

# **Detaljregulering for Nordbakken i Namdalen, eiendom gbnr: 21/11 samt del av gbnr: 21/19. Namdalen ved Langfjordvatnet i Sør-Varanger kommune.**

## **Planbeskrivelse med konsekvensutredning**

Dato: 26.05.2015

**PlanID: 20302013015**

Rev: 28.10.2016

### **1. Generelt.**

Planområdet er på ca 88 daa og ligger i Namdalen ved Langfjordvatnet. Planområdet ligger innenfor bebyggelsesplan for Namdalen hytteområde. Bygda Namdalen er fraflyttet og har ingen fastboende. Det er ikke veg til Namdalen. Nærmeste veg er fylkesveg 885 til Pasvik samt kommunal veg til Langvasseid som ligger ca. 2-3 km unna. Planområdet omfatter to private eiendommer som til sammen utgjør Nordbakken gård, knyttet sammen av en liten del av Finnmarkseiendommens areal.

### **2. Bakgrunn og eierforhold.**

Planområdet er en blanding av to private eiendommer og et lite område eid av Finnmarkseiendommen. Tiltakshaver for denne planen er driftsselskapet Namdalen Wilderness Lodge AS. Eiendommene gbnr: 21/11 og 21/19 eies av Torleif Sæther og Marost AS. Eiendommene utgjorde tidligere hele småbruket Nordbakken, med bolig, fjøs/låve og flere uthus samt noen gamle jorder. Namdalen Wilderness Lodge AS ønsker å utvikle området som destinasjon for ødemarks/villmarks-turisme. Dette med basis i den særegne naturen og kulturlandskapet som er i Namdalen.

### **3. Planprosessen.**

Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og på kommunens nettsider i mars 2014. Alle naboer og offentlige etater er varslet pr. brev med kart. Det er sendt ut forslag til planprogram for konsekvensutredning. Planprogrammet ble vedtatt 17.02.2016. Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning sendes inn til Sør-Varanger kommune høsten 2016.

### **4. Planstatus og rammebetingelser.**

Planområdet ligger innenfor bebyggelsesplan for Namdalen fra 1994. Dette området er regulert til formålet 'Spesialområde-natur-S1'. Hensikten med bed bebyggelsesplanen er bevaring av kulturlandskapet. Det er ikke bo og driveplikt lenger for dette småbruket. Store deler av planområdet ligger innenfor 100 meter fra Langfjordvatnet.

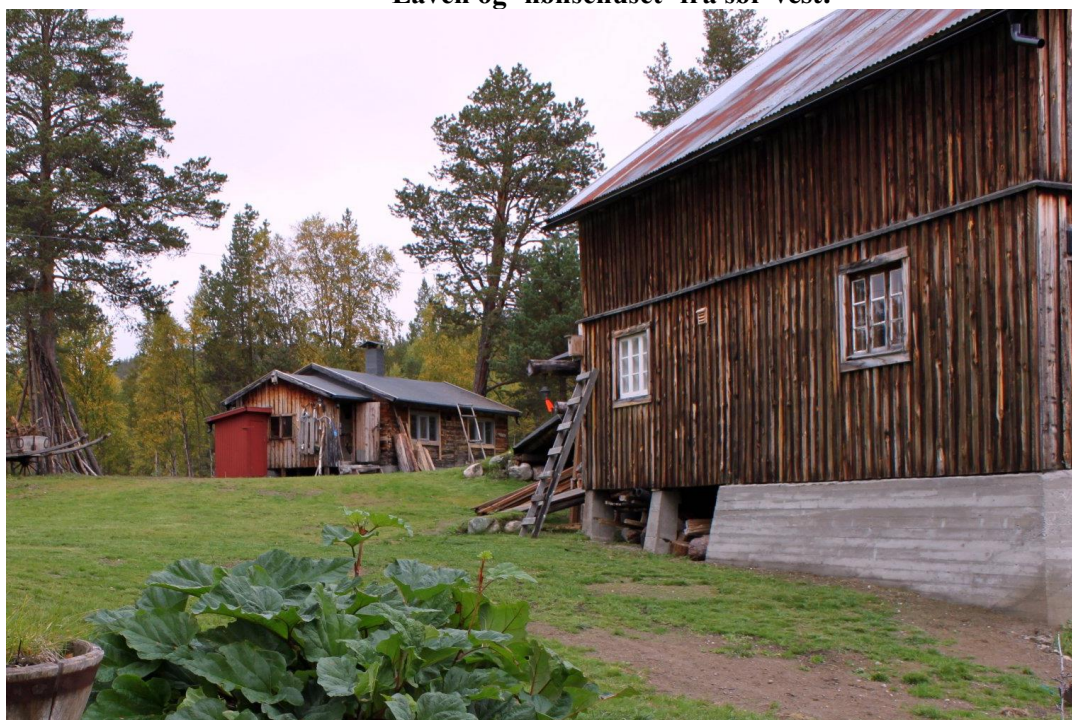
### **5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.**

Planområdet omfatter et areal på ca 88 daa, et område bestående av stort sett blandingsskog og to felt for tidligere oppdyrkede jorder. Grunnforholdene består stort sett av forskjellige morene-avsetninger, samt et område med tykk strandavsetning og et område med tykk marin avsetning. Eksisterende bebyggelse er i morene-området. Planområdet grenser mot stort sett FeFo i nord og øst, og mot en privat eiendom i sør, samt Langfjordvatnet mot Vest. Småbruket Nordbakken består i dag av 1 stk. våningshus, 1 stk. Låve/fjøs, 1 stk. driftsbygg (Hønsehuset), 1 stk. badstu og flere uthus (sjå, bedboder, høyløe etc.)

**Våningshuset og Låven sett fra nord-øst:**



**Låven og 'hønehuset' fra sør-vest:**



Det har vært drevet jordbruk her i tidligere tider som utgjorde ca. 18 daa oppdyrket mark. Dette jordbruket ble avsluttet for ca. 60 år siden og oppdyrket mark har ligget stort sett brakk siden da. Det gamle jordet ved låve/fjøset er i de senere år blitt slått og holdt i hevd. Men jordene er ikke blitt pløyd opp så dette er kun gjort for det estetiske inntrykket. Jordene har ikke blitt brukt i jordbruks sammenheng.



**Badstua.**

For å komme til plassen Nordbakken må man gå fra veg fra fylkesveg 885 (parkering Firkantvannet, ca. 2 km) eller langs Langfjordvatnet fra Langvasseid (ca.3 km). Det brukes også båt og snøskuter til frakt av varer/gods og personer.



**Parkeringsplass og flytebrygge på Langvasseid.**



**Båtplass ved Norbakken stranden.**

## 6. Beskrivelse av planforslaget.

Destinasjon Nordbakken gård 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, på ski og med hundespann. Det er også mulig å komme hit med båt og med snøskuter.

Det er planlagt å benytte både våningshuset og låve/fjøs til overnattingsbygg tilsvarende ødemarkskoier. Disse to bygg, samt 'hønehuset' og badstu skal så langt det lar seg gjøre bevares i materialer og stil slik dem framstår i dag, spesielt utvendig. Gårdstunets særpreget og 'småbruksfølelsen' er det man ønsker å beholde og tilby som opplevelse for besøkende.

