

# Reguleringsplan for Mortensanden

## Beskrivelse for Detaljregulering

Planens ID:	2019005
ArkivsakID:	19/1423
Varsel om oppstart:	05.07.2019
1.gangs behandling:	18.08.2020
Utlagt til offentlig ettersyn:	19.08.2020 – 02.10.2020
Dato for siste revisjon:	26.10.2020
2.gangs behandling:	10.02.2021
Dato for vedtak i kommunestyret:	10.02.2021, sak 13/2021

Vedlegg: skisse over typebebyggelse datert 29.05.2020



### 1. Sammendrag

Denne reguleringsplanen skal legge til rette for turistsvirksomhet som er sjørelatert. Området skal kunne brukes av både næringsdrivende og allmennheten. Området for ny næringsvirksomhet for turisme vil bruke ca 2/3 av industrinæringsformål som det er regulert til i dag i reguleringsplan for Balgami, Bygøynes, PLAN ID 2002102. I tillegg skal allmennhetens bruk av eksisterende tursti og strandsonen opprettholdes.

## 2. Bakgrunn

- 2.1. Hensikten med planen er å tilrettelegge for næringsformålet sjørelatert turistvirksomhet. Visit Bugøynes AS er en reiselivsbedrift som har fokus på servering av lokal mat og opplevelser for stort sett dagsturister. Bedriften har hovedbase i Bugøynes med egen restaurant og utgangspunkt for diverse utflukter. De bruker Mortensanden som mål for en utflukt som innebærer at gjestene kan ta sauna/badstue og bade i sjøen. Kundene kommer hit både med båt og buss. Mortensanden-området har vært brukt til rekreasjonsområde for både lokale og tilreisende i en årrekke. Det midlertidige anlegget består av garderobe og sauna. Det er ikke innlagt elektrisitet, vann eller avløp.
- 2.2. For å legge til rette for framtidig utvikling, og videre drift av både bedriften og saunaanlegget, til en litt større naturresort vil Visit Bugøynes AS lage en ny reguleringsplan som ivaretar dette. I tillegg skal allmennhetens bruk av eksisterende tursti og strandsonen opprettholdes.
- 2.3. Forslagstiller: **Visit Bugøynes AS**, organisasjonsnr. 995 464 071.  
Adresse: Postboks 74, 9935 Bugøynes.  
Plankonsulent: Fiskebeck Prosjekt AS. Pasvikveien 2. 9900 Kirkenes.  
Eierforhold: Planområdet eies i sin helhet av Finnmarkseiendommen.
- 2.4. Visit Bugøynes AS har midlertidig dispensasjon for drift av eksisterende turismeanlegg/badstuanlegg i Mortensanden ut år 2020.
- 2.5. Det foreligger ingen utbyggingsavtaler.
- 2.6. Det er ikke krav om konsekvensutredning.

## 3. Planprosessen

- 3.1. Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og på kommunens nettsider i starten av august 2019. Alle naboer og offentlige etater er varslet pr. brev med kart. Detaljreguleringsplanforslag sendes inn til Sør-Varanger kommune sommeren 2020. Det skal ikke avholdes fellesmøter med andre parter som naboer, lag og foreninger.

