

Konsekvensutredning Jentoftbukta.

Nye Gabba for Radius Kirkenes AS.

For område med eiendommene gnr.11, bnr.14 og gnr.11, bnr.19, samt FeFo eiendom gnr 11 bnr. 1 som tiltakshaver har fått grunneiers tillatelse til å utarbeide reguleringsplan for.



Fiskebeck Prosjekt AS

Tiltakshaver: Radius Kirkenes AS

Planid: 2012015

a) BESKRIVELSE.

Begrunnelse.

Radius Kirkenes AS inngikk vinteren 2010 en avtale med Finnmarkseiendommen (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 Willy Warelus en avtale hvor RK kjøpte eiendommene 11/14 og 11/19 fra Warelus for å kunne re-etablere Kirkenes Snowhotel og Gabba-konseptet. Eiendommene ligger i Sandnesdalen og grenser mot Langfjorden på Sandnes, Sør-Varanger kommune. Området er benevnt som LNF-område i kommunens arealplan.

Radius Kirkenes AS er eier av eiendom gnr.11, bnr.14 og 19. Finnmarkseiendommen eier området gnr.11 bnr.1 som ønskes utbygd. Radius Kirkenes AS har ved søknad fått tillatelse av Finnmarkseiendommen til å utarbeide reguleringsplan for deler av deres eiendom, med tanke på seinere forhandlinger om feste/kjøpekontrakter for arealet. Planlagt regulert område er på ca. 189 dekar.

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.

Med de muligheter som ligger ved en etablering i Sandnesdalen vil vi kunne bygge opp en ny hundegård til om lag 100 hunder, etablere beitehage for våre reinsdyr og plass for snøhotellet innenfor området 11/19. På det andre området 11/14 planlegger Radius Kirkenes AS å bygge et antall campinghytter av høy kvalitet.

Tilgangen til sjøen gir også muligheter for å starte sjøfiske og aktiviteter tilnyttet dette.

O-alternativ.

Hvis planlagt regulering ikke blir gjennomført vil det føre til følgende;

Det er vurdert andre områder for dette prosjektet, men det er ingen områder som hadde de kvalitetene 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.

Tidsplan for gjennomføring.

Mai 2011. Det er varslet om oppstart av detaljplanarbeide.

5 September 2011, ble det gjennomført et fellesmøte med alle naboer, næringsdrivende, lag og foreninger som har interesser i Sandnesdalenområde. Her ble det informert om planlagt bruk og regulering. Alle parter fikk komme med innspill til eiere, Sør-Varanger kommune og Fiskebeck Prosjekt AS som også var tilstede på møtet. Disse innspill vil bli brukt videre i konsekvensutredningen samt at ev. berørte parter vil bli trukket inn underveis i konsekvensutredningsprosessen.

Januar 2012, skal planprogram for konsekvensutredning sendes ut.

Februar 2012, behandling av innkomne innspill og utarbeidelse av reguleringsplan.

25.04.2012, Planprogram for konsekvensutredning vedtatt i kommunestyret for Sør-Varanger.

Barmarksperiode 2011, utførelse av eventuelle befaringer.

Høsten 2012 Innlevering av reguleringsforslag til myndighetsorgan Sør-Varanger kommune.

Høsten og vinteren 2012-2013 Saksbehandling av detaljplan med konsekvensutredning.

For øvrig har Radius Kirkenes AS planer om ha en vedtatt reguleringsplan for området på plass til sommeren 2013.

Arkitektonisk og estetisk utforming.

I overordnede planer gis føringer om at nybygg og tilbygg/påbygg skal underordne seg eksisterende bebyggelsesstruktur. Dagens bebyggelse i området er preget av at man har brukt de materialer og byggemetoder som har vært 'i tiden' når de er bygget. Fargebruken er forholdsvis nøytral med vektlegging på toner av jordfarger. Ved gjennomføring av reguleringsplan med tilhørende byggeområder skal man være svært varsom med for eksempel felling av skog og store terrenginngrep. Bygninger skal oppføres i 1 etasje, med evt. hems/loft for å forskåne terrenget og for å gjøre det best mulig visuelt. Parkering skal samles for å unngå unødvendig trafikk inn i området og legges slik at terrenget får små fyllinger.

Utslipp.

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

Arealbruk.

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 avventer planene for 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 garderober, sauna WC, teknisk rom etc. Ved hjelp av vinduer vil fasaden åpnes mot sjøen.

Eksisterende hus vil benyttes som resepsjon/salgsområde for de besøkende.

Radius Kirkenes AS vil benytte grunnvann som forbruksvann til bygg og anlegg. Dette skal det borres etter på eiendommen. I forbindelse med produksjon av snøhotellet vil det i en kort periode være behov for store vannmengder. Dette er tenkt løst med å legge ledning opp til et vann som ligger ca. 104 moh. Kapasitet på vanntilgangen må dokumenteres før byggetillatelse gis. Anleggene vil ha avløp til tank/spredegrøft samt ledning ut i fjorden.

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. Sommerstid vil hundene flyttes til Gjøkåsen i Pasvik.