Øst for hovedtunet skal det bygges små bygninger i form av særpregede små jordgammer for overnatting mer i ett med naturelementene. I tillegg ønsker man å ha et hytteområde til, med hytter for utleie. Nede ved Langfjordvatnet skal det bygges et småbåtanlegg med flytebrygge, naust og badstu. Dette vil lette tilgangen for varelevering på sommeren samt være svært nyttig som utgangspunkt for gjester til å fiske og bruke båt/kano på vatnet. Mot Langfjordvatnet for øvrig skal det beholdes et krattskogs-/vegetasjonsbelte for bevaring av biologisk mangfold. Vi vil benytte eksisterende grunnvann/brønn til anleggene. Kapasitet på vanntilgangen må dokumenteres før byggetillatelse gis.

Anleggene vil ha avløp til tank/spredegrøfter for filtrering i grunnen (gunstige grunnforhold for dette) og ev. utslipp til innsjø. Dette ivaretas av plan- og bygningsloven med søknad om utslippstillatelse for avløp før byggetillatelse gis.

Opprettelsen av denne ødemarksdestinasjonen vil ikke utløse nye krav i forhold til vegstandard eller vesentlig større trafikk enn det er i dag. Persontrafikken skal fortrinnsvis gjøres til fots, på ski eller med hundespann som er mest miljøvennlig og mer på linje med ødemarksturisme. Det vil selvfølgelig være noe trafikk for transport av varer og forsyninger med til/fra Nordbakken med båt eller snøskuter. Siden det ikke er vei til Namdalen vil besøkende måtte komme på flere måter inn i området; til fots/på ski fra 3 forskjellige retninger, med båt fra to retninger og ev. med snøskuter via offentlig løype på Langfjordvatnet. Vintertransport med hundespann er en svært aktuell og foretrukket transportmetode siden dette forstyrrer dyrelivet mindre og er mer forenelig med ødemarks- og økologisk turisme. Samarbeidspartner Radius Kirkenes har dette som satsningsområde for sine gjester og bruker dette allerede inn til Namdalen.

Det vil si at ev. nødvendig parkeringsbehov vil spres til mange områder som det allerede er opparbeidet gode parkeringsmuligheter.

Tiltakshaver bør også vurdere hvilke tiltak som kan gjennomføres for å øke tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, det være seg nedsatt bevegelsesevne, syn, orienteringsevne eller hørsel. Området vil bli tilgjengelig med snøskuter på vinteren og dermed kan man også frakte inn personer med nedsatt funksjonsevne. Økt tilgjengelighet er viktig faktor som også kan utvide kundegruppen for besøk til området. Mulige tiltak er f.eks økt skilting langs stier, klopper i terreng, kontrastforhold for svaksynte i ledestier både fra båt plass og ellers i terreng, lett tilpasning i inngangsparti etc. Parkeringsplasser bør også markeres slik at det er klart at man kan ta seg til Namdalen via både Langfjordvatnet og i terrenget. Dette er allerede gjort, men bør vurderes økt eller endret.

### Planforslaget omfatter følgende hovedformål:

- Byggeområde, småbåtanlegg med strandområde, samt fritids- og turistformål.
- LNF-områder, særlige landskapshensyn og naturformål.
- Hensynssone for Bevaring kulturmiljø

## **Virkninger av planforslaget.**

### *Terrenginngrep, transportbehov og fortetting.*

Det vil ved oppsetting av hytter og andre nødvendige bygg samt renovering av eksisterende bygg nødvendigvis gjøres noe terrenginngrep. Dette i forbindelse med selve bygningen, transport av materialer og opprettelse av noen transportårer mellom de forskjellige bruksområdene. For å fortette bygningsmassen i fornuftige områder og integrert i terrenget er nye bygningsområder samlet i to konsentrerte områder. Eksisterende parkeringsplasser som er ved Strand, Langvasseid og Firkantvatnet kan brukes for besøkende til fots, på ski og ev. med båt, med hundespann og snøskuter. Det skal være svært god kapasitet for alle som vil besøke Nordbakken. Opprettelsen av ødemarksturisme vil ikke utløse nye krav i forhold til vegstandard eller vesentlig større trafikk enn det er i dag.

### *Kulturmiljø og kulturminner.*

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

### *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.18 dekar) er tidligere dyrket mark (som nå er foretatt vanlig slått) 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 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, verdt å ta vare på 2010-2014' fra Fylkesmannen i Finnmark som er brukt i planleggingen og konsekvensutredningen.

### *Tilgjengelighet for funksjonshemmede og tilgjengelighet til uteområder herunder friluftsliv.*

Tiltak som bedrer tilgjengeligheten for personer med nedsatt bevegelsesevne er viktig i integrering av disse gruppene, selv for utmarksekspedisjoner og ødemarksturisme. Det vil bli mulighet for at flere kan bruke området. Virkningene trenger ikke være negative for terreng, miljø og natur så lenge man gjør det enkelt. Noen kan også ha positiv effekt for terreng, miljø og natur slik som kloppelegging for å minske slitasje rundt stier, konsentrere trafikken til vannet både på vinteren og sommeren etc. God skilting og kontrastskilt/kontrastføring er også enkle tiltak som ikke trenger å ha negativ effekt. For bygningsmassen og bruken av denne så må man avveie kulturvern, inngrep og nytteeffekt for mulige tiltak for tilgjengelighet.

### *Offentlig infrastruktur.*

En økning i antall utleiehytter og bygg, samt etablering av Nordbakken som ødemarksdestinasjon vil nødvendigvis føre til noe økning av bruk av offentlig infrastruktur som elektrisitet. Dette må beregnes og avklares av kraftleverandør. Det er ikke offentlig vann- og avløpsnett i området. Derfor må det tas spesielt hensyn til god kontroll med avfall fra driften og avløp fra både utleiehytter, overnattingsbygg og servicebygg. 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 mulighet for forskjellig masser i området, alt fra sand-grus til myr samt avstand til sluttresipient som er Langfjordvatnet.

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 forholdsvis liten ferdsel registret langs sjøkanten i dag. Planlagt ny bruk av området vil ikke berøre den lille ferdselen som er, siden den er trukket litt bort fra sjøkanten.

#### *Landbruk.*

De gamle jordene skal beholdes. Det er planlagt å slå jordene og beholde de åpne områdene så godt som mulig. Dette for å opprettholde kulturlandskapet.

#### *Biologisk mangfold.*

Namdalen er blitt kartlagt med tanke på biologisk mangfold. I Miljødirektoratets Naturbase er det registrert en lokal viktig slåtteeeng på eiendom 21/10 og 21/20 et par hundre meter unna. Det er ikke registrert noe av betydning innenfor planområdet. Det vil tas hensyn til spesielt kantsoner langs strandsonen ved Langfjordvatnet. Tiltakshaver vil ikke berøre disse sonene i sin drift av ødemarksanlegget bortsett fra å utvide eksisterende brygge/oppankringsplass og tilrettelegge den bedre med flytebrygge og naust/badstu.