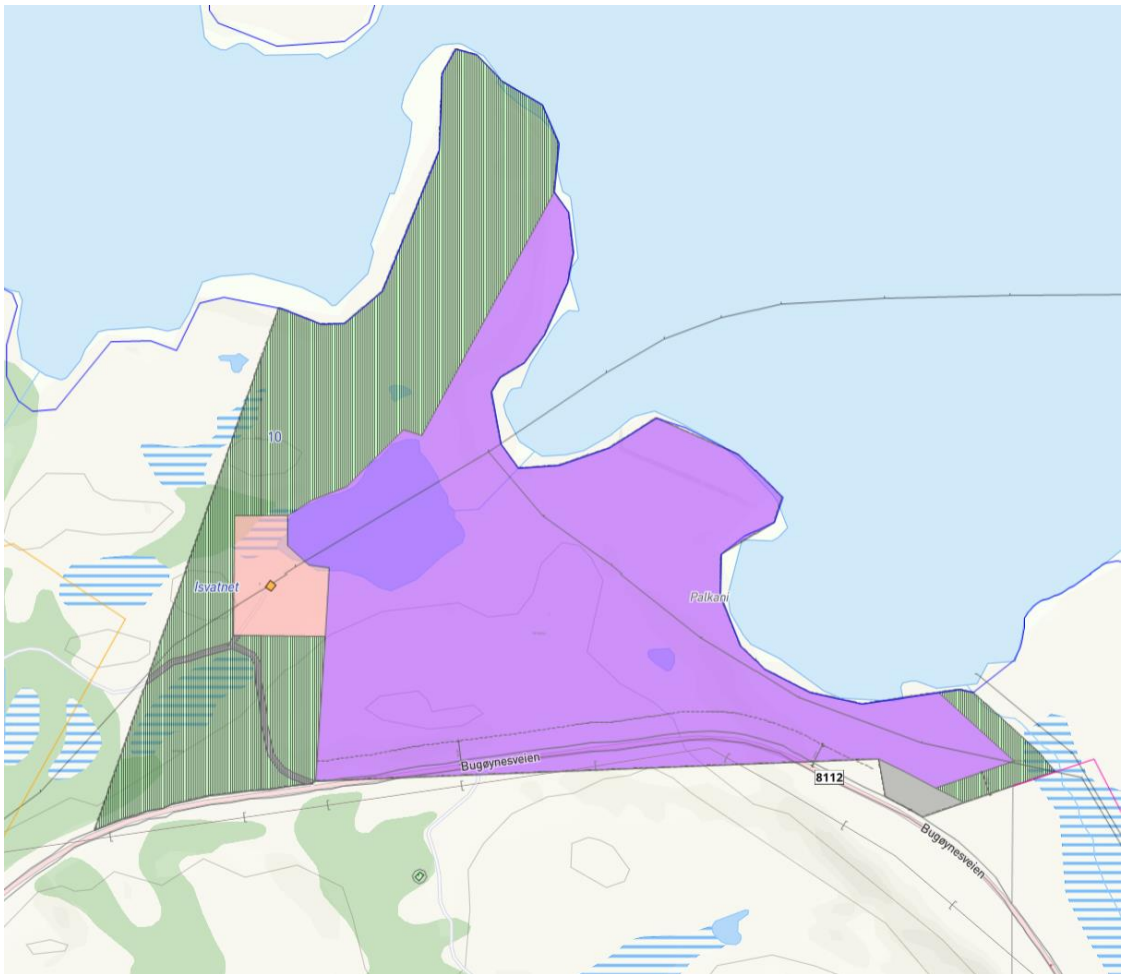
## 4. Planstatus og rammebetingelser

### 4.1. Overordnede planer

- Fylkeskommunale planer.  
Det er ingen fylkeskommunale planer som berører planområdet.
- Kommuneplanens arealdel.  
I kommunens arealplan har mesteparten av området formålet BI4 Industri. En liten del har formålet LNFR og i sjøen er det formål NFFF-1.

### 4.2. Gjeldende reguleringsplaner

Det foreligger i dag en reguleringsplan 'Balgami/Mortensanden' PLAN ID 2002102 som denne planen delvis vil erstatte. Eksisterende reguleringsformål er for sjørelatert industri, parkbelte og kjøreveg. Der BYA er satt til 70 %.



### 4.3. Tilgrensende planer

Det er ingen tilgrensende reguleringsplaner i nærheten.

### 4.4. Temaplaner

Det er ingen kjente temaplaner som foreligger for området.

### 4.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2011.

Det er i utgangspunktet et generelt byggeforbud i 100-metersbelte langs sjøen. Forbudet gjelder ikke dersom kommunen har fastsatt en annen byggegrense i reguleringsplanen. Det må gjøres en konkret vurdering av allmenne interesser. Målet er å ivareta allmenne interesser som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap og å unngå uheldig bygging.

Utbygging bør heller skje i områder som er bebygd fra før av. Utbygging i urørte områder med spesielle friluftsinnteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser skal unngås. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, natur, landskap mm. Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Behovet for arbeidsplasser og næringsutvikling skal tillegges vekt, men samtidig veies opp mot hensynet til de allmenne interesser. Vurderingen avhengig av type tiltak, det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg.

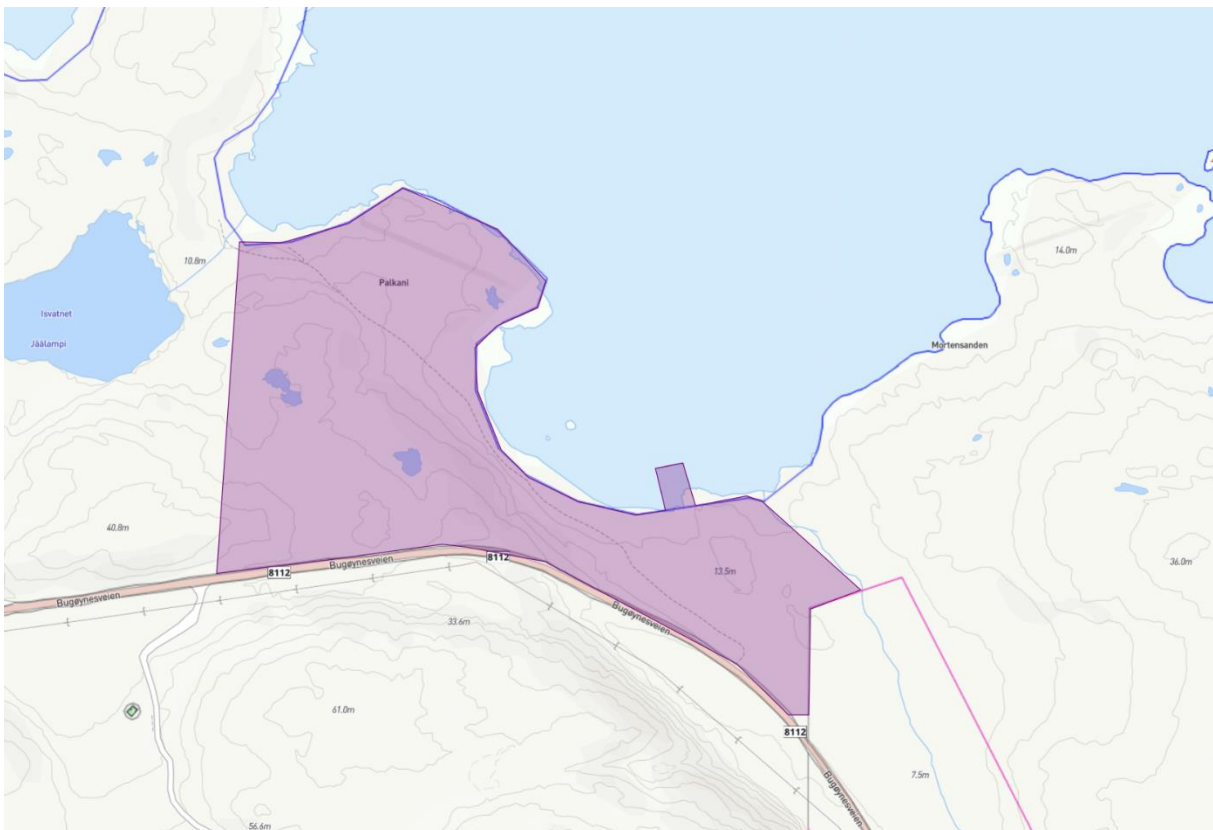
## 5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 5.1. Beliggenhet

- Planområdet er lokalisert mellom Bugøynesveien (fylkesveg 8112) som blir sørlig grense og sjøen ved Mortensanden, i Sør-Varanger kommune. Endepunktet for denne veien er bygda Bugøynes som ligger ca 2 km unna.



- Avgrensning og størrelse på planområdet Planområdet grenser mot fylkesveg 8112 i sør, mot sjøen i nord, mot eiendom 4/77 i sør-øst og ellers er det Finnmarkseiendommen som omkranser planområdet. Planområdet er på ca 76 daa.



