



## SØR-VARANGER KOMMUNE

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

### Innkalling

**Utvalg:** Utvalg for plan og samferdsel  
**Møtedato:** 07.07.2015  
**Møtested:** Skriftlig saksbehandling  
**Møtetid:** 00:00

I medhold av forskrift om fjernmøter og skriftlig saksbehandling §4, oversendes herved sak til skriftlig saksbehandling.

For gyldig vedtak, kreves at samtlige medlemmer gir sin tilslutning både til det framlagte forslag til vedtak, og til at dette treffes etter skriftlig saksbehandling.

#### **Jeg ber derfor utvalgets faste medlemmer ta stilling til**

- **Om du samtykker i at vedtak treffes etter skriftlig saksbehandling**
- **Om du gir din tilslutning til forslag til vedtak**

Frist for å svare settes til utgangen av 07.07.15 (kl 00:00). Saken sendes sekretariatet ([bce@svk.no](mailto:bce@svk.no)).

Kirkenes, 02.07.2015

Wikan, Kurt  
utvalgsleder

**SAKSLISTE:**

<b>Saksnr.:</b>	<b>Sakstittel:</b>	<b>Arkivsak:</b>	<b>U.off:</b>
045/15	ENDRING AV REGULERINGSPLAN RADIUS KIRKENES  Saksordfører:	11/1151	



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12  
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no  
www.svk.no

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Kvamme, Bernt Enhetsleder: Kvamme, Bernt, tlf. 78 97 74 84	Dato: 01.07.2015
Arkivsak: <arkivsaksnr>	
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	045/15	07.07.2015

## ENDRING AV REGULERINGSPLAN RADIUS KIRKENES

### Vedlagte dokumenter:

Informasjon Detaljregulering Jentoftbukta 17.02.2015  
Jentoftbukta\_Detaljplan forslag 17.02.2015 A1  
Planbeskrivelse Gabba 17.02.2015  
plankart gammelt

### Dokumenter i saken:

- 2015003247 KORRIGERING DETALJPLAN JENTOFTBUKTA
- 2013014376 UTTAELSE JENTOFBUKTA
- 2013013623 ANGÅENDE REGULERINGSPLAN JENTOFTBUKTA - RADIUS KIRKENES AS
- 2013013245 MELDING OM VEDTAK: DETALJREGULERING OG KONSEKVENSTREDNING VED JENTOFTBUKTA, RADIUS KIRKENES AS
- 2013011285 MELDING OM VEDTAK FRA KOMMUNESTYRET 19.06.13: DETALJREGULERINGSPLAN OG KONSEKVENSTREDNING, JENTOFTBUKTA -RADIUS KIRKENES.
- 2013008627 UTTAELSE - DETALJPLAN FOR OMRÅDE VED JENTOFTBUKTA
- 2013008361 GABBA SANDNESDALEN DETALJPLAN JENTOFTBUKTA.
- 2013008065 INNSPILL TIL OFFENTLIG ETTERSYN - DETALJPLAN FOR OMRÅDET VED JENTOFTBUKTA
- 2013006952 UTTAELSE - DETALJPLAN FOR OMRÅDE VED JENTOFTBUKTA I SANDNESDALEN
- 2013006842 UTTAELSE - DETALJPLAN FOR OMRÅDE VED JENTOFTBUKTA - 11/1/14 OG 11/1/19
- 2013006543 FYLKESMANNEN BER OM Å FÅ UTSATT HØRINGSFRISTEN FOR REGULERINGSPLANEN FOR JENTOFTBU KTA TIL OG MED DEN 16.