#### *Barn og unges oppvekstforhold.*

I og med at tiltaket stort sett kun berører ny næringsdrift så vil det ikke berøre barn- og unges oppvekstforhold. Opphold for de ansatte vil være sesongbasert og ikke permanent. Namdalen Wilderness Lodge AS har en drift som varierer noe med sesongene, og det vil være ansatte som kun er ansatt i noen måneder i året.

## **7. Innkomne innspill.**

Innspill og planarbeid. Følgende innspill kom inn og er etterfulgt;

- Sametinget. Datert 10.04.2014.

*Sametinget har ingen merknader til planarbeidet. For øvrig gjør Sametinget oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner.*

*Dette blir ivare tatt i bestemmelser for endring av bebyggelsesplanen.*

- *Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvernavdeling. Datert 16.04.2014.*

*Man skal ivareta prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det er ingen registrering av automatisk freda kulturminner i planområdet og derfor er det ingen merknader til planen mhp. arkeologi. Bygningsvern. Det er 4 stk. SEFRAK-registrerte bygg på Nordbakken gård. Bygningsmassen vurderes til å ha høy verneverdi. Tiltak med eksisterende bebyggelse må presiseres. Finnmark Fylkeskommune ønsker å begrense dette i størst mulig grad. Man har i planen bestrebet seg på å imøtekomme disse innspill på beste måte. Bygningsmassen og kulturlandskapet er både beholdt og gjenoppstått på en bedre måte enn tidligere. Universell utforming er vurdert i planbeskrivelsen.*

- Fylkesmannen i Finnmark. Datert 11.04.2014.

*Fylkesmannen i Finnmark har generelle innspill for reguleringsplan og konsekvensutredning. Herunder er det lagt vekt på estetikk, landskap, landbruk og friluftsliv. Dem legger også vekt på 100-meters belte langs sjø- og vassdrag, samt kravet om konsekvensutredning og ROS-analysen som skal utarbeides i forkant av reguleringen. Grad av utnytting skal påføres planen.*

*I planarbeidet er det lagt inn føringer for estetikk, tilgang til friområder, vegetasjonsbevaring, universell utforming skal hensyntas så godt som det er mulig samt bevaring av grøntområder. Biologisk mangfold er 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. Det er utarbeidet en konsekvensutredning og ROS-analyse. Det er også tatt hensyn til mulig framtidig jordbruk for gamle jorder og disse skal ryddes for å beholde kulturlandskapet samt at man ønsker å utnytte den produktive skogen.*

- Reinbeitedistrikt 5 A/C Pasvik. Datert 14.01.2015.  
*Reinbeitedistriktet har i sin vurdering følgende innspill:  
 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.*  
 Man har i planleggingen tatt hensyn til reindriften innspill; område for private hytter er fjernet fra den videre planlegging, man har konsentrert som om området rundt eksisterende gårdstun for den videre oppbygging av turistsatsingen, med et lite område ned mot vatnet siden dette området vil få preg av trafikk til og fra vatnet og til nabogårder/hytter. Parkering og avfallshåndtering er spesielt hensyntatt. Det er også gitt signaler om at ny drift i området kan ha noen positive effekter (tynningshogst, åpnere kulturlandskap).
- Det gjøres generelt oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner. Dette er tatt med i reguleringsbestemmelsene.

## **8. Konsekvensutredning.**

### **Forholdet til konsekvensutredning.**

Sør-Varanger kommune har vurdert behovet for konsekvensutredning i sin vurdering av varsel om oppstart av planarbeidet. Kommunen vil kreve en konsekvensutredning med tilhørende planprogram. Dette ble avklart i skriv datert 21.11.2013 fra kommunen.

Planprogrammet ble vedtatt i kommunestyret den 17.02.2016. Konsekvensutredningen leveres inn våren 2016 sammen med forslag til endring av bebyggelsesplan.

### **Konsekvensutredning.**

#### **a) Beskrivelse.**

##### Begrunnelse.

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 gård 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 gård. Selskapet har samarbeidsavtale med bla. Radius Kirkenes AS om dette.

##### 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.

### Arkitektonisk og estetisk utforming.

I overordnede planer gis føringer om at nybygg og tilbygg/påbygg skal underordne seg eksisterende bebyggelsesstruktur. Det er planlagt å benytte både eksisterende våningshus og eksisterende låve/fjøs til overnattingsbygg tilsvarende bruk av ødemarkskoier. Disse to bygg, samt 'hønehuset' og badstu skal så langt det lar seg gjøre bevares i materialer og stil slik dem framstår i dag, og har framstått tidligere, spesielt utvendig. Utvendig ytterpanel, takteking, vindusutforming, inngangsparti og det generelle eksteriøret skal vektlegges i rehabiliteringen. Gårdstunets særpreg og 'småbruksfølelsen' er det man ønsker å beholde og tilby som opplevelse for besøkende. Dette er svært viktig for vernemyndigheter og for eiere av Nordbakken gård. For de 4 SEFRAK-registrerte bygg skal Finnmark Fylke godkjenne tiltak og ev. oppussing/rehabilitering, særlig utvendig.



Låven ↑  
Hønehuset ↓



Våningshuset ↑  
Badstua ↓



Øst for hovedtunet skal det bygges små bygninger i form av særpregede små jordgammer for overnatting mer i ett med naturelementene. Fargebruken skal være svært nøytral med vektlegging på toner av jordfarger (gammene får torv-vegger og torvtak). Disse skal gå mest mulig i ett med naturen. Nede ved Langfjordvatnet skal det bygges et bryggeanlegg og et område for utleiehytter. Disse skal oppføres i materialer og farger som er naturbaserte (villmarkspanel, jordfarger, matte flater etc). Bygningene skal være lavmælte og være underordnet det viktigste elementet: Gårdstunet med dets verneverdi og særpreg. Skog og planter rundt utleiehytter skal varsomt tynnes slik at disse bygg ikke blir framtrædende.

Ved gjennomføring av reguleringsplan med tilhørende byggeområder skal man være svært varsom med for eksempel felling av skog og terrenginngrep. Bygninger skal oppføres i 1 etasje for å gjøre det best mulig visuelt i terrenget.

### Utslipp.



Vi vil benytte eksisterende grunnvann/brønn til anleggene. Kapasitet på vanntilgangen må dokumenteres før byggetillatelse gis. 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. Det skal anlegges felles avløpsanlegg som vil ha avløp til tank/spredegrøfter for filtrering i grunnen (gunstige grunnforhold for dette) og ev. utslipp til innsjø (Langfjordvatnet).

