



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Inga Tamosaityte Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 03.09.2013
Arkivkode: K2-I12, K1-	Arkivsaksnr.: 09/1577
Saksordfører: Kurt Wikan	

SAKSGANG

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel	19.09.2013	070/13

DETALJREGULERING FOR BAKKEJORD I NEDRE NEIDEN - GNR.7 BNR. 6, 17, 30, 38, 74, MFL

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	04.09.2013	2012004_PL BAKKEJORD 050713
2	04.09.2013	2012004_BEST_BAKKEJORD 050713.PDF
3	04.09.2013	2012004_BESKR BAKKEJORD_050713.PDF
4	03.09.2013	0_FØLGEBREV - 08072013doc.pdf
5	21.06.2013	0_FØLGEBREV FORHÅNDSVURDERING - 22052013doc.pdf
6	03.09.2013	2B_REGBESTEMMELSER_BAKKEJ ORD 05072013_oversendt .doc
7	21.06.2013	VS: Regulering Bakkejord Neiden - foreløpig brev
8	21.06.2013	Regulering Bakkejord Neiden - merknader til foreløpig planforslag
9	21.06.2013	Bakkejord i Neiden - Svar til foreløpig planforslag
10	03.09.2013	5_KUNNGJØRINGSUTTALELSER.pd

		f
11	03.09.2013	5B_FORHÅNDSUTTALELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BAKKEJORD.pdf
12	03.09.2013	6_Varslingsdokumenter.pdf
13	03.09.2013	7_Kunngjøring Sør-Varanger Avis.pdf
14	03.09.2013	9-1_Tilbakemelding fra SVK 13122011 .pdf
15	03.09.2013	9-2_Tilbakemelding fra SVK 13062012 .pdf
16	03.09.2013	9-3_Tilbakemelding fra SVK_UFPS 01022012 .pdf
17	04.09.2013	Presentasjon av bruk_Bakkejord 30.08.13

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
17.06.2009	I	Interesfefellesskapet Neiden	AD REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMMEN BAKKEJORD 7/38-7/17-7/6
18.02.2010	I	Oiva J. Jarva	AD SLUTTFØRING AV REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN BAKKEJORD
22.02.2010	I	Oiva J. G. Jarva	BAKKEJORD 7/38 MFL, NEIDEN, SØR-VARANGER KOMMUNE. KOPI AV BREV TIL
10.03.2010	I	Oiva J. G. Jarva	PURRING AD SLUTTFØRING AV REGULERINGSPLAN FOR BAKKEJORD
24.03.2010	U	Oiva Jarva	VEDR. BESTILLING AV KART I FBM REGULERINGSPLANARBEID FOR
14.05.2010	I	Enerhaugen Arkitektkontor as	VEDR. REGULERING AV BAKKEJORD NEIDEN - SØR-VARANGER KOMMUNE GNR.
06.07.2010	I	Enerhaugen Arkitektkontor as	VEDRØRENDE REGULERING AV BAKKEJORD NEIDEN 7/78 M FL.
23.09.2010	U	Oiva Jarva	REGULERINGSPLAN BAKKEJORD - MIDLERTIDIG SVARBREV
27.09.2010	I	Interesfefellesskapet Neiden	SLUTTFØRING AV REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN BAKKEJORD NEIDEN
23.12.2010	U	Oiva Jarva	REGULERINGSPLAN BAKKEJORD
23.12.2010	U	Enerhaugen Arkitektkontor AS	REGULERINGSPLAN BAKKEJORD, NEIDEN, SØR-VARANGER. ØNSKER TILSENDT
16.06.2011	I	Enerhaugen Arkitektkontor AS	VEDR. REGULERING AV BAKKEJORD