APRIL

2013006539 FYLKESMANNEN BER OM Å FÅ UTSATT HØRINGSFRISTEN FOR REGULERINGSPLANEN FOR JENTOFTBU KTA TIL OG MED DEN 16. APRIL

2013006079 UTTALELSE - DETALJPLAN FOR OMRÅDE VED JENTOFTBUKTA SANDNESDALEN 11/1/14 OG 19

2013005772 UTTALELSE - DETALJPLAN FOR OMRÅDE VED JENTOFTBUKTA SANDNESDALEN

2013005115 DETALJPLAN FOR OMRÅDE VED JENTOFTBUKTA, GNR. 11, BNR. 1, 14 OG 19 I SANDNESDALEN. UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN

2013004806 REGULERINGSPLAN NYE GABBA - RADIUS KIRKENES

2013004436 UTTALELSE - DETALJPLAN FOR OMRÅDE VED JENTOFTBUKTA

2013004023 DETALJPLAN FOR OMRÅDE VED JENTOFTBUKTA I SANDNESDALEN - OFFENTLIG ETTERSYN

2013003937 REGULERINGSPLANARBEID JENTOFTBUKTA - SANDNESDALEN - RADIUS KIRKENES - GEBYR

2013003793 DETALJPLAN FOR OMRÅDE VED JENTOFTBUKTA, GNR. 11, BNR. 1, 14 OG 19 I SANDNESDALEN. UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN

2013003778 MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 28.02.13: REGULERINGSPLAN OG KONSEKVENSTREDDNING - RADIUS KIRKENES AS

2013003683 REGULERINGSPLAN NYE GABBA - RADIUS KIRKENES. FASTSATT PLANPROGRAM.

2013001288 DETALJPLAN JENTOFTBUKTA- INNSPILL

2013001286 DETALJPLAN JENTOFTBUKTA - RADIUS KIRKENES AS

2012018249 REGULERINGSPLANARBEID SANDNESDALEN - RADIUS KIRKENES. GEBYR FOR PLANPROGRAM

2012015034 DEPONERING AV UTSKIFTINGSMASSER I GAMMELT MASSETAK I SANDNESDALEN

2012007355 MELDING OM VEDTAK FRA KOMMUNESTYRET 25.04.12: FORSLAG TIL PLANPROGRAM NYE GABBA, SANDNESDALEN. TILTAKSHAVER RADIUS KIRKENES

2012006125 PLANPROGRAM GABBA SANDNESDALEN - REDIGERT

2012005044 UTTALELSE - FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR KONSEKVENSTREDDNING TIL GABBA SANDNESDALEN

2012004345 HØRINGSUTTALELSE - FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR GABBA

2012003287 DETALJREGULERING AV AREAL TIL TURISTFORMÅL I SANDNESDALEN. KOPI AV BREV TIL FISKEBECK PROSJEKT

2012003203 FORSLAG TIL PLANPROGRAM KONSEKVENSTREDDNING GABBA SANDNESDALEN. KOPI AV BREV TIL FISKEBECK PROSJEKT AS

2012002895 INNSPILL TIL FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR GABBA 11/1, 11/4, 11/19

2012002231 REGULERINGSPLAN MED KONSEKVENSTREDDNING FOR NYE GABBA FOR RADIUS KIRKENES AS

2012001757 FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR KONSEKVENSTREDDNING TIL GABBA, SANDNESDALEN

2012000596 FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR GABBA SANDNESDALEN

2011022170 PLANPROGRAM - KONSEKVENSTREDDNING NYE GABBA, SANDNESDALEN. MØTEREFERAT

2011012324 INNSPILL TIL REGULERINGSPLANARBEID - VARSEL OM BEFARING

2011009677 VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID - SANDNESDALEN

2011012385 NVES INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

2011011687 UTTALELSE VEDR. OPPSTART AV REGULERINGSARBEID

2011011496 VEDR. INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID I SANDNESDALEN

2011011244 UTTALELSE - VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID  
2011010418 SPØRSMÅL FRA FYLKESMANNEN  
2011010139 VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID VED  
SANDNESDALEN  
2011021239 PLANPROGRAM - KONSEKVENSTREDNING NYE GABBA,  
SANDNESDALEN  
2011009017 KONSESJON FOR ERVER V AV FAST EIENDOM 11/19 OG 11/14  
2011008066 GEBYRBREV 11/19-11/14  
2011007970 SØKNAD OM KONSESJON FOR ERVER V AV FAST EIENDOM 11/19 OG  
11/14

### **Kort sammendrag:**

Det er mottatt søknad om endring av reguleringsplan ved « Jentoftbukta » på gnr. 11 bnr. 1, 14, 19 og 27 – Radius Kirkenes.

