



**SØR-VARANGER KOMMUNE**  
Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00  
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no  
www.svk.no

## **SAKSFRAMLEGG**

### **Sak til politisk behandling**

Saksbehandler: Anne Randa	Dato: 27.07.2020
ArkivsakID: 19/1423	
Saksordfører: Vonka, Margerethe	

<b>Behandling i utvalg</b>	<b>Saksnummer</b>	<b>Dato</b>
Utvalg for plan og samferdsel	043/20	18.08.2020

## **1.gangs behandling Detaljregulering for Mortensanden**

---

### **Innstillinger fra behandling i råd og utvalg:**

#### **18.08.2020 Utvalg for plan og samferdsel**

Saksordfører: Vonka, Margerethe

Enstemmig vedtatt.

#### **Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 043/20:**

Utvalg for plan og samferdsel vedtar å legge Detaljregulering for Mortensanden, planID 2019005, datert 26.06.20, med tilhørende bestemmelser, datert 26.06.20, og beskrivelse, datert 18.06.20, ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker.

- PL Mortensanden detaljregulering, datert 26.06.20
- Mortensanden detaljregulering planbestemmelser, datert 26.06.20
- Mortensanden detaljregulering planbeskrivelse, datert 18.06.20
- Mortensanden detaljregulering ROS-analyse, datert 18.06.20
- Vedlegg 1: Skisse type bebyggelse, datert 29.05.20

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §12-10.

---

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Utvalg for plan og samferdsel vedtar å legge Detaljregulering for Mortensanden, planID 2019005, datert 26.06.20, med tilhørende bestemmelser, datert 26.06.20, og beskrivelse,

datert 18.06.20, ut til høring og offentlig ettersyn i 6 uker.

- PL Mortensanden detaljregulering, datert 26.06.20
- Mortensanden detaljregulering planbestemmelser, datert 26.06.20
- Mortensanden detaljregulering planbeskrivelse, datert 18.06.20
- Mortensanden detaljregulering ROS-analyse, datert 18.06.20
- Vedlegg 1: Skisse type bebyggelse, datert 29.05.20

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §12-10.

---

**Forslag til alternativ løsning (dersom det er vurdert at det ikke er nødvendig, kryss av):**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 avslår utvalg for plan og samferdsel å legge Detaljregulering for Mortensanden, planID 2019005, datert 26.06.20, med tilhørende bestemmelser, datert 26.06.20, og beskrivelse, datert 18.06.20, ut til offentlig ettersyn.

Utvalget begrunner selv sitt vedtak.

---

**Kort sammendrag av innholdet i saken (ingress):**

Visit Bugøynes AS har fått utarbeidet en detaljreguleringsplan for området Mortensanden på Bugøynes for drift og videre utvikling av turistanlegg med badstuer.

**Vurdering før saksutredning:**

Sør-Varanger kommunes saksutredninger bygger på utrednings- og informasjonsplikten i kommunelovens § 4 (...skal aktivt informere om egen virksomhet), i forvaltningslovens § 17 (... skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes) og ellers de særlover som måtte gjelde den enkelte sak).

Det skal også gjøres vurderinger i forhold til ulike satsingsområder i kommuneplanen, samt endel andre viktige områder. Nedenfor er en oppstilling av vurderinger som skal gjøres, hvor det er krysset av for om det er aktuelt for denne spesifikke saken. De aktuelle vurderingsområdene finnes deretter i den generelle saksutredningen).

Satsingsområder og andre viktige områder (sett kryss for om vedtak i saken har innvirkning på området og lag deretter saksutredning for punkter som er avkrysset for ja). <a href="#">Følg lenke til dokument som beskriver områdene</a>	Ja	Nei	<b>Kommuneplanens samfunnsdel (2014-2026) sier:</b> <i>Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av</i>
--	----	-----	--

		<i>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.</i>
Næringsutvikling		
Infrastruktur		
Kompetansebygging		
Folkehelse		
Barn og ungdom		
Universell utforming		
Eldre		
Samiske forhold		
Økonomi		
Finansiering		

### **Saksutredning (faktaopplysninger og rådmannens vurdering):**

Bakgrunnen for planforslaget er at Visit Bugøynes i dag har en tidsavgrenset dispensasjon for sin aktivitet på Mortensanden. Denne dispensasjonen utløper 31.12.20. For å kunne fortsette sin aktivitet er Visit Bugøynes AS oppfordret til å utarbeide en detaljregulering for området Mortensanden. Det er viktig at etablering av næringsvirksomhet gjøres med utgangspunkt i reguleringsplaner og ikke dispensasjoner. En reguleringsplan skal sikre medvirkning og avklare arealbruken i området.

Fiskebeck Prosjekt AS har på vegne av Visit Bugøynes AS utarbeidet «Detaljregulering for Mortensanden». Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for næringsformålet sjørelatert turistvirksomhet.

Planområdet omfatter deler av gbnr 4/1 som eies av Finnmarkseiendommen.

#### Bakgrunn:

Mortensanden brukes til utflukter hvor gjestene tar badstu og bader i sjøen. For å legge til rette for framtidig utvikling, og videre drift av både bedriften og badstuanlegget, har Visit Bugøynes fått laget en reguleringsplan som ivaretar dette, samtidig som allmenhetens bruk av eksisterende tursti i området og strandsonen opprettholdes.

#### Gjeldende plan:

Gjeldende plan for området er Forenklet reguleringsplan for Balgami/Mortensand, Bugøynes, planID: 2002102. Området hvor det planlegges for kombinert fritids- og turismeformål, parkering og småbåtanlegg, er i gjeldende plan regulert til industri, parkbelte og kjørevei.

#### Konsekvensutredning:

Rådmannen har vurdert at tiltaket ikke utløser krav til konsekvensutredning. Vurderingen i sin helhet står beskrevet i referat fra oppstartsmøte, datert 05.07.19.

#### ROS-analyse:

Det er foretatt en vurdering av risiko og sårbarhet i eget ROS-skjema, vedlagt. De momenter som kan utgjøre en risiko, som fare for stormflo, er ivaretatt i reguleringsplanen.

#### Detaljregulering for Mortensanden:

Planen består av følgende dokumenter:

- PL Mortensanden detaljregulering, datert 26.06.20
- Mortensanden detaljregulering planbestemmelser, datert 26.06.20
- Mortensanden detaljregulering planbeskrivelse, datert 18.06.20
- Mortensanden detaljregulering ROS-analyse, datert 18.06.20
- Vedlegg 1: Skisse type bebyggelse, datert 29.05.20

Gjennom bestemmelsene åpnes det opp for bebyggelse til fritids- og turistformål på inntil 200m<sup>2</sup>.

Planen legger opp til en mer trafiksikker adkomst enn det som er opparbeidet i dag, og ivaretar dermed trafiksikkerheten til området på en god måte.

Det er lagt inn hensynssone for stormflo for å sikre at området ikke bebygges.

#### Uttalelser ved varsel om oppstart:

Disse har gitt uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart:

- Sametinget, 30.08.19 og 01.10.19
- Fylkesmannen i Troms og Finnmark, 12.09.19
- Finnmarkseiendommen, 23.07.19
- Direktoratet for mineralforvaltning, 16.08.19
- Fiskeridirektoratet, 23.09.19
- Havnevesenet i Sør-Varanger kommune, 15.08.19
- Kystverket, 31.07.19
- UiT Norges Arktiske universitet, 25.07.19

Innkomne uttalelser er ivaretatt på en tilfredsstillende måte i planen, og omtales i planbeskrivelsen, kapittel 9.

### Rådmannens vurdering:

Ett av delmålene i kommuneplanens samfunnsdel er at Sør-Varanger kommune skal ha et mangfoldig og innovativt næringsliv, herunder et velfungerende reisenæringsliv. Detaljreguleringen legger opp til en videreutvikling av et eksisterende reiselivstilbud i kommunen, og er dermed i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

Det går en hovedvannledning gjennom planområdet. Denne er målt inn i forbindelse med planarbeidet og ivaretatt gjennom regulering av en egen hensynssone.

Folkehelse i planarbeidet ivaretas gjennom bevaring av eksisterende naturområde øst i planområdet. Dette er et offentlig turområde.

Der det er mulig legger planforslaget opp til tilrettelagt adkomst. Det settes av egne parkeringsplasser til personer med funksjonsnedsettelse. Plan- og bygningsloven stiller krav til universell utforming av bygg og anlegg. Dette inngår også som eget punkt i fellesbestemmelsene for reguleringsplanen.

I denne saken berøres ikke barn og ungdom, og eldre, utover det som måtte skje gjennom satsningsområdet folkehelse. På bakgrunn av uttalelsen fra Sametinget og at det ikke er påviste kulturminner i området, vurderer rådmannen at samiske forhold ikke berøres. Satsningsområdet kompetansebygging berøres ikke av detaljreguleringen.

Detaljreguleringen vil ikke ha konsekvenser for kommunens økonomi eller behov for

kommunal finansiering.

Rådmannen vurderer at satsningsområdene i kommuneplanens samfunnsdel er godt ivaretatt gjennom detaljregulering for Mortensanden. Det innstilles derfor på at Detaljregulering for Mortensanden sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Nina Bordi Øvergaard  
rådmann

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

**Oversikt over dokumenter som er vedlagt:**

PL Mortensanden detaljregulering 26.06.2020  
Mortensanden detaljregulering Bestemmelser 26.06.2020  
Mortensanden detaljregulering Beskrivelse 18.06.2020  
Mortensanden detaljregulering ROS-analyse 18.06.2020  
Vedlegg 1: skisse type bebyggelse 29.05.2020

**Oversikt over alle dokumenter i saken:**

Oversendelse av plan for teknisk kontroll  
Behandling av forslag til detaljregulering for Mortensanden  
Korrigert Planforslag detaljregulering Mortensand  
Møte - Planforslag detaljregulering Mortensand  
Planforslag detaljregulering Mortensand  
Tidspunkt for innmåling av vannledning - Mortensanden  
Mangler ved planforslag for Mortensanden  
Svar på mangelbrev og reviderte dokumenter for planforslag Mortensanden  
Feil/mangler ved planforslag for Mortensand  
Planforslag Detaljregulering Mortensanden  
Planforslag Detaljregulering Mortensanden  
Uttalelse vedrørende oppstart av planarbeid for Mortensanden  
Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering Mortensanden  
Innspill til varsel om oppstart av detaljregulering for Mortensanden - del av gnr/bnr 4/1  
Uttalelse til planarbeid for detaljregulering for Mortensanden - varsel om befarings  
Uttalelse til planarbeid for Mortensanden ved Bugøyfjord  
Høringssvar -varsel om oppstart av planarbeide for Mortensanden i Sør-Varanger kommune  
Vedrørende detaljregulering for Mortensanden ved Bugøynes i Sør-Varanger kommune  
Anmodning om utsatt høringsfrist til 16.09.19 vedr. detaljregulering Mortensanden ved Bugøynes  
Innspill til varsel om oppstart av detaljregulering for del av gnr 4/1 - Balgami/Mortensanden  
Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid for Detaljregulering for del av eiendom gbnr.

4/1, Mortensanden ved Bugøynes

Orientering til høringsinstansene om utsatt høringsfrist til 16.09.19 vedrørende detaljregulering av Mortensanden ved Bugøynes

Utsatt høringsfrist til 16.09.19 vedr. detaljregulering - Sør-Varanger 2030/4/1 - Mortensanden ved Bugøynes

Anmodning om utsatt høringsfrist til 16.09.19 vedr. detaljregulering - Sør-Varanger 2030/4/1 - Mortensanden ved Bugøynes

Uttalelse fra Kystverket - Varsel om oppstart detaljregulering Mortensanden - Sør-Varanger kommune - Finnmark fylke

Varsel om oppstart av detaljregulering for Mortensanden

Ber om planvarsel og forlenget høringsfrist vedrørende detaljregulering Mortensanden - Sør-Varanger kommune - Finnmark fylke

Til høring: Varsel om oppstart av detaljregulering for Mortensanden

Varsel om oppstart av detaljregulering Mortensanden v Bugøynes 4/1

SV: Forslag til varsel om oppstart detaljregulering Mortensanden korrigeret

Referat oppstartsmøte og KU-skjema

VEDRØRENDE BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE FOR TURISMEANLEGG I PALKANI/MORTENSAND

VEDRØRENDE BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE FOR TURISMEANLEGG I PALKANI/MORTENSAND

VEDRØRENDE BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE FOR TURISMEANLEGG I PALKANI/MORTENSAND

Bestilling oppstartsmøte Palkani/mortensanden

Vedrørende søknad om dispensasjon fra arealplan for turismeanlegg i Mortensand

Søknad om dispensasjon for deler av Mortensand GBN - Barents Sauna Camp

Kontrollrapport - plankontroll fra Kartverket

Videre saksbehandling av forslag til detaljregulering for Mortensanden

Spørsmål om videre saksbehandling av forslag til detaljregulering for Mortensanden