28.07.2011	U	Enerhaugen Arkitektkontor AS	VEDR. REGULERING AV BAKKEJORD
16.08.2011	I	Oiva Jarva	REGULERINGSPLAN FOR BAKKEJORD 9930
05.12.2011	I	Enerhaugen Arkitektkontor AS	VIDEREFØRING BAKKEJORD
13.12.2011	U	Enerhaugen Arkitektkontor AS	SVARBREV - VIDEREFØRING BAKKEJORD
24.01.2012	U	Enerhaugen Arkitektkontor AS	SVARBREV - VEDR PLANTYPE OG ORIENTERING FOR UFPS - REGULERING
27.01.2012	I	Enerhaugen Arkitektkontor AS	REVIDERTE PLANDOKUMENTER OG TILBAKEMELDING
31.01.2012	I	Oiva J. G. Jarva	REGULERINGSPLAN BAKKEJORD, 9930 NEIDEN - SØKNAD OM FRITAK FOR NYE
01.02.2012	U	Enerhaugen Arkitektkontor AS	TILBAKEMELDING ANG ORIENTERING OG VIDERE PROSESS
14.02.2012	U	Enerhaugen Arkitektkontor AS	FORELØPIG SVARBREV ANG. REGULERINGSPÅNENNING FOR BAKKEJORD
25.02.2012	I	Enerhaugen Arkitektkontor AS v/	VARSEL OM VIDEREFØRING AV REGULERINGSPÅNENNING FOR BAKKEJORD
06.03.2012	I	Enerhaugen Arkitektkontor AS	VARSLING VIDEREFØRING AV REGULERING BAKKEJORD
19.03.2012	I	Fylkesmannen i Finnmark	INNSPILL TIL REGULERINGSPÅNENNING - BAKKEJORD
21.03.2012	I	Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark	VARSEL OM VIDEREFØRING AV REGULERINGSPÅNENNING FOR BAKKEJORD
23.03.2012	I	Enerhaugen Arkitektkontor AS	TILBAKEMELDING FRA FYLKESMANNEN VEDR. BAKKEJORD - NEIDEN
30.03.2012	I	Finnmark Fylkeskommune	INNSPILL TIL VARSEL OM VIDEREFØRING AV REGULERINGSPÅNENNING 7/38
12.04.2012	I	Statens Vegvesen	UTTALELSE FRA STATENSVEGVESEN REGULERING BAKKEJORD NEIDEN -
16.04.2012	U	Saksbehandler Inga Tamosaityte	MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 12.04.12: SØKNAD
10.05.2012	U	Enerhaugen Arkitektkontor as;	MELDING OM VEDTAK SØKNAD OM FRITAK AV GEBYR BAKKEJORD
25.05.2012	I	Enerhaugen Arkitektkontor AS	AVKLARING OM KRAV TIL KU - VIDERE PROSESS
14.06.2012	U	Enerhaugen Arkitektkontor AS	AVKLARING OM KRAV TIL KU - VIDERE PROSESS
22.05.2013	I	Enerhaugen Arkitektkontor AS	REGULERING BAKKEJORD NEIDEN - OVERSENDELSE AV FORELØPIG
22.05.2013	I	Enerhaugen Arkitektkontor AS	REGULERING BAKKEJORD NEIDEN - OVERSENDELSE AV FORELØPIG
21.06.2013	I	Plan- og byggesaksavdelingen	REGULERING BAKKEJORD NEIDEN - FORELØPIG BREV

21.06.2013	I	Enerhaugen Arkitektkontor as	OVERSENDELSE AV FORELØPIG PLANFORSLAG - DELFORSENDELSE 3
21.06.2013	U	Enerhaugen Arkitektkontor as	BAKKEJORD I NEIDEN - SVAR TIL FORELØPIG PLANFORSLAG
21.06.2013	U	Enerhaugen Arkitektkontor as	REGULERING BAKKEJORD NEIDEN - MERKNADER TIL FORELØPIG
05.07.2013	I	Enerhaugen Arkitektkontor AS	REGULERINGSPLAN FOR BAKKEJORD I NEIDEN - SØR-VARANGER KOMMUNE
08.07.2013	I	Enerhaugen Arkitektkontor AS	REGULERING BAKKEJORD NEIDEN - OVERSENDELSE AV REVIDERTE
09.07.2013	I	Enerhaugen Arkitektkontor AS	REGULERINGSPLAN FOR BAKKEJORD I NEIDEN - VA-ANLEGG
30.08.2013	I	Oiva Jarva	AD. REGULERINGSPPLAN BAKKEJORD / NEIDEN

Kort sammendrag:

I reguleringsplan for Bakkejord i Neiden ønskes det å regulere et service-/turistsenter med utleiehytter, gårdsturisme i tilknytning til eksisterende bebyggelse, mv. Reguleringsområde er på ca. 120.800 kvm.

Faktiske opplysninger:

Formålet med reguleringsarbeidet for Bakkejord er å tilrettelegge for etablering av et turist- og servicesenter med aktiviteter knyttet til gårds- og naturopplevelse, samisk kultur, reindrift, mv.