Søknaden gjelder endring av formålsgrense mellom område avsatt til næringsbebyggelse – i hovedsak Gabba restaurant – og formålsområde Reinhage.

Søknaden behandles etter plan- og bygningslovens § 12-14 om mindre endring. Søker har begrunnet søknaden.

Saken reiser ikke prinsipielle spørsmål.

### **Faktiske opplysninger:**

Miljøverndepartementet, nå Miljødirektoratet har tolket regelen om mindre endringer etter PBL og publisert følgende svar på sine sider;

Med mindre endringer menes endringer som ikke går ut over hovedtrekkene i plan på en måte som forutsetter full medvirkningsprosess.

Endringen kan ikke ha nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Vurderingen av hva som er "mindre vesentlig endring" etter pbl 85 har i mange kommuner ofte vært for vid. Den nye begrepsbruken tar sikte på en klargjøring og innstramming i forhold til tidligere uhjemlet praksis. En endring, som etter lovens system forutsetter medvirkning fra andre enn de grunneiere som endringen direkte berører, kan ikke gjennomføres etter reglene om mindre endring.

Det samme gjelder når endringen krever avklaring fra sektormyndighet eller endringen er i strid med overordnede planer.

Mindre endringer kan f.eks. være arrondering av formålsgrenser, justering av linjeføringer for infrastrukturanlegg. Mindre endringer omfatter ikke innføring av nye eller fjerning av arealformål eller hensynssoner. Derimot vil en justering av grensene mellom to formål kunne anses som en mindre endring. Som mindre endring kan man også justere

byggegrenser, frisiktsoner og lignende. Forenklet sagt kan man gjøre justeringer i det som allerede ligger inne i planen, men ikke innføre nye elementer.

Dersom endringen utløser krav om risiko- og sårbarhetsanalyse etter § 4-3, vil den ikke kunne behandles som en mindre endring.

Dermed er det 5 vilkår som må være oppfylt for å kunne gjennomføre saken som mindre endring, og utredningen tar utgangspunkt i de 5 avsnitt ovenfor.

1. Med mindre endringer menes endringer som ikke går ut over hovedtrekkene i plan på en måte som forutsetter full medvirkningsprosess.

Som det fremgår av søknaden gjelder denne endring av formålsgrense mellom område avsatt til næringsbebyggelse – i hovedsak Gabba restaurant – og formålsområde Reinhage. Konkret innebærer denne at formålet Reinhage endres fra 19,8 da til 15,4 da, mens område for bebyggelse økes tilsvarende denne differansen. Slik administrasjonen forstår dette, endres ikke planen i hovedtrekkene og vilkåret er oppfylt.

2. Endringen kan ikke ha nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Vurderingen av hva som er "mindre vesentlig endring" etter pbl 85 har i mange kommuner ofte vært for vid. Den nye begrepsbruken tar sikte på en klargjøring og innstramming i forhold til tidligere uhjemlet praksis. En endring, som etter lovens system forutsetter medvirkning fra andre enn de grunneiere som endringen direkte berører, kan ikke gjennomføres etter reglene om mindre endring.

Slik administrasjonen forstår saken, er det ikke nødvendig med avklaring fra andre myndigheter, eller naboer. Det berører kun den interne drift for Radius Kirkenes. Samtidig legges det avgjørende vekt på den grundige prosessen som lå til grunn ved utarbeidelsen av selve reguleringsplanen, og da i særdeleshet konsekvensutredningen, og vurdering etter naturmangfoldloven.

Denne viser at nåværende søknad ikke kommer i strid med noen av utredningstemaene.

Derigjennom kan en også trekke slutningen at grensen mellom de ulike formål hadde blitt vedtatt som nå omsøkt.

Vilkåret anses som oppfylt.

3. Det samme gjelder når endringen krever avklaring fra sektormyndighet eller endringen er i strid med overordnede planer.

Vilkåret anses oppfylt, se punktet ovenfor.