I dalen opp fra Klubbneset (11/14) 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. Området 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.

Arbeidskraft.

I forbindelse med gjennomføringen av nye anleggs- og byggetiltak vil det kreves betydelig med arbeidskraft i en kort periode (2-3 år) med forskjellige fag for bygg og anlegg. I all hovedsak er dette innleid arbeidskraft. Det kan også hende at de forskjellige områdene vil bygges i forskjellige etapper.

Det er i dag ca. 6 faste arbeidsplasser knyttet til Radius Kirkenes AS fordelt på de forskjellige aktivitetene. I tillegg er det en god del sesongarbeidsplasser i forbindelse med produksjon av snøhotell. Radius Kirkenes AS har som målsetting å øke antall faste arbeidsplasser i årene som kommer og bli mindre sesongbasert.

b) TILTAK SOM ER NØDVENDIGE FOR GJENNOMFØRING.

Eier og tiltakshaver for eiendommene 11/14 og 11/19: Radius Kirkenes AS. Eier eiendom 11/1: Finnmarkseiendommen.

- Naboer: Sigrid Warelus), Stall 4 vinder og Finnmarkseiendommen.

Kommunal myndighet: Sør-Varanger kommune. –Vannstandsovervåkning og vern av vassdrag: Norges vassdrags- og energidirektorat. – Elektrisitet: Varanger Kraft. –Kartlegging av biologisk artsmangfold: Bioforsk Svanhovd.

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 7. Planområdet grenser til Langfjorden og mindre deler av planområdet preget av tidligere dyrket mark. Kommunen vurderer derfor at planarbeidet kommer inn under forskriftens § 4 bokstav a, b, c og f og at det derfor skal behandles etter forskriften.

Følgende tillatelser må være gitt før man kan gjennomføre tiltaket:

- Vedtatt detaljreguleringsplan med konsekvensutredning fra Sør-Varanger kommune.
- 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 som f.eks universell utforming og energitiltak.
- Godkjenning fra Arbeidstilsynet i tilfelle opprettelse av nye arbeidsplasser.

Radius Kirkenes AS har inngått følgende avtaler for bruk av område; - Med Finnmarkseiendommen om bruk av deler av 11/1. Datert: 17.11.2008 – Med både Finnmarkseiendommen og Stal 4 Vinder om bruk av privat veg på eiendom 11/1/27. Datert: 20.11.2008.

d) MILJØ, NATURRESSURSER OG SAMFUNNSFORHOLD.

Området grenser til Langfjorden, en terskelfjord som også fører inn til Sandneselva. Sandneselva 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.

Landbruk- En liten del av planområdet (ca.26 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 nye bygninger slik at de i minst mulig grad forringer framtidig bruk av tidligere dyrket mark.

Kulturlandskap- Utforming av reguleringsplanen og tiltak skal ta hensyn til kulturlandskapet. Tidligere jordbruksland opprettholdes som det er i dag. De største tiltakene skal konsentreres rundt eksisterende gårdstun. Bjørkeskogen skal i størst mulig grad holdes intakt. Nye hytter og bygg skal føyes inn i landskapets linjer.

Radius Kirkenes AS skal ved gjennomføring av planen ivareta miljøet, ved samarbeid med Bioforsk Svanhovd som rådgiver. Bioforsk Svanhovd har gjennomført kartlegging/registrering av planområdet i 2012. Retningslinjer fra rapporten er ivaretatt i detaljplanen.

Radius Kirkenes AS bidrar til mange stabile arbeidsplasser. Nærheten som området har til de viktigste knutepunkter (Hurtigruten, flyplassen etc.) for infrastruktur er meget gunstig for en slik turistnæringssatsing. I dag er det knyttet opp ca. 10 helårs arbeidsplasser samt mange sesongbetonte arbeidsplasser. Radius Kirkenes AS har vært invitert brukere og eiendomsbesitter til fellesmøter for planlegging av området. Dette har igjen ført til at det er startet opp et arbeid for å få til en enhetlig organ/interesseorganisasjon for Sandnesdalen for å få strukturert bruk og rettigheter i området.

Detaljreguleringsplanen er gunstig for både miljø, naturressurser og samfunnsforhold. Det er viktig for Radius Kirkenes AS å opprettholde mangfoldet i naturen rundt dette anlegget siden dette er et viktig moment for de besøkende, turister og bruken av området.

e) VIRKNINGENE AV PLANEN.