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

- *Bebyggelse og anlegg*, pbl §12-5, nr. 1
 - Fritid og turistformål, FT1 (2,42 daa) FT2 (2,01 daa)
 - Utleiehytter, FT3 (12,06 daa)
 - Kombinert formål - service, bevertning, utleiehytter, turisme, SBUT (12,11daa)
- *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*, pbl. §12-5. nr. 2
 - Kjøreveg, K1 (1,09 daa) K2 (0,79 daa)
 - Rasteplass (3,58 daa)
- *Grønnstruktur*, pbl. 12-5, nr. 3

Vegetasjonsskjerm, V1 (1,48 daa) V2 (2,00 daa)

- *Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift* pbl. §12-5. nr. 5
 - Landbruksformål, LNFR 1 (7,07 daa)
 - Friluftsområde, LNFR 2 (20,62 daa)
 - Vern av kulturmiljø og kulturminner, LNFR 3 (19,50 daa)
- *Bruk og vern av sjø og vassdrag*, pbl. §12-5. Nr. 6
 - Naturområde, N1 (5,40 daa) N2 (10,78 daa)
- *Hensynssoner*, pbl. §12-6
 - Bevaring naturmiljø - verna vassdrag, H560 (16,18 daa)
 - Bevaring av kulturmiljø, H570 (6,44 daa)
 - Fareområde - høyspenningsanlegg, H370 (7,21 daa)

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

Virknninger av planforslaget

Natur- og ressursgrunnlaget

- Friluftsliv og fiske

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

Tilliggende del av Neidenelva med Skoltefossen er attraktivt i reiselivssammenheng og har stor verdi for laksefisket. Planforslaget og ønsket utvikling vil ikke ha konsekvenser for laksefisket eller opplevelsen av Skoltefossen, da det aktuelle utbyggingsområdet vil ligge i god avstand fra elva og fossen ved Neiden bru.

Allmenn tilgjengelighet langs vassdraget vil ikke bli berørt av tiltaket, og det er i planen gitt bestemmelser til hva som kan tillates av tiltak i nærområdet langs elvebredden.

- Jordbruksareal

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

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

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

Landskap/fjernvirkning

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

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

Kort om saksgangen

- Planen har en lang historie. I 1997 gav daværende planutvalg sin tilrådning til at arbeidet med en reguleringsplan kunne starte, jfr. PBL 85, §30. Planen ble forelagt kommunen til behandling i januar 2000. Pga. den lange tiden mellom tilråningen og derved varsel om oppstart, mottakelsen av planforslag, valgte administrasjonen å kontakte aktuelle høringsinstanser, uten at planen ble behandlet politisk og derved heller ikke lagt ut til offentlig ettersyn. Henvendelsen medførte uansett varsel om innsigelse fra Finnmark Fylkeskommune. Årsaken var funn av kulturminner i byggeområde i planen. Kommunen orienterte da tiltakshaver om at planen ikke ville bli fremmet til politisk behandling, jfr. brev av 8.5.2000 før varsel om innsigelse var avklart.
- Tiltakshaver har avklart innsigelsen i juli 2010, og forelagt et nytt planforslag (etter PBL 85) til kommunen.
- I møte den 30.januar 2012 ble UFPS orientert om reguleringsplanen. Like etter er oppstart av planen varslet på nytt. Ettersom det har gått så lang tid etter at det har vært varslet første gang og all den tid planen ikke har vært lagt ut til offentlig ettersyn.
- I våren 2012 søkte tiltakshaveren om fritak for saksbehandlingsgebyr. Søknaden ble avslodd av utvalget for Plan- og samferdsel i møte 12.04.2012 saksnr.: 053/12.
- I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid datert 25.02.2013 kom innspill fra Fylkesmannen med *vurdering om å fremme innsigelse dersom planen ikke tar hensyn til jordbruksarealene på eiendommen 7/17 (datert 23.03.2012).*

Innspill til planforslaget i forbindelse med revidert planforslag etter varsel om oppstart av planarbeid:

- 1 Finnmark fylkeskommune, areal- og kulturavd. 22.03.2012
- 2 Fylkesmannen i Finnmark. 22.03.2012
- 3 Sametinget. 22.03.2012
- 4 Statens vegvesen. 12.04.2012
- 5 NVE. 13.03.2012
- 6 Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark. 21.03.2012
- 7 Neidenelvans Fiskefelleskap. 22.03.2012

8 Rita og Jan Tore Jørgensen, gnr 8 bnr. 12 24.03.2012

9 Saima Langfeldt, gnr 7 bnr. 29 18.03.2012

10 Varanger KraftNett AS. 23.10.2012

Finnmark fylkeskommune, areal- og kulturavd. (1)

viser til deres interesser er ivaretatt og har ingen ytterligere merknader på nåværende tidspunkt.

Fylkesmannen i Finnmark (2):

har følgende innspill til planarbeidet:

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

- *Reguleringsplanveileder* - det anbefales at T-1490, Reguleringsplanveileder brukes ved utarbeidelse av planforslag, bestemmelser, planbeskrivelse, mv.