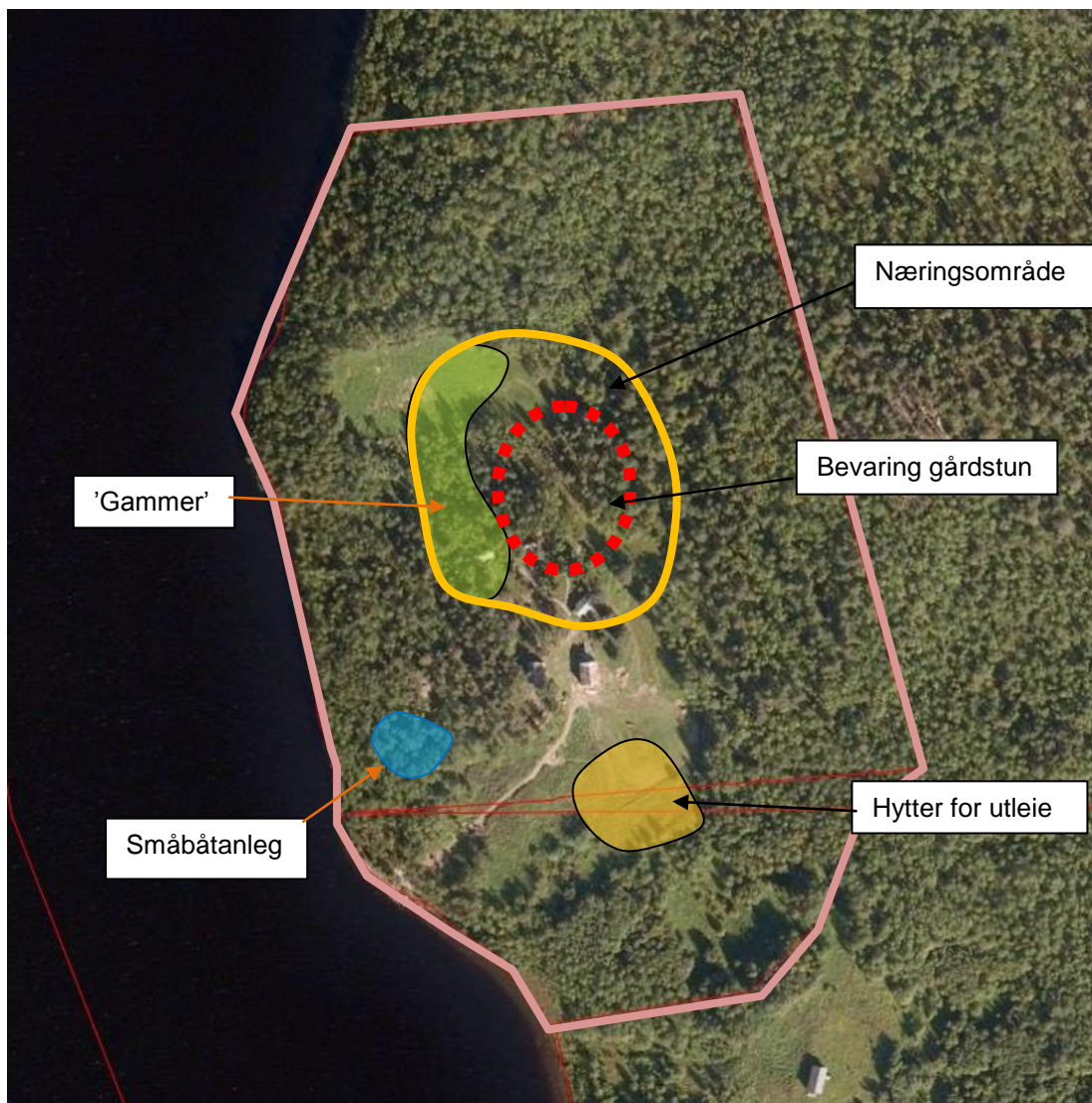
For utslipp til luft så styres det av valg av materialer i bygget og type vedovn. Herunder så må man rette seg etter krav i Plan- og bygningsloven.

#### Arealbruk.

Plassen Nordbakken ligger i Namdalen ved Langfjordvatnet i Sør-Varanger kommune. Planområdet er innenfor bebyggelsesplan for Namdalen hytteområde. Hele planområdet utgjør ca. 88 daa.

Mesteparten av planområdet er satt av til 'Særlige landskapshensyn'. Dette for å opprettholde kulturlandskapet. De gamle jordene og skogen med tilhørende stier og tråkk utgjør et kulturlandskap som er viktig å bevare. Mot Langfjordvatnet så er det satt av en kantsone for Naturformål av LNFR. Denne sonen er av særlig hensyn til biologisk mangfold som er spesielt viktig i strandsoner. Innenfor Næringsområde så vil mesteparten av aktiviteter og bygningstiltak komme for ødemarksturisme. Det være seg lagerbygg, boder, lør og garasjer som tilhører driften skal plasseres i dette området. Ødemarksturisme og tiltak for disse aktiviteter er konsentrert her. Her er også det bevaringsverdige gårdstunet og område for Gammer.

Siden store deler av all transport foregår via Langfjordvatnet så er dette en viktig del av prosjektet. Helt



mot sør ligger et område for hytteutleie som er viktig for kapasiteten til turistanlegget.

#### Arbeidskraft.

I forbindelse med gjennomføringen av nye anleggs- og byggetiltak vil det kreves mer arbeidskraft i en kort periode (2-5 år) med forskjellige fag for bygg og anlegg. I all hovedsak er dette arbeidskraft som antakeligvis kan komme både fra Sør-Varanger og fra andre deler av landet. I så tilfelle har Namdalen Wilderness Lodge AS bo-alternativer klart overnattingsmuligheter på plassen. Det kan også hende at de forskjellige områdene vil bygges i forskjellige etapper. Uansett så tilbyr Namdalen Wilderness Lodge AS både overnatting, transport og ev. mat hvis det blir nødvendig.

Namdalen Wilderness Lodge AS ønsker å generere en 50-100% stilling som 'vaktmester' og ansvarlig for dette området som skal huse både hytteutleie, matservering/anordning og generell drift (snørydding, søppel, utvendig reparasjoner etc.).

#### **b) Tiltak som er nødvendige for gjennomføring.**

Eier for eiendom 21/11 og 21/19 og tiltakshaver: Namdalen Wilderness Lodge AS.

- Naboer: Finnmarkseiendommen og Sør-Varanger kommune.

Kommunal myndighet: Sør-Varanger kommune. - Vern av bygninger (SEFRAK-registrert): Finnmark Fylkeskommune.

#### **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 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.

Følgende tillatelser må være gitt før man kan gjennomføre tiltaket:

- Vedtatt detaljreguleringsplan med konsekvensutredning fra Sør-Varanger kommune.
- Bygningsvern. Klarering av søknadspliktige tiltak/gjennomføringsplan før bygge- og anleggstiltak på/rundt SEFRAK-registrerte bygg skal igangsettes fra Finnmark Fylkeskommune.
- 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.
- Godkjenning fra Arbeidstilsynet i tilfelle opprettelse av nye arbeidsplasser.

Radius Kirkenes AS har inngått avtale med eiere for bruk av planområdet til sin turismevirksomhet.

### **Miljø, naturressurser og samfunnsforhold.**

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

Langfjordvannet og Langfjordvatnet er definert som varig verna vassdrag. Både vannet og elva er brukt som rekreasjonsområde for den lokale befolkningen (hyttebrukere, beboere og friluftsfolk), men det er ingen egen forpaktning for bruken av vann og elv bortsett fra de statlige lover og regler. Planlagt ny bruk av planområdet vil ikke påvirke eksisterende bruk. Transport av varer og ev. personer/kunder skal fortrinnsvis foregå på en miljøvennlig måte til fots, på ski og med hundespann. Mesteparten av forsyninger/varer må selvfølgelig fraktes med snøskuter eller båt men dette vil være en mindre del. All ny aktivitet er trukket bort fra Langfjordvatnet, bortsett fra ny flytebrygge. Store deler av kantsonen er satt av til hensyn for biologisk mangfold.

Resten av planområdet har også betydning for både miljø, naturressurser og samfunnsforhold.

Namdalen Wilderness Lodge AS skal ved gjennomføring av planen ivareta miljøet og kulturlandskapet. Gjennomføring av reguleringsplan er viktig for nettopp å kunne få tillatelser, samarbeide med fagetater for vern og fungere som basis for et slikt prosjekt er levedyktig. 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. Og gjenoppdyrking av jordene er et svært viktig punkt i så måte. Det å få gjennomført denne planen er viktig for samfunnsforholdene i dette området og i Namdalen for øvrig. Namdalen Wilderness Lodge AS bidrar til aktivitet og oppblomstring i Namdalen som til nå nærmest har hensunket inn i gjengroing og tilhørende forfall. I og med at dette prosjektet er en del av Radius Kirkenes AS sin satsing på ødemarksturisme, så vil det styrke tilbudet og soliditeten for både Namdalen Wilderness Lodge og våre samarbeidspartnere. Vi vil alle få flere 'ben' å stå på. Området rundt Langvasseid vil også styrkes med mer aktivitet og muligheter for samarbeid og utvikling med fastboende.

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 Namdalen Wilderness Lodge AS å opprettholde mangfoldet i naturen, Langfjordvatnet og det spesielle kulturlandskapet i dette området siden dette også sammenfaller med ønsker fra brukere av området, turister og andre besøkende.

### **d) Virkningene av planen.**

I dette kapitlet gjennomgås virkningene av planen. Ihht 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 planbeskrivelsen.
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 planbeskrivelsen.
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.
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 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	Reindriftsutøverne 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 få en kort redegjørelse i planbeskrivelsen ovenfor.
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 bebyggelses struktur, bureiser bygg.	Utredes ikke, men redegjøres i denne konsekvensutredningen. 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/innsjutt.
Planer som kan føre til vesentlig påvirkning av konkurranseforholdene	Byggeplanene medfører økt sysselsettingsøkning både i anleggs- og driftsfasen.	Utredes ikke.

Følgende tema skal ivaretas etter vedtatt planprogram;

#### Naturens mangfold (dyre- og planteliv).

Langfjordvatnet med tilhørende elv er et varig verna vassdrag/vannsystem. Bredden og tilstøtende naturområder er viktige for det biologiske mangfoldet. Dette ivaretas ved gjennomføring av planen med båndelagging av strandsoner for naturens mangfold som egen sone.

Namdalen er blitt kartlagt med tanke på biologisk mangfold. I *Miljødirektoratets Naturbase* er det registrert en lokal viktig slåtteeng på eiendom 21/10 og 21/20 et par hundre meter unna. Det er ikke registrert noe av betydning innenfor planområdet. Samtidig er det gunstig for planområdet at det ikke blir liggende urørt/brakk. Da vil en forsiktig bruk slik som planlagt føre til at det biologiske mangfoldet forsterkes og kulturlandskapet styrkes. Dette er det lagt opp til i bestemmelser og i beskrivelse av detaljplan.

Arten **Russearve** (se bilde til høyre) ble påvist i Namdalen på begynnelsen av 1900-tallet. Den er en sårbar art (kategori VU) i følge Norsk rødliste 2010. Arten har da høy risiko for utdøing men ikke fredet. Det overordnede mål i handlingsplaner (og i denne planen) er å sikre at arten overlever på dagens lokaliteter på lang sikt, at arten styrkes og blir mindre truet. Denne planen skal ved gjennomføring kunne ivareta truede arter hvis de oppdages, uansett i hvilken fase de oppdages. I denne konsekvensutredningen er 'handlingsplan for 10 trua karplanter i Finnmark' utgitt av Fylkesmannen i Finnmark brukt som underlag for mulige avbøtende tiltak. Nå er intensjonen med reguleringsplanen å ta vare på kulturlandskapet og det biologiske mangfoldet.



I følge vedlegg fra Fylkesmannen er det foretatt et flittig søk etter Russearve i 2010 på museumsgården i Namdalen og i naboeiendommer uten at arten ble registrert. I tillegg har NIBIO Svanhovd, ved Paul Eric Aspholm foretatt befarings på planområdet for å sjekke om det er forekomst av Russearve eller

andre arter som kan være bevaringsverdige. Befaring ble foretatt i sommer (2016) den 11 Juli (antatt høyblomstring) og med oppfølging 8 August og den viser ingen tegn på forekomst av Russearve. En del av arealene på eiendommen var relevant som habitat for russearve, men er ikke optimale lengre.

Det konkluderes med at det ikke ble funnet Russearve, og at området på sørsiden av husene er mest sannsynlig at dette kan ha vært potensielt habitat for Russearve. Hvis arten forekom det tidligere, så er det sannsynlig at den forsvant derifra på begynnelsen av 1900-tallet.

I denne planen så ønsker Namdalen Wilderness Lodge AS at flora og det biologiske mangfoldet skal ha stort fokus. Namdalen Wilderness Lodge skal være attraktiv for miljøinteresserte turister og muligens fagpersoner innenfor biologi og naturstudier, og derfor bli en foretrukket destinasjon i framtiden. Fylkesmannen i Finnmark ønskes gjerne som gjest i Namdalen for felles planlegging av det biologiske mangfoldet og mulige naturstudier.

Verneplan for vassdrag.

Vi gjør oppmerksom på at i Stortingsproposisjon nr 4 (1972-73), objekt nr 217, Langfjordvassdraget – vassdrag nr. 944 står følgende: *Kontaktutvalget foreslår at vassdraget, som renner ut i Langfjorden i Sør-Varanger, av hensyn til de alminnelige friluft- og naturverninteresser, særlig de naturvitenskapelige interesser, blir varig unntatt fra kraftutbygging.* Grunnen til verningen av vassdraget er for å hindre at området brukes til kraftutbygging.

I denne planlagte reguleringen er det lagt stor vekt på å ta vare på kulturlandskapet og det biologiske mangfoldet, og har ingenting med kraftutbygging å gjøre. Som beskrevet ovenfor så er destinasjon Namdalen Wilderness Lodge AS mål å bevare det unike med Namdalen mhp. naturmangfoldet.

Veileder til *Naturmangfoldlovens kapittel 2, Alminnelige bestemmelser for bærekraftig bruk -en praktisk innføring* er også basis for vurderinger gjort for naturens mangfold-kapittelet.

### Landskap.

Ved vurdering av konsekvenser for landskapet så er Nordbakken gård er viktig premissgiver for bevaring av kulturlandskapet i Namdalen.

Kulturlandskap- Hele dette tiltaket ligger innenfor *bebyggelsesplan for Namdalen hytteområde, formål 'Spesialområder-natur-S1'*. Hensikten med bebyggelsesplanen er bevaring av kulturlandskapet.

Utforming av reguleringsplanen og tiltak tar hensyn til dette. Bebyggelsesstrukturen og kulturlandskapet skal i størst mulig grad holdes intakt ved gjennomføring av planen. Dette er også viktig for Namdalen Wilderness Lodge AS. Hele gården med bygninger, gamle jorder, landskap og all tidstypisk infrastruktur (stier, tråk til brønn, kjerreveier) var fullstendig i forfall og helt gjengrodd. Dette har eiere tatt tak i og med en tanke om at dette skal framstå som en tidstypisk bureiseplass, så har de gjort tiltak som å slå jordene (med lettvektstraktor, gressklippere), tynne ut skog, klargjøre stier og kjerreveier og selvfølgelig bevare bygningene. Og eiendommen framstår nå som forholdsvis ryddig og vedlikeholdt, og mer som den var for 60 år siden når gårdsdriften ble avsluttet. 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 områder for nye bygninger slik at de i minst mulig grad forringer framtidig bruk av dyrket mark. De gamle jordene rundt gårdstunet er gjenoppdyrket.

Selv om Namdalen Wilderness Lodge AS skal drive med ødemarksturisme og ønsker at dette prosjektet skal kunne stå på egne ben økonomisk sett, så er det ingen grunn til å anta at kulturlandskapet og bureisergården ikke vil bli godt og riktig vedlikeholdt. Dette skal gjøres i samarbeid med fagetater for både bevaring av landskap og bygningsbevaring, herunder Fylkesmannen i Finnmark og Finnmark Fylkeskommune. Det er viktig for eiere av prosjektet å ha fokus på miljø, biologisk mangfold og landskapet. Det er jo det som er hovedbasis for drift av økologisk turisme og ødemarksturisme!

Namdalen er etter eiernes mening unikt og det å ta vare på verdiene i området er svært viktige. Således samsvarer intensjonene fra både eiere og fagetater innenfor landskapsbevaring.

### Samisk natur- og kulturgrunnlag.

Det er ikke registrert automatiske fredede samiske kulturminner. Dette er det ingen merknader til planarbeidet. I sitt innspill har Sametinget lagt vekt på at ved arbeid i marken må vise aktsomhet for automatisk fredede kulturminner.

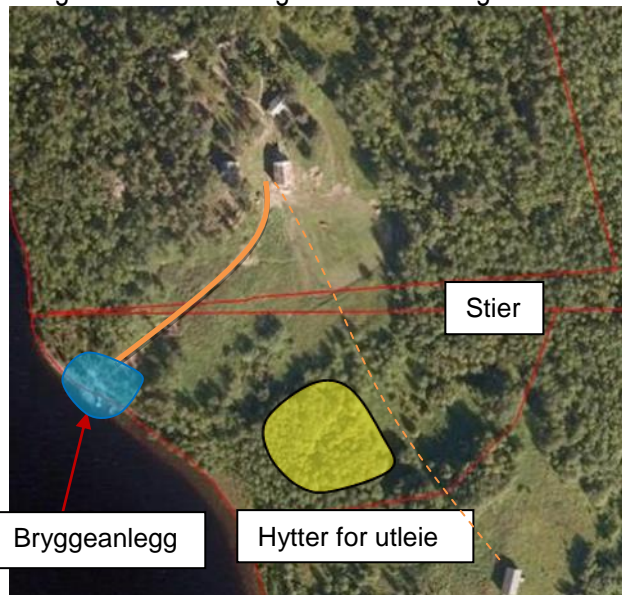
I forbindelse med naturgrunnlag er følgende innspill kommet fra Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik: *'Området er frodig og er et godt beiteområde for rein. Inngrep kan gi negative konsekvenser for reindriften. Omfang av planlagt tiltak er ikke klarlagt godt nok for en fullstendig vurdering av planprogrammet 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'.* Reinbeitedistriktet fått dette planforslaget med konsekvensutredning til gjennomsyn og kommet med følgende tilleggskommentar (21-08-2016) til tidligere innspill:

*Det nye forslaget som er lagt frem er i samsvar med våre innspill ved at private hytter er fjernet. Distriktet viser til tidligere uttalelse når det gjelder trafikk inn til området. Trafikken i området vil påvirke rein og annet vilt og dermed er det vesentlig hvordan dette blir løst. Utbygger må se på dette for å vurdere trafikkbelastning opp mot ønsket om å se vilt i umiddelbar nærhet av anlegget.*

For å ivareta innspill fra reindriften har vi følgende avbøtende tiltak: I forslag til plan og konsekvensutredning er det gjort endringer og tilpasninger i områdebruk og driftsforutsetninger:

Planlagt hytteområdet som var planlagt nord på planområdet og var forutsatt også for salg, er fjernet fra planprogram og reguleringsplan. Dermed vil man ikke få ekstra trafikk og bruk i nord hvor det er gamle jorder som er sett på som bruksområde av rein og annet vilt. Næringsvirksomheten konsentreres rundt eksisterende gårdstun innenfor definisjonsområdet (lilla linjer i bilde under kapittel Arealbruk). Trafikken inn til gården går i dag stort sett på Langfjordvatnet både sommer og vintertid. Her er det offentlig skuterløype som er åpen fra Januar til Mai. Dette vil ikke endres i framtiden uavhengig av driften til Nordbakken gård. Noen turister sannsynligvis vil komme til gården via sti som er etablert fra både nord, syd og øst. Men dette vil være et fåtall. Vi gjør

oppmerksom på at disse stiene er vanlige oppmerkede turstier som brukes av alle som vil, og eksisterende bruk i dag er nok langt større enn bruker av Nordbakken gård. Det er planlagt tiltak for å håndtere økt trafikk til parkering på Langvasseid som blir hovedknutepunkt for Nordbakken gård. Her kan eksisterende parkeringsplass utvides noe for barmarksesongen. På vinteren er det allerede eksisterende snøskuterløype forbi dette punktet som har stor trafikk allerede. Namdalen Wilderness Lodge AS skal ikke drive med masseturisme. Her ønsker man en mer lavmælt satsning på ødemarksturisme med hovedvekt på at gjestene skal kunne komme inn selv på egne ben og ikke fraktes inn i store mengder. Dette har ikke Nordbakken gård kapasitet til. Planlagt ekstra hytteområde for utleie i sør skal ikke ha stor betydning for reindriften. Forbi dette lille hytteområde 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, transport fra bryggeområde etc.).

Man håndterer allerede avfallsmengdene i dag på en god måte, og dette skal fortsette selv med gjennomføring av planlagt regulering og tilhørende drift. Dette er også viktig for opplevelsen til kundene og derfor nokså selvsagt. For øvrig så har ny drift som er startet opp (vedlikehold, tynningshogst og liten økning av trafikk) ikke vært til unødig stor ulempe for reindrifta. Namdalen Wilderness Lodge AS har ikke fått noen signaler fra reindrifta på dette. Underveis i planarbeidet har vi også fått signaler fra Reinbeitedistriktet om at ny drift også har hatt noen positive effekter. Blant annet så er reinen mer interessert i åpne jorder og jordbruksarealer for beite enn tett skog. Dette gjelder også en del av dyrearter og fugler. Området var tidligere helt gjengrodd og nesten uframkommelig både for rein og mennesker. Dette er nå endret til det bedre og dette ønsker selvfølgelig Namdalen Wilderness Lodge AS å holde vedlike. Det å kunne se både rein og ev. ville dyr og fugler er også et positivt element for kundene og brukere av Nordbakken gård.