I dette kapitlet gjennomgås virkningene av planen. I hht 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, forurensing av jordbunn og vann)	Det forutsettes at virksomheten oppfyller gjeldende krav i forurensingsloven. Kommunal veg går ca. 1 km fra planområdet, og det antas at de ikke fører til noen støyproblemer. Det vil være behov for etablering av privat avløp og vannforsyning.	Utredes ikke, men en kort redegjørelse tas med i beskrivelse.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Etablering av flere utleiehytter og Snøhotell/Gabba vil kunne gi en lett økning i transportbehovet på langs sikt, og stor økning i byggefasen. Tilkobling til kraftforsyning tas direkte opp med Varanger Kraft.	Dagens kommunale vegnett beskrives. Trafikk som skapes beregnes ut fra Statens vegvesens håndbok 146- trafikkberegninger. Framtidig trafikk beregnes. Det gis en enkel redegjørelse av utbyggingsplanenes betydning i forhold til infrastruktur, under beskrivelsen av tiltaket. Behov for forskjellige tiltak vurderes.
Kulturmiljø og kulturminner	Finnmark Fylkeskommune har vært på befaring i området uten at det ble registrert automatisk freda kulturminner.	Utredes ikke, men en kort redegjørelse tas med i beskrivelse samt bestemmelse.
Naturens mangfold (dyre- og planteliv)	Langs langfjorden er det 100-m sone byggeforbud. Sjøkanten og tilstøtende naturområder er viktige for det biologiske mangfoldet.	Forslag og vurdering av eventuelle avbøtende tiltak må beskrives. Det gjøres en vurdering etter Naturmangfoldlovens §§ 8-12. Ev. fagpersoner med spesialkompetanse vil bli brukt til dette som f.eks Bioforsk Svanhovd.
Landskap	En liten del av planområdet er tidligere bearbeidet for jordbruk og bygg. Planområdet framstår som opparbeidet rundt bolig, men ellers ubebygd. De nye tiltakene vil ikke føre til store endringer. Avtale om beiteområde for hester fra Stall 4 vinder opprettholdes.	Forslag og vurdering av eventuelle avbøtende tiltak må beskrives. Veileder – 'Fremgangsmåte for vurdering av landskapskarakter og landskapsverdi' benyttes i analysen.
Sikring av jordressurser, (jordvern)	Foreliggende registreringer gir ingen indikasjoner om at planlagte utbygginger vil berøre geologiske – eller naturverdier. En liten del av området har vært oppdyrket tidligere, men dette ble avsluttet for ca. 20-30 år siden.	Utredes ikke, men en kort redegjørelse tas med i beskrivelse.

Samisk natur- og kulturgrunnlag	Reindriftsutøverne /Reindriftsagronomen har gitt tilbakemelding om at dette berører et lite brukt beiteområde. Annen utmarksbruk i området er ikke kjent.	Reindriften vurderer at dette ikke vil være til skade eller ulempe for reindriften i området. Dermed utredes dette ikke, men føres inn i planbeskrivelsen.
Befolkningens helse og helsens fordeling	Dette er områder som ikke blir utredet.	Utredes ikke.
Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett, herunder friluftsliv	Strandkanten til Langfjorden er veldig lite i bruk. Det er ikke gang- og sykkelvei i nærheten av området. Tilgang/tilgjengelighet til populære friluftsområder og uteområder.	Omfanget av bruken langs fjorden beskrives. Tiltaket skal ikke utløse noe behov for ny gang- og sykkelveg. Følgende håndbøker skal brukes i utredningsarbeidet; DN- håndbok 25- 2004 "kartlegging-verdisetting av friluftsområder", DN-håndbok 18- 2001 "Friluftsliv i konsekvensutredninger..."
Kriminalitetsforebygging	De nye tiltakene fører ikke til økt kriminalitet utover det som er normalt for utleiehytter generelt.	Utredes ikke.
Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3	Det er ingen indikasjoner for at det er områder som krever spesiell oppmerksomhet for dette.	ROS-skjema fylles ut og sendes inn med reguleringsplan.
Risiko ved havstigning	Planområdet ligger langs Langfjorden. Springflo kan føre til stigning av vannet i Langfjorden.	Forslag og vurdering av eventuelle avbøtende tiltak må beskrives.
Barn og unges oppvekstvilkår	Barn og unges interesser vil ikke være spesielt knyttet til bruken av utleiehyttene og nærområdet.	Utredes ikke, men en kort redegjørelse tas med i beskrivelse.
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.	Utredes ikke, men en kort redegjørelse tas med i beskrivelse.
Planer som kan føre til vesentlig påvirkning av konkurranseforholdene	Byggeplanene medfører økt sysselsettingsøkning både i anleggs- og driftsfasen.	Forretningskonseptet beskrives. Arbeidsplasser i anleggs- og driftsfasen vurderes. I den grad det ansees nødvendig, vil tiltakshaver gjennomføre undersøkelse med tanke på informasjon om kjøpekraft, kjøpekriterier m.v.

Følgende tema skal ivaretas eller kommenteres etter vedtatt planprogram;

Forurensing.

