

RAPPORT

Detaljregulering Jentoftbukta

OPPDRAKSGIVER

Snowhotel Kirkenes AS

EMNE

Planbeskrivelse

DATO / REVISJON: 19. januar 2023 / 01

DOKUMENTKODE: 10226936-01-PLAN-RAP-002



Planens ID:	5605-2012015
ArkivsakID:	22/6653
Varsel om oppstart:	15.12.22
1.gangs behandling:	
Utlagt til offentlig ettersyn:	
Dato for siste revisjon:	
2.gangs behandling:	
Dato for vedtak i kommunestyret:	

Dette dokumentet har blitt utarbeidet av Multiconsult på vegne av Multiconsult Norge AS eller selskapets klient. Klientens rettigheter til dokumentet er gitt for den aktuelle oppdragsavtalen eller ved anmodning. Tredjeparter har ingen rettigheter til bruk av dokumentet (eller deler av det) uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Multiconsult. Enhver bruk av dokumentet (eller deler av det) til andre formål, på andre måter eller av andre personer eller enheter enn de som er godkjent skriftlig av Multiconsult, er forbudt, og Multiconsult påtar seg intet ansvar for slikt bruk. Deler av dokumentet kan være beskyttet av immaterielle rettigheter og/eller eiendomsrettigheter. Kopiering, distribusjon, endring, behandling eller annen bruk av dokumentet er ikke tillatt uten skriftlig forhåndssamtykke fra Multiconsult eller annen innehaver av slike rettigheter.

RAPPORT

OPPDRAG	Detaljregulering Jentoftbukta	DOKUMENTKODE	10226936-01-PLAN-RAP-001
EMNE	Planbeskrivelse	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Snowhotel Kirkenes AS	OPPDRAGSLEDER	Tom Langeid
KONTAKTPERSON	Jonas Ryeng	UTARBEIDET AV	Ivar Bjørnstad
KOORDINATER		ANSVARLIG ENHET	5032 Arealplan og utredning, Nord
GNR./BNR./SNR.			

SAMMENDRAG

Tiltakshaver ønsker å videreutvikle Snowhotel Kirkenes i Sandnesdalen med fokus på mer helårig drift.

Planen åpner for etablering av 40 nye utleiehytter, banja, vaktbolig for hundegård, større boligrigg, garasjelegg og carport.

I tillegg legger planen til rette for nye vegløsninger, og stadfester trase for skuter- og hundekjøring. Planen åpner også for utvidelse av eksisterende hundegård og parkeringsareal.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
01	11.01.24	Justert etter innspill fra oppdragsgiver	Ivar Bjørnstad	Tom Langeid	Tom Langeid
00	31.08.23	Utkast til oppdragsgivers gjennomsyn	Ivar Bjørnstad	Tom Langeid	Tom Langeid

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Innledning	5
1.1	Bakgrunn.....	5
1.2	Formål med planarbeidet	5
1.3	Forskrift om konsekvensutredning	5
2	Planprosess og medvirkning.....	6
2.1	Dialog med Fefo og Stall Fire Vinder.....	6
2.2	Dialog med Forsvarsbygg	6
2.3	Dialog med reindrifta	6
2.4	Oppstartsmøte.....	6
2.5	Varsel om planoppstart	6
2.6	Avvik fra varslet plangrense.....	8
3	Planstatus og rammebetingelser.....	10
3.1	Nasjonale og regionale føringer.....	10
3.2	Kommuneplanens arealdel for Sør-Varanger (planid: 2004105), datert 14.02.2018.....	10
3.3	Detaljregulering for Jentoftbukta (planid: 2012015), datert 19.06.2013	12
3.4	Bebyggelsesplan for Sandnesdalen Ridesenter (planid: 2007004), datert 09.05.2007.....	13
4	Beskrivelse av planområdet	14
4.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet.....	14
4.2	Eiendomsforhold	15
4.3	Dagens virksomhet	17
4.4	Kulturminner.....	17
4.5	Naturmangfold.....	18
4.6	Landskap	19
4.7	Reindrift	19
4.8	Friluftsliv	19
4.9	Grunnforhold	20
4.10	Skredfare.....	21
4.11	Flomfare.....	21
4.12	Trafikale forhold	22
4.13	Teknisk infrastruktur.....	22
5	Beskrivelse av planen	23
5.1	Utbyggingsplanene	23
5.2	Planlagt arealbruk, byggehøyde og tomteutnyttelse.....	26
5.2.1	Fritids- og turistformål	27
5.2.2	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	28
5.2.3	Kjøreveg	28
5.2.4	Annen veggrunn – grøntareal	28
5.2.5	Parkering.....	28
5.2.6	Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift.....	28
5.3	Områdestabilitet	28
5.4	Skredfare.....	28
5.5	Flomfare.....	30
5.6	Reindrift	31
5.7	Universell utforming	31
5.8	Teknisk infrastruktur	31
5.9	Kulturminner.....	33
5.10	Rekkefølgekrav	34
6	Virkninger av planen.....	35
6.1	Næringsliv	35
6.2	Trafikale forhold	35
6.3	Skyte- og øvingsfelt.....	35
7	Risiko og sårbarhet	36
8	FNs bærekraftsmål.....	36
9	Vedlegg.....	37

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Snowhotel Kirkenes AS har engasjert Multiconsult Norge AS til å utarbeide en detaljreguleringsplan for videreutvikling av eksisterende reiselivsvirksomhet på eiendom 11/1, 11/5, 11/14, 11/19 m.fl. i Sandnesdalen i Sør-Varanger kommune.

1.2 Formål med planarbeidet

Tiltakshaver ønsker å videreutvikle Snowhotel Kirkenes i Sandnesdalen med fokus på mer helårig drift.

Planen skal legge til rette for økt overnattingskapasitet, fastlegge skuter- og hundeløyper, turløyper og annen utendørsaktivitet og adkomstveg.

1.3 Forskrift om konsekvensutredning

Forslagsstiller vurderte planens forhold til KU-forskriften ifbm oppstart av planarbeidet på følgende måte:

Planarbeidet fanges hverken opp av § 6 eller § 7 i forskrift om konsekvensutredninger, og utløser dermed ikke automatisk utredningsplikt.

Planarbeidet fanges opp av § 8, men vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og fanges således ikke opp av § 10.

Dette innebærer at reguleringsarbeidet ikke utløser KU-plikt etter forskrift om konsekvensutredninger, og at reguleringsplanarbeidet gjennomføres som en ordinær prosess.

Statsforvalteren vurderte, i innspill til oppstart av planen, at planen ville falle inn under KU-forskriftens § 8, første ledd bokstav a., og følgelig måtte vurderes etter forskrift § 10. Statsforvalteren vurderte i tillegg at planen ville falle inn under vedlegg II pkt. 11 j) ev. pkt. 13 Utvidelser eller endringer – Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige endringer.

Basert på Statsforvalterens innspill, sendte forslagsstiller en revidert KU-vurdering, der det ble lagt til grunn at tiltaket fanges opp av forskriftens § 8, og derfor må vurderes iht § 10.

Sør-Varanger kommune foretok deretter en egen vurdering av forholdet til KU-forskriften.

I brev fra kommunen datert 22.03.2023 konkluderes forholdet til KU-plikten slik:

Planarbeidet fanges hverken opp av § 6 eller § 7 i forskrift om konsekvensutredninger, og utløser dermed ikke automatisk utredningsplikt.

Derimot fanges planarbeidet opp av § 8, men det vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og fanges således ikke opp av § 10.

Kommunen kan derfor ikke se at reguleringsarbeidet utløser KU-plikt etter forskrift om konsekvensutredninger, derfor kan reguleringsarbeidet gjennomføres som en ordinær prosess.

2 Planprosess og medvirkning

2.1 Dialog med Fefo og Stall Fire Vinder

Et viktig formål med planarbeidet har vært å legge til rette for å avklare rettigheter knyttet til kjøreadkomst, samt skutertrasé og hundeløype langs denne.

I en tidlig fase er foreslått avgrensning av areal for adkomstveg og nevnte traseer avklart gjennom dialog med Fefo som eier og Stall Fire Vinder som fester av berørt eiendom (11/1/27).

Partene ser for seg at nevnte areal skilles ut som egen eiendom med Snowhotel Kirkenes AS som hjemmelshaver.

2.2 Dialog med Forsvarsbygg

Forslagsstiller har i en tidlig fase vært i dialog med Forsvarsbygg ved ønske om å justere grensen mot tilliggende skyte- og øvingsområde.

Forsvarsbygg har i og med forhåndsmerkningen akseptert foreslått grensejustering.

2.3 Dialog med reindriftn

Forslagsstiller har i forbindelse med varsel om planoppstart tatt særskilt kontakt med berørte reinbeitedistrikter, med sikte på gjensidig informasjon.

Basert på dette ble det gjennomført eget møte med RBD 5A/C, med påfølgende innspill.

2.4 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt den 08.12.2022.

Se vedlagt referat fra oppstartsmøte vedlegg 1.

2.5 Varsel om planoppstart

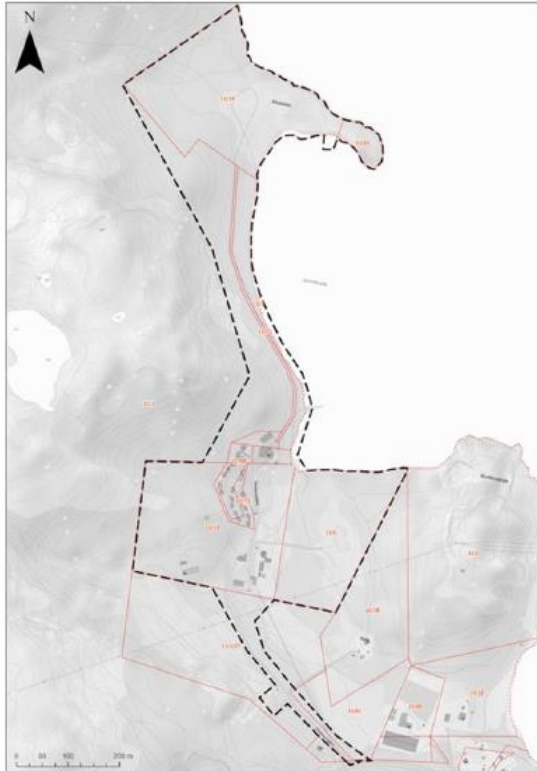
Det ble sendt ut varsel om oppstart den 15.12.2022 til aktuelle myndigheter og hjemmelshavere, samt utlyst i Sør-Varanger Avis den 21.12.2022.

Det har kommet totalt 17 innspill til planarbeidet som er oppsummert og kommentert i vedlegg 2.

Oppstart av arbeid med reguleringsendring

Iht. plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-14 varsles det herved om oppstart av arbeid med endring av plan 2012015 Jentoftbukta ved Sandnesdalen i Sør-Varanger kommune.

Forslagsstiller er Snowhotell Kirkenes AS og plankonsulent er Multiconsult Norge AS.



Tiltakshaver ønsker å videreutvikle virksomheten ved Snowhotel Kirkenes i Sandnesdalen, som har vært i drift siden 2006. Dette bl.a. gjennom å legge til rette for økt overnattingskapasitet og fastlegge skuter- og hundeløyper.

Planarbeidet er vurdert å ikke utløse krav om konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredning.

Berørte myndigheter, organisasjoner og naboer blir varslet direkte.

Varslingsbrev med vedlegg er tilgjengelig på Multiconsults hjemmeside under aktuelt/kunngjøringer.

De som har synspunkter eller faktiske opplysninger til planarbeidet eller til innholdet i planprogrammet, bes melde dette skriftlig til Multiconsult Norge AS på tromso@multiconsult.no innen 20.01.2023, med kopi til Sør-Varanger kommune på postmottak@sor-varanger.kommune.no.

Spørsmål vedrørende planarbeidet kan rettes til:

Tom Langeid | 951 90 790 | tom.langeid@multiconsult.no



Multiconsult

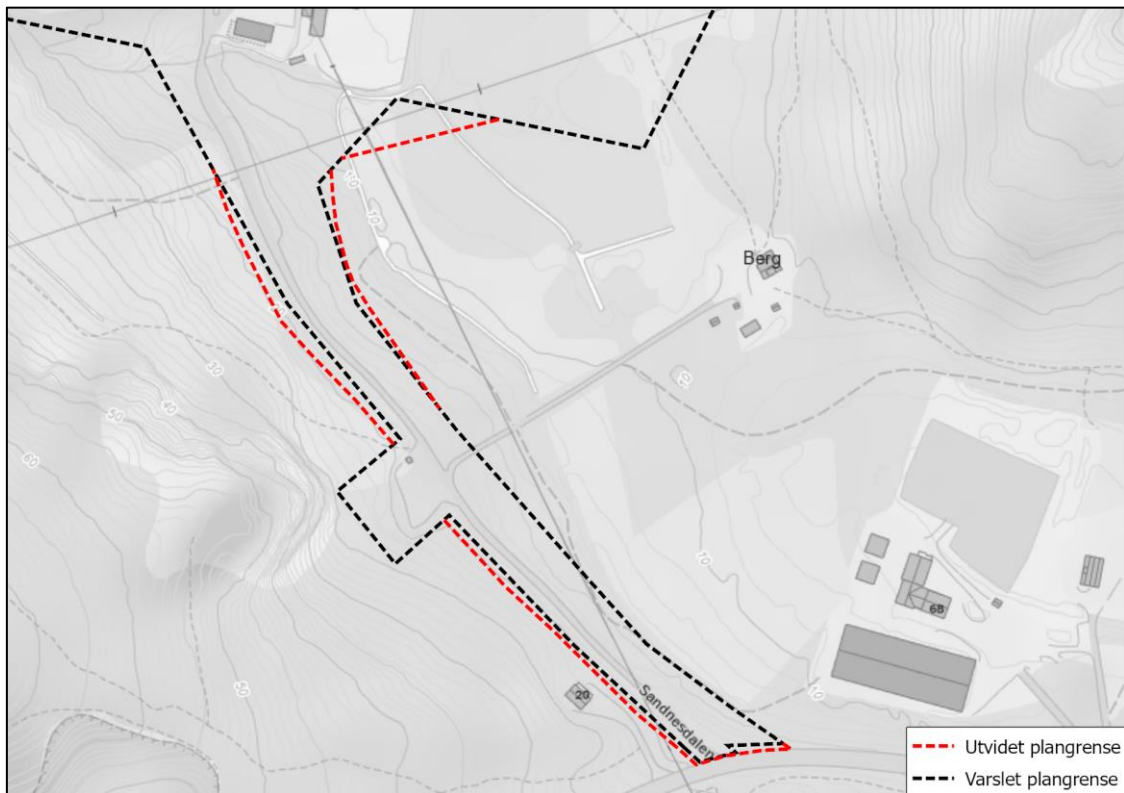
Figur 1: Kunngjøring i Sør-Varanger Avis.

