



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Bernt Kvamme Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 02.05.2013
Arkivkode: K2-L12, K1-611	Arkivsaksnr.: 11/1151
Saksordfører: Roger Bruer	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel	07.06.2013	032/13
Kommunestyret	19.06.2013	039/13

### DETALJREGULERINGSPLAN OG KONSEKVENsutREDNING, JENTOFTBUKTA -RADIUS KIRKENES.

#### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	14.05.2013	bestemmelser 300413
2	14.05.2013	konsekvensutredning
3	14.05.2013	planbeskrivelse 300413
4	14.05.2013	plankart 3004113
5	14.05.2013	rosskjema

#### Dokumenter i saken:

Dok.dato	Type	Avsender/mottaker	Tittel
29.04.2011	I	Radius Kirkenes AS	SØKNAD OM KONSESJON FOR ERVER V AV FAST EIENDOM 11/19 OG 11/14
09.05.2011	U	Radius Kirkenes AS	GEBYRBREV 11/19-11/14

20.05.2011	U	Radius Kirkenes AS	KONSESJON FOR ERVERV AV FAST EIENDOM 11/19 OG 11/14
30.05.2011	I	Fiskebeck Prosjekt AS	VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID - SANDNESDALEN
01.06.2011	I	Finnmarkseiendommen	VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID VED
09.06.2011	I	Fylkesmannen i Finnmark	SPØRSMÅL FRA FYLKESMANNEN
21.06.2011	I	Forum for natur og friluftsliv Finnmark	UTTALELSE - VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID
21.06.2011	I	Fylkesmannen i Finnmark	VEDR. INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID
22.06.2011	I	Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik	UTTALELSE VEDR. OPPSTART AV REGULERINGSARBEID
23.06.2011	I	Finnmark Fylkeskommune	INNSPILL TIL REGULERINGSPLANARBEID - VARSEL OM BEFARING
30.06.2011	I	Norges vassdrags- og energidirektorat	NVES INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID
28.11.2011	I	Fiskebeck Prosjekt AS	PLANPROGRAM - KONSEKVENSTREDNING NYE GABBA,
29.12.2011	U	Fiskebeck Prosjekt AS	PLANPROGRAM - KONSEKVENSTREDNING NYE GABBA,
04.01.2012	I	Fiskebeck Prosjekt as	FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR GABBA SANDNESDALEN
30.01.2012	I	Fiskebeck Prosjekt AS	FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR KONSEKVENSTREDNING TIL GABBA,
03.02.2012	I	Norges vassdrags- og energidirektorat	INNSPILL TIL FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR GABBA 11/1, 11/4, 11/19
06.02.2012	I	Fiskebeck Prosjekt AS	REGULERINGSPLAN MED KONSEKVENSTREDNING FOR NYE
10.02.2012	I	Statens Vegvesen	FORSLAG TIL PLANPROGRAM KONSEKVENSTREDNING GABBA
14.02.2012	I	Finnmarkseiendommen	DETALJREGULERING AV AREAL TIL TURISTFORMÅL I SANDNESDALEN. KOPI
21.02.2012	I	Fylkesmannen i Finnmark	HØRINGSUTTALELSE - FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR GABBA
29.02.2012	I	Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark	UTTALELSE - FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR KONSEKVENSTREDNING TIL GABBA
27.03.2012	I	Fiskebeck Prosjekt AS	PLANPROGRAM GABBA SANDNESDALEN - REDIGERT
26.04.2012	U	Saksbehandler Bernt Kvamme	MELDING OM VEDTAK FRA KOMMUNESTYRET 25.04.12: FORSLAG TIL
03.09.2012	I	Finnmarkseiendommen	DEPONERING AV UTSKIFTINGSMASSER I GAMMELT MASSETAK I SANDNESDALEN
01.11.2012	U	Radius Kirkenes	REGULERINGSPLANARBEID SANDNESDALEN - RADIUS KIRKENES.