- *Eстетikk* - det anmodes om at det stilles krav i bestemmelsene som sikrer god estetisk kvalitet på bebyggelsen innenfor planområdet.

- *Grad av utnyttning* – det vises til at det er kun beregningsmåter i TEK 10 kap 5 som kan benyttes, og det vises til veileder T-1459 "Grad av utnyttning".

- *Varig verna vassdrag* - det vises til at planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs Neidenelva som er et varig verna vassdrag i verneplan 1 og omfattes av RPR for vernede vassdrag. Det vises til området foreslått regulert til LNFR 3 er uten inngrep, og at det er viktig at dette området også i fremtiden fremstår som et urørt naturområde. **Fylkesmannen vurderer å fremme innsigelse dersom det legges til rette for inngrep i dette området, herunder oppføring av låve/driftsbygning.**

- *Kantsoner langs vassdrag* - det vises til at kantsoner langs elvestrenger er viktige landskapselement, sikrer biologisk mangfold, hindrer erosjon, mv, og at det er viktig å bevare et belte med kratt og vegetasjon langs Neidenelva. **Fylkesmannen vurderer å fremme innsigelse dersom det ikke gis bestemmelser som sikrer kantvegetasjon langs vassdraget mot inngrep/hogst.** Det er positivt med tilretteleggelse for fiskeplasser, og det kan aksepteres at vegetasjon fjernes for denne type plasser.

- *Landbruk* - det er et nasjonalt mål å begrense omdisponering av jordbruksareal. Det vises til at tiltak på eiendom 7/17 og 7/38 samlet utgjør en driftsenhet på 82,4 daa, hvorav 27 daa fulldyrket jord. Areal som foreslås til byggeområde utgjør 30 daa, hvorav ca 9 daa fulldyra jord.

Fylkesmannen mener det bør være mulig å plassere tiltaket på en annen del av driftsenheten slik at jordbruksarealet berøres i mindre grad. Det mest verdifulle jordbruksarealet anses å ligge på 7/17. Det anmodes om at planlagt bebyggelse konsentreres på eiendom 7/38. **Fylkesmannen vil vurdere å fremme innsigelse dersom planen ikke tar hensyn til jordbruksarealene på eiendom 7/17.**

- *Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse* - det vises til at det er særlig viktig at dette tas hensyn til i plansaker, herunder forhold til klimaendringer, økt nedbør, fare for skred og flom, mv. Planområdet krysses av en høyspent som må vurderes som en del av ROS-analysen ift elektromagnetisk stråling, tilsvarende gjelder også fare knyttet til radon. Det anbefales at en tar hensyn til høyspentanlegget ved plassering av bebyggelse innenfor planområdet samt at en sikrer nødvendige tiltak ift. evt. radonstråling. Naturmangfoldloven – det vises til §8 om at det ved

offentlige beslutninger skal foreligge tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å kunne vurdere sakens karakter risiko for å skade naturmangfoldet.

Forslagsstiller kommentar til kunngjøringsuttalelse (2):

- *Konsekvensutredning:* Vurdering av forhold knyttet til konsekvensutredning fremgår av kap. 1.

Sør-Varanger kommune har vurdert at de ikke vil kreve konsekvensutredning, da ønsket utvikling ikke anses å medføre store konsekvenser for miljø- og samfunnsforhold. Det forutsettes derimot at punktene **a, c, d** og **f** fra "Forskriften om konsekvensutredninger" gis en utfyllende redegjøres i planbeskrivelsen. Kommunens vurdering i forhold til konsekvensutredning er fremlagt for fylkesmannen på et avklaringsmøte i juni 2012.

Når det gjelder utbygging i forhold til vassdragsnære områder har NVE uttalt at de ikke anser at fremlagt planforslag er i konflikt med hensynet til verneinteressene langs Neidenelva og 100-meterbelte langs vassdrag.

- *Estetikk:* I bestemmelsene er det stilt krav til bebyggelsen som sikrer god estetisk kvalitet.

- *Varig verna vassdrag:* Tidligere angitt område LNFR 3 (del av eiendom 7/6) er i revidert planforslag tatt ut, da fremtidig bruk av området vil være i samsvar med hva det brukes til i dag.

- *Kantsoner langs vassdrag:* Innvendinger fra fylkesmannen anses ivaretatt da det er gitt bestemmelsene som sikrer kantvegetasjon langs vassdraget mot inngrep/hogst.