2.6 Avvik fra varslet plangrense

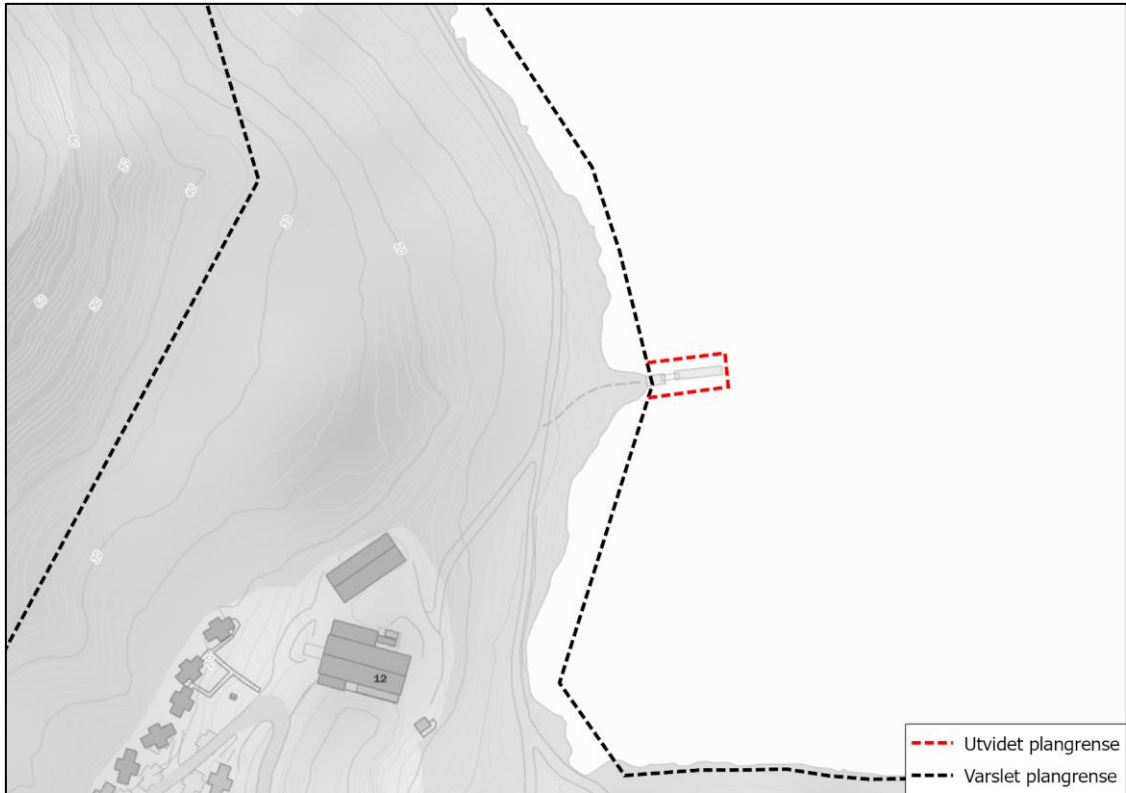
Den endelige plangrensen er marginalt utvidet ift planområdet som først ble varslet.

Dette er gjort for å tilpasse plangrensen til dagens situasjon basert på innmålt data knyttet til veganlegg og eksisterende brygge.

Utvidelsene vurderes å ha begrenset betydning mtp forhold til naboskap og sektorinteresser.



Figur 2: Varslet og utvidet plangrense.



Figur 3: Varslet og utvidet plangrense.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Nasjonale og regionale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Formålet til retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk og sikre nasjonale og regionale interesser i 100-metersbeltet langs sjøen. Strandsoneforvaltningen skal bidra til en bærekraftig utvikling i tråd med FNs bærekraftsmål.

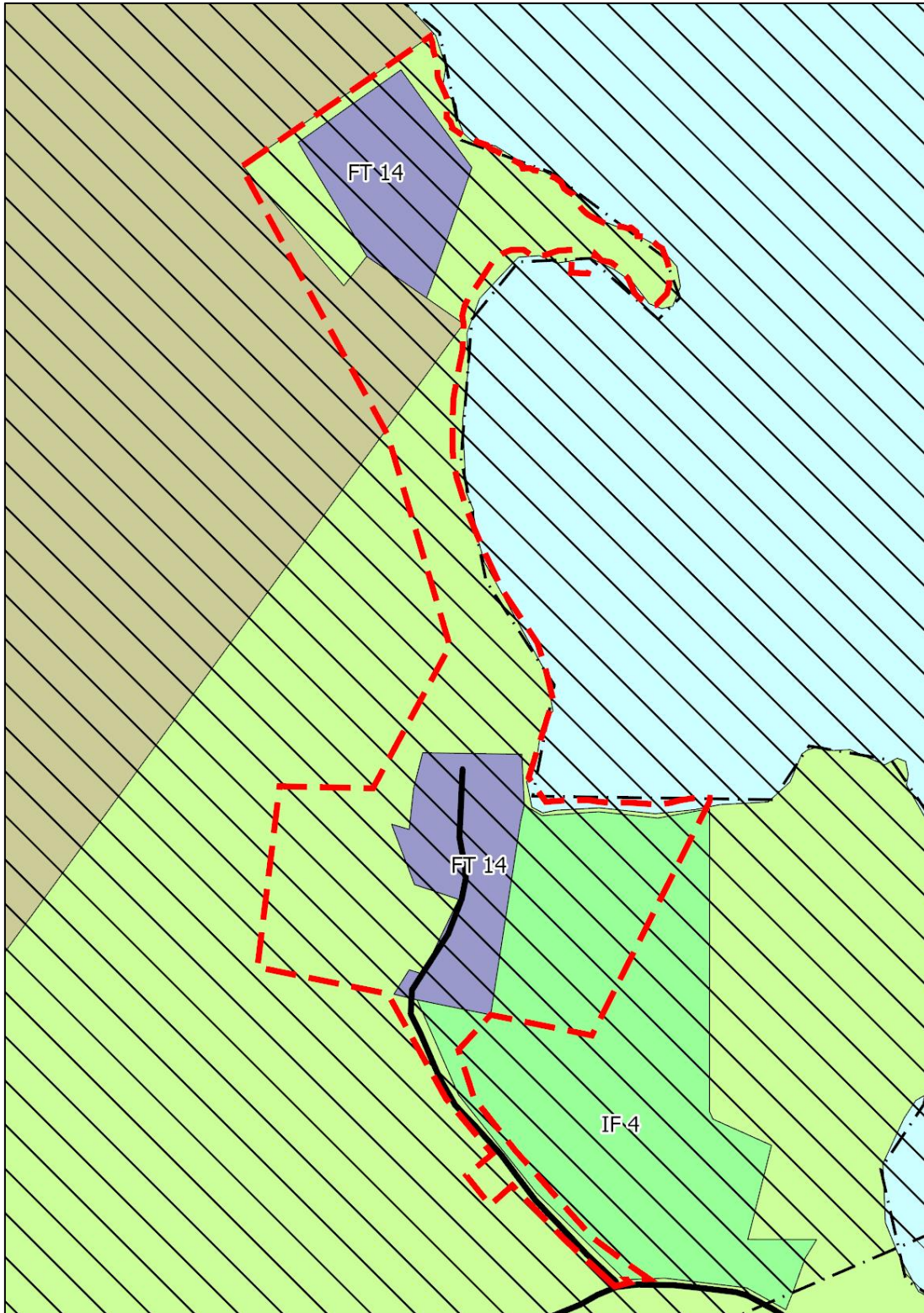
3.2 Kommuneplanens arealdel for Sør-Varanger (planid: 2004105), datert 14.02.2018

Planområdet berører følgende arealer avsatt i KPA:

- Fritid- og turistformål (FT 14)
- Friområde (IF 4 Ridesenter)
- LNFR
- Skytefelt/øvingsområde (FSØ1)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (NFFF–1)

Planområdet berører følgende hensynssoner avsatt i KPA:

- Sikringssoner
- Støyssoner

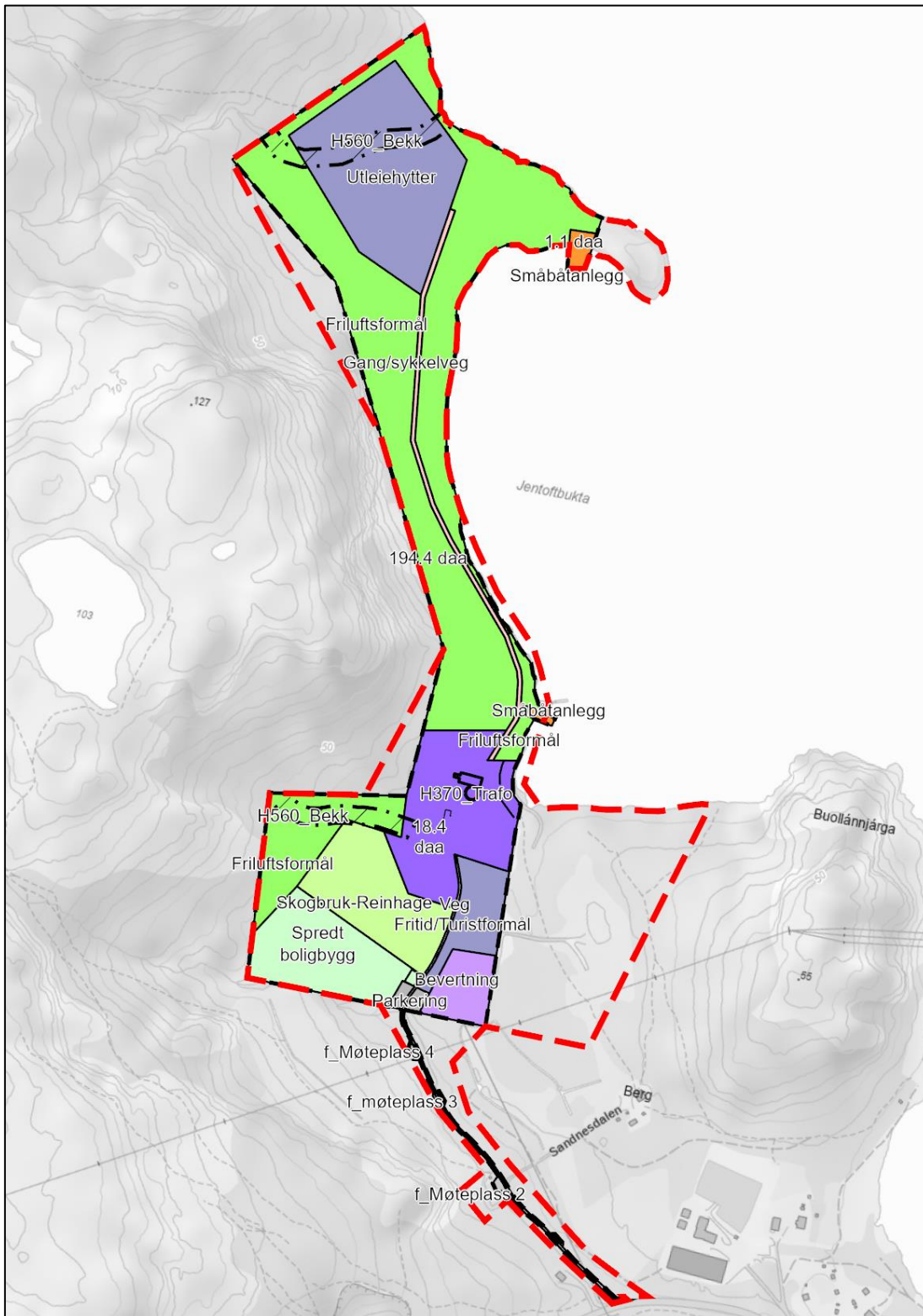


Figur 4: Utklipp av KPA, planområdet for denne planen vises med rød stiplet linje.

3.3 Detaljregulering for Jentoftbukta (planid: 2012015), datert 19.06.2013

Planområdet omfatter hele planområdet til gjeldende detaljregulering for Jentoftbukta.

