaksavdelingen er det fastslått at planarbeidet er i strid med overordnet plan og skal vurderes etter KU-forskriftens § 4, jf. § 3 bokstav b) vedlegg II, punkt 2. Planområdet ligger innenfor bebyggelsesplan med hensikt å bevare kulturlandskapet. Kommunen vurderer derfor at planarbeidet kommer inn under forskriftens § 4, bokstav a, og at det derfor skal behandles etter forskriften.

Kommunen krever at det lages konsekvensutredning for Naturens mangfold og landskap, med vekt på

kulturlandskapet/naturmiljø. I tillegg har Fylkesmannen i Finnmark krevd at punktene for Biologisk mangfold samt og spørsmål om reindrift skal være vektlagt i en konsekvensutredning.

d) Planlagte tiltak.

Alle eksisterende bygg som våningshus, 'Hønsehuset' og låve/fjøs, samt planlagte nye bygg skal brukes til overnatting tilsvarende ødemarkskoier. I tillegg er det planlagt område for små 'gammer' for overnatting, samt et eget område for ca. 4 utleiehytter. Gammeområdet skal ligge ved gårdstunet, trukket inn i skogen mot Langfjordvatnet. Utleiehytte-området blir lagt i skogsområdet mot sør. Her er det naturlig å legge byggeområde som har kontakt med transportårer(sti/vinterløype) som går mellom gårdene og vatnet. Det tidligere Hønsehuset skal som i dag brukes til bevertning for selskap opp til 40 personer. Denne gunstige sammensetningen av tilrettelagt overnatting, enkel overnatting og forskjellige typer bevertning er viktig for den typen ødemarksturisme som det satses på og er essensielt for gjennomføringen av dette prosjektet.



Nede ved vatnet skal det etableres en flytebrygge samt ev. naust og badstu. Da har man mulighet for å frakte utstyr og varer på sommeren med båt slik som skikken har vært hele tiden. Bryggeområdet er i

nedre del av de gamle jordene og den gamle 'hoved sommerveien' opp til gårdstunet starter her. Dette vil ikke være i konflikt med etablerte stier eller ferdsel mot elva. Området avsatt til gammer og naust/badstu skal ikke komme i konflikt med verneverdig dyre- og planteliv, ikke forurensning til jordbunn, vann eller luft. 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.

Opprettelsen av ødemarksturisme vil ikke utløse nye krav i forhold til vegstandard eller vesentlig større trafikk enn det er i dag. Det er ikke vei til Namdalen. All trafikk med transport av varer og personer til/fra Nordbakken er pr. båt eller snøskuter. Det går en offentlig snøskuterløype på Langfjordvatnet, ca. 200 m unna gårdstunet. Derfor vil ikke tiltaket utløse noen ekstra dispensasjonssøknader for ferdsel i utmark. Men det vil være behov for å vurdere parkeringsmulighetene i på nærmeste lokasjon som er Langvasseid, men egen etablerte parkering, brygge og båtutsett. Dette skal være stort nok, men kan utvides ved behov.

Reindriften har uttalt at dette ikke er i konflikt med trekkruiter for rein eller andre aspekter av reindrifta så fremt man konsentrerer ny bygging og ev. sosiale tiltak rundt eksisterende gårdstun. Hovedeiendommen har vanlig konsesjonsplikt. Den allmenne ferdselen og miljøpåvirkningen skal ikke forringes vesentlig av dette tiltaket. Det er ikke registrert automatiske fredede kulturminner i planområdet, men det kan være aktuelt å gjennomføre befaringer hvis dette viser seg nødvendig.

Det har aldri vært registrert snø- eller jordskred innenfor eller i nærheten av planområdet.

e) Virksomheter av ny reguleringsplan

Terrenginngrep, transportbehov og fortetning. Det vil ved oppsetting av hytter/gammer nødvendigvis gjøres noe terrenginngrep. Dette i forbindelse med selve bygningen. Men dette er minimalt. På grunn av at man samler hyttene/gammene, så vil man kunne samle naturinngrep i skog og terreng, samt fortettet bygningsmassen. Dette i samråd med Miljøverndepartementets retningslinje T-5/93.

Offentlig infrastruktur. En økning i antall hytter vil nødvendigvis føre til noe økning av bruk av infrastruktur som vei i nærheten av Namdalen og elektrisitet. Det er ikke offentlig vann- og avløpsnett i området. Derfor må det tas spesielt hensyn til god kontroll med avfall og avløp fra både overnattingsbygg og hytter/gammer. Dette gjøres spesielt ved søknad om utslippstillatelse, samt ved kontakt med Varanger Kraft for elektrisk forsyning. Kontroll på matavfall må også være svært god siden Namdalen svært sannsynlig vil få besøk av rovdyr som bjørn, gaupe etc. Det er viktig å ikke tiltrekke seg dyr unødvendig.