## 5.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Visit Bugøynes AS driver i dag med turistbasert næringsvirksomhet i området.

Badstuanlegget har vært brukt i flere år. Området er en del av reinbeitedistrikt 4/5B.

Det er en tursti som krysser planområdet fra øst til vest. Stien er stort sett ikke opparbeidet, men merket med skilt. Området er også brukt til generelt friluftsområde.

## 5.3. Stedets karakter

- Det er nesten ingen bebyggelse i planområdet. Området er åpent.
- Det er kun en midlertidig badstubygning i planområdet. Den er flyttbar og rundt er det flyttbare lagerfasiliteter.

## 5.4. Landskap

- Topografi er svært åpen og uten skog. Landskapet er uten store fjell og det er både en sandstrand og svaberg ned mot sjøen. Store deler av området har bart fjell.



- Det er gode solforhold, spesielt i månedene mai til august hvor man har lys og sol store deler av døgnet.
- Lokalklimaet er til dels værhardt med åpne flater uten ly for vær og vind. Det er forholdsvis milde vintertemperaturer i forhold til innlandet i Sør-Varanger kommune, med temperaturer ned til minus 15-20 grader som det laveste. Sommertemperaturene kan være kjølige med sjeldent over pluss 20 grader.
- Landskapet har en gold og naken estetisk verdi.

## 5.5. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet. Det har tidligere vært utført befarings i området og det ble ikke påvist automatisk fredede kulturminner.

## 5.6. Naturverdier

Det er ingen eksisterende naturverdier innenfor planområdet. Det er registrert forekomst av gneis i nærheten av planområdet, men drivverdig forekomst er et stykke unna planområdet.



## 5.7. Rekreasjonsverdi

Mortensanden har vært brukt til rekreasjonsområde av allmennheten og det er også opparbeidet en tursti som krysser planområdet.

## 5.8. Landbruk

Det har aldri vært drevet med jordbruk eller skogbruk i området.

## 5.9. Trafikkforhold

- Kjøreatkomst er fra fylkesveg 8112. Dette er den eneste veien som gir kjøreatkomst til planområdet.
- Trafikkmengden er forholdsvis lav. Dette pga at veien er endestasjon for Bugøynes, en liten bygd med kun 200-300 innbyggere.
- Avkjøring fra vegen til eksisterende parkering er oversiktlig, og det er ikke registrert ulykker i området.
- Det er ikke tiltak for myke trafikanter langs fylkesvegen eller i planområdet i dag.
- Det er ikke noe kollektivtilbud til området i dag. Det går buss forbi til Bugøynes daglig.



#### **5.10. Barns interesser.**

Det er ikke boliger eller lekeområder i nærheten av området i dag og derfor ingen særskilte tiltak for barn og unge.

#### **5.11. Sosial infrastruktur.**

Det er ingen skoler, barnehager eller annen sosial infrastruktur i området.

#### **5.12. Universell tilgjengelighet.**

Med områdets kupert terreng sier det seg selv at universell tilgjengelighet i deler av området kan by på problemer.

#### **5.13. Teknisk infrastruktur**

- Vann og avløp. Det er en eksisterende vannforsyningsledning som krysser planområdet fra Isvannet til Bugøynes. Det er ikke offentlig eller privat avløpsanlegg innenfor planområdet, men det går en avløpsledning langs en eksisterende grøft litt utenfor planområdet som ender i bukta.
- Vannledningen har egen hensynssone med bestemmelser. Det går en forsyningslinje for elektrisitet i nærheten av planområdet. Det er ingen trafoer eller elektriske ledninger i planområdet, eller annen energiforsyningsanlegg i nærheten.

#### **5.14. Grunnforhold**

- **Stabilitetsforhold.** Det er svært stabile grunnforhold i planområdet med bart fjell i store deler. Terrenget har liten helning, og det er ikke ustabile masser registrert i området.
- **Ras.** Det har aldri vært registrert snøras eller annen for ras/skred i området. Området er svært stabilt.

#### **5.15. Støyforhold.**

Det er lite støy fra fylkesveg og det er lite av annen trafikk i nærheten.

#### **5.16. Luftforurensing.**

Det er svært lite luftforurensing i området, dette pga. lite trafikk og ingen industri i mils omkrets.

#### **5.17. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)**

Risiko- og sårbarhet vurderes særskilt i eget ROS-skjema. Her nevnes kun hovedpunkter med stikkord.

- Rasfare. Ingen rasfare.
- Det er fare for stormflo i planområdet.



- Vind. Området kan være vindutsatt.
- Støy. Området er ikke støyutsatt.
- Inge registrert luftforurensing eller forurensing i grunnen.
- Beredskap og ulykkesrisiko. Det kan være fare for bilulykker i forbindelse med av- og påkjøring til fylkesveg.

#### **5.18. Næring**

Visit Bugøynes AS driver med turismenæring i planområdet. Det er kun dagsturbasert. Det brukes både båt og bil/buss for frakt av kunder til badstuanlegget.

#### **5.19. Analyser/utredninger.**

Ingen egne analyser eller utredninger er utført for planområdet.

## 6. Beskrivelse av planforslaget

### 6.1. Planlagt arealbruk

- Bebyggelse og anlegg, herunder fritids- og turistformål, og småbåthavn
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder parkering
- Landbruk, natur- og friluftformål samt reindrift, herunder naturformål
- Hensynssoner, herunder flomfare og sikringsone vannledning

### 6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

- **Bebyggelse og anlegg.**

Reguleringsformålet område for fritids- og turistformål (BFT) omfatter eksisterende sauna-anlegg og framtidig bebyggelse for turistformål. Her vil all bebyggelse for ev. framtidig overnatting og annen turistvirksomhet bli plassert.