- *Landbruk:* Planforslaget anses i begrenset grad å være i konflikt med jordbruksinteresser. Som det fremgår av planforslaget har forslagsstiller redusert planområdet hvor større LNF-områder er tatt ut. At arealer i tilknytning eiendom 7/17 og 7/38 oppgis å omfatte 27 daa fulldyrket jord er missvissende. Arealene har i lengre tid ligget brakk og store deler av arealene er i dag delvis gjengrodd med ungskog. Gjenværende åpne areal utgjør ca 15-16 daa og består av engmark som kun tidvis slås for å begrense gjengroing.

Siden planprosessen startet i 1995 har plassering av et turist- og infosenter innenfor planområdet blitt forskjøvet flere ganger pga. hensyn til kulturminneinteresser, nærhet til vassdraget, etablering av raste plass, mv. Nåværende lokalisering inn mot eksisterende bebyggelse er et resultat av at forslagsstiller har søkt å imøtekomme forhold knyttet til natur- og verneinteresser i området, avstand til Neidenvassdraget, 100- metersbeltet, mv

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

- *Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse:* Fare for skred, flom, klimaendringer, magnetisk stråling, radon mv. er vurdert som en del av ROS-analyse, Varanger kraft har meddelt at ståling fra tilliggende høyspentlinje innenfor planområdet ikke vil ha noen helsemessig konsekvens når bebyggelsen plasseres utenfor avsatte faresone langs anlegget.

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

Sametinget (3)

har innspill i forhold til kulturminnelokalitetene som foreslås regulert til hensyn til bevaring av kulturmiljø, H570. Det henvises til at det er to alternative fremstillinger i

en reguleringsplan, hensynssone D eller LNFR med underformål vern, og hva som er den formelle forskjellen mellom disse reguleringsmåtene.

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

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

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

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

Statens vegvesen (4)

viser til at fartsgrense i området er 60 km/t og at trafikkbelastningen er på 800 ÅDT. Når det gjelder ordlyden i §4.6 andre avsnitt ønskes følgende endring;
"Avkjørsel skal utformes i henhold til Statens vegvesen håndbok 017, kap. C.3.4 Avkjørsler, der primærveg er standardklasse S1. Siktlinjer fremgår av plankart."

Forslagsstiller kommentar til kunngjøringsuttalelse (4):

Ordlyden i §4.6 andre avsnitt er endret i samsvar med ønsket anbefaling. Siktlinjer 6x70 meter er ikke inntegnet på plankartet, da de i sin helhet vil ligge utenfor planområdet. Er illustrert under kapittel 9.

NVE (5)

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

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

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

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

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

Forslagsstiller kommentar til kunngjøringsuttalelse (5): I utarbeidet planforslag med tilhørende ROSanalyse er det foretatt en vurdering av fare for flom, isgang, skred og

erosjon. Ihht. NVEs flomsonekart for Neidenelva Skoltefossen – 8/2002 oppgis det at området ikke er utsatt for flomfare.

I reviderte bestemmelser er det tatt inn forbud mot bestemte bygge- og anleggstiltak jf. pbl 12-7 nr 2, samt at bevaring av kantvegetasjon langs vassdraget skal sikres.

Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark (6)

viser til at området grenser mot sommer-, høst og vinterbeite for rein og at det må tas hensyn til at det kan forekomme rein i området.

Reindriftsagronomen vurderer at tiltaket ikke vil medføre fare, skade og ulempe for reindriften i området, og har ingen merknader i forhold til tilrettelegging for etablering av et turist- og servicesenter med aktiviteter knyttet opp mot gårds- og naturopplevelse, samisk kultur, reindrift mv. på Bakkejord.

Forslagsstiller kommentar til kunngjøringsuttalelse (6): Tatt til orientering.

Neidenelvans Fiskefellessskap (7)

viser til at de forvalter fiskerettighetene i Neidenelva, og at fiskefellesskapet er sikret fri adgang og ferdsel for fiske fra land i strandsonen langs elvebredden. Det vises til at planområdet også omfatter deler av elva, og krever at planområdet tilbakeføres og fastsettes til elvebredden.

Det gjøres oppmerksom på at fiske er forbudt i en lengde på ca 300 meter fra Neiden Bru til Jarva-stryket.

Avmerket vei fra E6 til elva skal ihht. tinglyst skjøte holdes åpen for offentlig ferdsel, og at den i planbestemmelsene må videreføres for åpen ferdsel.

Dersom det skal tilrettelegges for reindrift og annet dyrehold må det sikres at avrenning til elva ikke medfører endring av vannkvaliteten av hensyn til laksebestanden og at elva er drikkevannskilde for store deler av befolkningen i Neiden.