Det er i dag ganske stor ferdsel på Langfjordvatnet på vinteren, samt en god del på sommeren. Planlagt ny bruk av området/gården vil ikke berøre denne ferdselen, siden den er trukket litt bort og opp fra vatnet. Samtidig kan man nyttiggjøre seg eksisterende snøskuterløyper og båtmulighetene.

All ny og eksisterende bebyggelse er lagt utenom eksisterende stier og langt over Langfjordvatnet.

f) Gjennomføring av tiltak og ev.skadeomfang

Ved gjennomføring av reguleringsplan med tilhørende byggeområder skal man være svært varsom med for eksempel felling av skog og terrenginngrep. Hytter/gammer skal oppføres i 1 etasje, med evt. hems/loft for å forskåne terrenget og for å gjøre det best mulig visuelt.

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

Økt trafikk av personer og ev. biltrafikk. Tiltak vil nødvendigvis gi en liten økning i persontrafikk fra hovedvei parkeringsplass og parkering Langvasseid. Det er opparbeidede stier som fremdeles kan benyttes. Det vil muligens være behov for å oppgradere eksist. parkeringsplass på Langvasseid. Dette må avklares med grunneier når behovet oppstår.

Det er ikke tidligere registrert automatiske fredede kulturminner i planområdet, men det vil bli tatt med i bestemmelsene at det ved oppdagelse av mulige kulturminner, skal ev. arbeid stoppes og ansvarlige myndigheter varsles. Dette er lagt inn som eget punkt i bestemmelser for endring av bebyggelsesplan.

Det skal også gjennomføres en risikovurdering basert på risikoskjema fra direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap, *en ROS- analyse*. Her vurderes ytre faktorer som vær, vind, naturpåvirkning, etc.

g) O-alternativ.

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

- Namdalen Wilderness Lodge AS vil ikke få mulighet til å etablere et unikt ødemarksturisme konsept. Denne planen er en enestående mulighet til både skape en turistbasert bedrift og samtidig opprettholde kulturlandskapet som er en viktig del av Namdalen.
- Økonomisk tap for Namdalen Wildernes Lodge AS pga. investeringer som allerede er gjort for eiendommen.
- Namdalen hytteområde/kulturlandskap i endring til det verre som det er i dag. Store deler av viktig kulturlandskap gror igjen. Det er verken økonomiske midler eller stor interesse for eiendomsbesitter i dalen for å opprettholde kulturlandskapet.

Forslagstiller anbefaler å gjennomføre ovenfor beskrevne forslag til ny reguleringsplan.

h) Undersøkelser.

Fylkesmannen i Finnmark, Finnmark Fylkeskommune, Sør-Varanger kommune står fritt til å gjennomføre befaringer i planområdet. Ev. befaringer bør gjennomføres i barmarkssesongen 2015.

i) Overvåkning av faktiske virkninger

Etter forslagstillers vurdering er det ikke behov for å overvåke faktiske virkninger av tiltaket.

j) Plan og utredningsarbeidet

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

Miljøtema:	Antatt problemstillinger	Forslag til vurdering
Forurensning (klimagassutslipp, annet utslipp til luft, forurensning av jordbunn og vann)	Det forutsettes at virksomheten oppfyller gjeldende krav i forurensningsloven. Det vil være behov for etablering av privat avløp og vannforsyning.	Utredes ikke, kort redegjørelse i planbeskrivelse.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Etablering av flere hytter vil kunne gi en minimal økning i transportbehovet på langs sikt, og en liten økning i byggefasen.	Utredes ikke, kort redegjørelse i planbeskrivelse.
Kulturmiljø og kulturminner	Foreliggende registreringer gir ikke indikasjoner om at det kan være automatiske freda kulturminner i planområdet. Det er 4 stk. SEFRAK-registrerte bygninger på eiendommen.	Utredes ikke, redegjørelse i planbeskrivelsen. Kulturminnemyndighetene tilkjenner om de vil foreta undersøkelser. Tiltaket vurderes og beskrives ut i fra deres anbefalinger/innspill.
Naturens mangfold (dyre- og planteliv)	Namdalen har et spesielt naturmangfold. Vannkanten og tilstøtende naturområder er viktige for det biologiske mangfoldet. Langvasseid-vassdrag er varig vernet vassdrag.	Skal konsekvensutredes. Forslag og vurdering av eventuelle avbøtende tiltak må beskrives.
Landskap	Store deler av planområdet er tidligere bearbeidet for jordbruk og typisk gårdstun. Planområdet framstår som opparbeidet. Gården er innenfor område for bevaringsverdig kulturlandskap. De nye tiltakene vil ikke føre til endringer.	Skal konsekvensutredes. Forslag og vurdering av eventuelle avbøtende tiltak må beskrives for kulturlandskapet.
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. 50 år siden.	Utredes ikke.