23.01.2013	I	Fiskebeck Prosjekt AS	DETALJPLAN JENTOFTBUKTA - RADIUS KIRKENES AS
23.01.2013	I	Fiskebeck Prosjekt AS	DETALJPLAN JENTOFTBUKTA- INNSPILL
27.02.2013	U	adresseliste	REGULERINGSPLAN NYE GABBA - RADIUS KIRKENES. FASTSATT PLANPROGRAM.
28.02.2013	U	Saksbehandler Bernt Kvamme	MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 28.02.13:
01.03.2013	U	adresseliste	DETALJPLAN FOR OMRÅDE VED JENTOFTBUKTA, GNR. 11, BNR. 1, 14 OG 19
04.03.2013	U	Radius Kirkenes	REGULERINGSPLANARBEID JENTOFTBUKTA - SANDNESDALEN -
05.03.2013	I	Statens Vegvesen	UTTALELSE - DETALJPLAN FOR OMRÅDE VED JENTOFTBUKTA
05.03.2013	U	Fredrik Bisgaard Hatle;	DETALJPLAN FOR OMRÅDE VED JENTOFTBUKTA I SANDNESDALEN -
12.03.2013	I	Varanger KraftNett AS	REGULERINGSPLAN NYE GABBA - RADIUS KIRKENES
20.03.2013	U	Forsvarsbygg	DETALJPLAN FOR OMRÅDE VED JENTOFTBUKTA, GNR. 11, BNR. 1, 14 OG 19
26.03.2013	I	Finnmark fylkeskommune	UTTALELSE - DETALJPLAN FOR OMRÅDE VED JENTOFTBUKTA SANDNESDALEN
03.04.2013	I	Sametinget	UTTALELSE - DETALJPLAN FOR OMRÅDE VED JENTOFTBUKTA SANDNESDALEN
10.04.2013	I	Kystverket Troms og Finnmark	UTTALELSE - DETALJPLAN FOR OMRÅDE VED JENTOFTBUKTA - 11/1/14 OG 11/1/19
12.04.2013	I	Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark	UTTALELSE - DETALJPLAN FOR OMRÅDE VED JENTOFTBUKTA I SANDNESDALEN
15.04.2013	U	Fylkesmannen i Finnmark	FYLKESMANNEN BER OM Å FÅ UTSATT HØRINGSFRISTEN FOR
15.04.2013	I	Fylkesmannen i Finnmark	FYLKESMANNEN BER OM Å FÅ UTSATT HØRINGSFRISTEN FOR
29.04.2013	I	Norges vassdrags- og energidirektorat	INNSPILL TIL OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJPLAN FOR OMRÅDET VED
07.05.2013	I	Fiskebeck Prosjekt as v/ Jens- Åge	GABBA SANDNESDALEN DETALJPLAN JENTOFTBUKTA.
08.05.2013	I	Fylkesmannen i Finnmark	UTTALELSE - DETALJPLAN FOR OMRÅDE VED JENTOFTBUKTA

### Kort sammendrag:

Radius Kirkenes/ Gabba har i en del år hatt turistvirksomhet ved andrevann. Snøhotell, hundekjøring, bevertning, reinsdyr m.m.

Det er imidlertid slik at Helse Nord har avtale med Radius om å overta tomten for nytt sykehus, et arbeid som også er godt i gang. I den forbindelse må Radius finne et annet attraktivt område i rimelig nærhet på Kirkeneshalvøya til sin virksomhet.

Et alternativ som er vurdert er i Sandnesdalen. Etter som virksomheten til Radius er så vidt omfattende, og området heller ikke er avsatt til formålet i arealplanen, omfattes planarbeidet av kap. 4 i Plan – og bygningsloven, det vil si at det må utarbeides både planprogram og konsekvensutredning foruten reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og beskrivelse.

Planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret 25.04.12 og planforslaget ble mottatt 24.01.13. Planforslaget ble vedtatt utlagt til offentlig ettersyn i 6 uker i møte i utvalg for Plan og samferdsel 28.02.13.