Forslagsstiller kommentar til kunngjøringsuttalelse (7):

Avgrensning av planområdet ut i Neidenelva er i samsvar med kart over verneinteresser vedlagt tidligere uttalelse fra Finnmark Fylkeskommune. NVE er også positivt til at deler av elvestrekningen er regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag med underformål naturområde.

Utarbeidet reguleringsforslag medfører ingen endringer av selve fiskerettighetene langs vassdraget.

Langs vassdraget vil det være åpent for allmenn ferdsel, og reguleringen endrer ikke på tinglyste rettigheter.

Forslagsstiller motsetter seg ikke at det opprettholdes en åpen ferdsel fra E6 til elva, men beliggenhet vil kunne justeres avhengig av verneinteressene og bruk innenfor området. Krav om offentlig ferdsel mellom E6 og elva er ivaretatt i bestemmelsene.

Bakkejord har i dag status som landbrukseiendom, hvor det ikke er spesielle restriksjoner på drift og husdyrhold. Ved tilretteleggelse for et begrenset dyrehold på eiendommen kan en vanskelig se at det skal forringe vannkvaliteten av hensyn til laksebestanden og elva som drikkevannskilde.

Rita og Jan Tore Jørgensen, gnr 8 bnr 12 (8)

viser til at deres atkomst til egen eiendom "Elvebakken" går gjennom planområdet, herunder ved bruk av kjerreveg fra E6 og sti ned til elva hvor de har båten liggende.

Vinterstid benyttes samme veg, men da med ferdsel over isen. De har ikke innsigelse til planen, men dagens atkomstrett må sikres.

Forslagsstiller kommentar til kunngjøringsuttalelse (8): Planforslaget medfører ingen endringer i forhold til tinglyste rettigheter. Det vil fortsatt være mulig å benytte stier ned til elva som atkomstveg sommer som vinterstid. Forholdet er også tatt inn i bestemmelsene til planen.

Saima Langfeldt, gnr 7 bnr 29 (9)

viser til at Bakkejord har gnr 7 bnr 17 og at det er tillegg 2 til Bakkejord som har gnr 7 bnr 38. Følgende merknader fremmes til planarbeidet:

- Planområdet omfatter eiendom 7/30 hvor hun er hjemmelshaver, og forlanger at denne eiendommen ikke medtas i planområdet.
- Det vises til kart over planområdet ikke angir den omfatter del av eiendommen Neset 7/6 hvor Oiva Jarva og undertegnede har hver sin ideelle halvpart. Undertegnede halvpart opplyses om at benyttes delvis til høyproduksjon og vedhogst. Bruk av resterende ideelle halvpart til aktivitetsområde i tilknytning til gårdsturisme er ikke forelagt undertegnede for godkjenning.
- Undertegnede oppgir at det aldri har eksistert grunnmur etter sagbruk eller låve/driftsbygning på Neset 7/6 slik det fremgår av §8.2 og §8.3.
- Det er vedlagt et kart som viser en gammel ferdselsåre gjennom Neset, som benyttes som atkomst mellom undertegnede eiendommer 7/31, 30 og 29.
- I forhold til 7/29 kreves det utredet hvordan støy vil påvirke bomiljøet sett i forhold til trafikk til utleiehytter.

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

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

Varanger KraftNett AS (10)

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

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

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

Administrasjonens kommentar: Kartgrunnlaget med manglende angivelser av høyspentlinje er tatt med i planen. Anbefalingene er også tatt inn i bestemmelsene og kartet.

Senere innspill fra Fylkesmannen ang landbruksarealene på eiendom 7/17.

10.06.2013 Fylkesmannen har tidligere varslet at de vurderer å fremme innsigelse mot planen om det ikke tas hensyn til dyrka mark på eiendommen 7/17. Slik utkastet

til plan er nå, så er ikke vårt innspill tatt tilstrekkelig hensyn til, planlagt bebyggelse er fortsatt plassert på dyrka mark.

05.07.2013 Vi har sett på planen igjen og vil konkretisere hva vi mener er viktigst for landbruket. Det er jordressurser på deler av eiendommen 7/17 vi anser som viktigst for landbruket i et langsiktig perspektiv. Området nærmest E6 vurderer vi som mindre viktig, selv om det også her er områder med dyrka og dyrkbar jord. Her vil vi ikke vurdere innsigelse om det planlegges bebyggelse. Vi er opptatt av å bevare hele jordet der det nå er planlagt servicebygg og tilliggende parkeringsplasser. Dette fordi dette er fulldyrka jord som er driftsrasjonell dersom jordet bevares i sin helhet. Vi vil fortsatt vurdere å fremme innsigelse dersom planen ikke tar hensyn til denne dyrka marka ved offentlig ettersyn.