Hovedområdet for velkomstbygg og sauna-anlegget skal være ved Mortensandenbukten hvor det står midlertidige innretninger i dag (BFT1). I området kan det også bygges andre driftsbygninger i tillegg til andre enkle bygningsstrukturer som for eksempel hytter/poder til overnatting, og andre utendørs elementer som gapahuker, bålplasser og annen enkel innretning. I den vestlige delen av området tillates det enkle bygningsstrukturer som for f.eks hytte/pod for overnatting, utkiksgapahuker, bålplasser og annen enkel innretning (BFT2).
- Reguleringsformålet område annet – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandlinje (BBS) omfatter areal på land og i sjø. Det skal settes ut flytebrygge som kobles mot arealet på land. På land tillates plassering av små installasjoner til bruk av flytebryggen. Dette området skal primært brukes til av- og påstigning til båt for kunder/turister og landsetting av driftsutstyr. Området kan også brukes til utsetting av båt, men det tillates ikke lagring/opplag av båt og ikke vedlikehold på båter. Ved valg av plasseringen for småbåthavn er det tatt hensyn til vanndybde og lokale forhold. En plassering ved berget gir de beste forholdene. Det finnes ingen ledninger eller kabler i området slik at forankring i sjøbunnen for flytebrygge og ev. ankring for båt, ikke kommer i konflikt med ev. slike installasjoner.
- **Samferdsel og teknisk infrastruktur.**

Omfatter formålsområdet parkering. Området skal brukes til avkjøring og parkeringsareal for buss, bil og ev. bobiler. Det skal plasseres informasjonsskilt på parkeringen. Det tillates 1 stk innkjøring til, og 1 stk utkjøring fra området fra hovedvegen.
- **Landbruks, natur- og friluftformål samt reindrift.**

Omfatter område for naturformål av LNFR (LNA). Dette gjelder sone med bredde ca 20 m langs bekk ved plangrensen. Sonen er viktig for bevaring av det biologiske mangfoldet langs bekken og vil også fungere som flomsone ved stor vannføring. Det tillates ikke tiltak langs bekken bortsett fra ev. kryssing av tursti. Dette er en eksisterende tursti som er anlagt fra Bugøynes og gjennom planområdet. Denne turstien er en del av turstiprosjektet som kommunen har vært med på å skape sammen med friluftsföreningen. Turstien er delvis opparbeidet med skilting, noen 'klopper' over våte områder og enkle tilrettelegginger.
- **Hensynssoner.**

Faresone -område med flomfare. I dette området er det fare for stormflo. Ved gitte betingelser så kan det oppstå stormflo som kan påvirke utstyr og anlegg. Alt av utstyr og anlegg må forankres godt og sikres mot bølgepåvirkning som stormflo kan medføre. Sikringssone – Vannledning. Sikringssonen omfatter en sone på 8 m til hver side for omlagt hovedvannledning. Det tillates ikke noen form for bygningsmessig aktivitet eller øvrige tiltak innenfor dette området uten godkjenning fra ledningseier. Sikringssone – frisiktsone. I sonen er det ikke tillatt å sette opp installasjoner eller foreta beplantning som kan hindre sikten for avkjøring til/fra hovedvei.

- **Rekkefølge bestemmelser.**

Avkjørselen mot fylkesveg skal være ferdig før ferdig attest for nye bygninger utstedes.

### 6.3. Bebyggelsens plassering og utforming

- Bebyggelsens høyde settes til maksimalt 7 m mønehøyde. Dette vil stort sett gjelde hovedbygninger som f.eks mulig restaurant eller stort grillhus.
- Grad av utnytting for bebyggelse og anlegg skal følge veileder til gjeldende forskrift (TEK). Utnyttelsen beregnes etter krav til maks % BYA. Det er satt opp forholdsvis høy utnyttelsesgrad ( BFT 1 20% - BFT 2 10%). Men dette er mindre enn BYA som er tillatt i eksisterende detaljregulering for Mortensand (planID: 2002102) som er på 70 %. Regulert industri arealet i denne planen er på 122da. Noe som ville gitt 85.000 m2 BYA. Planforslaget legger opp til 20 % for BFT1 på 13 da og 10% for BFT2 på 54 da som kan gi opp til maksimalt bare 8.170 m2 BYA.
- Det vil være varierende antall arbeidsplasser knyttet til planområdet og dette er bla pga at dette er svært sesongbetont. Det kan være alt fra kun 2-3 stk til 10 stk arbeidstakere i aktivitet i området.
- Ved Mortensandenbukta skal mesteparten av framtidige bygninger og anlegg ligge. Her vil man ha fokus på saunaopplevelsen og anlegg rundt dette som bevertning, omkledning og pauseplasser og andre nødvendige driftsbygninger. I tillegg til enkle bygningskonstruksjoner som for eksempel hytte for overnatting, gapahuker og bålplasser. Dette benevnes som BFT1. I den vestlige delen av planområdet BFT2, tillates det enkle bygningsstrukturer for f.eks hytte/pod for overnatting, og andre utendørs elementer som utkiksgapahuker, bålplasser og annen enkel tilpasning. Dette spesielt med tanke på nordlysturisme og ev. utsikt for midnattssol.. Det tillates også korttids-parkering for ansatte i disse områdene.
- Ved området BBS skal det anlegges en flytebrygge med lagerbygg for avstigning av kunder/turister fra båt. Adkomsten skal tilrettelegges.

- Bygninger skal ha enkel materialbruk som kan gjenfinnes i eksisterende bygninger, især uthusene, i Bugøynesområdet. Bygninger har lite pynt og staffasje. Trepanel, røstet pult eller saltak, og glass er å foretrekke. Se også vedlagte skisser som illustrasjon (vedlegg 1).



#### 6.4. Parkering

- Det kan anlegges minimum 10 parkeringsplasser for bil/bobil. Det vil også være mulig for busser å stå parkert innenfor samme området. Sammensetning av type parkeringsplasser vil variere etter behov og sesong. Bobiler og lignende skal kunne stå en natt eller to, men det skal ikke opparbeides egne fasiliteter for denne typen kjøretøy.
- Parkeringsplass og kjøreområde vil være avrettet og med minimum toppdekke av grus. All parkering for besøkende skal foregå på hovedparkeringsplassen, formålsområde f\_SPA. I all hovedsak vil ansatte også parkere her, men det tillates at de også kan parkere inne på næringsområdet BFT for kortere perioder og maksimalt 5 parkeringsplasser.