Samisk natur- og kulturgrunnlag	Reindrifutøverne har gitt tilbakemelding om at dette berører beiteområde. Men det er lagt føringer for områdebruk som blir fulgt. Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i området.	Skal konsekvensutredes. Forslag og vurdering av eventuelle avbøtende tiltak må beskrives for Reindriften.
Befolkningens helse og helsens fordeling	Dette er områder som ikke blir berørt eller utredet.	Utredes ikke.
Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett	Det er ikke vei til området. Verken for motorferdsel eller gang- og sykkelsti. Det er ikke mulig å komme til gården uten å gå via naturen. På vinteren er det mulig tilgjengelighet med snøskuter.	Området er forholdsvis utilgjengelig. Til en viss grad kan man gjøre enkle tiltak for å øke tilgjengeligheten for de med nedsatt funksjonsevne. Dette utredes ikke, men vil bli redegjort for i planbeskrivelse.
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 ingen for risiko for flom fra Langfjordvatnet. Byggeområdet er langt over nivå på vatnet.	ROS-skjema fylles ut og legges ved reguleringsplan.
Risiko ved havstigning	Planområdet ligger langt fra havet. Vil ikke bli berørt av havstigning.	Utredes ikke.
Barn og unges oppvekstvilkår	Barn og unges interesser vil ikke spesielt knyttet til bruken av utleiemulighetene og nærområdet.	Utredes ikke.
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. Det er 4 stk. SEFRAK-registrerte bygg som tilhører særlig vernet bebyggelsesstruktur, bureiser bygg.	Utredes ikke, redegjørelse i planbeskrivelse. Det skal føres inn arkitektoniske/estetiske bestemmelser for alle bygg. Kulturminnemyndigheter vurderer tiltak på vernet bygg. Tiltaket vurderes og beskrives ut i fra deres anbefalinger/innspill.
Planer som kan føre til vesentlig påvirkning av konkurranseforholdene	Byggeplanene medfører økt sysselsettingsøkning både i anleggs- og driftsfasen.	Utredes ikke.

k) Sammenstilling av konsekvenser

Konsekvensene for alle tema sammenstilles. Den samlede effekten av tiltaket drøftes. Basert på en sammenligning og vurdering av alternativene, anbefales et alternativ.

l) Innspill og ivaretagelse

I forbindelse med varsling av oppstart endring av bebyggelsesplan og konsekvensutredning, er det kommet inn innspill. Disse er vurdert og ivare tatt i planprogrammet her;