4. Mindre endringer kan f.eks. være arrondering av formålsgrenser, justering av linjeføringer for infrastrukturen. Mindre endringer omfatter ikke innføring av nye eller fjerning av arealformål eller hensynssoner. Derimot vil en justering av grensene mellom to formål kunne anses som en mindre endring. Som mindre endring kan man også justere byggegrenser, frisiktsoner og lignende. Forenklet sagt kan man gjøre justeringer i det som allerede ligger inne i planen,

men ikke innføre nye elementer.

Endringen fremgår av plankartet, og denne viser at det er justering av formålsgrenser det er søkt om. Vilkåret anses som oppfylt.

5. Dersom endringen utløser krav om risiko- og sårbarhetsanalyse etter § 4-3, vil den ikke kunne behandles som en mindre endring.

Risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidet som en del av reguleringsplanen og konsekvensutredningen, og tiltaket utløser ikke behov for nye vurderinger, endringer eller lignende. Vilkåret anses som oppfylt.

Dermed anses alle vilkårene for å kunne gjennomføre saken som en mindre endring som oppfylt og rettslig sett er det anledning til å innvilge søknaden – så må det i alle tilfelle foretas en egen politisk skjønnsvurdering om de finner grunn til å innvilge denne.

Da kan det være greit å se på begrunnelsen til søker;

*«Underveis i det første driftsåret har Radius Kirkenes AS hatt et prøveprosjekt med Pod-hytter, som er små enkle hytter med kun soveplass, bad og utsiktstvindu. Dette har vært en så stor suksess at man har bestemt seg for å utvide antallet til først 10 stk., og muligens senere 20 stk. totalt. Disse hyttene er like populære både sommer og vinter. Dette fører til bedre grunnlag for helårsdrift for Kirkenes Snowhotel/Gabba-konseptet. Derfor har vi nå korrigert en formålsgrænse for å tilpasse planen til de nye mulighetene. Eierne av tiltaket mener dette er viktig del av tilpasning til markedet og fundamenterer den videre drift av hele naturturisme-konseptet i større grad.»*

Reiselivsturisme anses som viktig i Sør-Varanger og er en næring i vekst. Den er noe konjunkturavhengig og det må derfor være riktig å sørge for grunnlag for helårsdrift. Et virkemiddel som kommunen har, er å gi gode rammevilkår i forbindelse med arealbruk og andre tillatelser etter Plan – og bygningsloven. Dermed er det også skjønnsmessige vurderinger som taler for å innvilge søknaden.

Det er også en forutsetning at kommunen må ha en saklig grunn for ikke å innvilge søknaden.

Dette kan for eksempel være at de vil se saken i større sammenheng, eller at det har vært mange nok endringer i området og at det ev. bør utarbeides ny plan før det gis tillatelse til flere tiltak.

Det kan ikke ses at dette kommer til anvendelse i denne saken.

Søknaden må også vurderes etter naturmangfoldloven. Her kan det være greit å se til den gjennomførte konsekvensutredningen for naturtema. Denne viser at tidligere utredningstemaer i konsekvensutredningen og etter naturmangfoldloven ikke har

endret seg, og at tiltaket derfor også kan gjennomføres med tanke på dette.

Dermed synes det som at det er en klar overvekt av hensyn som taler for at søknaden bør innvilges.

**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: ingen spesielle, jfr. utredningen ovenfor.

Infrastruktur: ingen spesielle, jfr. utredningen ovenfor.

Barn og ungdom: ingen spesielle, jfr. utredningen ovenfor.

Kompetansebygging: ingen spesielle, jfr. utredningen ovenfor.

Økonomi: ingen spesielle, jfr. utredningen ovenfor.

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov: TEK 10 oppstiller egne krav til UU som må løses i forbindelse med byggesaken.

**Alternative løsninger:**

**Forslag til innstilling:**

Med medhold i Plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar Utvalg for Plan og samferdsel mindre endring i detaljregulering for område ved Jentoftbukta, på gnr. 11 ,bnr. 1, 14 og 19,



samt fnr. 27 i Sandnesdalen, Sør-Varanger kommune, som omsøkt i søknad av 17.02.15.

Nina Bordi Øvergaard  
kst. rådmann

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



Sør-Varanger kommune

Planavdeling

Dato: 17.02.2015

## **Informasjon om forslag til detaljregulering for område ved Jentoftbukta, eiendom 11/1, eiendom 11/14 og eiendom 11/19.**

**Planid: 20012015.**

I forbindelse med planlagt turistsatsingsområde for Radius Kirkenes AS på eiendom 11/1-14-19 ved Jentoftbukta i Sandnesdalen så sender vi inn korrigeret forslag til detaljregulering .

Formålsgrænse mellom to formål er korrigeret pga. den videre drift av konseptet og anlegget. Beskrivelse for dette er gjort i vedlagte korrigerete beskrivelse for detaljplan datert 17.02.2015.

Tiltakshaver/ Eier: **Radius Kirkenes AS**, Sandnesdalen 14, 9910 Bjørnevatn. Att: Kåre Tannvik.

Vedlegg for planen:

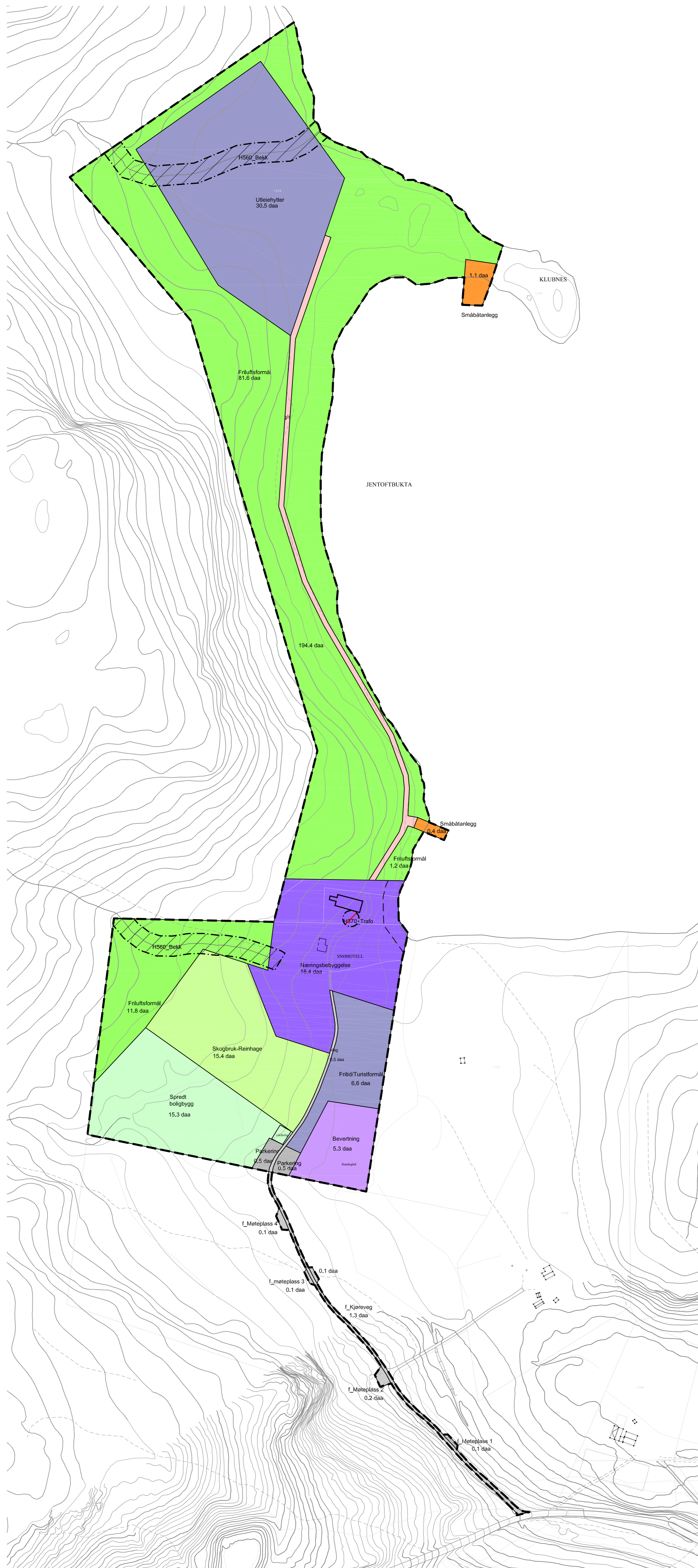
- Detaljplankart i pdf-format. Datert 17.02.2015.
- Detaljplankart i Sosi-format. Datert 17.02.2015. Tekstinformasjon ligger lagret som metadata i flaten.
- Planbeskrivelse for detaljregulering i Word-format. Datert 17.02.2015.
- Planbeskrivelse for detaljregulering i Pdf-format. Datert 17.02.2015.

Vennlig Hilsen

Jens-Åge Mikkola

**Fiskebeck Prosjekt AS**

Pasvikveien 2. 9900 Kirkenes.



**Tegnforklaring**

**Reguleringsplan PBL 2008**

**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- Fritids- og turistformål
- Utleiehytter
- Næringsbebyggelse
- Beverning
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

**§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplasser

**§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift**

- Skogbruk

- Friluftformål
  - Spredt boligbebyggelse
- §12-6 - Hensynssoner**
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
  - Bevaring naturmiljø

**Linjesymbol**

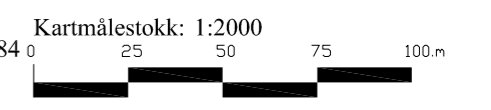
- RpGrense
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpAngittHensynGrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

Plottformat: A1

**Kartopplysninger**

Kilde for basiskart: FKB C, Statens Kartverk  
 Dato for basiskart: 05.09.2011  
 Koordinatsystem: UTM sone 35 basert på EUREF89/WGS84  
 Høydegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse 5 m  
 Kartmålestokk: 1:2000



**Detaljregulering Jentoftbukta**

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 2012015

Forslagsstiller: RADIUS KIRKENES AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
<b>Kommunestyret sitt vedtak</b>				
Ny 2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra .....				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra .....				
1. gangs behandling				
Kunngjøring av oppstart av planarbeid				
Oppstartsmøte .....				
PLANEN ER UTARBEIDET AV: <small>Fredrikh Prætorius AS</small>				
		TEGNNR.	DATO	SIGN.
		101_R02	17.02.2015	JAM

Det bekreftees at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Dato: \_\_\_\_\_ Planlagt

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

## **Planbeskrivelse**

Dato; 22.01.2013

Revidert; 17.02.2015

Planid: 2012015

### **1. Generelt.**

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

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

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

### **3. Planprosessen.**

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

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

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

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

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

Det står en hovedbygning som er bolig på eiendom 11/19 og tilhørende gammel fjøs/låve på eiendom 11/66. Det har vært drevet jordbruk her i tidligere tider. Det har vært ca. 26 daa

oppdyrket mark tidligere på eiendom 11/19. Dette jordbruket ble avsluttet for 20-30 år siden og oppdyrket mark har ligget stort sett brakk siden da. Noe er i ettertid pløyd opp og grøftet noe, men har ikke blitt tilsådd eller brukt videre i jordbruks sammenheng.

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

## 6. Beskrivelse av planforslaget.

Privat veg inn til området fra kommunal veg vil utbedres med 3-4 møteplasser slik at bussene kan benytte eiendommen uten problemer vinterstid. Veien vil oppgraderes og det er gjort avtale med fester (Stall 4 Vinder) om dette, grunneier FeFo har gitt tillatelse til utbedring. På eiendommen vil det etableres en snu-hammer for busser, P-plass for 3 busser og 15 biler. Det er planlagt å benytte de 2 eksisterende bygningene (hytte og driftsbygning).

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

I hovedplanet skal det etableres kontorer og servicefunksjoner/kjøkken og i kjelleren garderobes, sauna WC, teknisk rom etc. Ved hjelp av vinduer vil fasaden åpnes mot sjøen.