#### 6.5. Tilknytning til infrastruktur

Det tillates innlagt vann og tilknytning til elektrisitet.

En eksisterende vannforsyningsledning krysser området. Man kan knytte seg på denne ledningen. All bygge og anleggsvirksomhet må hensynta denne ledningen. Byggeavstand fra hovedvannledningen er minimum 8 m Det er avsatt hensynssone for ledningen.

Anleggene vil ha avløp til tett tank, renseanlegg eller tank med ev. spredegrøfter for filtrering i grunnen (hvis gunstige grunnforhold for dette) og ev. utslipp til sjø. Dette ivaretas av plan- og bygningsloven med søknad om utslippstillatelse for avløp før byggetillatelse gis. Bygninger og annen struktur kan knyttes til eksisterende kraftnettverk som ligger rett i nærheten av planområdet (på sørsiden av fylkesvegen).

#### 6.6. Trafikkløsning

- Kjøreatkomst til planområdet er fra eksisterende fylkesveg. Denne adkomsten oppgraderes slik at man kan stoppe med buss inne på parkeringsplassen.

- Utforming av veger internt. Fra parkeringsplassen og inn i område for næring (BFT) kan det anlegges enkle internveger. Det tillates nedkjøring med bil og opp til liten lastebil til hovedbygninger (sauna-anlegg) og til flytebrygge for drivere av turistvirksomheten samt at de kan benytte f.eks ATV og lignende til transport av utstyr, driftsmateriell og personer i hele området BFT. Ev. veger for ATV skal legges skånsomt til slik at man unngår stor slitasje i terreng/overflate.
- Bredden på internveger følger av veileder N100 veg- og gateutforming.
- Det er ikke beregnet at man skal kunne ha 'møtende' trafikk på internveger. Dette for å kunne ha mindre påvirkning på terreng og landskap.
- Varelevering kan forgå av eksterne varebiler inn i område BFT1 hvor hovedbygningene er.
- Gående og syklende vil hovedsakelig bruke de interne veier for personbiler og ATV. Innenfor området tillates det terrengplatter mellom bygg, bålplasser, badestamper og småbåtbrygge. Plattene skal følge terrenget best mulig. Materialvalg skal være av tre og stein.

### **6.7. Miljøoppfølging**

- Bruken av området og ressurser til både materialer og energibruk skal ha en grønn profil.
- Man ønsker å gjenbruke byggematerialer som finnes lokalt av både eksisterende bygningsstruktur og f.eks trematerialer.
- Man skal bruke vedfyring som hoved energikilde i badstuer.
- Det skal brukes lokal og kortreist mat for kunder.

### **6.8. Universell utforming**

- Det er i bestemmelsene satt krav til tilgjengelighet for p-plasser til besøkende. Bygninger og anlegg tilrettelegges for universell utforming, dette etter behov og planlagt bruk. Inngangsparti på servicebygget/hovedbygningen utformes tilrettelagte for rullestolbrukere. Dette følger av TEK17 §12-1. De interne veier i området BFT 1 vil være utformet for opptil liten lastebil. Dette vil også gjøre disse veiene tilgjengelig. Adkomst til flytebrygge skal være universell utformet.
- Tilgjengelighet og universell utforming kan utføres på følgende måter: Det skal opprettes 2 HC parkeringsplasser. Stigningsforholdene i området BFT1 på de interne veiene vil være minimale. Veien vil ha god bredde. Skilting skal være lett synlig. Adkomst til flytebrygge tilrettelegges. Hovedbygningene tilrettelegges for adkomst for funksjonshemmede ved inngangspartiet og toaletter. Innvendig vil det bli satt opp skilting med kontrast.
- Adkomst fra f-SPA skal være universelt utformet. Dette følger av TEK17 § 8-2.

### **6.9. Uteoppholdsareal**

- Det skal opparbeides flere felles uteplasser som bålplasser, gapahuker, sittebenker og lignende.

- Eksisterende vegetasjon skal beholdes i størst mulig grad. Gangtrafikk på lyng, sandstrand og gressletter skal sluses til dedikerte platter, klopper og stier for minst slitasje.
- Eksisterende tursti skal beholdes og integreres i bruken av planområdet. Ferdsel for allmennheten skal ikke forringes nevneverdig. Bruk av strandsonen vil fortsatt være mulig.
- Sesongbruk Slik som det er nå så er området brukt fra november til mars/april. mars til oktober-november. Men man ønsker å få utvidet sesongen slik at man kan bruke området også på sommeren. Slik at det blir helårsbruk.

#### **6.10. Landbruk.**

Planområdet skal ikke brukes til landbruk i framtiden. Området har heller ikke vært brukt til landbruk.

#### **6.11. Kulturminner**

- Funn av kulturhistorisk betydning eller automatisk vernet kulturminner skal behandles etter kulturminneloven. Det er lagt inn en egen bestemmelse for dette reguleringsplanen.

#### **6.12. Avfallshåndtering.**

Avfall lagres i lukkede beholdere som også må være sikret mot spesielt måker og ev. rev. Sjøpeltømming utføres av privat avfallselskap. Plassering av avfallsdunker skal være i området BFT1 hvor hovedbygningene er. Deretter må de transporteres opp til parkeringsplassen for henting.

#### **6.13. Behandling av tiltak i planen etter annet lovverk.**

I tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven skal følgende lovverk også anvendes ved søknad og utførelse av tiltak;

- tiltak langs land og ut i sjøen (bygninger, flytebrygger, ledninger etc.) behandles etter havne- og farvannsloven av 17. april 2009 nr. 19.
- tiltak som kan skape vesentlig ulempe for den alminnelige ferdsel krever tillatelse fra Kystverket etter tiltaksforskriften.
- Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet umiddelbart stanses og kulturminnemyndighetene varsles, jfr. Lov om Kulturminner av 1978, §8. Det skal sendes melding til Troms og Finnmark Fylkeskommune og Sametinget. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeid innenfor området.

## **7. Konsekvensutredning**

Sør-Varanger kommune har vurdert behovet for konsekvensutredning i oppstartsmøte datert 03.07.2019 for varsel om oppstart av detaljregulering. Kommunen kan ikke se at

detaljregulering kommer inn under KU-forskriftens bestemmelser og vil ikke kreve konsekvensutredning.