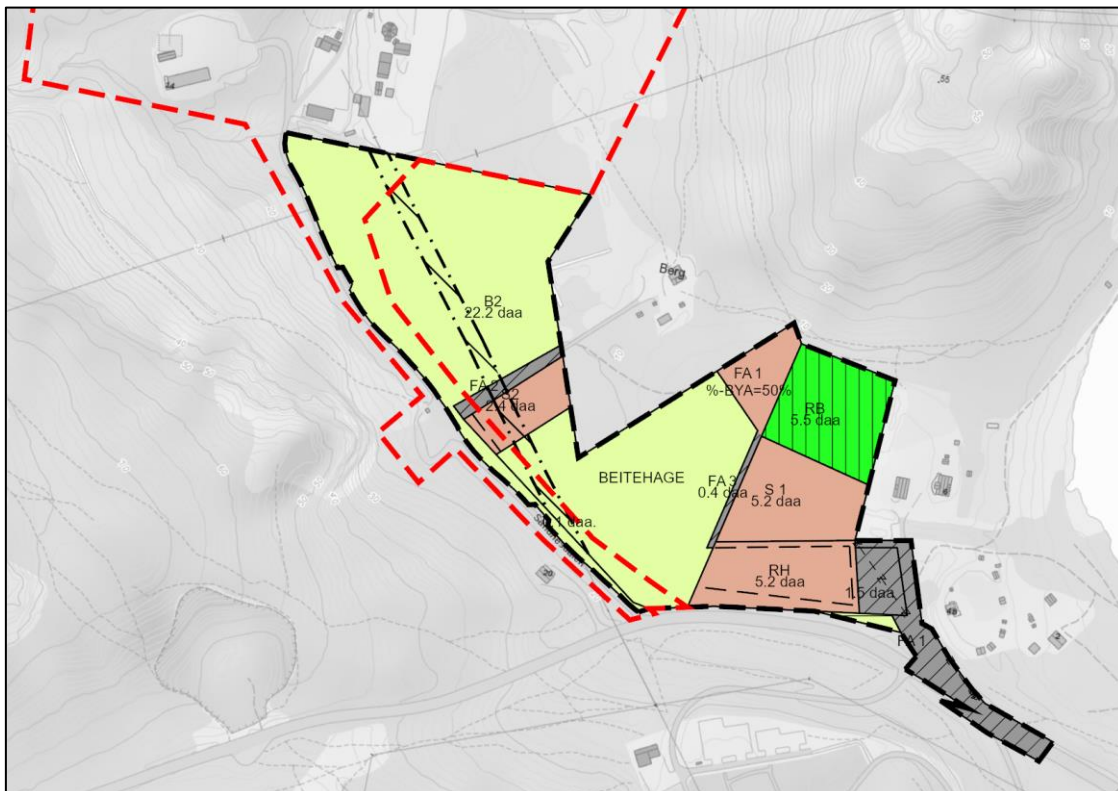
Følgende formål er avsatt i gjeldende plan: Fritids- og turistformål, utleiehytter, næring, bevertning, småbåtanlegg, veg, kjøreveg, gang-/sykkelveg, parkeringsplasser, skogbruk, friluftformål, spredt boligbebyggelse.



Figur 5: Detaljregulering for Jentoftbukta, plangrensen for denne planen vises med rød stiplet linje.

3.4 Bebyggelsesplan for Sandnesdalen Ridesenter (planid: 2007004), datert 09.05.2007

Deler av planområdet berører områder som i bebyggelsesplan for Sandnesdalen Ridesenter er avsatt til landbruksområde (B1-2), felles avkjørsel (FA2) og annet byggeområde (S2).



Figur 6: Utklipp av bebyggelses plan for Sandnesdalen Ridesenter, plangrensen til denne planen vises med rød stiplet linje.

4 Beskrivelse av planområdet

4.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger vest for Sandnes og Langfjorden i Sør-Varanger kommune.

Sett bort i fra mindre utvidelser mot øst og vest sammenfaller planområdet i stor grad med gjeldende regulering (Detaljregulering for Jentoftbukta, planid: 2012015).

Planområdet er ca. 276 daa.



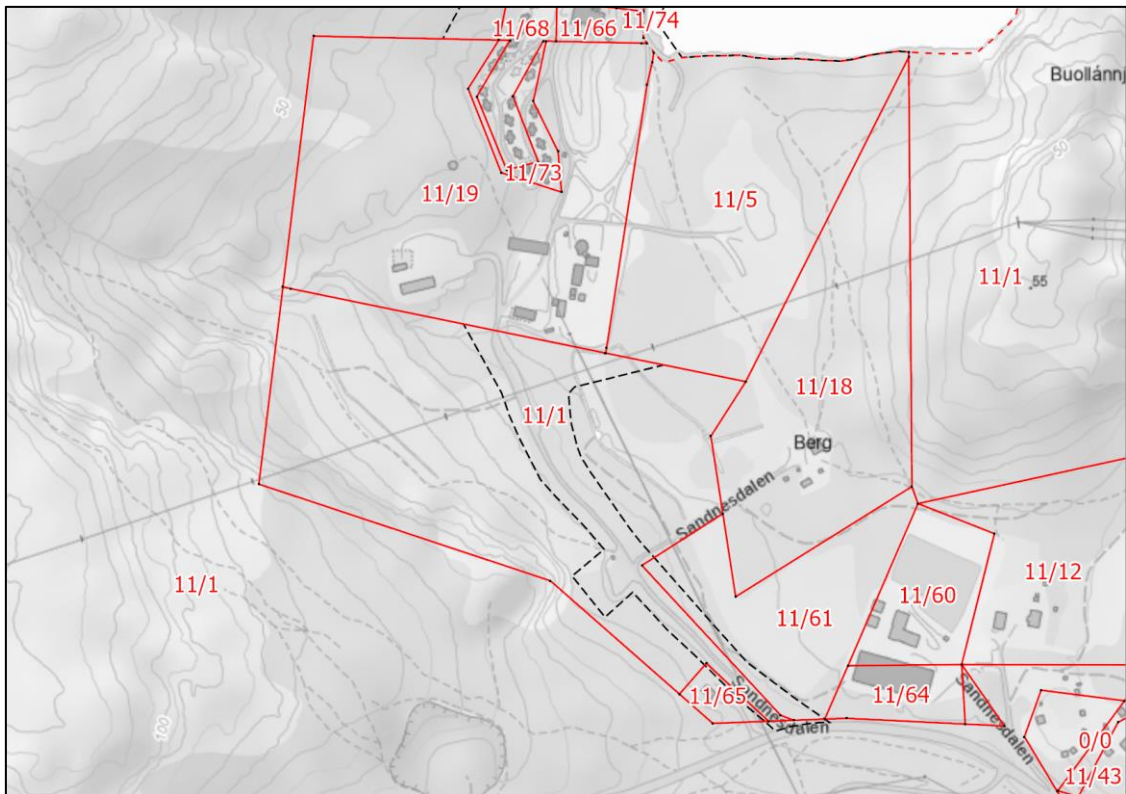
Figur 7: Planområdets beliggenhet og avgrensning. Endelig plangrense avviker noe fra denne.

4.2 Eiendomsforhold

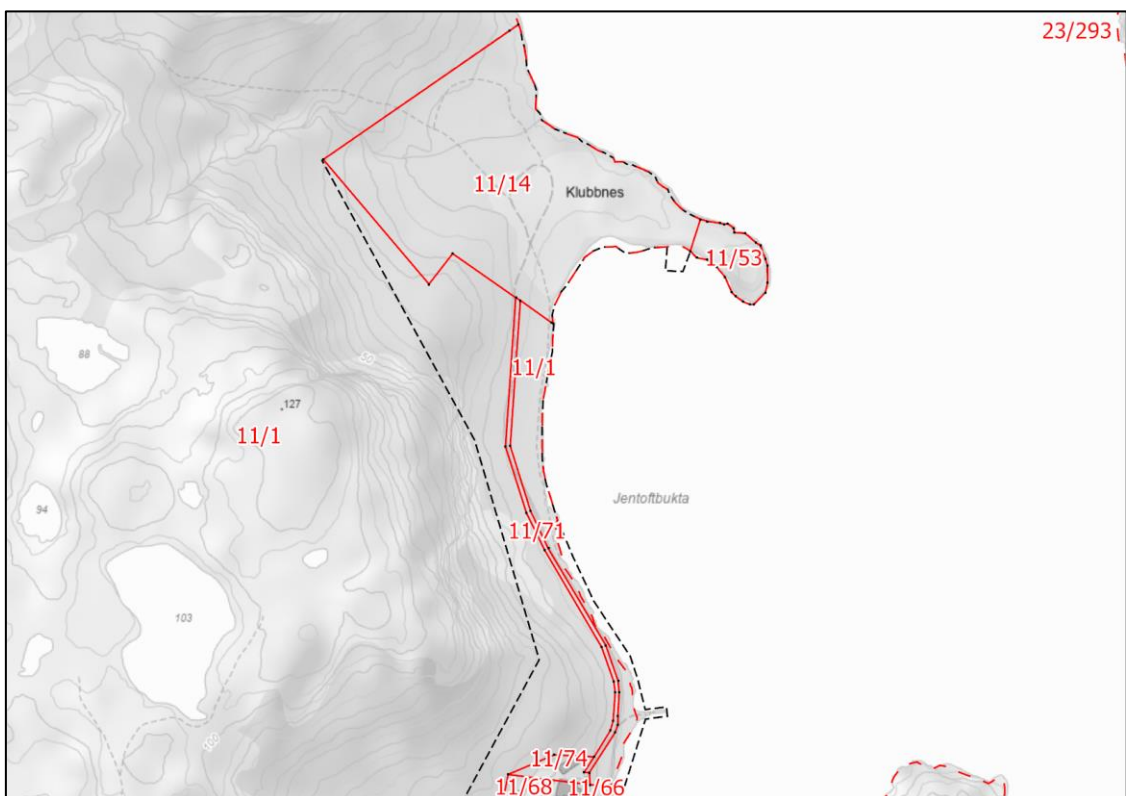
Planområdet berører 12 eiendommer.

Tabell 1: Berørte eiendommer.

GNR/BNR	Eier	Fester
11/1	Fefo	-
11/1/27		
11/61		
11/71		
11/74		
11/65	Fefo	Stall Fire Vinder AS (Radius Kirkenes AS - Framfester)
11/5	Radius Kirkenes Eiendom AS	-
11/53		
11/14	Radius Kirkenes AS	-
11/19		
11/66		
11/73		
11/68	Gammer AS	-



Figur 8: Eiendommer sør i planområdet.



Figur 9: Eiendommer nord i planområdet.

4.3 Dagens virksomhet

Innenfor planområdet driver selskapet Snowhotell Kirkenes turistbasert næringsvirksomhet. Snowhotell Kirkenes har vært etablert i området siden 2006.

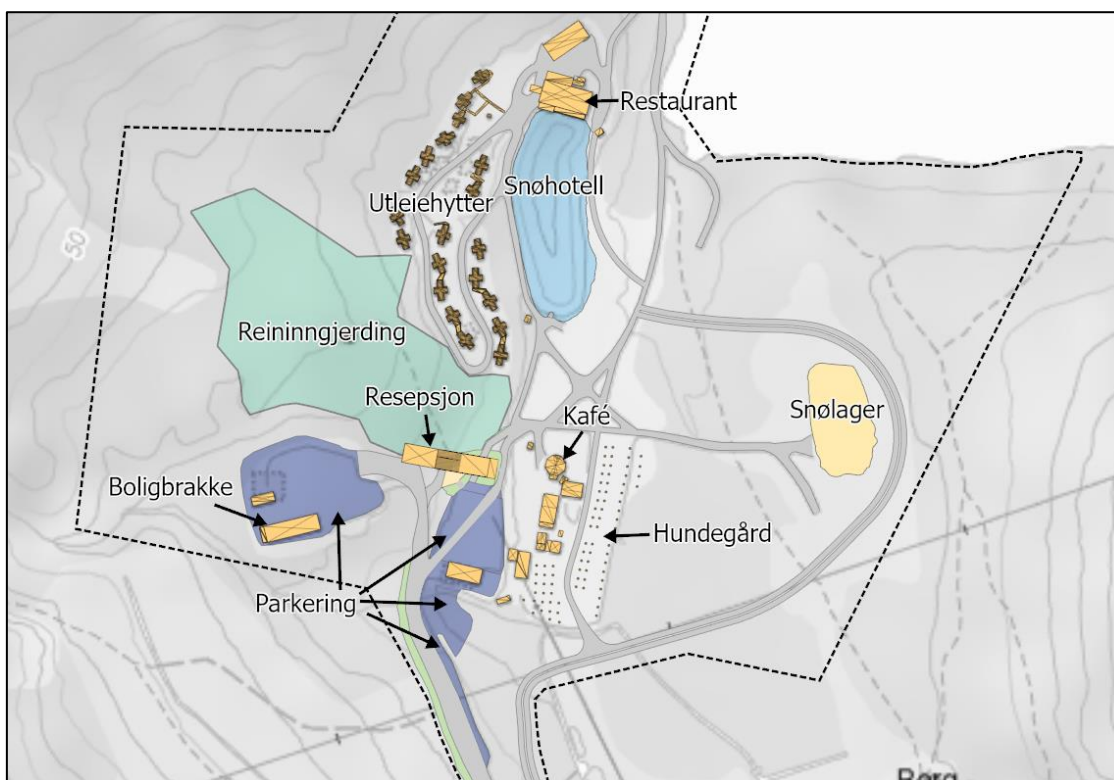
Reiselivsvirksomheten har overnattingstilbud i et hotell laget av snø og is, samt 20 utleiehytter der det til sammen er 90 sengeplasser.

På området er det i tillegg etablert restaurant, kafé, resepsjonsbygning med butikk- og kontorlokaler, boligrigg for ansatte og diverse driftsbygninger.

Innenfor planområdet tilbyr reiselivsvirksomheten aktiviteter som bl.a. hundekjøring, snøskuterturer, fotturer, samt besøk i reininnhegning og hundegård.

Aktiviteter som kongekrabbefiske, isfiske, fjelltur, guidet nordlystur, trugevandring og snøskuter- og hundekjøring tilbys utenfor planområdet.

Ved høysesong (desember – april) er det 30 fast ansatte og 50 sesongansatte, mens i lavsesongen er de faste ansatte fordelt med 22 på turistanlegget og 8 på et annet anlegg. Det er ingen sesongansatte i lavsesongen.