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 i nord hvor nye hytter skal plasseres vil kunne få forskjellige løsninger for avløp pga forskjellig masser i området,

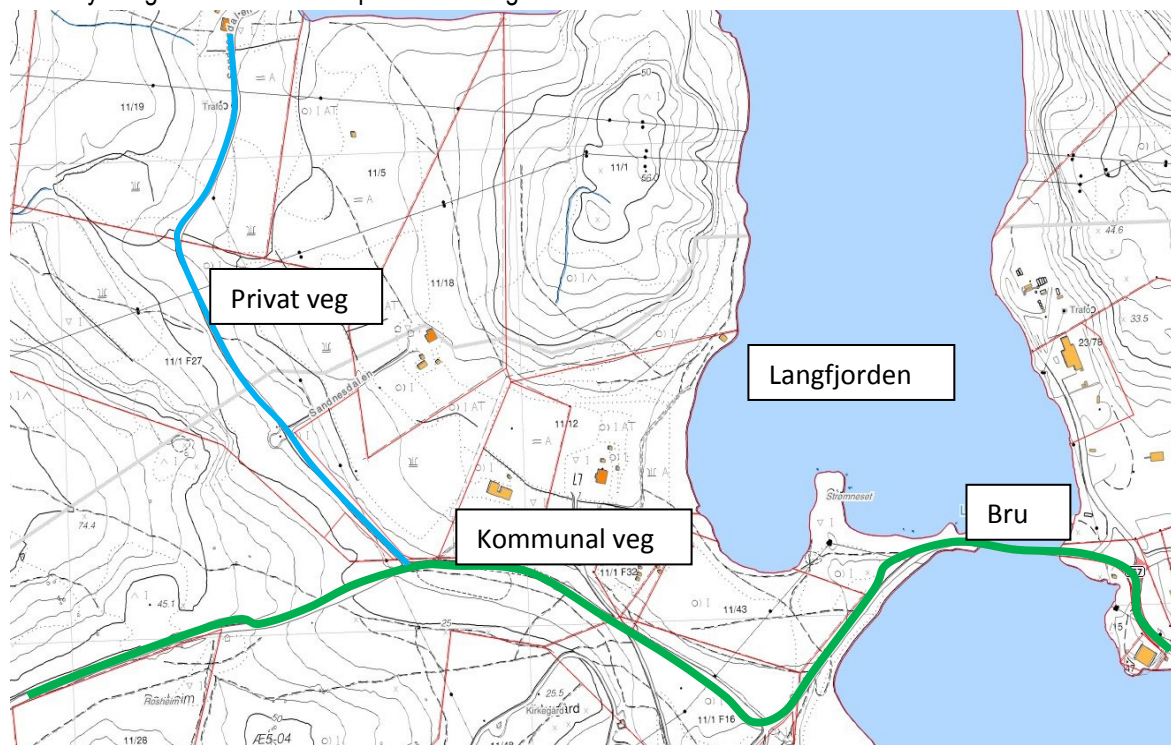
alt fra sand-grus til myr samt avstand til sluttresipient som er Langfjorden. Det vil sannsynligvis også anlegges felles avløpsanlegg for nye hytter siden bruken ikke vil generere de mengdene med avløpsvann som boliger. Det legges utslippsledning fra nytt servicebygg ut i fjorden. Dette etter vurdering av massene med tanke på filtrering.

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

Transportbehov.

Tilgang til planområdet er via privat veg. Denne veien har i dag forholdsvis liten trafikk, det er ca. 1 hytte(tidligere bolig) og 1-2 hytter som er tilknyttet denne veien nå. Trafikken vil være mye større etter at Radius Kirkenes starter opp med sin virksomhet og mest trafikk vil det først være på vinteren. Mellom kl. 10.00 og 13.00 vil det være størst trafikk, med flere busser og kunder som har bruker tiden mellom hurtigrute ankomst og avgang. Ellers i døgnet vil det trafikken være mer jevnt fordelt. Det er i dag ingen trafikkregistreringer for denne veien. Det fører til at vi har beregnet inngangsdata i henhold til tabell i Statens vegvesens håndbok 146- trafikkberegninger. Maksimalt framtidig årsdøgntrafikk (ÅDT) vil være mellom 100-500 turer pr. dag. Vegen har en fartsgrense på 50 km/t. I følge håndbok 017 vegnormaler er det ingen spesifiserte krav for utbedring av vegger med ÅDT under 4000 og fartsgrense opp til 50 km/t.

Trafikk til planområdet vil gå via eksisterende kommunal veg som kommer fra Sandnes tettsted. I den forbindelse vil man krysse bru over Langfjorden. Dette er en enkel bru kun ett kjørefelt. Denne brua har i dag allerede forholdsvis stor trafikk. Dette i forbindelse med masseuttak, kirkegård med gravkapell, annen turistvirksomhet, friluftsområde (m skiløyper, snøskuterløyper og lakseelv) og andre boliger. Sør-Varanger kommune har vedtatt å lage eget gangfelt på brua for å avhjelpe trafikksituasjonen, spesielt med tanke på konflikter mellom myke trafikanter og biler/lastebiler. Dette vil være gunstig også i forhold til planlagt virksomhet for Radius Kirkenes. Største delen av trafikken til Radius Kirkenes vil foregå midt på dagen. Mens det sannsynligvis er større trafikk av både myke og harde trafikkanter på ettermiddag/kveld fra brukere av friluftsområdet.



I utbygingsperioden vil trafikken øke, spesielt med tanke på tyngre kjøretøyer som ev. trailer, lastebiler og lignende. I denne perioden bør man vurdere å foreta trafikale sikkerhetstiltak spesielt i forbindelse med lange

kjøretøyer som skal levere bygningselementer, materialer osv. Dette kan være for eksempel å stenge veien i en kort periode (ca. 5-10 min.) når spesielt store kjøretøy skal passere til byggeplass. Ev. trafikale sikkerhetstiltak skal vurderes av utbygger i samråd med transportør og ev. kommunen for byggeperioden.