## **8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget**

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives

### **8.1. Overordnede planer.**

I kommunens arealplan har mesteparten av området formålet BI4 Industri. En liten del har formålet LNFR og i sjøen er det formål NFFF-1. Eksisterende reguleringsplanen, Balgami, Bugøynes, PLANID 2002102 la til rette for sjørelatert industri. Siden regulering av planen i 2002, har det ikke blitt etablert sjørelatert industri på det aktuelle området. Foreliggende reguleringsplan, som dekker ca 2/3 av planen ID 2002102, vil endre regulert bruk fra sjørelatert industri til sjørelatert turistvirksomhet. Begge reguleringsplaner legger altså opp til sjørelatert bruk. Samtidig som det fortsatt vil være mulig å etablere sjørelatert industri, på det området der reguleringsplanen ID 2002102 ikke blir erstattet av foreliggende reguleringsplan.

Selv om foreliggende reguleringsplan ikke samsvarer med overordnet arealplan så er det viktig for Bugøynes at området blir tatt i bruk og utviklet. I tillegg er forholdet til allmennhetens bruk kontra industri allerede avklart i vedtatt reguleringsplan ID 2002102.

### **8.2. Landskap.**

Landskapet skal ikke endres i nevneverdig grad. Liten påvirkning fra tiltak i planen.

### **8.3. Stedets karakter**

Det skal beholdes så godt som mulig. Dette er viktig for kunder som kommer til området og Bugøynes. Nye tiltak skal bli en del av stedets karakter ved å bruke stedeegne materialer, vekster og bygninger.

### **8.4. Estetikk.**

Tiltak skal ikke føre til endret estetikk. Bygninger og anlegg skal utføres slik at man følger eksisterende byggetradisjoner for både bygninger og anlegg.

### **8.5. Kulturminner og kulturmiljø.**

Det er ingen registrerte fredede kulturminner i planområdet. Ev. nye funn er ivaretatt med egen reguleringsbestemmelse for varsling til myndighet.

### **8.6. Vurdering etter Naturmangfoldloven**

Etter naturmangfoldlovens §7 skal prinsippene i §§ 8 - 12 i samme lov legges til grunn ved all offentlig beslutningstaking. Beslutningstaking som berører naturmangfoldet, skal etter § 8 «.. bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger.» Økosystemets samlede belastning skal etter § 10 vurderes.

Området har for det meste fjellandskap med bart berg, og noe sand/grus mot sjøen.

Miljødirektoratets naturbase og artsdatabanken viser ingen arter av stor eller særlig stor



forvaltningsinteresse i området. Nesten hele planområdet har vært regulert til sjørelatert næringsliv. I den forbindelse har naturmangfoldet også tidligere vært vurdert og daværende plan godkjent. Derfor oppfattes ikke planområdet som uberørt. Tiltak i denne planen vil i liten grad forstyrre naturmangfoldet. Det involverer lite naturinngrep og bevaring av naturmangfoldet er viktig for tiltakshaver/turistbedrift.

- Naturverdier. Av spesielle naturverdier trekkes sandstranden fram som viktig. Denne skal beholdes og bruk innenfor planens rammer vil ikke endre eller ødelegge denne. Biologisk mangfold. I følge Miljødirektoratets Naturbase er det ikke registrert noe biologisk mangfold av spesiell betydning innenfor planområdet.
- Fiskeridirektoratet har ikke tilkjennegitt spesielle forhold knyttet til marint biologisk mangfold i dette området. Sjøbunnen skal beholdes i størst mulig grad. Flytebrygge festes i fjellgrunn og det skal ikke være behov for utfylling i sjøen som kan forstyrre bunnvegetasjon. Plasseringen av småbåthavn er gjort på basis av loka kunnskap. Den vil ikke begrense naturlig sirkulasjon av tidevann eller strøm og det er tilstrekkelig vanndybde. Den ligger nemlig at ved et lite berg.
- Verdifull vegetasjon. Det vil tas spesielt hensyn til kantsone langs bekk i plangrense mot øst fordi dette er et viktig område for biologisk mangfold. Tiltakshaver vil ikke berøre denne sonen i sin drift.
- Viltinteresser. Det er ingen viltinteresser i selve planområdet, men på sjøen utenfor vil man kunne se forskjellige fugler og pattedyr samt fisk. Bruken av området tar hensyn til vilt også fordi dette er en del av 'attraksjonen' til området. Lite støy og rolige kunder er viktig aspekt for denne typen turisme.
- Økologiske funksjoner. Det har allerede vært ferdsløst i området i lang tid og det er midlertidige bygninger som står i den planlagt mest utbygde delen. Derfor vil denne planen medføre at nye inngrep vil øke belastningen på økosystemet. Den største belastningen vil etter dette derfor være under bygging/anleggsperioden. Under bygging er det viktig å ivareta beplantning og stedegen vegetasjon. Terreng skal ikke endres og tiltak skal tilpasses og utformes i samspill med karakteren til stedet.

Man vurderer at kunnskapsgrunnlaget er godt belyst ovenfor, og § 9 om føre-var-prinsippet ved mangel på tilstrekkelig kunnskap kommer derfor ikke til anvendelse.

Det er ikke registrert spesielle forhold knyttet til marint biologisk mangfold i området. Innspill fra bla Fiskeridirektoratet er etterfulgt og derfor er dette ivaretatt på en god måte.

### **8.7. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.**

Området skal fortsatt brukes som i dag for rekreasjon av allmennheten. Tiltak skal ikke hindre dette, og man vil søke å tilrettelegge og integrere turstien gjennom området slik at alle kan bruke den. Tilgang til strandsonen og sjøen forhindres ikke og området skal være åpent for gjennomgang og friluftsbruk.

### **8.8. Uteområder.**

Tilrettelagte uteområder skal gi tilgang for alle brukere. Både allmennheten og kunder til turistanlegget. Det vil bli en økning i tilrettelagte uteområder.