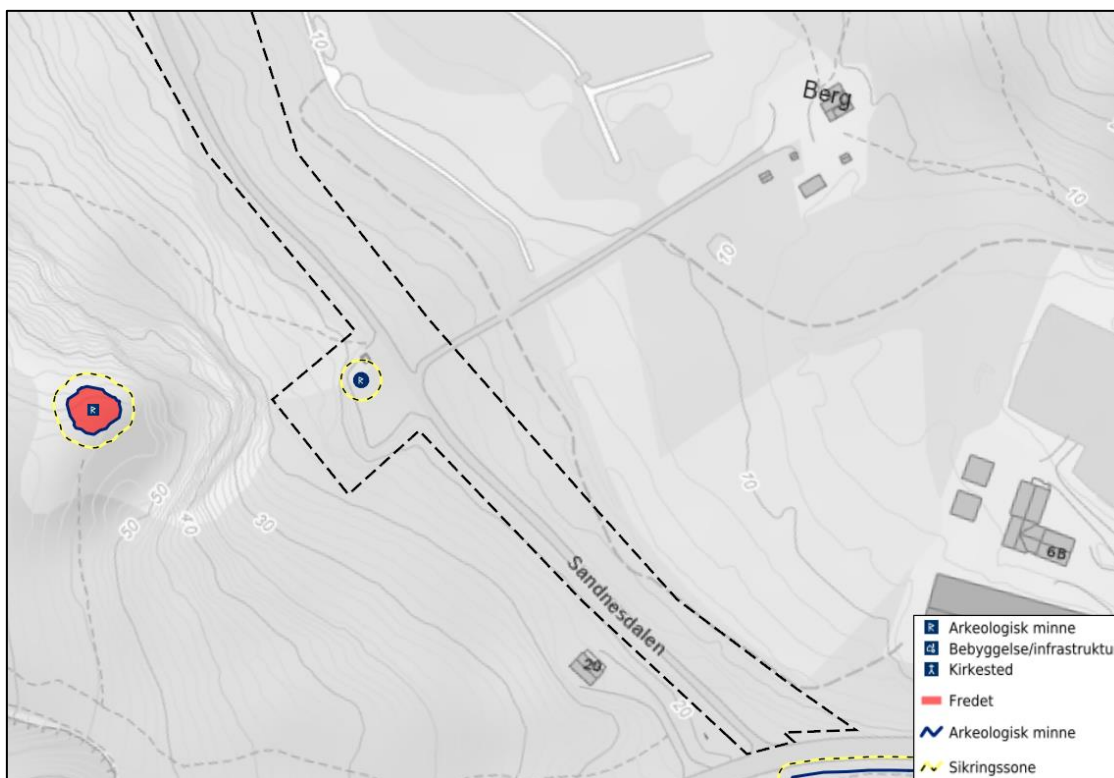


Figur 10: Dagens situasjon i planområdet.

4.4 Kulturminner

Det er registrert ett automatisk fredet kulturminne (68085-1) ved eksisterende masseuttak, sør i planområdet. Det aktuelle kulturminne er ikke omtalt fra myndighetenes side. Det antas at kulturminnet er berørt eller ødelagt ifbm uttak av masser i området. Det er usikkert om selve kulturminnet er berørt ifbm uttak i området.

Både fylkeskommunen og Sametinget har gjennomført undersøkelser, nord i planområdet sommeren 2023. Se mer i avsnitt 5.9.



Figur 11: Kulturminne, sør i planområdet. Endelig plangrense avviker noe fra denne.

4.5 Naturmangfold

Det er registrert to observasjoner av silkenellik, med status nært truet (NT) i rødlista, innenfor planområdet.

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, naturtyper etter DN-håndbok 13 eller verneområder.

Langfjorden er registrert som nasjonal laksefjord.

Ibhm utarbeidelse av detaljregulering for Jentoftbukta (planid: 2012015) ble det gjennomført en kartlegging/registrering av biologisk mangfold.

Bioforsk Svanhovd ved Paul Aspholm oppsummerte kartleggingen utført sommersesongen 2012 slik:

«Det ble ikke funne noe verneverdige plante- eller dyreliv i planområdet. I rapporten ble det lagt vekt på bevaring av strandeng-sonen langs Jentofbukta. Det er ble også lagt frem noen retningslinjer for å bevare strandengsonen, som det å opprettholde naturlig tilsig av vann fra fjellsiden og hindre bygge og brukstiltak i området mellom gang-/sykkelveg og Jentofbukta. Det ble tatt hensyn til kantsoner langs bekker og sjøen, avsatt med hensynssoner i plankartet og bestemmelser for bruk av områdene samt bygge- og anleggsforbud spesifisert i strandsonen.

Området grenser til Langfjorden, en terskelfjord som også fører inn til Sandneselva. Sandeselva er en elv som brukes av lokale laksefiskere i Sør-Varanger. Elva har mye å si for miljøet, som naturressurs og samfunnsforhold i Sandnesdalen. Planområdets grense til Langfjorden, fører til at deler av området er innenfor 100-m sonen for byggeforbud fra sjø. Langfjorden er en attraktiv fjord for fiskere, og campinghytter her vil bli godt etterspurt.»

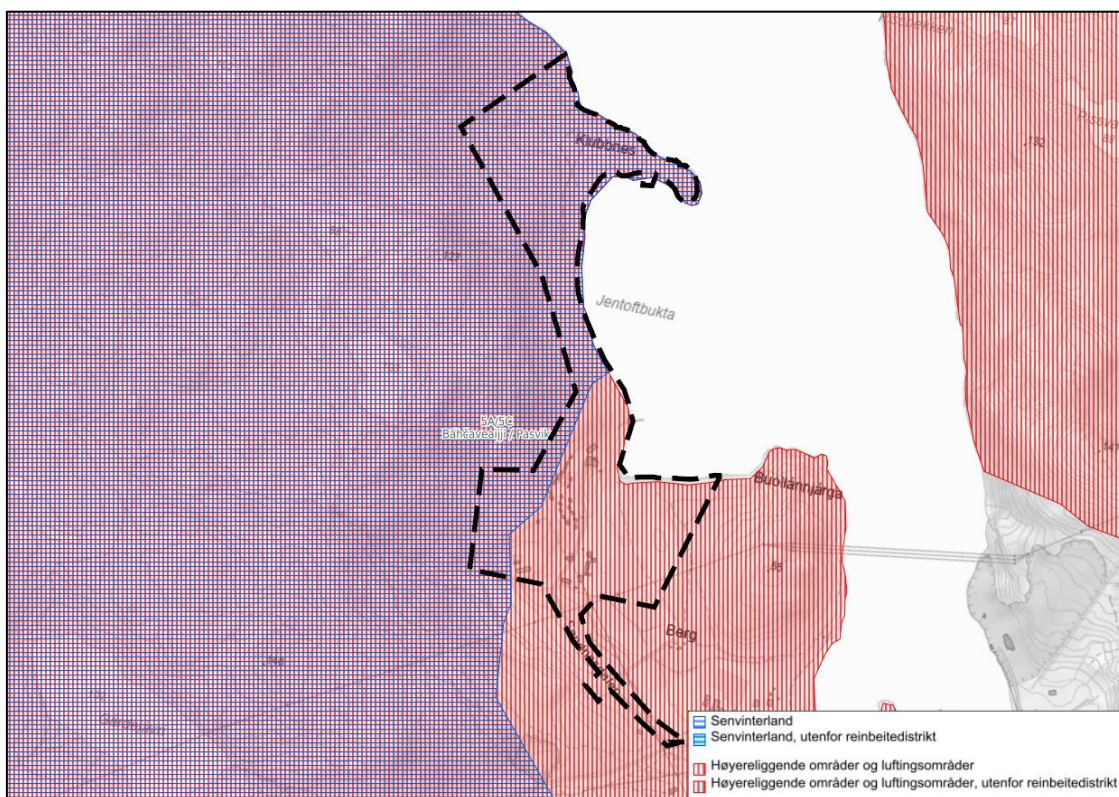
4.6 Landskap

Følgende beskrivelse er hentet fra detaljregulering for Jentoftbukta (planid: 2012015):

«Landskapet er preget av en høyde i vest med høyde på litt over 100 m over havet. Området består stort sett av lauvskog, noe lyng og litt innmarks beite. Det renner to bekker igjennom området, en i nord og en i sør. Begge munner ut i Langfjorden. Det er enkelte mindre områder for tidligere jordbruk også. Planområdet sees ikke fra kommunal hovedvei eller andre ferdselsårer som stier eller private veier.»

4.7 Reindrift

Planområdet ligger i reinbeitedistrikt Beahceveai/Pasvik 5A/5C. Planområdet ligger innenfor sommerbeite og delvis innenfor vinterbeite. Planområdet berører ellers ingen oppsamlingsområder, flytt- eller trekklei.

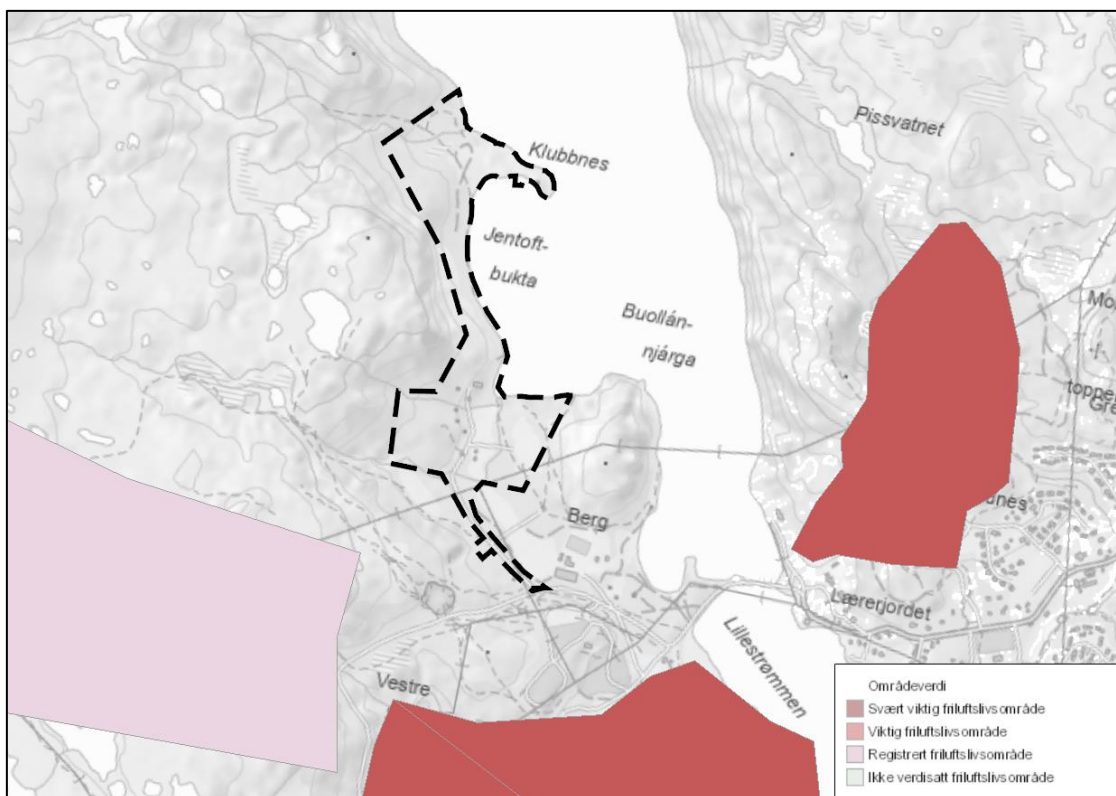


Figur 12: Sommer- og vinterbeite for rein. Endelig plangrense avviker noe fra denne.

4.8 Friluftsliv

Sør-Varanger kommune gjennomførte i 2017 en kartlegging og verdisetting av friluftsområder i kommunen.

Kartleggingen har ikke registrert verdier eller fastsatt områdetyper for planområdet eller det nærliggende landskapet.



Figur 13: Kartlagte og verdisatte friluftsområder. Endelig plangrense avviker noe fra denne.

Ifbm utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan, ble temaet friluftsliv konsekvensutredet. Følgende står beskrevet om friluftsliv i utredningen:

«Området er lite brukt i dag som uteområde og for friluftsliv. Det er lite tilgjengelig fordi man må passere over flere private eiendommer med vekslende tilgjengelighet. Det er utenfor den alminnelige ferdsel som går mer opp Sandnesdalen. Her vil både skiløyper, snøskuterløyper og sommerløyper gå langt utenom planområdet. Det ingen stor ferdsel på sjøen forbi dette området. Dette fordi Strømmen bru sperrer for den vanlige båttrafikk som ellers ville kommet fra sjøen. Det er ingen boliger med fast bosetting i nærheten. Det må man flere hundre meter unna. De aktuelle naboene har vært med på fellesmøter og har vært positive til planene fra Radius Kirkenes. Det er ikke vært påpekt at dette området er interessant som friluftsliv. Vurderingen er at det er av liten til middels stor verdi som friluftsområde.»

4.9 Grunnforhold

Multiconsult har ifbm planarbeidet utført grunnundersøkelser i det aktuelle planområdet (vedlegg 5).