**I overkant av driftsbygningen (låven) og over intern vei er det bygget 'Pod-hytter', som er en særegen spesialhytte. Dette er utleiehytter med hovedbase for bevertning i driftsbygningen. Utvidelsen for flere nye hytter legges på den samme kote som eksisterende Pod-hytter, slik at de får utsikt over resten av anlegget og videre ut over fjorden med omkringliggende natur.**

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

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

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

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

Planforslaget omfatter følgende hovedformål:

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

## 7. Virkninger av planforslaget.

Terrenginngrep, transportbehov og 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 i samråd med Miljøverndepartementets retningslinje T-5/93.

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

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

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

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

I og med at tiltaket stort sett kun berører ny næringsdrift så vil det ikke berøre barn- og unges oppvekstforhold. Det er planlagt området for midlertidige boliger/leiligheter for ansatte som har behov for husvære i perioder, uten at det planlegges boliger for ansatte med familier. Radius Kirkenes AS har en drift som varierer noe med sesongene, og det vil være ansatte som kun er ansatt i noen måneder i året.

## **8. Konsekvensutredning.**

### **Forhold til konsekvensutredning.**

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

## **9. Innkomne innspill.**

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

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

trafikk, universell utforming, grøntområder og folkehelse, landbruk, kantvegetasjon, friluftsliv, konsekvensutredning samt beredskapstroppens innspill. Dem legger også vekt på 100-meters belte langs sjø- og vassdrag, samt kravet om konsekvensutredning og ROS-analysen som skal utarbeides i forkant av reguleringen. Fylkesmannen mener at kartlegging av biologisk mangfold må gjennomføres i planarbeidet.

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

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

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

## **10. Sammendrag.**

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

Radius Kirkenes AS inngikk vinteren 2010 en avtale med FeFo om godtgjørelse for å flytte fra området av Andrevann utenfor Kirkenes for at området skulle frigjøres til et framtidig sykehus. I mars 2011 undertegnet Radius Kirkenes AS og tidligere eier Willy Warelius en avtale hvor RK kjøpte eiendommene 11/14 og 11/19 for å kunne re-etablere Kirkenes

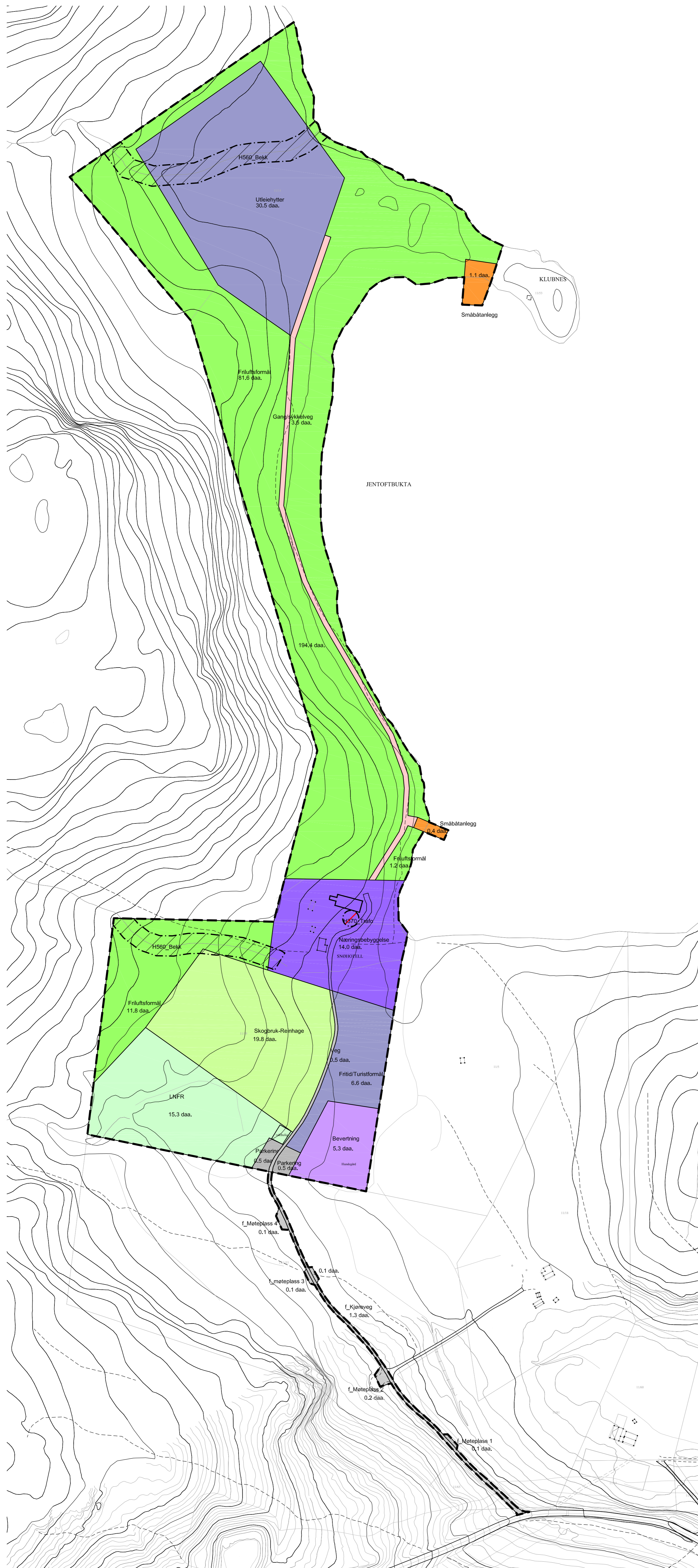
Snowhotel og Gabba-konseptet. Eiendommene ligger i Sandnesdalen og grenser mot Langfjorden på Sandnes, Sør-Varanger kommune.