## 8.9. Trafikkforhold

- Vegforhold. Parkeringsplass med bedre tilrettelagte inn- og utkjøringer vil bedre oversikt og de trafikale forholdene. Dagens løsning er utsatt for slitasje og er trang og humpete.
- Trafikkøkning. Trafikken til området vil øke. Dette kompenseres ved mye bedre løsninger for både parkering og tryggere inn- og utkjøring til fylkesvegen. Slitasje vil håndteres bedre med bedre toppdekke og trafikale forhold.

## 8.10. Universell tilgjengelighet.

Krav til universell utforming i Plan- og bygningsloven innebærer at hovedbygningen skal være tilrettelagt slik at den kan benyttes av flest mulig på en likeverdig måte. Økt tilgjengelighet på parkeringsplass, internveger, platter og hovedbygninger medfører at besøkende får bedre tilgjengelighet enn det er nå. De som drifter turistanlegget vil også få et større kundegrunnlag samt utvidet sesong ved bedre tilgjengelighet. Universell utforming kan medføre større inngrep i spesielt terreng, vegetasjon og bruk av området. Dette må vurderes ved bygging slik at man avpasser nødvendig inngrep ved tilpasning for tilgjengelighet. Man skal unngå terrenginngrep i størst mulig grad.

## 8.11. Energibehov.

Man skal bruke vedfyring som hovedenergikilde i badstuer. Dette er også klimanøytralt energiforbruk. Energibehovet vil være sesongbetont, og man skal senke energibehovet når bygninger ikke er i bruk (nattestid og ev. sesongavhengig).

## 8.12. ROS

Risiko- og sårbarhetsvurdering er vedlagt som eget ROS-skjema. Her nevnes kun hovedpunkter av konsekvens for tiltaket.

- Rasfare. Tiltaket medfører ikke rasfare. Det er ikke behov for avbøtende tiltak.
- Flomfare. Bygninger kan bli utsatt for stormflo. Utsatte bygninger må plasseres høyere og utenfor område markert med flomfare.
- Vind. Området kan være noe vindutsatt. Bygninger og anlegg må forankres godt og man må unngå for store flater.
- Støy. Området er ikke støyutsatt. Det er ikke behov for avbøtende tiltak.
- Luftforurensning og forurensning i grunnen. Her er det ikke behov for avbøtende tiltak. Støy forurensning skal tas hensyn til.
- Beredskap og ulykkesrisiko. Trafikkulykker kan oppstå i forbindelse med inn og utkjøring på Fylkesvegen. Som avbøtende tiltak forbedres av- og påkjøring til fylkesvegen. Dette skal utføres etter Statens Vegvesens vegnormal N100.

## 8.13. Naturressurser.

Det er registrert forekomst av gneis foretatt av Norges geologiske undersøkelse (NGU) som så vidt kan berøre planområdet. Planlagte utbygginger/planarbeid vil ikke båndlegge eller hindre utvinning av eksisterende drift av blokkstein som er i nærheten. Denne driften ligger

på sørsiden av fylkesvegen ca 300-350 m unna. Det har ikke vært drevet landbruk eller skogbruk i planområdet.

#### **8.14. Teknisk infrastruktur**

- **Vann og avløp.**

Det går en offentlig avløpsledning langs en eksisterende grøft litt utenfor planområdet. Men det vil være lite aktuelt med tilkopling til dette siden det medfører større inngrep og kostnader pga lang avstand fra byggeområde til denne ledningen. Derfor må det tas spesielt hensyn til god kontroll med avfall fra driften og avløp fra både overnattingsbygg, sauna-anlegg og servicebygg/toalett. 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 hvor nye hytter skal plasseres vil kunne få forskjellige løsninger for avløp pga mulighet for forskjellig masser i området, alt fra sand-grus samt avstand til sluttresipient som er sjøen.

Det er en vannforsyningsledning som krysser området og som må hensyntas. Det settes en minimums byggeavstand på 8 m fra denne ledningen. Kommunen beregner om det nye tiltaket/anlegget kan kople seg på denne ledningen, og ev. kapasitet angis av kommunen.

- **Trafo og elektro.**

En økning i antall anlegg og bygg, samt flytebrygge vil nødvendigvis føre til noe økning av bruk av offentlig infrastruktur som elektrisitet. Dette må beregnes og avklares av kraftleverandør. Kraftledningen skal føres i bakken og ledes hovedsakelig til hovedbygningen og flytebryggen. Det må/bør bygges en ny trafo i parkeringsområde. Strøm derifra legges som jordkabel som følger traseen til internvei.

#### **8.15. Konsekvenser for næringsinteresser.**

Ved gjennomføring av denne planen kan man fortsette satsingen på turistbasert virksomhet i området. Det skal ikke være negative konsekvenser for annen næringsvirksomhet. Det er ikke knyttet annen virksomhet til noen av områdene i nærheten.

#### **8.16. Reindrifta.**

Planområdet ligger innenfor reinbeitedistrikt 4/5B. Reindrifta har ikke signalisert at planområdet er spesielt viktig for dem eller at det må implementeres ekstra tiltak/avbøtende tiltak for reindrifta. Store deler av dette området ved Mortensanden regulert til industri nå i dag. Det vil være positivt for brukere av både turistanlegget og område å få oppleve reinsdyr og derfor vil tiltakshaver være i dialog med reindrifta hvis det blir aktuelt.

#### **8.17. Avveining av virkninger**

Virkningene av planen samlet sett er vurdert til å være liten. Fordelene er store for den eksisterende turistnæringen som er etablert i planområdet og på Bugøyenes. At dette får fortsette vil også gi ringvirkninger på en liten bygd hvor alle bidrag til næringsvirksomhet er viktige.

Underveis i planarbeidet er det så godt som mulig tatt hensyn til innspill som har kommet inn og innarbeidet dette i reguleringsplanen. Man har i planen bestrebet seg på å ivareta mulig sårbare områder, landskap og samtidig sørge for at eksisterende drift har utviklingsmuligheter. Dermed vil de negative virkningene være på et minimum.