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.

Naturens mangfold (dyre- og planteliv).

Planområdet ligger langs Langfjorden. Strandkanten og tilstøtende naturområder er viktige for det biologiske mangfoldet. Dette ivaretas ved gjennomføring av kartlegging/registrering av biologisk mangfold. Bioforsk Svanhovd ved Paul Aspholm har gjennomført dette i sommersesongen 2012. Rapport datert 22.01.2013 er vedlagt. Det er ikke funnet noe verneverdige plante- eller dyreliv i planområdet. I rapporten er det lagt vekt på bevaring av strandeng-sonen langs Jentofbukta. Det er også noen retningslinjer for å bevare strandengsonen, som det å opprettholde naturlig tilsig av vann fra fjellsiden og hindre bygge og brukstiltak i området mellom gangsykkeriveg og Jentofbukta. Det er 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.

Landskap.

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.

I forbindelse med vurdering av landskapet for planområdet er det brukt veileder fra Direktoratet for Naturforvaltning, Metode for landskapsanalyse i kommuneplan.

Ved gjennomføring av reguleringsplan skal man være svært varsom med for eksempel felling av skog og store terrenginngrep. Dette gjelder for områder som ikke er byggeområder. Ny bebyggelse og spesielt næringsvirksomhet er konsentrert rundt eksisterende bygninger. Stort sett alle nye byggeområder og parkeringsområder er trukket bort fra strandsonen og bekker. De nye hyttene i nord er føyd pent inn i landskapet og følger koter og linjer slik at brukerne av hyttene skal føle at de er nesten for seg selv. Nye bygge- og anleggstiltak vil ikke sees uten at man går nærmere inn i området eller står på andre siden av fjorden.

Nye brygger skal være av enkel format med lav byggehøyde (flytebrygger) som ikke vil markere seg stort i strandlinjen. Tilhørende infrastruktur skal føye seg pent inn i bakkant av bryggene. Denne delen av strandlinjen (Jentofbukta) er svært lite brukt av den vanlige turgåer.

Parkering samles og legges slik at terrenget får små fyllinger. Parkering er trukket helt mot sør slik at man får liten bil/busstrafikk inn planområdet. Besøkende og turister skal vandre inn til snøhotell, servicebygg og hyttegrenda til fots. Det anlegges ingen nye veier bortsett fra enkel tiferselsgangfelt/veg for ATV til hyttegrenda i nord. Eksisterende privat veg skal ordnes i slik stand at den tåler tyngre trafikk (busser) med møte plasser og bedre toppdekke.

Sikring av jordressurser (jordvern).

Foreliggende registreringer gir ingen indikasjoner om at planlagte utbygginger vil berøre geologiske – eller naturverdier. En liten del av området, ca. 26 dekar, har vært oppdyrket tidligere, men dette ble avsluttet for ca. 20-30 år siden. 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 tidligere dyrket mark. Det er heller ikke lagt bygningsmessige strukturer som er til hinder for omfattende oppdyrking av andre nye mulige jordbruksområder.

Samisk natur- og kulturgrunnlag.

Reindriftsutøverne/Reindriftsagronomen har i forbindelse med innspill til reguleringsplan og konsekvensutredning gitt tilbakemelding om at dette berører et lite brukt beiteområde. Annen utmarksbruk i området er ikke kjent. Reindrifta vurderer at dette ikke vil være til skade eller ulempe for reindriften i området. Dermed utredes dette ikke, men føres inn i planbeskrivelsen.

Befolkningens helse og helsens fordeling.

Dette er et tiltak som i liten grad berører befolkningens helse og helsens fordeling og utredes derfor ikke. Det tas heller ikke med i planbeskrivelsen.

Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett, herunder friluftsliv.

I forbindelse med vurdering av tilgjengelighet til friluftsområder for planområdet er det brukt veileder fra Direktoratet for Naturforvaltning, Håndbok 18, Friluftsliv i konsekvensutredninger.

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 er 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. Det er ikke noen spesiell vernestatus for planområdet.

Av byggetiltak som kan ha en viss virkning på friluftsliv i området er nye brygger og hytter nord på planområdet. De to bryggene er trukket inn i Jentoftbukta og vil være lite synlig på avstand. Resten av strandsonen er upåvirket av bygge- og anleggstiltak. Det er svært liten trafikk i strandsonen, både fra båter og fra land. Virkningene fra bryggene skal være svært liten. Nye hytter i nord er føyd pent inn i landskapet og det er ingen hindringer for å ferdes mellom hyttene f.eks opp fra sjøen og til fjellet. Eksisterende landskap skal beholdes i størst mulig grad fordi dette er et av hovedelementene for prosjektet med utleiehyttene, opplevelsen av uberørt natur og landskap.