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

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

Underveis i det første driftsåret har Radius Kirkenes AS hatt et prøveprosjekt med Pod-hytter, som er små enkle hytter med kun soveplass, bad og utsikt vindu. Dette har vært en så stor suksess at man har bestemt seg for å utvide antallet til først 10 stk., og muligens senere 20 stk. totalt. Disse hyttene er like populære både sommer og vinter. Dette fører til bedre grunnlag for helsårsdrift for Kirkenes Snowhotel/Gabba-konseptet. Derfor har vi nå korrigert en formålsgrense for å tilpasse planen til de nye mulighetene. Eierne av tiltaket mener dette er viktig del av tilpasning til markedet og fundamenterer den videre drift av hele naturturisme-konseptet i større grad.





**Tegnforklaring**

**Reguleringsplan PBL 2008**

**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- Fritids- og turistformål
- Utleiehytter
- Næringsbebyggelse
- Beverting
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

**§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplasser

**§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

- Skogbruk

- Friluftsmål
  - Spredt boligbebyggelse
- §12-6 - Hensynssoner**
- Høyspeningsanlegg (inkl høyspentkabler)
  - Bevaring naturmiljø
- Linjesymbol**
- RpGrense
  - RpFormålGrense
  - RpFareGrense
  - RpAngittHensynGrense
  - Planlagt bebyggelse
  - Bebyggelse som inngår i planen
  - Bebyggelse som forutsettes fjernet

Plottformat: A1

**Kartopplysninger**  
 Kilde for basiskart: FKB C, Statens Kartverk Ekvidistanse 5 m  
 Dato for basiskart: 05.09.2011 Kartmålestokk: 1:2000  
 Koordinatsystem: UTM sone 35 basert på EUREF89/WGS84 0 25 50 75 100 m  
 Høydegrunnlag: NN1954

**Detaljregulering Jentoftbukta**  
 Med tilhørende reguleringsbestemmelser  
 Sør-Varanger kommune

Arealplan-ID: 20012015  
 Forslagsstiller: Radius Kirkenes AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
<b>Kommunestyret sitt vedtak</b>				
Ny 2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra .....				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra .....				
1. gangs behandling				
Kunngjøring av oppstart av planarbeid				
			30.05.11	J-ÅM
Oppstartsmøte .....				
<b>PLANEN ER UTARBEIDET AV:</b>				
			TEGNNR.	DATO
				SIGN.

Det bekrefte at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av