- Sametinget: Det er ikke registrert automatiske fredede samiske kulturminner. Det er ingen merknader til planarbeidet. I sitt innspill har Sametinget lagt vekt på at ved arbeid i marken må vise aktsomhet for automatisk fredede kulturminner.
- Finnmark Fylkeskommune: *har i sitt innspill gjort oppmerksom på at man ikke skal endre kulturlandskapet. SEFRAK-registrerte bygg og gårdstun skal bevares, og ev. tiltak avklares med vernemyndighet. Man skal også på generell basis ta hensyn til universell utforming.* Disse innspill er ivare tatt ved at det er skal legges inn klare føringer for både bygg og kulturlandskap i beskrivelse og bestemmelser for reguleringsplan. Det tas hensyn til vern av bygg og landskap, samt at store deler av eksisterende området skal beholdes og forvaltes slik det er i dag og forsøkt tilbakeføres til gammel fordums storhet. Dette er også viktig del av konseptet med ødemarksgård (Wilderness Lodge) som tiltakshaver bygger opp.
- Fylkesmannen i Finnmark: *Minner om at behandling av plansaker skal ny forskrift(1 jan 2015) legges til grunn for den videre behandling. –Biologisk mangfold. Det er påvist sårbar planteart(Russearve)i Namdalen, men ikke innenfor planområdet. Dette punktet må tas med i konsekvensutredningen. –Varig verna vassdrag og randsoner rundt disse. Dette må konsekvensutredes. –Reindrifta. Må vurderes konsekvensutredet. Innspill for detaljregulering; - Minner om generelle krav til utarbeidelse av reguleringsplan. –Spørsmål om oppheving av eldre plan (Namdalen hyttefelt). –Det må føres på grad av utnytting. –Landbruksinteresser. –Biologisk mangfold og formål.- Kulturlandskap og formål.- Motorferdsel og påvirkning av friluftslivet og naturmiljøet. –Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse. –Tilbud om kvalitetssikring av arealplankart. Vi har korrigert forslag til Planprogram etter Fylkesmannens ønsker for punktene; - Behandling etter ny forskrift av 1 jan 2015, -Biologisk mangfold tas med i konsekvensutredning, -Reindrifta er kommet med i konsekvensutredning, -Varig verna vassdrag skal beskrives og kommenteres i planprogrammet. I innspill for detaljregulering har vi følgende kommentarer: -De generelle reglene for detaljregulering (beskrivelse, bestemmelser etc.) er etterfulgt. –Grad av utnytting skal påføres planen. –Landbruksinteresser er beskrevet. – Biologisk mangfold blir tatt med som eget punkt i beskrivelsen, og får eget formål (kode 5120). –Kulturlandskap får eget formål (5500). –Motorferdsel er med i beskrivelsen som eget punkt. – Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse gjøres på eget skjema i detaljplan. -Tilbud om kvalitetssikring av arealplan. Dette er noe som Sør-Varanger kommune må ta stilling til om dem vil benytte seg av.*
- Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik: *Området er frodig og er et godt beiteområde for rein. Inngrep kan gi negative konsekvenser for reindriften. Omfang av planlagt tiltak er ikke klarlagt godt nok for en fullstendig vurdering av planprogrammet og detaljregulering. Næringsområde som ligger rundt selve hovedbygningene(gårdstunet) er vurdert til lite negative konsekvenser så lenge man dette gjøres på en skånsom måte for naturen rundt. Spesielt trafikk til og fra området, og internt i planområdet, er en viktig faktor som må konsekvensutredes. Vedlikehold av området slik som det er i dag er en fordel for reindriften da rein og annet vilt kan krysse og benytte området til beite. Det er viktig at randsoner rundt gården ikke utvides. Distriktet er negativ til områder for*

nye private hytter. Avfallshåndtering skal ta høyde for at dette området kan få besøk av bjørn slik at man ikke tiltrekker seg rovvilt unødig. For å ivareta innspill fra reindrifta har vi følgende tiltak: forslag til planprogram gjort endringer som tar hensyn til innspill fra Reinbeitedistriktet. Planlagt hytteområdet som ligger mot nord og var forutsatt også for salg er fjernet fra planprogrammet. Dermed vil man ikke få ekstra trafikk og bruk i nord hvor det er gamle jorder som brukes av rein og annet vilt. Næringsvirksomheten konsentreres rundt eksisterende gårdstun innen for definisjonsområdet (lilla linjer). Trafikken inn til gården går i dag stort sett på Langfjordvatnet både sommer og vintertid. Dette vil ikke endres i framtiden. Noen turister sannsynligvis vil komme via sti som er etablert fra både nord, syd og øst. Men dette vil være et fåtall. Det er planlagt tiltak for å håndtere økt trafikk til parkering på Langvasseid. Planlagt ekstra hytteområde for utleie i sør skal ikke ha så stor betydning for reindrifta. Her er det etablert eksisterende trafikk fra både nabohytter og trafikk ned til vatnet. Derfor ønsker man å fortette med et mulig byggeområde som knyttes mot eksisterende trafikkårer (stier, skuterløyper etc.). Man håndterer allerede avfallsmenger i dag på en god måte, og dette skal fortsette selv med gjennomføring av planlagt regulering. For øvrig så har ny drift som er startet opp (vedlikehold, tynningshogst og økning av trafikk) ikke vært til unødig stor ulempe for reindrifta. Vi har fått signaler fra Reinbeitedistriktet på at ny drift også har hatt noen positive effekter.

- Alle gjør oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner. Dette er tatt med i reguleringsbestemmelsene.

m) Plan for detaljregulering

Planforslaget skal inneholde:

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- Andre nødvendige dokumenter

I planforslaget skal det bl.a. redegjøres for gjennomføring av prosjektet.

n) Medvirkning

Offentlig innsyn i planprosessen sikres gjennom følgende høringer:

- Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og på kommunens nettsider i Mars 2014.
- Forslag til planprogram legges ut på høring i 6 uker samtidig med fornyet varsel om oppstart av planarbeid.
- Plan med konsekvensutredning legges ut på høring i minimum 6 uker.

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

Videre vil evt. andre interessenter som gir innspill til planprogrammet bli kontaktet i nødvendig grad. For øvrig stiller forslagsstiller seg åpen for dialog med interessenter i samråd med Sør-Varanger kommune for å sikre en god behandling og en sikker framdrift på arbeidet med planen.