Namdalen Wilderness Lodge ønsker samarbeid med reindrifta slik at man kan ta best mulig hensyn til adferd og sesongbasert virkninger. Dette blant annet ved å ta hensyn til reinens kalvingstid som også faller sammen med viktig yngletid for de fleste andre ville dyr og fugler. Det bør lages en felles plan sammen med reindrifta slik at dette ivaretas på en god måte. Namdalen Wilderness Lodge AS vil invitere Reindrifta til felles møte om dette. Brukere av Nordbakken gård skal få opplæring i hensynsfull bruk, kontakt med reindrifta og informasjon om en slik felles driftsplan.

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

Foreliggende registreringer indikerer risiko for flom eller ras i planområdet eller i Namdalen generelt. Det er ikke registret snørås, leirras eller flom. Planområdet, og byggeområder spesielt, ligger stort sett langt over vannivå til Langfjordvatnet. Vannet har ingen flomøkning av betydning. Dette punktet dekkes av ROS-analyse som er lagt ved (ROS-skjema).

#### Risiko ved havstigning.

Planområdet ligger langs Langfjordvatnet som er ligger på ca. kote 6,6 over havnivå. 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 FNs 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 over havnivå og ikke i direkte kontakt med hav så er det ingen risiko for springflo eller havstigning som påvirker planområdet.

#### Barn og unges oppvekstvilkår.

Det er ingen forhold som tilsier at planområdet berøres av 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. Gårdstunets særpreg og 'småbruksfølelsen' er det man ønsker å beholde og tilby som opplevelse for besøkende. Dette er svært viktig for vernemyndigheter og for eiere av Nordbakken gård. For de 4 SEFRAK-registrerte bygg skal Finnmark Fylke godkjenne tiltak og ev.

oppgradering/oppusing. Gårdstunet skal beholdes som det er. Dvs. at det ikke blir bygd flere bygg mellom Våningshuset, Låven og Hønsehuset. Badstua er litt mer perifer og har ikke vært en naturlig del av selve 'tunet'. Derfor er kan det være små driftsbygg, vedstabler og lignende rundt badstua.

Det er planlagt å benytte både eksisterende våningshus og eksisterende låve/fjøs til overnattingsbygg tilsvarende bruk av ødemarkskoier. Disse to bygg, samt 'hønsehuset' og badstu skal så langt det lar seg gjøre bevares i materialer og stil slik dem framstår i dag, og har framstått tidligere, spesielt utvendig. Se bilder og utvidet beskrivelse i tidligere punkt a) BESKRIVELSE, i denne konsekvensutredningen.



### Konkurransforhold.

Namdalen Wilderness Lodge AS er et driftsselskap for Nordbakken gård. Namdalen Wilderness Lodge AS ønsker å utvikle området som destinasjon for ødemarks/villmarks-turisme. Dette med basis i den særegne naturen og kulturlandskapet som er i Namdalen. Forretningskonseptet for planområdet er å videreutvikle utleiemulighetene i den bevaringsverdige bygningsstrukturen, og utvide dette med større kapasitet. Utleiehytter kan føre til at selskapet har nok 'ben å stå på' til at man har drift og aktiviteter hele året. Dette i tråd med bedriftens kjerneaktiviteter.

I forbindelse med gjennomføringen av nye anleggs- og byggetiltak vil det kreves en del arbeidskraft i en kort periode (2-4 år) med forskjellige fag for bygg og anlegg. Dette er i tilfelle selskapet/eiere bestemmer seg for å utvikle hele planen med en gang. Dette er igjen avhengig av finansiering, kundefordeling, utvalg 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 art og kan løses med ev. faste ansettelser innad eller langvarige kontrakter. Namdalen Wilderness Lodge AS vil at gjennomføringen av planen skal føre til flere arbeidsplasser i nærområdet og i kommunen spesielt med hensyn på reiselivsnæringen, 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.'

### **e) Virkningene av planen for en annen stat.**

Det er ingen relevante virkninger av planen for en annen stat.

### **f) Sammenstilling og vurdering av alternativer.**

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

<b>Tema:</b>	<b>Alternativ 1</b>	<b>0-Alternativ</b>
Forurensing.	Større kontroll på både eksisterende og framtidig utslipp. Oppdaterte løsninger.	Løsninger for utslipp fra eksisterende bygg og anlegg i området er usikkert.
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.	Større fokus på naturens mangfold etter planforslag. Fokus på mulige sårbare arter. Kulturlandskap og slåtteområder kan opprettholdes med større biologisk mangfold.	Kulturlandskap vil forringes. Kontroll av biologisk mangfold blir mindre. Fremdeles er det mulig å gjennomføre tiltak uten reguleringsplan.

Landskap.	Landskapet vil påvirkes noe, men dette vil være mer i tråd med plan for hele Namdalen: ta vare på kulturlandskapet som er svært viktig.		Landskapet vil beholdes slik som det er. Kulturlandskapet forsvinner og gror igjen.
Samisk kultur og naturgrunnlag.	Bruken av området tar hensyn til samisk kulturgrunnlag ved hjelp av hensynsområder og bestemmelser. Hensynet til reindrifta må vektlegges spesielt. Kan bli påvirket til det negative ved stor trafikk til gården. Kan også bli påvirket til det positive av forbedring av kulturlandskapet.		Bruken av området forblir tilfeldig uten noe hensyntagen til samisk kultur og naturgrunnlag. Området gror igjen og blir tett skog som ikke er like godt beitegrunnlag for rein. Mindre trafikk til gården som kan være positivt for reindrifta.
Arkitektonisk og estetisk utforming.	Bureisergården står i fokus for reguleringsplanen. Det legges føringer for arkitektonisk og estetisk utforming i planbestemmelser og beskrivelse. Vernemyndighet vil bli informert og kan komme med innspill på vedlikehold og oppdatering av de SEFRAK-registrerte bygg. 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. SEFRAK-bygg kan bli skadelidende pga. forfall. Ingen plan for videre vedlikehold av disse bygg og andre bygg. Bureisergården blir mindre i fokus og kan få dårligere og feil vedlikehold.

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.
- Ivaretagelse av kulturminner etter Kulturminneloven, jfr. Lov om Kulturminner av 1978, §8. Bedre ivaretagelse av mulige funn.
- Kulturlandskapet og naturens mangfold vil opprettholdes bedre. Dette er mer i tråd med hovedplan for hele Namdalen. Større kontroll og fokus på viktige områder for biologiske mangfold som strandsone, bekkestrenger, randsoner rundt gamle jorder og ny vekst for planter avhengig av disse.
- Landskap. 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 samt hovedplan for Namdalen. Gården får en drift og mulighet for å bevare landskapet mer som i hovedplan.
- Samisk natur- og kulturgrunnlag. Bedre kontakt med Reinbeitedistriktet og dets innspill. Noen positive effekter har denne planen også for reindrifta.
- Arkitektonisk og estetisk utforming. Bureisergården og dets arkitektoniske og estetiske verdier ivaretas bedre. Samarbeid med Finnmark Fylkeskommune og bevaring av SEFRAK-registrerte bygg. Stort fokus på bureisergården fra eiere og driftsselskapet siden dette er premissgiver for kundegrunnlaget.