Det er forventet at friluftsområdet som ligger rundt planområdet får en bedre tilgjengelighet med gjennomføring av planen. Mer oppmerksomhet på dette området siden prosjekt 'Gabbasnøhotell' er gunstig reklame for området Sandnesdalen og nærområdet rundt. Dette er positivt for friluftslivet generelt, og for fjellområdet videre bak planområdet som stort sett har vært litt 'utilgjengelig' og avstengt.

Kriminalitetsforebygging.

De nye tiltakene fører ikke til økt kriminalitet utover det som er normalt for utleiehytter generelt og utredes derfor ikke. Det tas heller ikke med i planbeskrivelse.

Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3.

Det er ingen indikasjoner for at planområdet som krever spesiell oppmerksomhet for dette. ROS-skjema fylles ut og sendes inn med reguleringsplan. Området utredes derfor ikke .

Risiko ved havstigning.

Planområdet ligger langs Langfjorden. Springflo kan føre til stigning av vannet i Langfjorden. 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 bygninger og anlegg.

Siden Langfjorden er en terskelfjord så er virkninger av flo og fjære kraftig dempet. I reguleringsplanen er det ingen eksisterende eller planlagte bygge- og anleggstiltak som ligger innenfor antatt kotehøyde for havstigning. Ev. nye brygger vil måtte ligge i flomålet men det skal være mulig å forankre bryggene på land i en slik høyde at en unngår framtidige problemer med havstigning. Selv med havstigning på opp mot en meter vil planområdet være godt over havnivået. Det er ingen spesielt lavtliggende områder innenfor planområdet.

Barn og unges oppvekstvilkår.

Barn og unges interesser vil ikke være spesielt knyttet til bruken av utleiehyttene og nærområdet. Utrede ikke, men en kort redegjørelse tas med i planbeskrivelsen.

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. Dagens bebyggelse i området er preget av at man har brukt de materialer og byggemetoder som har vært 'i tiden' når de er bygget. Fargebruken er forholdsvis nøytral med vektlegging på toner av jordfarger. Dette utredes ikke, men en kort redegjørelse tas med i planbeskrivelsen.

Konkurransforhold.

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 konsept er å tilby en rekke forskjellige opplevelser innenfor 15 min. fra Hurtigruta og flyplassen. Dette er f.eks servering i restaurant Gabba, hundkjøring med slede, overnatting på snøhotellet, samt andre naturopplevelser for besøkende og turister. Forretningskonseptet for planområdet er å videreutvikle utleiemulighetene med flere hytte alternativer og større fokus på friluftslivet på sjøen som også skal føre til økt drift og aktiviteter for turister og besøkende hele året.

I forbindelse med gjennomføringen av nye anleggs- og byggetiltak vil det kreves betydelig med arbeidskraft i en kort periode (2-5 år) med forskjellige fag for bygg og anlegg. Dette er i tilfelle Radius Kirkenes AS 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 (2-20 år). Dette gjelder spesielt 'hyttegrenda' i nord på planområdet. Da vil arbeidsplasser i forbindelse med utbygging være av langvarig art og kan løses med ev. faste ansettelse innad eller langvarige kontrakter. Radius Kirkenes AS vil at gjennomføringen av planen skal føre til flere arbeidsplasser i nærområdet, 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; ' -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.'

f) VIRKNINGENE AV PLANEN FOR EN ANNEN STAT.

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

g) SAMMENSTILLING OG VURDERING AV ALTERNATIVER.

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

Tema:	Alternativ 1	0-Alternativ
Transportbehov.	Økning av trafikk til området. Men økningen fører ikke til krav om utbedring av tilførselsvei. Bedre kontroll på trafikken. Men veien vil bli utbedret uansett. Dette gjelder spesielt bru over Langfjorden som er vedtatt utbedret av kommunen.	Uendret trafikkmengde. Liten trafikk.
Naturens mangfold.	Det er gjennomført en kartlegging av biologisk mangfold for planområdet. Det er ikke registrert spesielt verneverdig dyre- og planteliv. Det er en sone langs Jentoftbukta med strandeng som tilsier tiltak som byggeforbud og forsiktig framferd. Dette er ivarettatt i detaljplanen med bestemmelser og beskrivelse for det aktuelle området. Dette gjelder også gangveg som skal ta hensyn til tilsig av vann til strandsonen. Områder langs bekker er satt av til hensynssoner.	Nye tiltak vil kunne planlegges og gjennomføres uten en helhetlig plan for biologisk mangfold. Området vil være uten detaljreguleringsplan. Det vil kunne oppstå bruk av terrenget som ikke er ønskelig.
Landskap.	Landskapet vil påvirkes noe, spesielt rundt eksisterende hovedgårdsbygg som får hovedtyngden av bygninger og anlegg med terrengendring. Strandlinjen påvirkes også noe. Men ikke markant. Nye bygg skal følge landskapets linjer.	Landskapet vil beholdes slik som det er. Men ev. bruk vil ikke reguleres. Ingen påvirkning av landskapet. Sannsynlig gjengroing av kulturlandskap.

Tilgjengelighet til uteområder, herunder friluftsliv.	Området er lite brukt i dag som uteområde for friluftsliv. Nye tiltak vil få en viss negativ virkning på tilgjengeligheten for noen små områder som må gjerdes inn, men det vil også få en positiv effekt med bedre tilgjengelighet for spesielt friluftsområder rundt planområdet.	Området er lite brukt i dag som uteområde og for friluftsliv. Det vil det fortsette å være. Ingen endringer i tilgjengelighet.
Risiko ved havstigning.	Nye brygger kan bli påvirket noe av mulig havstigning. Men det er lagt opp til at spesielt bryggeanlegg som bygg er satt opp på land hvor det ikke vil være utsatt.	Det er i dag ingen tiltak (bygg, anlegg og brygger) som ligger innenfor faresonen for havstigning. Ingen tiltak nødvendig.
Konkurransforhold.	Gjennomføring av planen vil føre til en periode med større behov for innleid arbeidskraft (bygging og anleggsperioden). Denne perioden kan også forlenges og dermed føre til mer varige arbeidsplasser innenfor bygg/anlegg. Deretter skal varige arbeidsplasser bli opprettet i planområdet. Det vil sannsynligvis og også føre til positive ringvirkninger for andre bedrifter og innbyggere i nærområdet og Kirkenes.	Ingen endring av konkurranseforhold eller nye arbeidsplasser vil opprettes. Ingen ringvirkninger for andre bedrifter. Stor sannsynlighet for negative virkninger for Kirkenes Radius AS. Kapital bundet opp i eiendom som ikke kan brukes som forutsatt videre for bedriften.

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.
- Ev. trafikkøkningen er vurdert etter Statens vegvesens håndbok 146- trafikkberegninger og håndbok 017 vegnormaler.
- Ivaretagelse av kulturminner etter Kulturminneloven, jfr. Lov om Kulturminner av 1978, §8.
- Kartlegging av biologisk mangfold gjennomføres. Retningslinjer fra denne rapporten implementeres i detaljplan. Bedre kontroll på bruken av spesielt strandsonen med strandeng.
- Det vil bli en del landskapsendringer rundt eksisterende gårdstun. Vurdering av landskap og verdi er utført etter veileder fra Direktoratet for Naturforvaltning, Metode for landskapsanalyse i kommuneplan
- Samisk natur- og kulturgrunnlag ivaretatt. Reinbeitedistrikt har ingen innvendinger til planen.
- Beredskap og ulykkesrisiko. ROS-analyse gjennomført for planområdet.
- Opprettelsen av nye arbeidsplasser og videreutvikling av små og mellomstor eksisterende bedrifter er helt i tråd med målsettinger i samfunnsdelen for arealplan Sør-Varanger kommune.
- Tilgjengelighet til fritidsområder vil antakeligvis økes ved gjennomføring av planen.
- Krav til dokumentasjon for vannledning som tilførsel til produksjon av snøhotell.

Ved gjennomføring av **Alternativ 0** vil man i mindre grad ta hensyn til gjeldende planer, målsettinger og retningslinjer fra offentlige og private;

- Ingen vurdering av tiltak for trafikk og ev. økninger eller endringer. Ingen økning av trafikk.

- Mindre kontroll på ev. funn og ivaretagelse av kulturminner.
- Kartlegging av biologisk mangfold er gjennomført, men vil ikke bli tatt med i plan for området. Mindre kontroll på bruken av spesielt strandsonen.
- Ingen vurdering av sikring jordressurser og kulturlandskap.
- Tilgjengelighet til fritidsområder vil være som de er i dag, og fortsatt oppleves som til dels utilgjengelige.
- Havstigning vurderes ikke. Ingen hensyn tas til risikovurdering.

h) 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.

Trafikkforhold: I utbyggingsperioden vil trafikken øke, spesielt med tanke på tyngre kjøretøyer som ev. trailer, lastebiler og lignende. I denne perioden bør man vurdere å foreta trafikale sikkerhetstiltak spesielt i forbindelse med lange kjøretøyer som skal levere bygningselementer, materialer osv. Dette kan være f.eks å stenge veien i en kort periode (ca. 5-10 min.) når spesielt store kjøretøy skal passere til byggeplass. Ev. trafikale sikkerhetstiltak skal vurderes av utbygger i samråd med transportør og ev. kommunen for byggeperioden. Radius Kirkenes AS er interessert i å følge opp utviklingen av trafikk og veistandarden siden dette er viktig for driften.

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 er ivaretatt ved gjennomføring av kartlegging/registrering av biologisk mangfold. Dette er videreført i detaljreguleringsplanen. Bryggeanlegg er trukket bort fra området som kan være sensitive, spesielt strandengsonen.

Landskap: Ved gjennomføring av reguleringsplan med tilhørende byggeområder skal man være svært varsom med for eksempel felling av skog og terrenginngrep. Restriksjoner er lagt inn i bestemmelsestekst og områdeformål for planarbeidet. De største inngrepene i landskapet er konsentrert til områder som allerede er mest berørt av bygge- og anleggstiltak. Nye tiltak er tilpasset landskapet og terreng/topografi.