## 9. Innkomne innspill

**9.1.** Merknader (sammendrag av merknadene gjengis her eller tas inn som vedlegg til planbeskrivelsen) Innspill og planarbeid. Følgende innspill kom inn og er stort sett etterfulgt;

- Sametinget. Datert 30.08.2019 og 01.10.2019.

*Sametinget har vært på befaring i planområdet ved gjennomføring av gjeldende reguleringsplan og det ble ikke registrert kulturminner da. Sametinget har ingen spesielle merknader til planarbeidet. For øvrig gjør Sametinget oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner.*

Oppdagelsen av nye kulturminner blir ivaretatt i bestemmelser for detaljplanen.

- Fylkesmannen i Troms og Finnmark. Datert 12.09.2019.

*Fylkesmannen bemerker at tiltaket ikke vil være i tråd med bestemmelsene i kommunal arealplan (KPA). Dette er uheldig siden den ble vedtatt så sent som i 2018. For øvrig er det følgende innspill: Det må legges vekt på allmenhetens ferdsel gjennom området spesielt siden deler av planområdet er innenfor 100-metersbelte fra sjøen. Utfylling i sjøen kan kreve tillatelse etter forurensingsforskriften. Hvordan naturmangfoldet er vurdert og vektlagt skal framgå jf. Naturmangfoldloven §7. Det må framkomme redegjørelse for universell utforming i planen. Avklaring av sikker byggegrunn.*

Kommunen har vurdert dette tiltaket som naturlig fortsettelse av bruken av området selv om det strider med bestemmelse i KPA. Det skal ikke fylles ut masser i sjøen. Naturens mangfold er tatt med som eget punkt i beskrivelsen. Det er redegjort for universell utforming i planbeskrivelse.

- Finnmarkseiendommen. Datert 23.07.2019.

*FeFo forutsetter at bruk av området avklares ved avtale når planen er ferdigstilt og vedtatt. Ellers har de ingen merknader.*

Tiltakshaver vil etablere avtale om bruk av området med FeFo etter at planen er vedtatt og videre drift er bestemt.

- Direktoratet for Mineralforvaltning. Datert 16.08.2019.

*Planområdet berører så vidt en forekomst av gneis registrert av NGU. Det er viktig at registrerte forekomster av mineralressurser ikke blir båndlagt.*

Det er ikke planlagt tiltak som båndlegger eksisterende drift av blokkuttak eller foringer forekomsten.

- Fiskeridirektoratet. Datert 23.09.2019.

*Fiskeridirektoratet har ingen innvendinger til detaljregulering, gitt at våre anbefalinger følges. Tiltak mot forurensing ved spyling av skrog. Lokalisering viktig mhp sirkulasjon, dybde, naturtyper og gyteplasser. Marint biologisk mangfold skal vurderes i planarbeidet.*

I planarbeidet er området for småbåthavn tatt hensyn til naturlig sirkulasjon, god vanndybde og plassering utenfor viktige marine naturtyper. Det tillates ikke båtlagring eller annen type vedlikeholdsarbeid på båtene i planområdet. Marint biologisk mangfold er vurdert i beskrivelsen.

- Havnevesenet Sør-Varanger kommune. Datert 15.08.2019.

*Havnevesenet har ingen prinsipielle merknader til planarbeidet. Minner om at tiltak i sjø krever egen tillatelse etter havne- og farvannsloven.*

Det skal i planarbeidet beskrives at tiltak i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.

- Kystverket. Datert 31.07.2019.

*Planområdet er ikke berøring med Statens forvaltningsareal i kommunalt sjøområde. Anbefaler at man benytter Kystverkets karttjeneste for sjøkart og andre sjørelaterte opplysninger. Kommunen skal behandle søknader om tiltak i kommunalt sjøområde. Planen bør inneholde opplysninger om gjeldende regelverk utover planbestemmelsene. Alle tiltak i sjø og langs land og ut i sjøen krever tillatelse etter havne- og farvannsloven. Tiltak som kan skape vesentlig ulempe for den alminnelige ferdsel krever tillatelse fra Kystverket etter tiltaksforskriften.*

Det skal i planarbeidet beskrives at tiltak i sjø og langs land krever tillatelse etter havne- og farvannsloven samt at tiltak skal søkes etter tiltaksforskriften.

- Norges Arktiske universitet UiT. Datert 25.07.2019.

*UiT har ingen merknader til planforslaget. Minner om at funn av automatisk vernete kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning skal varsles jfr. kulturminneloven.*

Oppdagelsen av nye kulturminner blir ivaretatt i bestemmelser for detaljplanen.

## **10. Avsluttende kommentar**

Visit Bugøynes AS ønsker å legge til rette for en videre utvikling av planområdet for næringsformål/turistbasert virksomhet. Dette for å skape et godt grunnlag for videre drift og framtidige anvendelser av naturen for en slik turistbedrift og samtidig ta vare på naturen og de naturlige goder som Mortensanden og området rundt Bugøynes gir. Naturen og friluftslivet er hovedgrunnlaget for driften og for besøkende til Visit Bugøynes AS.

Nordlysturister blir en større og viktigere del av kundemassen. Derfor er dette også tatt med i planen og få sin naturlige plass i satsning på tilrettelegging for turistbasert virksomhet.

Underveis i planarbeidet er det så godt som mulig tatt hensyn til innspill som har kommet inn og innarbeidet dette i reguleringsplanen. Man har i planen bestrebet seg på å ivareta mulig sårbare områder, landskap og samtidig sørge for at eksisterende drift har utviklingsmuligheter.

Ved gjennomføring av tiltak skal man ta hensyn til det estetiske i utforming av bygg og landskapet, tilrettelegge for funksjonshemmede og i være aktsom for mulige funn av verneverdige kulturminner.

I og med at planområdet allerede er detaljregulert til næringsformål så har ikke Sametinget eller Fylkesmannen bedt om at området befares før denne planen gjennomføres og vedtas.

Visit Bugøynes AS har et godt samarbeid med brukere av området som turgåere, reindriften, Finnmarkseiendommen som utmarksforvalter og Sør-Varanger kommune.

Forslagstiller: **Visit Bugøynes AS**

Planforslag: **Fiskebeck Prosjekt AS**