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.
- Mindre kontroll på ev. funn og ivaretagelse av kulturminner.
- Ingen kontroll eller fokus på naturens mangfold og mulig bevaringsverdige arter. Kulturlandskap og biologisk mangfold vil forringes. Gammel slåttemark forsvinner og skogen overtar. Mangfoldet endres.
- Ingen vurdering av sikring jordressurser og kulturlandskap og vektlegging av landskap.
- Ingen store betydninger for samisk kultur- og naturgrunnlag.
- Planområdet forblir uendret med hensyn på arkitektoniske og estetisk utforming. Det vil bli opp til ev. tiltakshavere å finne midler og gjøre vurderinger samt etterfølge kommunale og nasjonale regler og retningslinjer (SEFRAK-registrerte bygg).

#### **g) 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.

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 reguleringsplan ved opprettholdelse av kulturlandskapet. Større fokus på biologisk mangfold og sårbare arter. Anbefalinger etterfølges, kulturlandskap styrkes og biologisk mangfold opprettholdes/forsterkes.

Landskap: Ved gjennomføring av reguleringsplan med tilhørende byggeområder skal man være varsom med for eksempel felling av skog og terrenginngrep. Restriksjoner er lagt inn i bestemmelsestekst og områdeformål for planarbeidet. Kulturlandskapet vil fornyes og gjenopprettes og vil bli mer i henhold til hovedplan for Namdalen.

Samisk natur- og kulturgrunnlag: Eiere og driftsselskap skal opprettholde en god dialog med reindriftsutøvere. Føringer og innspill kan kommuniseres direkte og felles omforente løsninger vektlegges. Det bør utarbeides en felles driftsplan for bruken av området. Det skal holdes god kontroll på søppelhåndtering. Trafikk inn og ut til gården sluses via Langfjordvatnet som allerede har denne trafikken både sommer (båt) og vinter (snøskuter med offentlig løype). Dermed vil reindriftsutøvelsen bli minst mulig skadelidende ved gjennomføring av denne planen.

Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet: Bureisergården og dets arkitektoniske og estetiske verdier ivaretas bedre. Finnmark Fylkeskommune skal informeres og komme med innspill til bevaring av SEFRAK-registrerte bygg og mulige tiltak og oppgraderinger av disse.

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. Men dette er avhengig av om eiere har midler til dette. Muligens vil dette forfalle.

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 og til slutt forsvinne og skogen overtar.

Landskap: Kulturlandskapet kan forringes og føringer for dette vil ikke bli implementert i den videre drift av gården. Landskapet kan fortsette å gro igjen. Dette er ikke etter intensjonene i hovedplan for Namdalen hvor man ønsker å opprettholde kulturlandskapet.

Samisk natur- og kulturgrunnlag: mindre kommunikasjon med utøvere av reindrifta. Gjenngroing av planområdet. Det eksisterer ingen avbøtende tiltak for 0-alternativ.

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 samt holde kontakt med Finnmark Fylkeskommune for bevaring av SEFRAK-registrerte bygg.

#### **i) Forslagsstillers anbefaling av alternativ.**

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

Namdalen Wilderness Lodge AS ønsker å utvikle området som destinasjon for ødemarks/villmarks-turisme. Dette med basis i den autentiske og uberørte bygningsmassen som er bureisingsgården Nordbakken, og den særegne naturen og kulturlandskapet som er i Namdalen.

Man har supplert/krydret den autentiske bureisergården med områder for gammer og nye hytter. Disse ekstra elementene skal innarbeide seg det opprinnelige og ikke forringe kulturlandskapet. Dette innebærer også at man ønsker å ta vare på skogen som ressurs.

Det er lagt inn noen nødvendige endringer (bryggeområde, hytter og ekstra driftsbygninger) for å kunne være drivverdig som destinasjon for turisme/økoturisme/ødemarksvandring.

Namdalen Wilderness Lodge AS mener at fordelene med denne planen veier klart opp for ev. ulemper som planen utløser. De mulige ulemper som planen utløser har man tatt hensyn til og foreslått avbøtende tiltak for.

Planen fører til at eiere og drivere får en bedre struktur på bruk og utforming av området for innenfor de rammer som offentlige og andre næringslivsutøvere og private setter. 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 Namdalen Wilderness Lodge 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.**

Det er ikke nødvendig å gjennomføre undersøkelser utover det som er foretatt allerede, og det som finnes av opplysninger som allerede ligger i datakilder blant det offentlige og de beskrivelser som allerede er knyttet til området.

## **i) Overvåking av tiltaket.**

Etter forslagstillers vurdering er det ikke behov for å overvåke faktiske virkninger av tiltaket, bortsett fra oppfølging av SEFRAK-registrerte bygg. Her må man ha avklart rutiner for varsling til Finnmark Fylkeskommune ved tiltak/oppgraderinger/oppussing av disse. Dette ivaretas av tiltakshaver/eier Namdalen Wilderness Lodge AS. Dette bør være en del av HMS-tiltak internt i bedriften.

## **9. Sammendrag.**

Det er Torleif Sæther og Marost AS som eier de to private eiendommene, gbnr: 21/11 og 21/19. Eiendommer og bygninger skal driftes av Namdalen Wilderness Lodge AS.

Eiendommene utgjorde tidligere hele småbruket Nordbakken, med bolig, fjøs/låve og flere uthus samt noen gamle jorder. Namdalen Wilderness Lodge AS ønsker å utvikle området som destinasjon for ødemarks/villmarks-turisme. Dette med basis i den autentiske og uberørte bygningsmassen som er bureisingsgården Nordbakken, og den særegne naturen og kulturlandskapet som er i Namdalen.

Man har supplert/krydret den autentiske bureisergården med områder for gammer og nye hytter. Disse ekstra elementene skal innarbeide seg det opprinnelige og ikke forringe kulturlandskapet. Dette innebærer også at man ønsker å ta vare på skogen som ressurs.

Det er lagt inn noen nødvendige endringer (bryggeområde, hytter og ekstra driftsbygninger) for å kunne være drivverdig som destinasjon for turisme.

Underveis i planarbeidet er det så godt som mulig tatt hensyn til innspill som har kommet inn og innarbeidet dette i endring av bebyggelsesplan og konsekvensutredningen. Man har i planen bestrebet seg på både opprettholde kulturlandskapet og Nordbakken gård som verneverdig gårdsstruktur fra bureisertida. Det er foretatt undersøkelser av det biotopiske mangfoldet på planområdet. Namdalen Wilderness Lodge AS ønsker et godt samarbeid med brukere av området som reindrifta og Sør-Varanger kommune som forvalter museumsgården i Namdalen.