Tilgjengelighet til friluftsområder: For å sikre tilgangen til friluftsområder rundt planområdet er gjort tiltak som å beholde uberørte områder langs strandlinjen og bekker spesielt. Det skal brukes så lite gjerder, kun der det er absolutt nødvendig for f.eks dyrehold. Det er også mulig å bruke opprustet vei for brukere av friluftsområdene som ligger rundt planområdet. Det er lagt inn føringer og restriksjoner i i bestemmelsestekst og områdeformål for planarbeidet. Storparten av planområdet er stort sett uberørt av tiltak.

Risiko ved havstigning: I forbindelse med mulig havstigning er dette tatt hensyn til. Alle bygg og nødvendige anlegg er trukket opp fra strandlinjen og stort sett alt ligger fra kote 3-4 moh og oppover.

Konkurransforhold: Kirkenes Radius AS vil at gjennomføringen av planen skal føre til flere arbeidsplasser i nærmiljøet og utvikling av planområdet vil sees i den sammenheng. Dette er helt i henhold til retningslinjer fra samfunnsdelen av arealplan for Sør-Varanger kommune. Gjennomføring av planen er et avbøtende tiltak i forhold til dagens tilstand hvor Radius Kirkenes AS er nødt til å flytte fra sin nåværende plassering pga. bygging av nytt sykehus. Hvis ikke denne planen gjennomføres så vil stort sett alle arbeidsplasser som Kirkenes Radius AS generer falle bort.

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.

Trafikkforhold: Ingen avbøtende tiltak. Ved økning av trafikkmengden må tiltak vurderes.

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. Dette vil forbli uavklart. Kan muligens løses ved krav fra kommunens side ved ev. søknad om tiltak. Hvis ikke så må kommunen gjennomføre dette selv. Bruken av strandsonen med strandeng langs Jentoftbukta vil være ukontrollert og mulig skade på strandeng kan oppstå.

Landskap: Krav om avbøtende tiltak i forbindelse med ev. søknad om tiltak kan gjennomføres av kommunen. Men dette er uavklart.

Tilgjengelighet til friluftsområder: Det eksisterer føringer fra kommunen på gjennomføring av tiltak. Dette er f.eks søknad om bygging og anlegg på områder for mulig framtidig jordbruk.

Risiko ved havstigning: Det foreligger ingen avbøtende tiltak for 0-alternativ med hensyn på mulig havstigning, selv om risikoen er forholdsvis liten.

Konkurransforhold: 0-alternativet er uten avbøtende tiltak for mulig negative konsekvenser hvis ikke planlagt reguleringsplan gjennomføres. Bortsett fra at Radius Kirkens AS bør prøve å få solgt eiendommen for å hindre tapte investeringer. Men det vil føre til tap av både eksisterende og framtidige arbeidsplasser.

i) FORSLAGSSTILLERS ANBEFALING AV ALTERNATIV.

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

Radius Kirkenes AS er nødt til å flytte fra dagens plassering og dette området har blitt satset på som framtidig nytt snøhotell/Gabba/turistvirksomhet. Planområdet har det meste som passer for opplevelsesturisme, nærhet til sjø, fjell og friluftsområder avskjermet fra byggeområder men med nærhet til Kirkenes, Hurtigruta og flyplassen. Det er vurdert andre områder for dette prosjektet, men det er ingen områder som hadde de kvaliteter og forutsetninger som det var behov for. 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 AS vil ikke kunne opprettholde produktene snøhotell/hundekjøring. Dette innebærer at selskapet vil legge ned sin virksomhet.

Radius Kirkenes AS har tatt hensyn til gjeldende planer, målsettinger og retningslinjer fra både offentlige og private. Det er i planleggingen og ved gjennomføring satset på å beholde mesteparten av planområdet som friområde. Dette er en del av konseptet med satsing på naturopplevelser for turister med tilrettelegging i forhold til komfort, tilgjengelighet og opplevelsen av villmark og natur på nært hold.

j) UNDERSØKELSER FØR GJENNOMFØRING AV TILTAK.

Før gjennomføring av tiltak i detaljreguleringsplan må det foretas en vurdering av vanntilgang for produksjon av snøhotell. kartlegging vurderes i samarbeid med NVE.

i) OVERVÅKING VIRKNINGER AV TILTAKET.

Etter forslagstillers vurdering er det ikke behov for å overvåke faktiske virkninger av tiltaket, bortsett fra nivå i tilførselsvann for produksjon av snøhotell. Her må man ha avklart rutiner for maksimalt nivåsenking. Dette ivaretas av tiltakshaver/eier Radius Kirkenes AS og bør være en del av HMS-tiltak internt i bedriften.

Forslagsstiller Radius Kirkenes AS ønsker at man gjennom planprosessen ivaretar nødvendig medvirkning og informasjon.

For øvrig stiller forslagsstiller seg åpen for dialog med interessenter i samråd med Sør-Varanger kommune for å sikre en god behandling og en sikker framdrift for arbeidet med planen.

Kirkenes 22.01.2013

Radius Kirkenes AS

Fiskebeck Prosjekt AS