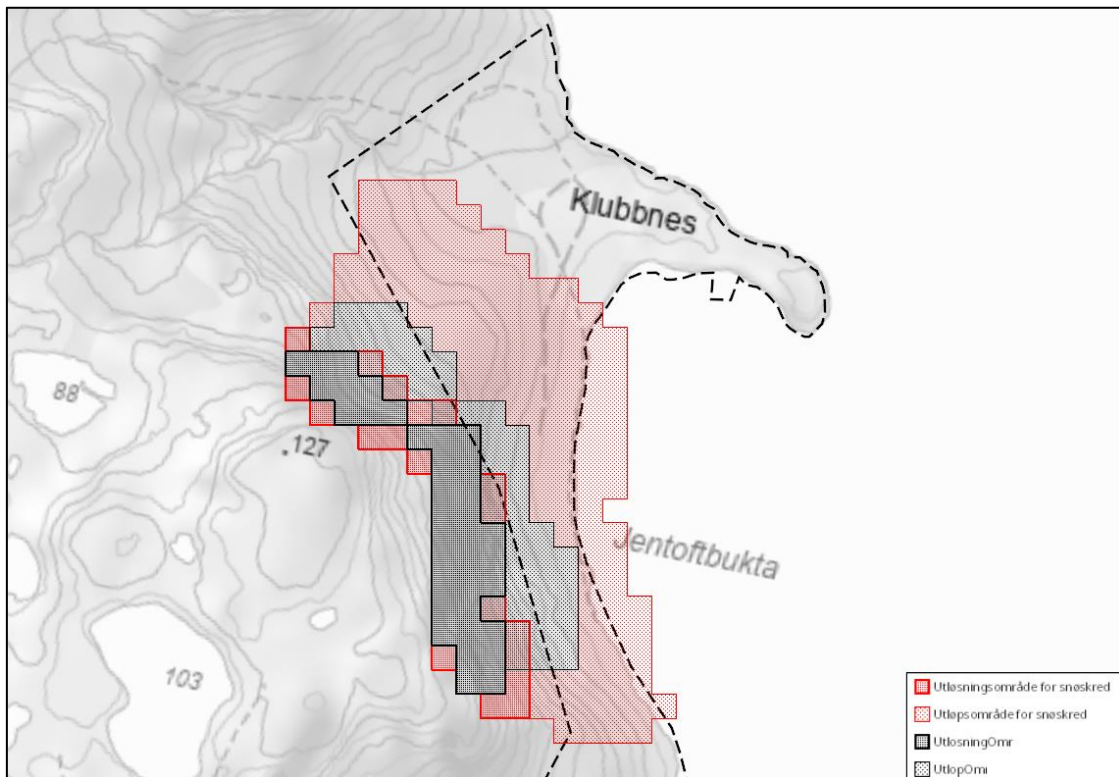
Grunnundersøkelsen viser at området generelt består av faste masser over antatt berg, hvor det stedvis er brukt spyling og slagboring for å penetrere løsmassene. Prøveseriene i borpunkt 1 og 6 viser at løsmassene generelt består av sand med varierende innhold av grus/silt/leire. Det er registrert torv øverste 0,4 m ved Klubbnes. Massene tilhører teleklasse T2 og T3 som er litt- og middels telefarlige.

Registrert dybde til berg varierer mellom ca. 2 og 6 m, og bergoverflaten ligger mellom ca. kote -3 og 17 i borpunktene.

Det er ikke registrert sprøbruddmateriale i undersøkelsesområdet.

4.10 Skredfare

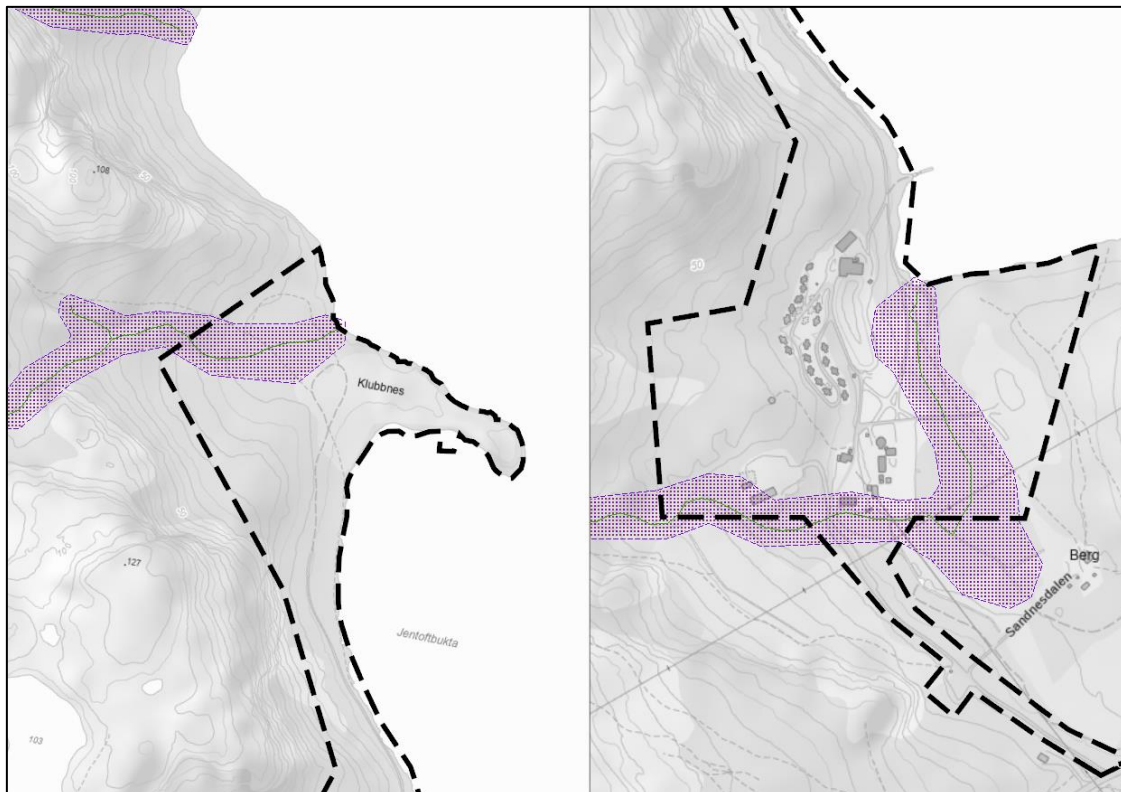
Deler av området ved nordlige deler av Jentoftbukta er registrert i NVEs aktsomhetskart å ligge i utløpssonen for stein- og snøskred.



Figur 14: NVEs aktsomhetskart for stein- og snøskred.

4.11 Flomfare

Langs bekkene i planområdet er det i ifølge NVEs aktsomhetskart registrert aktsomhetsområder for flom.



Figur 15: NVEs aktsomhetskart for flom. Endelig plangrense avviker noe fra denne.

4.12 Trafikale forhold

Det er etablert kjøreadkomst fra kommunal vei inn til anlegget. Vegen er ca. 300 m og har en bredde på ca. 4,5 m. Vegen er ikke tilrettelagt myketrafikkanter, da gjester og besøkende ankommer i privatbil eller buss.

Det er etablert 50 parkeringsplasser for personbil på området inklusive 10 faste parkeringsplasser langs adkomstveien. Det er 6 oppstillingsplasser for buss ved resepsjonsbygget.

Multiconsult har ifbm planarbeidet utarbeidet en trafikkanalyse (se vedlegg 7) som bl.a. har beregnet andel bilturer pr døgn. Beregningen viser at det i høysesong er 122 bilturer pr døgn, mens i lav sesong er det 75 bilturer pr døgn.

4.13 Teknisk infrastruktur

Ved eksisterende restaurantbygning er det etablert et isolert avløpsanlegg. Restaurantbygget henter i dag vann fra lokal brønn.

Virksomheten henter i dag vann fra lokal vannkilde på fjellet for snøproduksjon.

Ved dagens resepsjonsbygg er det etablert et lokalt avløpsanlegg hvor vann filtreres ut i grunnen.

5 Beskrivelse av planen

5.1 Utbyggingsplanene

I planen legges det til rette for en videreutvikling av eksisterende reiselivsvirksomhet i Sandnesdalen.

Som grunnlag for planforslaget er det utarbeidet et utbyggingskonsept, heretter kalt foreliggende konsept. Planen muliggjør en utnytting av de aktuelle eiendommene i tråd med foreliggende konsept.

En ev utbygging av eiendommen vil kunne avvike fra foreliggende konsept, så lenge en holder seg innenfor rammene av planen forøvrig.

Foreliggende konsept angir etablering av 40 nye hytter, omkring Snøhotellet og ved Klubbnes. Hyttene etableres med en etasje og med et areal på 50 m², totalt utgjør dette 2000 m².

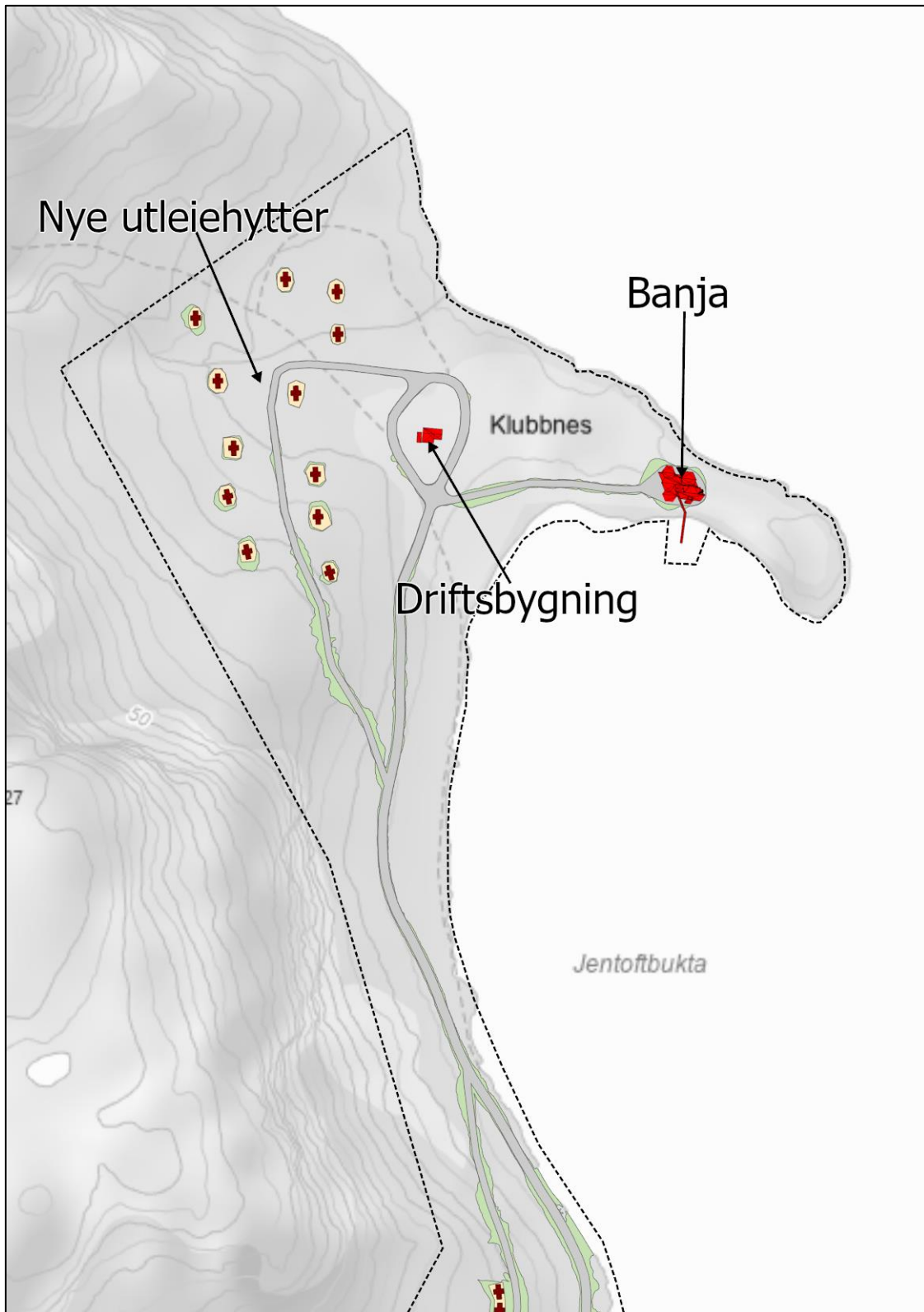
Videre legges det opp til et nytt driftsbygg på 125 m² og en banja (badstue) på 455 m² ved Klubbnes.

Sørvest i området planlegges eksisterende boligrigg hevet med en etasje. I dette området skal det også etableres en carport på 330 m² og et garasjeanlegg på 170 m². Foreliggende konsept legger opp til en utvidelse av dagens hundegård mot øst, samt etablering av en vaktbolig.