Fylkesmannen vurderer landbruksarealene til å være så verdifulle at planlagt bebyggelse bør flyttes og konsentreres på eiendommen 7/38. Det bes om at forholdet ivaretas i det videre planarbeidet.

Landbruksarealene på eiendom 7/17.

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

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

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

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

Forslagsstillerens faglige begrunnelse:

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

Som følge av innkomne uttalelser ved varsling om videreføring planarbeidet har forslagsstiller trukket ut tidligere medtatte LNFR-områder i nord og vest. Planområdet utgjør nå et samlet areal på 101 daa, hvorav 16,0 daa omfatter del av vassdrag og 47,0 daa

foreslås opprettholdt som LNFR-områder langs Neidenelva. Områder avsatt til bebyggelse og anlegg utgjør 26 daa, og omfatter også arealer med eksisterende bebyggelse, gjennomgående høyspenttrase, mv. Ytterligere reduksjon av byggeområdet vil være vanskelig, da eksisterende strukturer og topografiske forhold skaper visse utfordringer. Ved utvikling av området er det også ønskelig å skape åpenhet mellom bebyggelse samt opprettholde ubebygde naturtomter for å skape en naturlig oppdeling. Ved utbygging av områdene vil en søke å legge bebyggelsen skånsomt inn i terrenget, slik at trær og naturlig bunnvegetasjon i størst mulig grad kan opprettholdes.

Forslagsstillerens begrunnelse:

Tiltakshaveren mener at de med revidert planforslag har prøvd å ivareta ulike hensyn innenfor området på best mulig måte.

Sett i forhold til ivaretagelse av naturlig vegetasjon/kulturlandskap langs Neidenelva, kulturminner/ vernesone innenfor området, opprettholdelse av eksisterende gårdsbebyggelse og begrense fjernvirkning ift. Skoltefossen, mener ve at nåværende plassering av områder for etablering av senter og utleiehytter ivaretar nevnte forhold på best mulig måte.

Med de mange restriksjonene som er lagt på arealer inn mot Neidenvassdraget, vil det være umulig å unngå at del av 7/17 vil bli berørt.

Innpassing av et turist- og servicesenter med tilhørende hytter vil være vanskelig å legge utenom 7/17 uten at det berører eksisterende bebyggelse evt. legges nærmere Neidenvassdraget (innenfor 100-meters belte).

Selv om Bakkejord utgjør en landbruksseiendom, har den i dag status som fritidseiendom. Jordbruksarealene har i mer enn 15 år ligget brakk, og hadde trolig vært gjengrodd dersom grunneier ikke hadde søkt å holde det åpne kulturlandskapet mot vest og ned mot Neidenelva i hevd.

Tiltakshaveren forklarer interessemotsetninger rundt landbruksarealer i planbeskrivelsen:

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

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

Tross til mulig innsigelse fra Fylkesmannen ønsker tiltakshaveren ikke å endre planen og ber kommunen om å behandle planen.

Administrasjonens vurdering

Kommunen har vedtaksmyndighet og det er kommunens ansvar å sikre en forsvarlig behandling av alle typer saker, også etter jordloven.

Jordloven sier om jordbruksarealene følgende:

§9 Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Administrasjonen mener at tiltaket skaper noe samfunnsmessig fordeler og det ble vurdert om kommunen kan særskilt behandle saken og påta seg det ansvaret for mulig innsigelse.

Konsekvenser hvis det vedtas å legge planen ut til offentlig ettersyn:

1. I Sør-Varanger kommune har vært praksis av at forhold for private reguleringsplaner må avklares på forhånd - i forkant av utlegging til offentlig ettersyn.
2. Administrasjonen forventer innsigelsen av Fylkesmannen.
3. Dersom det foreligger innsigelse som ikke er imøtekommet av kommunen, og ikke frafalt av innsigelsesmyndigheten, skal det normalt foretas mekling av Fylkesmannen. Kommunen er ansvarlig for at mekling finner sted. Først når meklingen er avsluttet skal kommunen treffe vedtak om planen.
4. Dersom det foreligger innsigelse som er imøtekommet av kommunen, kan kommunen selv bli ansvarlig for å gjøre endringer i planen. Selv om planen ikke er endelig vedtatt blir planen bindende for kommunen, spesielt hvis forslagsstilleren nekter å endre planen.
5. Hvis uttalelsen fører til vesentlige endringer i planforslaget, må planen høres og legges ut til nytt offentlig ettersyn med minst seks ukers frist.

