

Planbeskrivelse for Detaljreguleringsplan ved 'Jentoftbukta' på gbn. 11/ 1, 14 og 19, samt gbn. 11/1/27 i Sandnesdalen, Sør-Varanger kommune.

Planbeskrivelse

Dato; 22.01.2013
Revidert; 30.04.13
Vedtatt; 19.06.2013
Planid; 2012015
Websaknr; 11/1151

1. Generelt.

Planområdet er på ca 190 da og ligger mellom Jentoftbukta og Klubbneset i Langfjorden og Sandnesdalen. I henhold til arealdelen i kommuneplanen er området LNF-område. Tilgang til planområdet via kommunal veg i Sandnesdalen. Planområdet omfatter to private eiendommer knyttet sammen av en del av Finnmarkseiendommens areal. Planområdet omfatter også privat veg som knytter flere eiendommer til kommunal veg.

2. Bakgrunn og eierforhold.

Planområdet er en blanding av to private eiendommer og et område eid av Finnmarkseiendommen. Tiltakshaver for denne planen er Radius Kirkenes AS ved Kåre Tannvik og Ronny Østrem som også eier de eiendommene, 11/14 og 11/19. Eiendom 11/19 har tidligere vært et småbruk med bolig, fjøs/låve og uthus samt noen gamle jorder. Radius Kirkenes AS ønsker å utvikle området i forbindelse med sitt hovednæringsfelt som er turistvirksomhet.

3. Planprosessen.

Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og Finnmarken Dagblad i Juni 2011. Alle naboer og offentlige etater er varslet pr. brev med kart. Det er sendt ut forslag til planprogram for konsekvensutredning. Planprogrammet ble vedtatt 25.04.2012. Detaljreguleringsplan og konsekvensutredning sendes inn høsten 2012.

4. Planstatus og rammebetingelser.

Området er definert som LNF-område i arealplan for Sør-Varanger kommune. Det er tillatt med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Det er ikke driveplikt lenger for tidligere jorder på denne eiendommen. Store deler av planområdet ligger innenfor 100 meter fra Langfjorden.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.

Planområdet omfatter et areal på ca 190 daa, et område bestående av stort sett blandingsskog på en morene-avsetning som Sandneselva har lagt fra seg og gammel havbunn som har bløtere jordsmonn tilsvarende myr. Området grenser mot stort sett FeFo i nord og vest, og mot andre privat eiendommer i sør, samt Langfjorden mot øst.

Det står en hovedbygning som er bolig på eiendom 11/19 og tilhørende gammel fjøs/låve på eiendom 11/66. Det har vært drevet jordbruk her i tidligere tider. Det har vært ca. 26 daa oppdyrket mark tidligere på eiendom 11/19. Dette jordbruket ble avsluttet for 20-30 år siden og oppdyrket mark har ligget stort sett brakk siden da. Noe er i ettertid pløyd opp og grøftet noe, men har ikke blitt tilsådd eller brukt videre i jordbruks sammenheng.

Det går en kommunal forbi planområdet opp Sandnesdalen. Veien har fartsgrense på 50 km/t. Fra denne veien starter planområdet med en privat veg som brukes av flere eiendommer.

6. Beskrivelse av planforslaget.

Privat veg inn til området fra kommunal veg vil utbedres med 3-4 møteplasser slik at bussene kan benytte eiendommen uten problemer vinterstid. Veien vil oppgraderes og det er gjort avtale med fester (Stall 4 Vinder) om dette, grunneier FeFo har gitt tillatelse til utbedring. På eiendommen vil det etableres en snu-hammer for busser, P-plass for 3 busser og 15 biler.

Det er planlagt å benytte de 2 eksisterende bygningene (hytte og driftsbygning).

Driftsbygningen skal inneholde en restaurant for dags-besøkende fra Hurtigruta, og skal også kunne benyttes til kurs/konferansemiddager etc øvrige deler av året.

I hovedplanet skal det etableres kontorer og servicefunksjoner/kjøkken og i kjelleren garderobes, sauna WC, teknisk rom etc. Ved hjelp av vinduer vil fasaden åpnes mot sjøen. Eksisterende hus vil benyttes som resepsjon/salgsområde for de besøkende.

Vi vil benytte grunnvann til anleggene. Kapasitet på vanntilgangen må dokumenteres før byggetillatelse gis. Anleggene vil ha avløp til tank/spredegrøft og utslipp til sjø.

Gabba Restaurant vil flyttes i sin helhet fra område ved Andrevann til ny eiendom, og vil fungere som i dag. Restauranten vil etableres i lag med hundegården helt syd på eiendommen. Hundegården etableres slik at utkjøringen mot syd med sleder vinterstid kan foregå best mulig. Traseen for utkjøring er avtalt med grunneierne.

I dalen opp fra Klubbneset er det planlagt å anlegge campinghytter. I første omgang 10 stykker. Hyttene vil forsynes med grunnvann og avløp til godkjent type avløpsanlegg. Det er planlagt felles kai/sauna-anlegg nede ved sjøkanten. De forskjellige bygge- og anleggsområdene vil knyttes sammen med en intern vei. Denne veien skal kun benyttes for transport av nødvendig utstyr og forsyninger til campinghytter og kaier. Veien skal ikke benyttes som tilgang til bakenforliggende utmarksområde og privat eiendommer.

Planforslaget omfatter følgende hovedformål:

- Byggeområde for fritids- og turistformål, utleiehytter, næringsbebyggelse, bevertning og småbåtanlegg.
- LNF-områder, eksisterende hovedeiendommer og tilleggsområde
- Bevaring naturmiljø for bekkene
- Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur som veier, sti og parkering.
- Hensynssoner for høyspent.

7. Virkninger av planforslaget.

Terrenginngrep, transportbehov og fortetting. Det vil ved oppsetting av hytter og andre bygg nødvendigvis gjøres noe terrenginngrep. Dette i forbindelse med selve bygningen, samt nødvendig parkering for brukere. For å fortette bygningsmassen er nye campinghytter samlet i et konsentrert område. Vei og parkering skal føres i slik at det ikke blir stor trafikk langt inn

på området men samles mer i sør, dermed vil man få samlet og minimert naturinngrep i skog og terreng. Dette i samråd med Miljøverndepartementets retningslinje T-5/93.

Offentlig infrastruktur. En økning i antall utleiehytter samt etablering av Snøhotellet/Gabba vil nødvendigvis føre til noe økning av bruk av infrastruktur som vei og elektrisitet. Det er ikke offentlig vann- og avløpsnett i området. Derfor må det tas spesielt hensyn til god kontroll med avfall og avløp fra både utleiehytter og servicebygg.

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. En liten del av de gamle jordene vil bli brukt til parkeringsplass. Her er det lagt opp til å vise hensyn til ev. mulig jordbruksbehov i fremtiden. Tilgang til bakenforliggende mulige framtidige jordbruksarealer opprettholdes.

Det er gjennomført en befaring/registrering av biologisk mangfold av Bioforsk Svanhovd for hele planområdet spesielt med tanke på bygge- og anleggsområder. Det ikke funnet noe værneverdige planter eller dyreliv. Men det er i rapporten vektlagt at strandsonen langs Jentofbukta er et viktig område for strandeng. Det vil tas hensyn til spesielt kantsoner langs bekker og strandsonen ved fjorden. Radius Kirkenes vil ikke berøre disse sonene i sin drift av anlegget. Det er også viktig å ha kontroll på avfall slik at det ikke fører til økt bestand av kråkefugl samt at man kan se på tiltak som fuglekasser og foringsstasjoner for å øke den generelle fuglefaunaen.

I og med at tiltaket stort sett kun berører ny næringsdrift så vil det ikke berøre barn- og unges oppvekstforhold. Det er planlagt området for midlertidige boliger/leiligheter for ansatte som har behov for husvære i perioder, uten at det planlegges boliger for ansatte med familier.

Radius Kirkenes AS har en drift som varierer noe med sesongene, og det vil være ansatte som kun er ansatt i noen måneder i året.

8. Konsekvensutredning.

Forhold til konsekvensutredning.

Sør-Varanger kommune har i sin overordnede arealplan definert dette som et LNF-område. Kommunen vil kreve en konsekvensutredning med tilhørende planprogram. Dette ble klarlagt i møte med Planavdelingen på Sør-Varanger kommune. Planprogrammet ble vedtatt i kommunestyret den 25.04.2012. Konsekvensutredningen leveres inn høsten 2012.

9. a) Innkomne innspill.

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

- Sametinget. Datert 20.06.2011 og 16.02.2012.
Sametinget varslet ønske om befaring men har vurdert dette som unødvendig i første omgang. For øvrig gjør Sametinget oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner.
- Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvernabdeling. Datert 23.06.2011 og 16.02.2012. Dem ber om at man tar spesielt hensyn til bevarings- og hensynssoner. Dette særlig langs fjorden og bekker. For øvrig gis det innspill på universell utforming, friluftsliv og næringsliv. Finnmark Fylkeskommune har befart området og har ingen spesielle innvendinger til planen.
- Fylkesmannen i Finnmark. Datert 21.06.2011 og 21.02.2012.
Fylkesmannen i Finnmark har generelle innspill for reguleringsplan og konsekvensutredning. Herunder er det lagt vekk på estetikk, landskap, barn/unge og trafikk, universell utforming, grøntområder og folkehelse, landbruk, kantvegetasjon,

friluftsliv, konsekvensutredning samt beredskapstroppens innspill. 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. Fylkesmannen mener at kartlegging av biologisk mangfold må gjennomføres i planarbeidet.

I planarbeidet er det lagt inn føringer for estetikk, tilgang til friområder, vegetasjonsbevaring, trafikksikre arealer og lekeplass for barn/unge, universell utforming skal hensyntas, bevaring av grøntområder, flomsikring og krav om geologiske undersøkelser for nødvendig sikring av grunnen ved gjennomføring av planen. Det er utarbeidet en konsekvensutredning og ROS-analyse. Det er også tatt hensyn til mulig framtidig jordbruk for gamle jorder. Kartlegging av biologisk mangfold er gjennomført av Bioforsk Svanhovd sommeren 2012. Denne rapporten er datert 22.01.2013 og er vedlagt.

- Reinbeitedistrikt 5A/C. Datert 22.06.2011.
Her er det lagt vekt på at de arealer som i dag er ubenyttet i størst mulig grad fortsatt skal være det og at nye bygninger og anlegg knyttes opp til eksisterende bygningsmasse.
- Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark. Datert 29.02.2012.
Det bør tas hensyn til at det kan forekomme rein på sommeren i området og at det tas hensyn til dette i planen. Man vurderer ikke tiltaket til skade eller ulempe for reindriften i området.
Det er tatt hensyn til reindriftsforhold i planen spesielt med hensyn på at det ikke skal føres opp gjerder eller lignende som hindrer reinen. Bygninger og anlegg konsentreres. Det vil være tilgang til sjøen langs hele Langfjorden.
- Norges vassdrags- og energidirektorat. Datert 30.06.2011.
NVE gjør spesielt oppmerksom på kantsoner langs bekker og elver. Disse må være fri for inngrep og tiltak. Det er ingen spesiell flom eller skredfare som er registrert. Høyspenningsanlegg skl avsettes som hensynssone i planen. Dette er tatt hensyn til i planen ved hensynssoner for naturmiljø langs bekker og høyspent i planen.
- Finnmarkseiendommen. Datert 01.06.2011 og 14.02.2012.
Er part i planen. Dette i forbindelse med planlagt festetomt innenfor planområdet. Det er ønskelig at privat veg tas med i planområdet for å få regulert adkomst, møteplasser og lign. Restarealer utenom bygningsområde bør være friområde eller lignende. Dette er det tatt hensyn til i planarbeidet.
- Det gjøres generelt oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner. Dette er tatt med i reguleringsbestemmelsene.

Det har vært avholdt to åpne møter for brukere (lag, foreninger og private), offentlige etater og eiendomsbesittere av området vest for Sandnesbrua. Det er ført referat fra møtene som er vedlagt som innspill.

9. b) Innspill i fbm offentlig ettersyn.

I forbindelse med offentlig ettersyn er det kommet inn 6 innspill;

Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark, datert 12.04.13; Ingen merknader. Innspill er ivaretatt tidligere i planprosessen.

Kystverket, datert 10.04.13; ingen merknader.

Sametinget, datert 03.04.13; ingen merknader.

Finnmark Fylkeskommune, Areal og Kulturvern avdelingen, datert; 26.03.13. Minner om at allment tilgjengelig bygg skal være universelt utformet og om aktsomhetsplikten i Kulturminneloven. Merknaden anses ivaretatt i bestemmelsene.

Varanger Kraft, datert, 12.03.13; Må ha tilgjengelighet til forskjellige elkraftanlegg som de har i området. Merknaden anses ivaretatt.

Statens Vegvesen, datert 05.03.13; ingen planfaglige merknader. Skilting i henhold til håndbok 051 – Arbeid på og ved veg – langs fylkesveien er anbefalt i bygge - og anleggsperioden.

Fylkesmannen i Finnmark, datert 08.05.13;

Merknader vedrørende upresis bestemmelse for § 2.2, om hva området kan brukes til. Det kan også være en fordel med en byggelinje mot sjøen i formålsområde ”næringsbebyggelse”. Merknadene er ivaretatt i reviderte dokumenter.

NVE, datert 29.04.13; ingen merknader. Tidligere innspill er innarbeidet i plankart og bestemmelser.

10. Sammendrag.

Radius Kirkenes AS er en helårs reiselivsbedrift som leverer sine tjenester primært til passasjerer som benytter Hurtigruta. Totalt har vi inne på området ca 11.000 personer i 2011.

Radius Kirkenes AS inngikk vinteren 2010 en avtale med FeFo om godtgjørelse for å flytte fra området av Andrevann utenfor Kirkenes for at området skulle frigjøres til et framtidig sykehus. I mars 2011 undertegnet Radius Kirkenes AS og tidligere eier Willy Warelius en avtale hvor RK kjøpte eiendommene 11/14 og 11/19 for å kunne re-etablere Kirkenes Snowhotel og Gabba-konseptet. Eiendommene ligger i Sandnesdalen og grenser mot Langfjorden på Sandnes, Sør-Varanger kommune.

Det er vurdert andre områder for dette prosjektet, men det er ingen områder som hadde de kvaliteter og forutsetninger som det var behov for. En slik virksomhet kan ikke plasseres i boligområder eller i nærheten av industriområder. Samtidig er virksomheten avhengig av noe enkel infrastruktur. Radius Kirkenes AS ser ikke det som realistisk å finne annen alternativ plassering innefor bussavstand 12-13 min fra Hurtigruta til aktiviteten sin. I så måte vil prosjektet skrinlegges og Radius Kirkenes vil ikke kunne opprettholde produktene snøhotell/hundekjøring. Dette innebærer at selskapet vil legge ned sin virksomhet.

Det er i dette planarbeidet både gjennomført møter med naboer og lag/foreninger som har interesser i Sandnesdalen, samt Sør-Varanger kommune. Det har vært en positiv og god tone på møtene og partene virker interessert i å få strukturert bruken og forholdene i Sandnesdalen på en bedre måte. I så måte er denne planen en god start på en forbedring av forholdene. Underveis i planarbeidet er det så godt som mulig tatt hensyn til innspill som har kommet inn og innarbeidet dette i reguleringsplanen og konsekvensutredningen. Det tas hensyn til rapport fra Bioforsk Svanhovd om å la spesielt randsoner langs bekkefar og strandsone langs Jentoftbukta være fri for bygge- og anleggspåvirkninger eller andre tiltak.