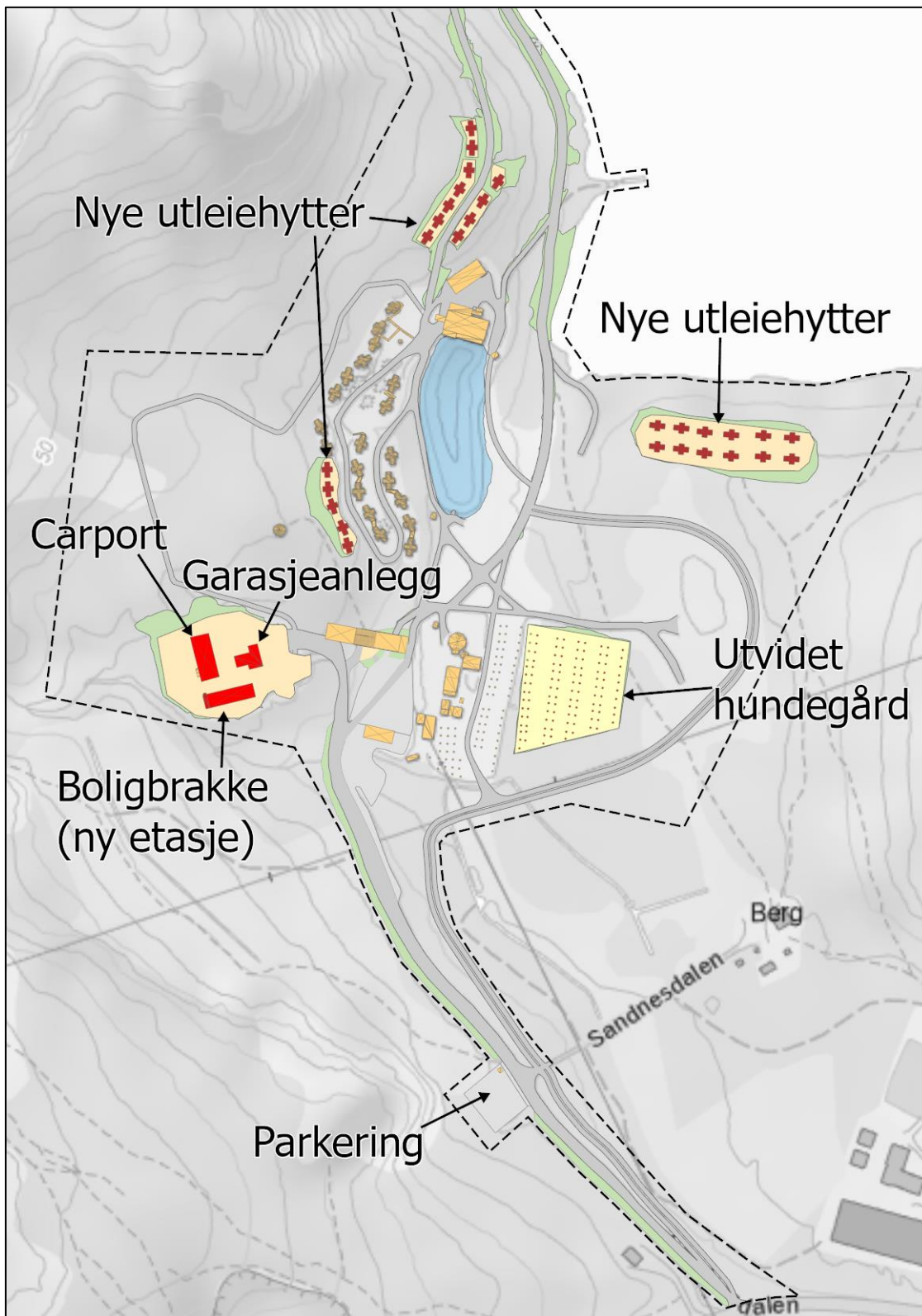
Det skal foretas en breddeutvidelse på eksisterende veganlegg mellom det planlagte hytteområdet og banja nord i planområdet, og eksisterende bebyggelse i sør. Videre skal det etableres nye veganlegg til hytteområdene tilknyttet vegforbindelsen mellom området nord og sør i planområdet. Det skal etableres driftsveg mellom innkvarteringsområdet og restauranten.

Eksisterende masseuttak langs adkomstveg, sør i planområdet, skal avsluttes og istandsettes som parkeringsplass. Ved boligrigg og resepsjonsbygg skal parkeringsområdene utvides.

Fotavtrykket av eksisterende og framtidig bebyggelse, anlegg, parkering og veger med sideterreng som vist i foreliggende konsept (figur 14 og 15) er på totalt 62 251 m².

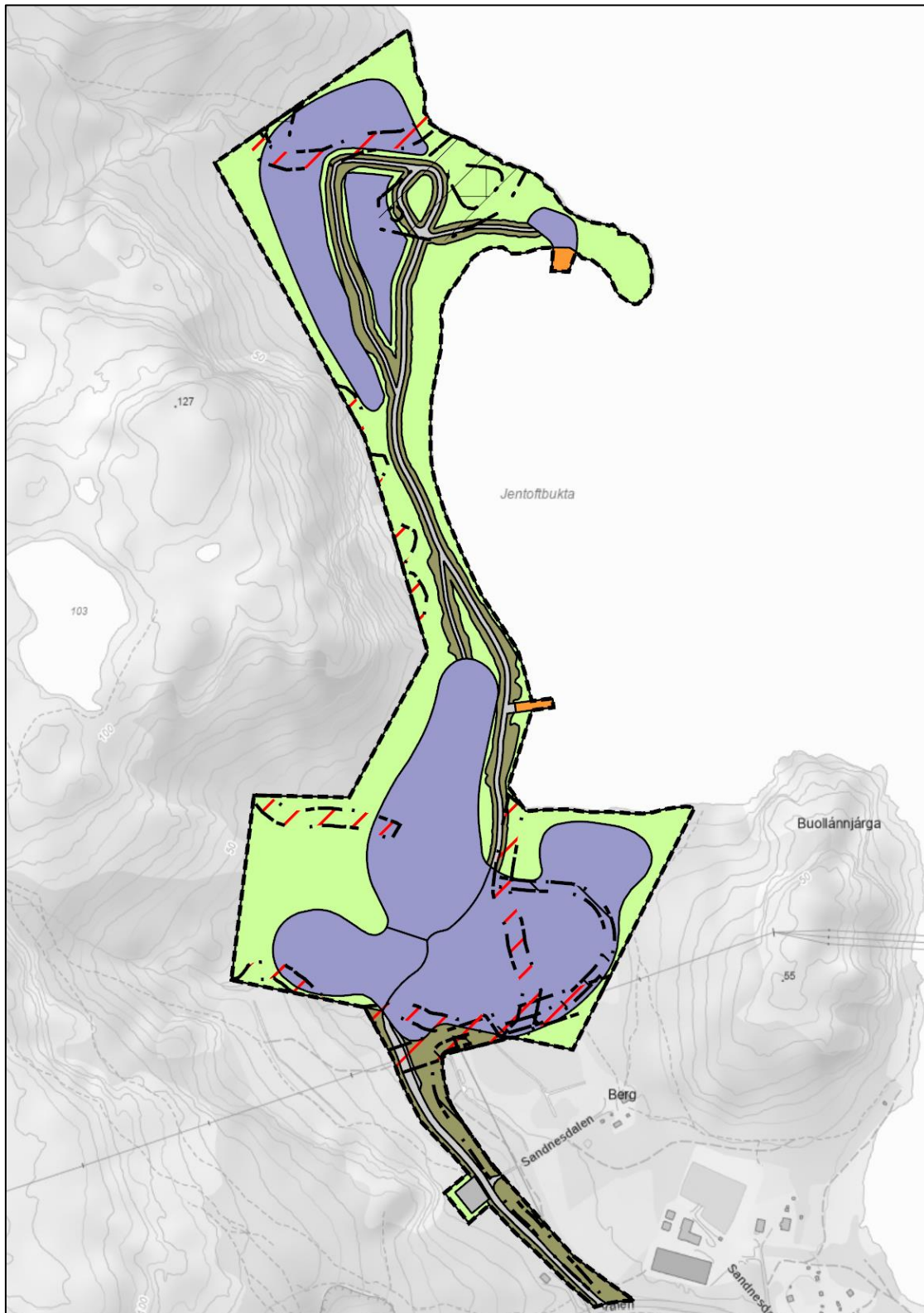


Figur 16: Foreliggende konsept, nord i planområdet.



Figur 17: Foreliggende konsept, sør i planområdet.

5.2 Planlagt arealbruk, byggehøyde og tomteutnyttelse



Figur 18: Utklipp av plankart.

Tabell 2: Arealformål som inngår i planen.

Arealformål	Feltnavn
Fritids- og turistformål	FTU1-6
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	SMS1-2
Kjøreveg	KV1-4
Annen veggrunn – grøntareal	AVG1-10
Parkering	P1-2
LNFR	LNFR1-8

5.2.1 Fritids- og turistformål

Planen avsetter områder til bebyggelse med tilhørende anlegg.

Det tillates etableringer knyttet til restaurant, snøhotell, utleiehytter, resepsjonsbygg, driftsbygg, boligrigg, banja, vaktbolig, hundegård, garasjeanlegg og carport.

Fotavtrykket av eksisterende og planlagt bebyggelse, vegger, plasser og anlegg som vist i Figur 10, Figur 16 og Figur 17 innenfor FTU1-6, er synliggjort i tabell under.

Tabell 3: Fotavtrykk ihht foreliggende konsept innenfor FTU1-7.

Arealformål	Areal	Fotavtrykk	Teoretisk BYA
FTU1	13 488,3 m ²	2 840,5 m ²	21,0 %
FTU2	44 067,3 m ²	8 931,2 m ²	20,2 %
FTU3	30 965,5 m ²	10 119,5 m ²	32,7 %
FTU4	25 972,5 m ²	337,2 m ²	1,3 %
FTU5	7 480,6 m ²	294,4 m ²	3,9 %
FTU6	1 800,0 m ²	475,5 m ²	26,4 %
	123 774,2 m²	22 998,3 m²	

I lys av dette vurderes det som relevant å begrense maksimal utnyttelse innenfor FTU1-7 til 8 % BYA. Arealet innenfor område FTU1-7 er totalt 112 123,6 m², da planen begrenser maksimal tillatt utnyttelse til 8 % av dette, utgjør det 8 969,9 m² som tilsvarer 1 533,3 m² i tillegg til det som er vist i konseptet.

Planen setter begrensninger for tillatt høyde bebyggelsen kan oppføres over opparbeidet terreng. For boligrigg, garasjeanlegg og carport er denne satt til 8 meter, boligriggen begrenses til 2 etasjer. For utleiehyttene er denne satt til 7 meter til møne og 1 etasje. For banja er denne satt til 8 meter og 1 etasje.

Planen setter en begrensning for antall nye utleiehytter til 40 stk. Disse kan oppføres innenfor FTU2, 3, 4 og 5.

5.2.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Planen viderefører småbåtanleggene fra gjeldende plan.

5.2.3 Kjøreveg

Planen avsetter dagens kjøreadkomst og hovedtrasé for bil i området til kjøreveg.

Bredden på kjørevegen varierer fra 4,5 m til 6 m.

Formålsgrenser tillattes justert etter nærmere detaljplanlegging.

5.2.4 Annen veggrunn – grøntareal

Planen avsetter grøfteareal og sideterreng ifbm veganlegg til annen veggrunn – grøntareal.

Formålsgrenser tillattes justert etter nærmere detaljplanlegging.

5.2.5 Parkering

I tillegg til dagens 50 biloppstillingsplasser, planlegges etablert 10 nye parkeringsplasser.

Parkeringsplassene skal etableres flere steder, hhv ved eksisterende masseuttak, langs adkomstveg, ved boligrigg og ved planlagt resepsjonsbygg.

Eksisterende masseuttak skal avsluttes og istandsettes som parkeringsplass. Parkeringsplass ved planlagt resepsjonsbygg skal utvides mot sør.

Planen avsetter særskilte arealformål langs adkomstvegen, for de andre plassene åpnes det i planbestemmelsene for slike anlegg innenfor byggeområdene.

5.2.6 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

Planen avsetter store deler av planområdet til LNFR.

Innenfor disse områdene tillates etablert enkelte mindre tiltak.

5.3 Områdestabilitet

Vedlagt geoteknisk vurdering av områdestabiliteten knyttet til kvikkleireskred (vedlegg 4) er vurdert til å være tilfredsstillende, og kravet til sikkerhet mot skred i henhold til TEK17, §7-3 er oppfylt for de aktuelle tiltakene.

5.4 Skredfare

Multiconsult har ifbm planarbeidet vurdert skredfaren i den skredutsatte delen av planområdet (se 4.10). Vurderingen tar for seg jord-, flom-, stein-, snø-, sørpeskred og steinsprang innenfor kartleggingsområdet, nord i planområdet. Skredfarevurderinger er vedlagt planen (vedlegg 6).

Feltarbeid, analyser og tilhørende vurderinger viser at nominell årlig sannsynligheten for skredskader av betydning er mindre enn 1/1000 for store deler av kartleggingsområdet, mens det er markert faresone større enn 1/1000 i nord pga. fare for sørpeskred og vest for høyde 127 pga. fare for steinsprang, se Figur 19: Skredfarevurdering..

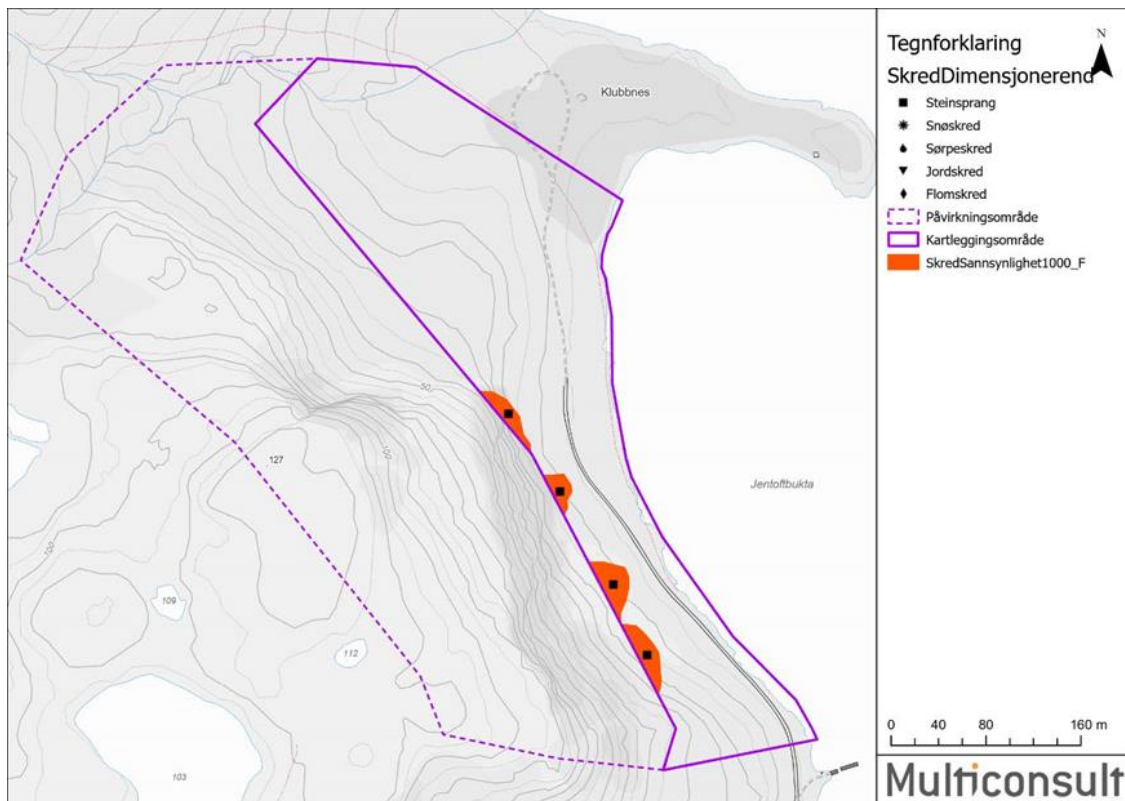
Hele kartleggingsområdet oppfylder derfor ikke kravene til sikkerhet mot skred iht. TEK 17. Før byggetiltak tilhørende sikkerhetsklasse S2 kan etableres innenfor markerte soner, må avbøtende tiltak utføres.

Det bemerkes at det ifm. denne skredfareutredningen ble tatt utgangspunkt i dagens terreng-, klima- og vegetasjonsforhold i området.

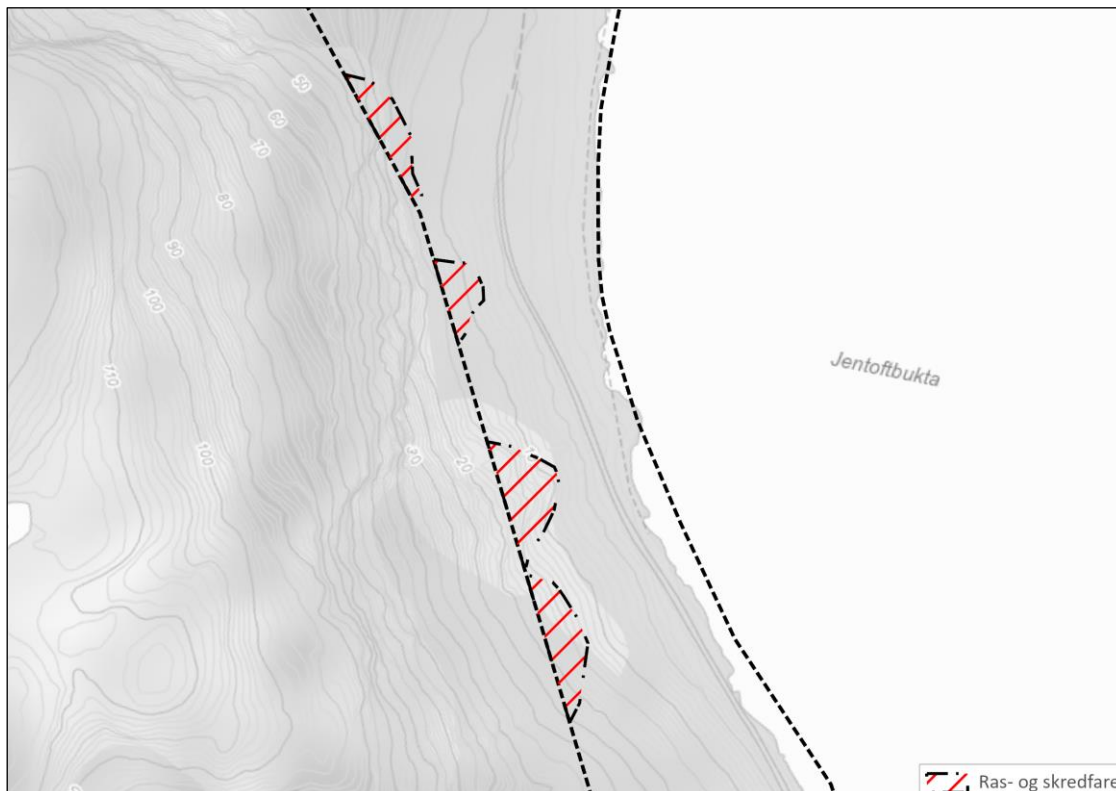
Planbeskrivelse

Planen åpner ikke for tiltak innenfor de skredutsatte områdene. De skredutsatte områdene avsettes som hensynssoner for ras- og skredfare.

Forholdet vurderes ivarettatt.



Figur 19: Skredfarevurdering.

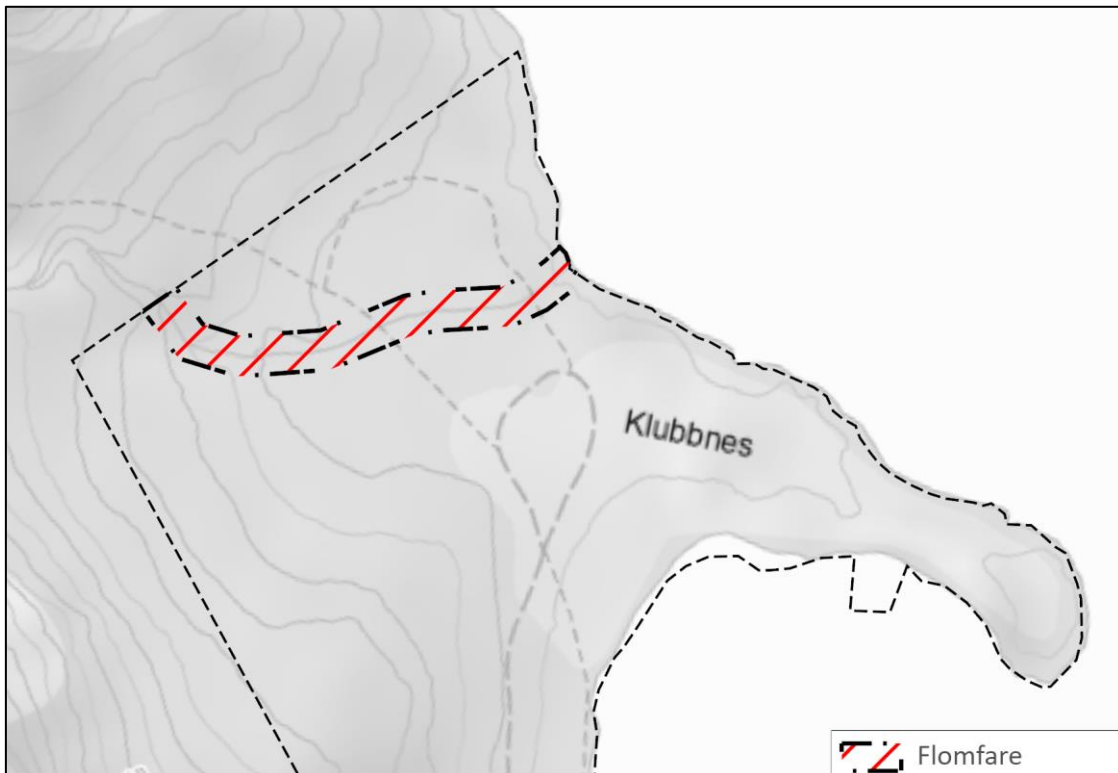


Figur 20: Hensynssoner i planen knyttet til ras- og skredfare.

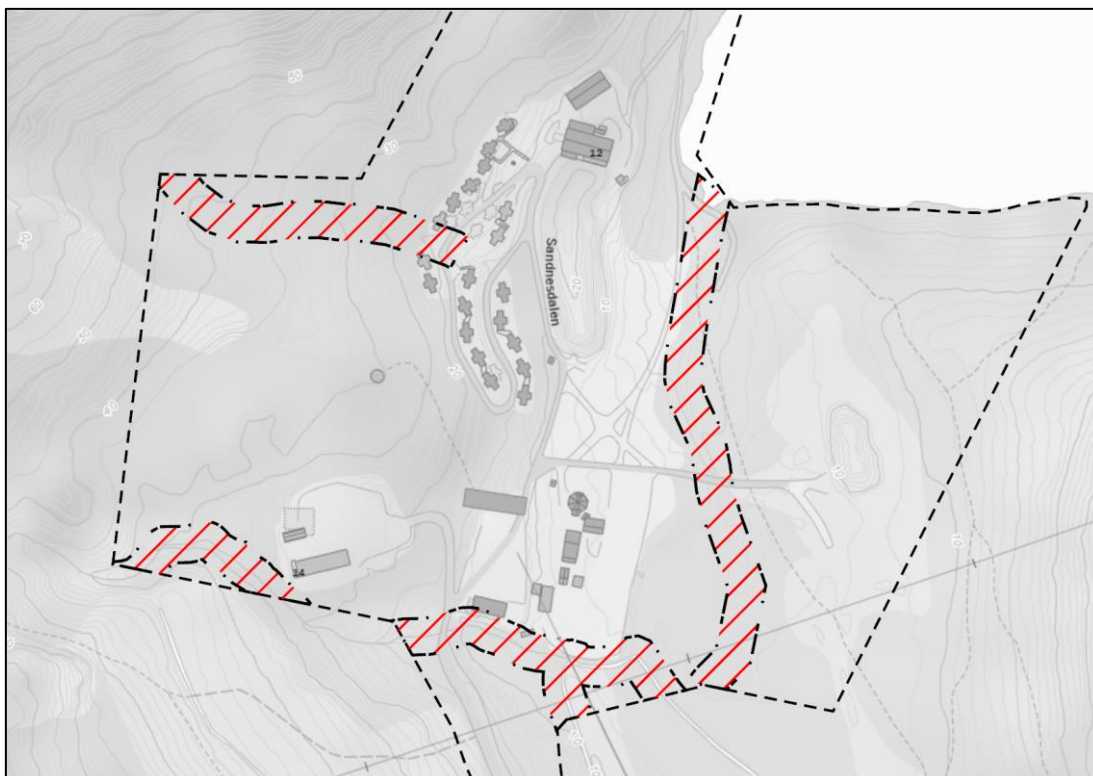
5.5 Flomfare

Planen viderefører hensynssoner knyttet til flom fra gjeldende plan, samt legger nye hensynssoner langs bekkene i planområdet for å hensynta aktsomhetssonene for flom i NVEs databaser.

Hensynssonene følges opp i planens bestemmelser med begrensninger til oppføring av bygg og anlegg, med unntak for elkraftinstallasjoner innenfor sonene. Dersom den reelle flomfaren kartlegges og vurderes, samt ev avbøtende tiltak etableres, tillater planen at det oppføres bygg innenfor hensynssonene.



Figur 21: Hensynssone knyttet til flom, nord i planområdet.



Figur 22: Hensynssoner knyttet til flom, sør i planområdet.

5.6 Reindrift

Planen avsetter områder lang sjø og rundt byggeområder til LNFR der rein kan ta seg frem i terrenget uten hinder. Nye bygninger og anlegg konsentreres ved eksisterende bebyggelse i sør og ved Klubbneset, nord i planområdet.

Planen gir føringer i bestemmelsene om at bratte skråningsvinkler knyttet til tomte- og vegopparbeidelse, skal tilstrekkelig sikres slik at de ikke utgjør en fare for rein.

Planen stiller krav om at vegskråninger skal utformes slik at reinen har mulighet til å komme seg ut av vegen. Også ved brøyting av veg stiller planen krav om at det skal påses at rein kan komme seg ut av vegen.

5.7 Universell utforming

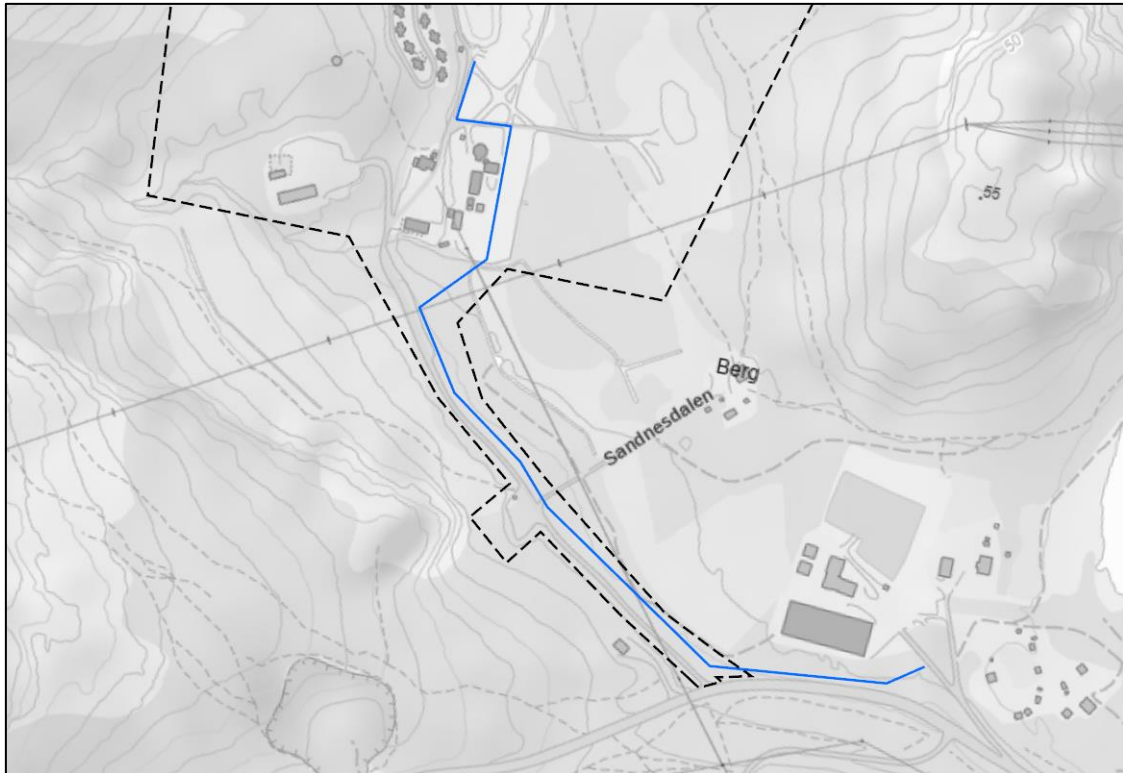
Planen stiller krav om at forholdet til universell utforming ivaretas for allment tilgjengelige bygg.

5.8 Teknisk infrastruktur

Det legges opp til at dagens vannforsyning fra brønn skiftes ut med kommunalt vann fra kum ved eiendom 11/61.

Henting av vann fra nærliggende vannkilde på fjellet til produksjon av snø videreføres. Eksisterende avløpsanlegg videreføres.

Planen stiller krav til at nødvendig teknisk infrastruktur skal opparbeides før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.



Figur 23: Ny vanntilførsel. Endelig plangrense avviker noe fra denne.

I tråd med innspill til planarbeidet fra Statnett knyttet til 132 kV ledning i planområdet, avsettes en faresone 15 m på hver side av ledningen. Dette følges også opp i planens bestemmelser med forbud om oppføring av ny bebyggelse. Planen stiller i tillegg krav om at alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.



Figur 24: Hensynssone knyttet til 132 kV ledning.

5.9 Kulturminner

I forbindelse med planarbeidet har fylkeskommunen og Sametinget påvist flere kulturminner, nord i planområdet, ved bruk av LiDAR og feltundersøkelser. Etter befaring har både fylkeskommunen og Sametinget avgitt hver sin uttalelse knyttet til funn av automatisk fredede kulturminner.

Fylkeskommunen har påvist 6 tufter ved bruk av LiDAR og kontrollert disse i felt. I deres uttalelse har fylkeskommunen anmodet om at plangrensen justeres slik at sikringssonen til de 6 aktuelle kulturminnene havner utenfor plangrensen. Alternativt kan disse avsettes som en hensynssone. Videre foreslår fylkeskommunen at den generelle aktsomhetsplikten tas inn som egen bestemmelse i planen.

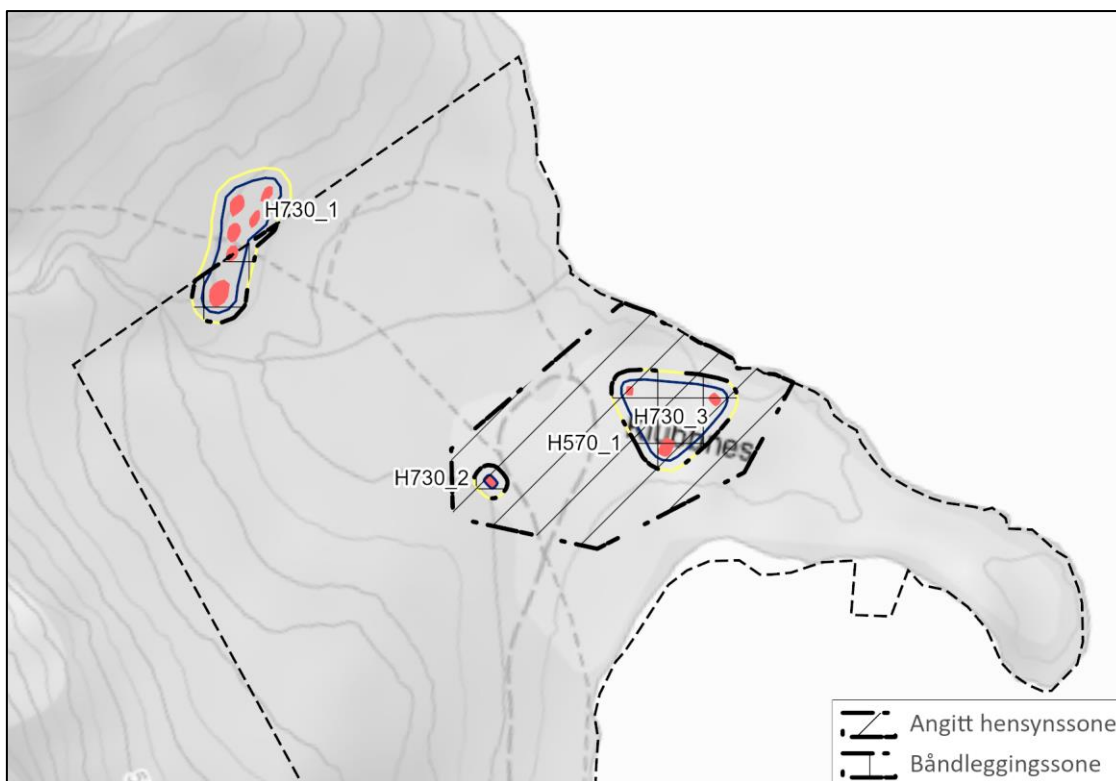
Sametinget har ifbm sin befaring av planområdet påvist 4 automatisk fredede kulturminner fordelt på to kulturminnelokaliteter. I sin uttalelse foreslår Sametinget å avsette båndleggingssoner etter kulturmiljøloven rundt de to aktuelle kulturminnelokalitetene.

I tillegg foreslår Sametinget å avsette en hensynssone for kulturmiljø som omfatter området rundt kulturminnelokalitetene for å ytterligere sikre det samlede kulturmiljøet. Sametinget foreslår også tekst knyttet til bestemmelsene til hensynssonene. I tillegg ber Sametinget om at den generelle aktsomhetsplikten skal fremgå av planbestemmelsene.

I tråd med uttalelsene tilrettelegges planen for å ta hensyn til både fylkeskommunen og Sametingets forslag. Planen følger opp fylkeskommunes forslag om å avsette deler av kulturminnene som havner innenfor planområdet i en båndleggingssone etter kulturminneloven. Forslaget til Sametinget om båndlegging av de påviste kulturminnelokalitetene og hensynssonen for kulturmiljø tas til følge.

Forslag til bestemmelser knyttet til hensynssoner og den generelle aktsomhetsplikten tas også til følge. Forholdet til kulturminner vurderes ivaretatt.

Det registrerte kulturminnet som ligger i eksisterende masseuttak sør i planområdet, er ikke omtalt av fra myndighetenes side. Det antas at dette kulturminne er ødelagt eller fjernet ifbm uttak av masser.



Figur 25: Hensynssoner i planen knyttet til kulturminner.

5.10 Rekkefølgekrav

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge:

- Situasjonsplan som viser:
 - Plassering av bebyggelse.
 - Plassering av biloppstilling
 - Fremkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting m.m.
- Utomhusplan som viser:
 - Terrengbehandling, herunder eksisterende og fremtidig terreng vist med koter, evt murer, sluk, trapper, topp/bunn mur.
 - Internt vegnett.
 - Opparbeidelse av arealer rundt bygninger.
 - Overvannshåndtering.
- Snitt og fasadetegninger med farge- og materialbruk.
- Dokumentasjon på at forholdet til havnivåstigning og stormflo er ivaretatt iht. TEK.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Nødvendig teknisk infrastruktur.

6 Virkninger av planen

6.1 Næringsliv

Planen vil bidra til å legge til rette for et utvidet tilbud rettet mot en mer helårig drift av virksomheten til Snowhotell Kirkenes. Dette ansees som et positivt bidrag knyttet til reiseliv i kommunen.

Virksomheten legger ikke opp å utvide aktiviteten utenfor planområdet.

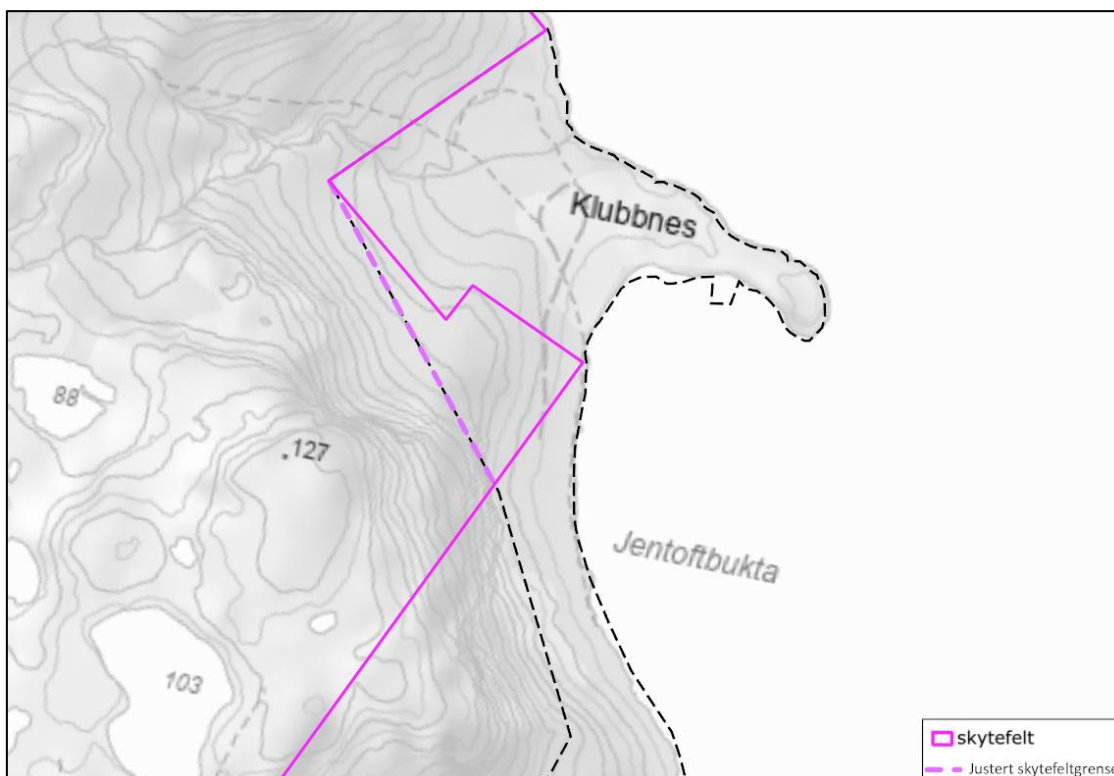
6.2 Trafikale forhold

I vedlagt trafikkanalyse (vedlegg 7) er det beregnet at planen vil kunne bidra til en økning i antall bilturer pr døgn med 34 i høysesongen og 27 i lavsesongen.

Det vurderes at planen vil bidra til en begrenset økning i trafikk til og fra området. Forholdet vurderes ivaretatt.

6.3 Skyte- og øvingsfelt

Planen vil berøre og legge beslag på ca. 20,3 daa av Høybuktmoen skyte- og øvingsfelt innenfor planområdet. I uttalelse fra Forsvarsbygg, ifbm innspill til oppstart av planarbeidet (se vedlegg 2), aksepterer både Forsvarsbygg og Forsvaret flyttingen av skytefeltgrensen.



Figur 26: Eksisterende og justert skytefeltgrense.

7 Risiko og sårbarhet

Det er ikke avdekket hendelser i vedlagt ROS-analyse (vedlegg 3) som utløser behov for avbøtende tiltak.

8 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030.

FNs bærekraftsmål består av 17 mål og 169 delmål, som skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn.

I forbindelse med dette planarbeidet, som knyttes til videreutvikling av reiselivsvirksomhet, er det ikke alle målene som har relevans.

Det vurderes først og fremst å være mål nr. 8 og 11 som det er relevant å fokusere på.



Figur 27: Oversikt over FNs bærekraftsmål.

Mål nr. 8 – Anstendig arbeid og økonomisk vekst. Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle

Følgende delmål fokuseres i forbindelse med planarbeidet:

Delmål 8.9: Innen 2030 utarbeide og iverksette politikk for å fremme en bærekraftig turistnæring som skaper arbeidsplasser og fremmer lokal kultur og lokale produkter.

Planen bidrar til å videreutvikle en bærekraftig reiselivsvirksomhet som skaper arbeidsplasser og fremmer lokal kultur og lokale produkter.

Mål nr. 11 – Bærekraftige byer og lokalsamfunn. Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.

Følgende delmål fokuseres i forbindelse med planarbeidet:

Delmål 11.3: Innen 2030 styrke inkluderende og bærekraftig urbanisering og muligheten for en deltakende, integrert og bærekraftig samfunnsplanlegging og forvaltning i alle land.

Plan- og bygningsloven legger til rette for en deltakende samfunnsplanlegging i prosjektet.

Delmål 11.4: Styrke innsatsen for å verne og sikre verdens kultur- og naturarv.

Planprosessen har bidratt til å avdekke nye kulturminner og legger opp til å sikre disse mot nedbygging og ødeleggelse.

9 Vedlegg

- Planbestemmelser datert 19.01.2024
- Plankart datert 19.01.2024

- Vedlegg 1 – Referat fra oppstartsmøtet, datert 15.12.2022
- Vedlegg 2 – Oppsummering av merknader, datert 31.08.2023
- Vedlegg 3 – ROS-analyse, datert 31.08.2023
- Vedlegg 4 – Geoteknisk vurdering, datert 01.03.2023
- Vedlegg 5 – Geotekniske grunnundersøkelser, datert 20.02.2023
- Vedlegg 6 – Skredfarevurdering, datert 21.01.2023
- Vedlegg 7 – Trafikkanalyse, datert 16.10.2023