### **Faktiske opplysninger:**

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

### **Beskrivelse av planforslaget;**

Konsekvensutredningen er utarbeidet på grunnlag av fastsatt planprogram, jf. § 4–1, og gir en beskrivelse og vurdering av planens konsekvenser for relevante miljø- og samfunnstema. Etter KU-forskriften skal konsekvensutredningens innhold, omfang og detaljeringsgrad tilpasses den aktuelle plantype og behov for avklaringer.

Grad og omfang av vurdering av enkeltområder vil være avhengig av forhold som størrelse, konfliktnivå og omfanget av virkninger.

Etter administrasjonens forståelse er plandokumentene utarbeidet etter gjeldene og anerkjent metodikk, og tilpasset plannivået og omfanget til fremtidig virksomhet. Dette bekreftes for så vidt av de innkomne uttalelser.

Det vises til konsekvensutredningen og de andre dokumentene i saken for ytterligere opplysninger, men en beskrivelse av forslaget følger nedenunder.

Beskrivelse .

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

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. Det skal benyttes 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.

Virkninger av planforslaget.

Terrenginngrep, transportbehov og fortetning. 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 etter 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

#### **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, infrastruktur, barn og ungdom, kompetansebygging, økonomi og Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov

Dette er utredet i konsekvensutredningen, og det vises til denne.

### **Alternative løsninger:**

### **Forslag til vedtak :**

Med hjemmel i Plan og bygningslovens § 12-12 vedtar Sør-Varanger Kommunestyre "detaljreguleringsplan ved Jentoftbukta, Planid 2012015, gnr. 11, bnr.1, 14, 19 og gnr. 11 bnr. 1,fnr. 27, i Sandnesdalen" med tilhørende bestemmelser, beskrivelse og konsekvensutredning datert 30.04.13.

### **Behandling 07.06.2013 Utvalg for plan og samferdsel**

**Saksordfører: Roger Bruer. I saksordførers fravær, orienterte Kjell Hastad.**

Innstillingen enstemmig vedtatt.

### **Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 032/13:**

Utvalg for plan og samferdsel avgir følgende innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Sør-Varanger kommunestyre "detaljreguleringsplan ved Jentoftbukta, planid 2012015, gnr. 11, bnr.1, 14, 19 og gnr. 11 bnr. 1,fnr. 27, i Sandnesdalen" med tilhørende bestemmelser, beskrivelse og konsekvensutredning datert 30.04.13.

### **039/13: DETALJREGULERINGSPLAN OG KONSEKVENSTREDNING, JENTOFT- BUKTA - RADIUS KIRKENES.**

---

### **Forslag til vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Sør-Varanger kommunestyre "detaljreguleringsplan ved Jentoftbukta, Planid 2012015, gnr. 11, bnr.1, 14, 19 og gnr. 11 bnr. 1,fnr. 27, i Sandnesdalen" med tilhørende bestemmelser, beskrivelse og konsekvensutredning datert 30.04.13.

**Behandling 07.06.2013 Utvalg for plan og samferdsel**

**Saksordfører: Roger Bruer. I saksordførers fravær, orienterte Kjell Hastad.**

Innstillingen enstemmig vedtatt.

**Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 032/13:**

Utvalg for plan og samferdsel avgir følgende innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Sør-Varanger kommunestyre "detaljreguleringsplan ved Jentoftbukta, planid 2012015, gnr. 11, bnr.1, 14, 19 og gnr. 11 bnr. 1,fnr. 27, i Sandnesdalen" med tilhørende bestemmelser, beskrivelse og konsekvensutredning datert 30.04.13.

**Behandling 19.06.2013 Kommunestyret**

**Saksordfører: Roger Bruer**

Egil Kalliainen, Ap, ba om å få sin habilitet vurdert. Kalliainen ble erklært habil og deltok i behandlingen av saken.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

**Kommunestyrets vedtak i sak 039/13:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Sør-Varanger kommunestyre "detaljreguleringsplan ved Jentoftbukta, planid 2012015, gnr. 11, bnr.1, 14, 19 og gnr. 11 bnr. 1,fnr. 27, i Sandnesdalen" med tilhørende bestemmelser, beskrivelse og konsekvensutredning datert 30.04.13.

Bente Larssen  
rådmann

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