Positiv innstilling fra politikere i saken tidligere:

- Planforslaget har vært gjenstand for en forhåndsvurdering i 1996. Utfallet av denne var positiv.
- 30.01.2012. UFPS er positivt innstilt overfor reguleringsplanen i Bakkejord.

Tiltaket kunne styrke eksisterende lokalsamfunn/tettsted, herunder åpne for utbygging i eksisterende tettstedsområder, skape lokale arbeidsplasser, styrke servicetilbudene og næringsutvikling – basert på reiseliv/turisme med utgangspunkt i lokale kulturtradisjoner, naturopplevelser og ressursforvaltning. I tillegg til dette vises det til informasjonsbrev fra tiltakshaveren, datert 30.08.2013, hvor det er presentert fremtidig innhold i regulert området.

Jordbruksarealene i del av 7/17 som foreslås å bygge ned er ikke vært i drift i mange år og per i dag vet man erfaringsmessig at det ikke finnes mangel på jordbruksarealene i Neiden.

Det er nevnt før at av forskjellige grunn ble ikke planen behandlet i veldig mange år og man har brukt mye tid for å behandle denne saken.

Administrasjonen mener at tiltaket tilfører vesentlig nok samfunnsmessig fordeler for at kommunen kunne særskilt behandle saken og se om det kommer innsigelse på grunn av landbruks interesser.

Etter en samlet vurdering foreslår administrasjonen å legge planen ut til offentlig ettersyn.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Tiltaket styrker eksisterende lokalsamfunn/tettsted, herunder åpner for utbygging i eksisterende tettstedsområder, skaper lokale arbeidsplasser, styrker servicetilbudene og næringsutvikling – basert på reiseliv/turisme med utgangspunkt i lokale kulturtradisjoner, naturopplevelser og ressursforvaltning.

Jordbruksarealene i del av 7/17 som foreslås å bygge ned har ikke vært i drift i mange år og per i dag vet man erfaringsmessig at det ikke finnes mangel på jordbruksarealene i Neiden.

Infrastruktur:

For adkomst til planområdet brukes det eksisterende vegnett. Privat anlegg for vann og avløp anses som den mest aktuelle løsning.

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Bakkejord skal gi rom for sammenkomster med overnatting, ferie- og seminarvirksomhet.

Økonomi:

Positiv vedtak kan føre til utgifter og komplisert behandling som følge av mulig innsigelse.

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov:

Prinsipper om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bebyggelse og uteoppholdsareal. Krav til universell utforming gjelder for bebyggelse der atkomst og terrengforhold ligger til rette for det uten at det må foretas større naturinngrep. Tilsvarende skal en søke å bedre fremkommelighet intern i området ved anleggelse av stier og gangforbindelser.

Alternative løsninger:

Forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-11 vedtar utvalg for plan og samferdsel at *Detaljregulering for Bakkejord i nedre Neiden*, planID: 2012004, med tilhørende beskrivelser (datert 05.07.2013) , bestemmelser (datert 05.07.2013), plankart (datert 05.07.2013), illustrasjon (datert 21.05.2013) legges ut til offentlig ettersyn i seks uker og sendes på høring iht. lovens §12-10.

Begrunnelse:

Etter utvalg for plan og samferdsel vurdering tilføyer tiltaket vesentlig nok samfunnsmessig fordeler for at kommunen kunne særskilt behandle saken. Tiltaket vil ikke gi store konsekvenser for landbruket i området. De innkomne merknader/uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart er tillagt tilstrekkelig vekt jf. administrasjonens vurderinger over. Planen vedtas med forbehold om at ved evt innspill og innsigelser reguleringsplanen endres av forslagstilleren.

Behandling 19.09.2013 Utvalg for plan og samferdsel**Saksordfører: Kurt Wikan**

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 070/13:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-11 vedtar utvalg for plan og samferdsel at *Detaljregulering for Bakkejord i nedre Neiden*, planID: 2012004, med tilhørende beskrivelser (datert 05.07.2013) , bestemmelser (datert 05.07.2013), plankart (datert 05.07.2013), illustrasjon (datert 21.05.2013) legges ut til offentlig ettersyn i seks uker og sendes på høring iht. lovens §12-10.

Begrunnelse:

Etter utvalg for plan og samferdsel vurdering tilføyer tiltaket vesentlig nok samfunnsmessig fordeler for at kommunen kunne særskilt behandle saken. Tiltaket vil ikke gi store konsekvenser for landbruket i området. De innkomne merknader/uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart er tillagt tilstrekkelig vekt jf. administrasjonens vurderinger over. Planen vedtas med forbehold om at ved evt innspill og innsigelser reguleringsplanen endres av forslagstilleren.

Bente Larssen
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -