



SØR-VARANGER KOMMUNE

PLAN- OG UTVIKLING

Notat til Kommunestyret

24.11.2021

Revidert: 15.12.2021

Konsekvensutredning av næringsområder - utdrag

Innhold

Innledning:.....	1
Metode:.....	2
Tema som er vurdert:.....	2
Kart:	4
Konsekvensutredning:.....	5
Slambanken/KILA:	5
Nordtippen (ved Bjørnevatn)	7
Tusenvikskardet (del av Høybukta vest).....	9
Anbefaling	11

Innledning:

Sør-Varanger kommunestyre har bestilt en utredning av nye næringsområder, bestillingen lyder som følger:

Kommunestyret sitt vedtak i sak 104/2021, 29.09.2021:

Kommunestyret ber kommunedirektøren om å framlegge et beslutningsgrunnlag for næringsarealer i Sør Varanger. Nytt næringsareal skal ivareta og videreutvikle næringslivets behov, til lands og til vanns, på kort og lang sikt. Beslutningsgrunnlaget skal beskrive fordeler, ulemper, muligheter og risiko for blant annet strøm, vann, vei og miljøfaktorer. Beslutningsgrunnlaget skal gi grunnlag for rask tilgang til nye næringsarealer. Midlene til disse utredningene skal hentes fra disposisjonsfondet.

Kommunestyret sitt vedtak i sak 143/2021, 08.12.21:

Kommunedirektøren kommer tilbake til kommunestyret på et ekstraordinært kommunestyremøte i januar, med et detaljert forslag til løsning og kostnadsberegning, på følgende alternativer:

- Slambanken
- Tusenvikskaret (Nord for E6)
- Området mellom Nordtippen og E105

Dette notatet er et utdrag fra notat «Konsekvensutredning av næringsområder (revidert 15.12.21)» inneholdende de tre etterspurte områdene.

Metode:

For utredning av nye næringsområder er det benyttet samme metode som for konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel. Konsekvensutredning (KU) er en analyse av planforslagets (næringsområdets) mulige konsekvenser for miljø og samfunn.

Det er brukt samme metodikk som i forbindelse med utarbeidelsen av KPA og utredningene er gjort på et overordnet nivå, der det foreligger detaljert kunnskap er denne lagt til grunn.

Det er brukt eksisterende kunnskap tilgjengelig gjennom offentlig kartløsninger og utredninger. Ellers er det lagt til grunn lokalkunnskap.

I en konsekvensutredning skal man kartlegge hvilken verdi de ulike funnene innenfor kategoriene har, og hvilket omfang endringene i arealbruken vil ha på disse. For å vise verdi og/eller omfang på en lettlest måte, er det det vanlig å bruke fargekoder:

Verdi/omfang	Konsekvens
Liten verdi og/eller omfang	+/0
Middels verdi og/eller omfang	-
Stor verdi og/eller omfang	-

Tema som her utredes er basert på veiledning om konsekvensutredninger og kommunestyrets bestilling.

Tema som er vurdert:

Grunnforhold:

Norges geologiske undersøkelse (NGU) sin kartløsning er benyttet. Der det finnes mere detaljert kunnskap (rapporter o.l.) er dette benyttet. Tykke marine havavsetninger indikerer normalt dårlig byggegrunn. I områder med kvikkleire må områdestabilitet også vurderes.

Teknisk og sosial infrastruktur

Følgende vurdert:

- Vann: Avstand til eksisterende vannverk og kapasitet for drikkevann og sløkkevann. Kapasiteten i kommunens hovedvannverk (Sandneselva) er god og vil kunne sørve en utbygging hvor påknytting er mulig.
- Vei: Avstand til eksisterende veinett.
- Strøm: Avstand til eksisterende strømnnett.
- Øvrig sosial infrastruktur inkluderer; institusjoner for helse og oppvekst, idrettsanlegg m.m.

Kulturminner

Under utredningstemaet kulturminner er lokalkunnskap, samt de offentlige kartdatabasene tilgjengelig gjennom miljøstatus.no (www.miljostatus.no) brukt.

Statlige planretningslinjer (SPR) og rikspolitiske retningslinjer (RPR)

Lokalitet for utbygging er vurdert opp imot følgende SPR/RPS:

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SBAT):
 - Fokuserer på samordning av transportskapende aktivitet og planlegging av disse, slik at ikke planleggingen skaper mere trafikk en nødvendig. Fortetting og videreutvikling av eksisterende områder framfor å ta i bruk nye områder.

Friluftsliv

Under dette temaet er det vurdert hvilke konsekvenser tiltaket har for utøvelse av allment friluftsliv, rekreasjon og høsting, og befolkningens tilgjengelighet til disse områdene. Kommunens egen friluftskartlegging er lagt til grunn.

Samisk kultur, utmarksnæring og samfunnsliv

Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark, samt Sametingets planveileder har vært viktige grunnlagsdokumenter.

Reindrift

Landbruksdirektoratets temakart på reindrift vært brukt i tillegg til lokal kunnskap.

Landbruk

Offentlig kartdatabase tilgjengelig gjennom gårdskart.no har vært brukt for å kartlegge eventuelle konflikter mellom landbruk og nye næringsarealer.

Folkehelse

Folkehelse er vurdert etter følgende tema:

- Fysisk aktivitet: Mulighetene for å gå eller sykle til/fra området.
- Støy: All industri og tyngre næringsaktivitet skal vurderes etter eget regelverk, enten basert på målinger eller beregning. Da man ikke vet hvilken type aktivitet som kommer foreligger det ingen slike rapporter og generell kunnskap er brukt.
- Luftforurensning og støv: All industri og tyngre næringsaktivitet skal vurderes etter eget regelverk, enten basert på målinger eller beregning. Da man ikke vet hvilken type aktivitet som kommer foreligger det ingen slike rapporter og generell kunnskap er brukt.

Naturressurser

Offentlige kartdata tilgjengelig via miljøstatus.no er brukt.

Naturmangfold/miljø

Prinsippene i §§ 8 - 12 i naturmangfoldloven er lagt til grunn for vurderingen av nye utbyggingsområders påvirkning på naturmangfoldet. Det er gjort særlige vurderinger med hensyn til inngrepsfrie naturområder, prioriterte arter, utvalgte og viktige naturtyper, samt landskap. Sentrale databaser tilgjengelig gjennom miljøstatus.no er lagt til grunn for utredningen. I tillegg er det gjort vurderinger på bakgrunn av lokalkunnskap.

Bomiljø

Det er vurdert om utbyggingen vil være sjenerende for boligområder med tanke på innsyn og støy/støv. Hensyn til trygg skolevei og trygge bomiljø er også vurdert.

Andre viktige tema

Steds spesifikke problemstillinger som kan ha betydning.

Eierforhold: Utbygging fordrer erverv av eiendom og eventuelt andre rettigheter. Kommunen har anledning til å benytte ekspropriasjon dersom en ikke kommer til enighet med grunneier om erverv av eiendommen. Der andre offentlige myndigheter er grunneier må forholdet til myndighetens samfunnsbetydning tas i betraktning.

Kart:

Lenke til oversiktskart:

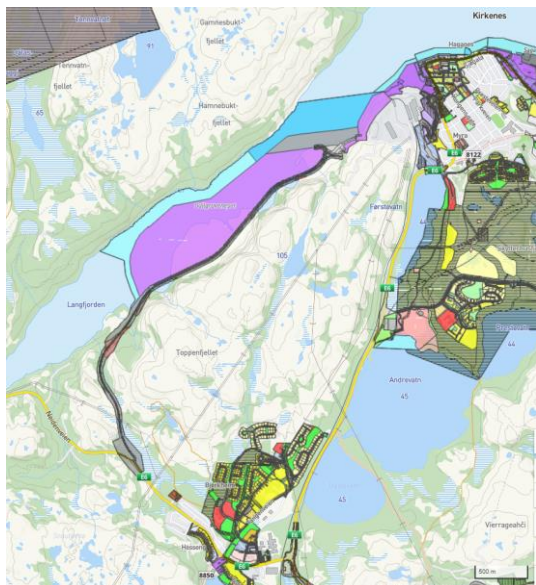
<https://www.kommunekart.com/klient/sorvaranger/?urlid=32cf7575-4271-440c-b918-3a1254019b9f>

Se kart i vedlegg 1

Konsekvensutredning:

Slambanken/KILA:

Område	Utvidelsesmuligheter
200dekar	800dekar



Slambanken ble regulert til nærings- og havneområde i 2012, i den forbindelse ble det gjennomført konsekvensutredning.

Utredningen her tar utgangspunkt i en utbygging av 1. byggetrinn, med 200dekar næringsområde og atkomstvei fra E6 ved Hesseng. Utbygging fordrer mudring av Langfjorden. Området eies av Tschudi-gruppen.

Illustrasjonen viser et område på til sammen 1000dekar.

Se også vedlagte prosjekteringstegning for utbygging i 4 faser.

Tema	Konsekvens Verdi/omfang	Forklaring
Grunnforhold	+	Gode grunnforhold.
Teknisk infrastruktur	-	Strøm: Må anlegges. 2km til trafostasjon på Toppenfjellet. Vei: atkomstvei må anlegges, 2km fra E6 ved Hesseng til Slambanken. Vann: Må anlegges. 3km til hovedvannledning på Hesseng. Pålegg fra Mattilsynet om reservevannløsning til Kirkenes kan løses.
Kulturminner	0	Ingen kulturminner blir berørt
Statlige planretningslinjer	-	3km fra Hesseng og 7km fra Kirkenes, vil gi økt trafikk fra Kirkenes til Slambanken, gangavstand fra Hesseng, men vil kreve gangvei til området. Kommer delvis i konflikt med SBAT, mulighet for tilknytning til Kirkenes i neste byggetrinn (tunnel), vil bringe området innenfor SBAT.
Friluftsliv	0	Ikke relevant
Samiske interesser	0	Ikke relevant
Reindrift	0	Veiatkomst skal utformes slik at den ikke hindrer reintrekk.
Landbruk	0	Ikke relevant
Folkehelse	-	Gangavstand fra Hesseng, men vil kreve gangvei til området.
Naturressurs	0	Gjenbruk av gruveavgang vil redusere uttak av steinmasser.

Naturmangfold/miljø	+	Vesentlig forbedring av vannutskiftning til Langfjorden (Norconsult 2011).
Bomiljø	0	Skjermet for innsyn fra Kirkenes, 5-10 hytter vil få innsyn.

Samlet vurdering:

Størrelsesmessig har området potensiale for et stort næringsområde med svært gode utvidelsesmuligheter. Et første byggetrinn kan være inntil 200dekar (i sør).

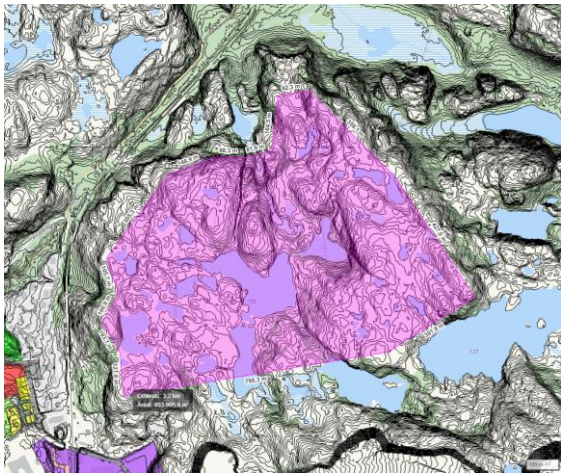
Slambanken består av knuste steinmasser utskilt fra produksjon av jernmalm fra Sydvaranger gruve. Området er prosjektert for utbygging i 2011 og det finnes derfor gode data på områdets beskaffenhet. Massene egner seg svært godt til byggegrunn og tåler stor belastning uten fare for setninger. Det kreves oppfylling av 1meter topplag med steinmasser.

Utbygging krever mudring av Langfjorden. Selve Slambanken er en av de største miljøkatastrofene i vår kommune, hvor sjøbunnen ble dekket med gruveavgang til fjorden i praksis var full. Alt liv på sjøbunnen og økosystemet i denne delen av Langfjorden ble da tapt. En utbygging her vil bidra til en opprydding av gamle synder og nyttiggjøring av gruveavgang som en ressurs. Beregninger gjort av Norconsult AS (2011) viser at vannutskiftningen i Langfjorden kan rehabiliteres til tidligere nivåer, ved å mudre en 100meter bred renne med dybde fra -5 til -10meter. Dette vil forbedre saltnivået og vannutskiftningen i Langfjorden sør for Strømmen bru, hvor terskelen mellom flo og fjære naturlig ligger.

Området er regulert og konsekvensutredet og til dels prosjektert. Sikkerheten i beregningene og utredningene er derfor høyere i forhold til andre områder. En utbygging av området kan komme raskt i gang dersom deg gjøres en investeringsbeslutning.

Nordtippet (ved Bjørnevatn)

Område	Utvidelsesmuligheter
200dekar	400dekar



Området nord for «Nordtippet» i Bjørnevatn er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-formål. Delvis innenfor hensynssone for hundedressur.

Området eies av Finnmarkseiendommen.

Illustrasjonen viser et område på til sammen 600dekar. I sør grenser området til konsesjonsområdet til Sydvaranger gruve.

Tema	Konsekvens Verdi/omfang	Forklaring
Grunnforhold	-	Fjellgrunn, men mye vann med ukjent dybde.
Teknisk infrastruktur	-	Strøm: Kraftlinje til Sydvaranger gruve går gjennom området. Utbygging kan medføre behov for flytting av kraftlinjer. Vei: Må etableres fra E105 ved Ekhaugen, kan legges delvis i samme trasé som skiløypa. Vann: Må framføres fra Hesseng eller Sandnes.
Kulturminner	0	Ingen kulturminner blir berørt
Statlige planretningslinjer	+	Ligger i gangavstand fra Bjørnevatn.
Friluftsliv	-	Berører deler av område avsatt til hundedressur som vil måtte reduseres. Skiløype mellom E105 og Bjørnevatn må legges om som følge av atkomstvei fra Ekhaugen.
Samiske interesser	0	Ikke relevant
Reindrift	-	Reinbeite, antatt lav verdi
Landbruk	0	Ikke relevant
Folkehelse	+	Nærheten til Bjørnevatn og boligområdene anses positivt med tanke på jobbreiser til fots/sykkel.
Naturressurs	0	Det forutsettes at næringsområdet kan sameksistere med Sydvaranger gruves drift.
Naturmangfold/miljø	-	Utfylling av vann må godkjennes av overordna myndighet, kan stride med vannforskriften.
Bomiljø	-	Utbygging kan bli sjenerende for boligbebyggelsen i Bjørnevatn. Det må antas at støy vil bli et problem for omkringliggende bebyggelse da området ligger på en høyde og

		støy vil «bære» langt. Støyende industri vil trolig ikke kunne etableres.
--	--	---

Samlet vurdering:

Størrelsesmessig har området et greit potensial for utbygging, hvor et første byggetrinn kan være inntil 200dekar.

Grunnforholdene er for det meste fast fjell, men også mye vann av ukjent dybde. Planering av området vil kreve mye sprengningsarbeid og utfylling i vann. Grunnforholdene i vannene er ukjente, det er usikkert om de kan fylles ut direkte eller må tappes ned og mudres først. Området er på to høydenivå, høydekote 105 (ca.) i vest og høydekote 130 (ca.) i øst. Planering av området til ett nivå vil medføre betydelig sprengningsarbeid og vil dermed bli svært kostbart. For å redusere sprengningsbehovet kan deler av området bygges ut i terrasser. Dette vil ha betydning for områdets funksjonalitet.

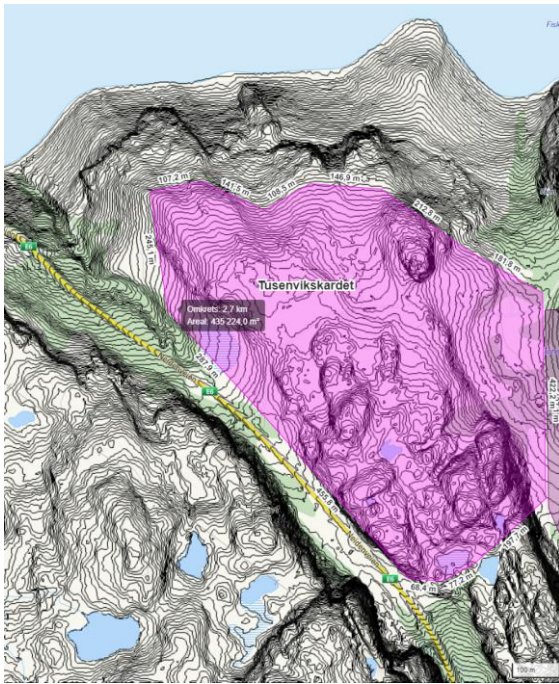
Utbygging av området anses som kostnadskrevende. Vei må etableres fra E105 ved Ekhaugen og kan legges til dels i samme trasé som dagens skiløype. Strøm ligger i område. Vann og avløp må etableres fra hovednett ved Hesseng eller Sandnes.

Området vil bli sjenerende for boligbebyggelsen i Bjørnevatn, både visuelt og støy/støv.

Området er i Kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-formål, delvis med hensynsone for *hundredressur*, en reguleringsplan for et næringsområde vil stride med kommuneplanen. Eventuell videre planlegging av området må avklare størrelsen på området og kostnader for utbygging.

Tusenvikskardet (del av Høybukta vest)

Område	Utvidelsesmuligheter
50dekar	370dekar



Området ved Tusenvikskardet er i Kommuneplanens arealdel båndlagt i påvente av regulering til havneformål.

Området eies av Forsvarsbygg (festes av Finnmarkseiendommen).

Illustrasjonen viser et område på til sammen 430dekar. Et område på 40-50dekar ligger på et platå som i dag oppfattes som flatt.

Tema	Konsekvens Verdi/omfang	Forklaring
Grunnforhold	+	Gode grunnforhold
Teknisk infrastruktur	-	Strøm: Kraftlinje passerer området. Ved kraftkrevende industri må ny linje framføres, 15km fra trafostasjon i Kirkenes. Vei: Tilknyttet E6. Vann: 8km til hovedvannledning på Sandnes.
Kulturminner	0	Det ligger 4 kulturminner like nord for området. Det forutsettes at utfylling ikke vil berøre disse
Statlige planretningslinjer	-	9km fra Hesseng og 13km fra Kirkenes, vil gi økt trafikk fra Kirkenes. Strider med SBAT.
Friluftsliv	-	Området ved Tusenvikskardet er kartlagt som et viktig utfartsområde i kommunens friluftskartlegging.
Samiske interesser	0	Ikke relevant
Reindrift	-	Området benyttes i forbindelse med flytting til/fra Tømmerneset.
Landbruk	0	Ikke relevant
Folkehelse	0	Ikke relevant
Naturressurs	0	Ikke relevant
Naturmangfold/miljø	-	Området vil være veldig eksponert for vær og vind, da det ligger på en høyde.

Bomiljø	0	Ikke relevant
Annet: Landskap	-	Sprenging av fjellet ved Tusenvikskardet vil endre landskapet i området vesentlig. Et næringsområde vil bli svært synlig i landskapet.

Samlet vurdering:

Størrelsesmessig har området et greit potensial for utbygging. Grunnforholdene er gode, for det meste fast fjell. Et lite parti, på ca. 40-50 dekar er forholdsvis flatt, på høydekote 83 (ca.). I nord skråer terrenget mot sjøen ned mot kote 60 (ca.) før det stuper i sjøen. Fra platået og sørover stiger terrenget til kote 96 (ca.), med tre topper til hhv. 106 og 111 meter. Gjennomsnittlig vil det være behov for sprenging av ca. 13 høydemeter per kvadratmeter planert næringsområde. I et område på 146 dekar (ca. arealavgrensning av fjellet i sør) vil sprengningsbehovet da være ca. 1.898.000 m³. Dette blir svært mye sprengningsarbeid som vil gjøre utbygging meget kostnadskreven. For å redusere sprengningsbehovet kan deler av området bygges ut i terrasser. Dette vil ha betydning for områdets funksjonalitet.

Området er registrert som et viktig utfartsområde i kommunens friluftskartlegging og en utbygging vil påvirke dette negativt.

Området ligger ved E6 og kan enkelt kobles på dagens veinett. Det går en kraftlinje i nærheten som kan forsyne området i en oppstartsfasen. Ved kraftkreven industri må ny strømforsyning strekkes fra trafostasjon i Kirkenes, 15 km unna. Vannforsyning må hentes fra det kommunale hovednettet på Sandnes, det kan etableres sjøkabel til Strømsbukta, deretter ny ledning langs vei til Tusenvikskardet. Framføring av vann og strøm vil bli svært kostnadskreven.

Utbygging av området anses som svært kostnadskreven. Eventuell videre planlegging av området må avklare størrelsen på området og kostnader for utbygging.

Anbefaling

Samletabell med rangering, ref. kriterier i kommunestyrets bestilling:

Range-ring	Område	Størrelse (dekar)	Miljø	Teknisk infrastruktur	Kort sikt	Lang sikt
1	Slambanken	1000	0/+	-	Ja, krever nærmere prosjektering	Ja, krever detaljregulering for hvert byggetrinn.
3	Nordtippen	600	-	-	Strider med kommuneplan	Krever reguleringsplan og prosjektering
0	Tusenvikskardet	480	-	-	Strider med kommuneplan (Båndlagt). Kan medføre innsigelse (reindrift).	Krever reguleringsplan og prosjektering

Tabellen ovenfor viser at Slambanken kommer best ut, og dersom det skal bygges ut et stort næringsområde anbefales dette gjort her.

Slambanken skiller seg særlig ut i forhold til andre mulige områder. Dersom en har behov for rask utbygging, så er området ferdig regulert og mye prosjekteringsarbeid er gjort. Slambanken ligger på Kirkeneshalvøya, hvor 80% av kommunens befolkning bor, her er handelssenter andre næringsområder og annen sosial infrastruktur. Det er mulig å bygge ut totalt 1000dekar med næringsareal, som kan bygges ut trinnvis i takt med etterspørsel. I kommunedirektørens budsjettforslag er kostnadene for et 1.bygetrinn på inntil 200dekar lagt til grunn. En har da benyttet de utredninger og prosjekteringsdokumenter som er utarbeidet for området (Norconsult 2011/2020).

Områdene; Nordtippen og Tusenvikskardet vil kreve reguleringsplan og prosjektering før en investeringsbeslutning kan tas. Reguleringsplan tar normalt 1-2 år, dersom en møter på innsigelser, eller det blir behov for tilleggsutredninger kan dette ta lengre tid. I tillegg kommer prosjektering, men dette kan gjøres parallelt i tid. For å få konkretisert utbyggingskostnadene for disse områdene, vil det måtte gjøres undersøkelser i marka og gjøres prosjekteringsarbeider for utbyggingen og nødvendig infrastruktur. Erfaringsmessig vil dette koste opptil flere millioner kroner.

Nordtippen antas å bli kostnadskrevende. Det kreves mye sprengningsarbeid for å planere området. Utbygging kan trolig gjøres i to forskjellige nivå, noe som vil ha betydning for områdets funksjonalitet. Funn i konsekvensutredningen angir flere negative konsekvenser for ikke-prissatte tema som taler for at utredningsarbeidet kan bli vanskelig.

Tusenvikskardet vil være svært kostnadskrevende å bygge ut. Det kreves betydelig sprengningsarbeid for å planere området. Utbygging i terrasser eller forskjellige nivå vil gjøre drift av området krevende og netto areal vil bli redusert pga. kjøreveier, skjæringer og fyllinger. Funn i konsekvensutredningen angir flere negative konsekvenser for ikke-prissatte tema som taler for at utredningsarbeidet kan bli vanskelig.

Nina Bordi Øvergaard
kommunedirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur