



Planprogram

Detaljplan Ekhaugen miljø- og næringspark

SØR-VARANGER KOMMUNE
PLAN ID: 5605-2024 003

03-03-2025

Oppdragsgiver: Fiskebeck Prosjekt AS

Rådgiver: Fiskebeck Prosjekt AS, Pasvikveien 2, 9900 Kirkenes

001	10-03-2025	Forslag til planprogram	Jens-Åge Mikkola	Fred Fiskebeck
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Fiskebeck Prosjekt AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler.

Innhold

1	Innledning	4
1.1	Bakgrunn og formål	4
1.2	Planområdet.....	5
1.3	Planstatus	6
1.4	Planprogram	6
2	Rammebetingelser.....	7
2.1	Nasjonale føringer	7
2.2	Kommunale føringer	7
3	Metode	7
4	Utredningsbehov	7
4.1	Friluftsliv	8
4.2	. Landskap.....	8
4.3	Naturmangfold	9
4.4	Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	9
4.5	Transportbehov.....	10
4.6	Energiforbruk og energiløsninger	11
5	Offentlig informasjon og medvirkning.....	12
5.1	Høring av planprogram.....	12
5.2	Høring av reguleringsplanforslag.....	13
5.3	Utbyggingsavtale.....	13
5.4	Berørte grupper.....	13
6	Planprosess	13
6.1	Fremdrift.....	13

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og formål

Fiskebeck Prosjekt AS fremmer forslag til detaljregulering for Ekhaugen miljø- og næringspark, Hesseng, Sør-Varanger kommune.

Planområdet er lokalisert ved Bjørkheimkrysset på Hesseng, ca 4 km fra Kirkenes.

Tiltakshaver ønsker å få lagt til rette for at man kan bruke dette området til næringsformål, type plasskrevende næringsvirksomhet. Det skal være fokus på energigjenvinning, energiproduksjon og 'smarte bygninger' for området.

Mot sør skal næringsområdet ha avkjøring til E105.

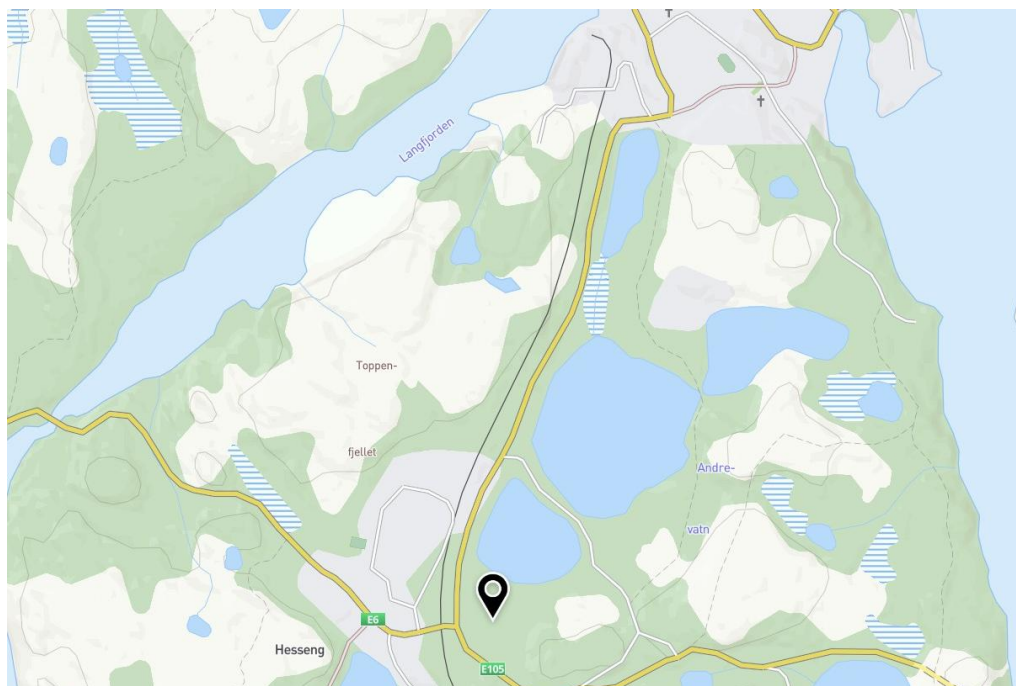
Eier av gbnr. 24/2 er Finnmarkseiendom (FeFo). Fiskebeck Prosjekt AS har opsjon på område som skal settes av til næringsområde.

Planområdet er i Kommuneplanens arealdel 2018-2030 registrert som område for:
Landbruks-, Natur- og Friluftsmål, samt Reindrift, LNFR.

Planarbeidet strider med kommuneplanens arealdel, nemlig LNFR-området.

Planen er vurdert i forskrift for konsekvensutredning og det er krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 6, bokstav b, ref vedlegg I, punkt nr. 24. Planarbeidet vil kreve planprogram og konsekvensutredning.

Planområdet grenser til Tredjevattn i nord, ligger langs høyspentlinje/E6 mot vest, mot E105 i sør og friområde i øst og sør-øst.



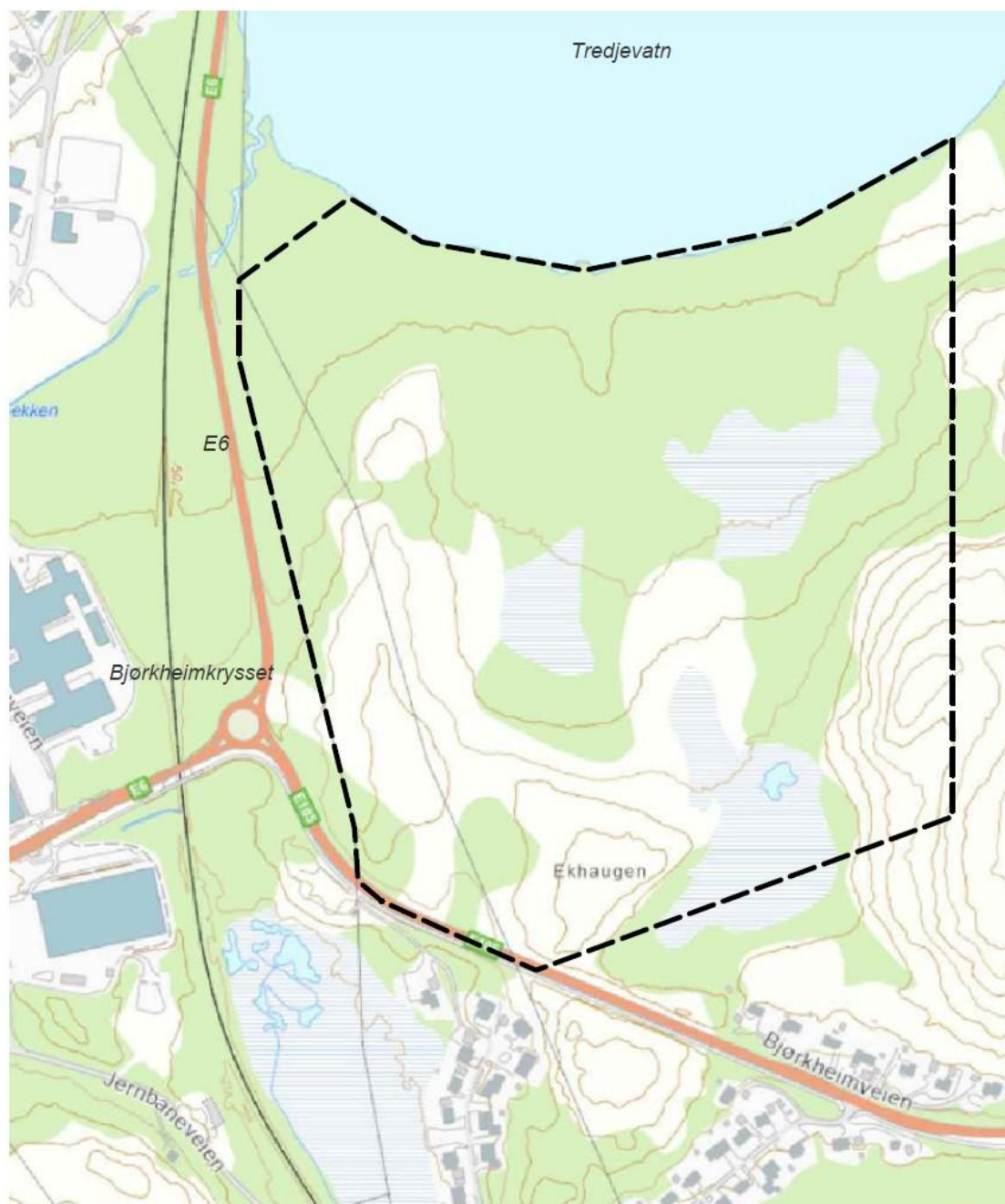
Figur 1. Kartutsnittet viser beliggenheten i forhold til Kirkenes. Kilde kommunekart.com

1.2 Planområdet

Planområdet omfatter del av gnr. 24, bnr. 2 og en liten del av gnr. 24, bnr. 65 på Hesseng, Sør-Varanger kommune. Eier av eiendommen 24/2 er Finnmarkseiendommen og eier av 24/65 er Finnmark Fylkeskommune.

Planområdet har en størrelse på ca 400 daa. Det høyeste punktet i området ligger omtrent på 100 m.o.h.

Avgrensningen er følger kraftlinjer i vest (mot hovedveg) for å angi fareområde og naturlig støyskjerming av Ekhaugen, vannkanten til Tredjevatn som gir et område mellom næring og vatnet for grønnstruktur/friområde og hindre nedbygging. Mot sør et det tatt med område hvor det er bunkerser fra 2. verdenskrig som vil få hensynssone for bevaring/kulturminne.



Figur 3. Kartskisse viser aktuell plangrense for detaljreguleringen.

1.3 Planstatus

Omtrent hele planområdet er i Kommuneplanens arealdel 2018-2030 registrert som: Landbruks-, Natur- og Friluftsmål, samt Reindrift, LNFR.

Planarbeidet strider med deler av kommuneplanens arealdel, nemlig LNFR området.

I tillegg vil planområdet berøre område for veg i både kommuneplan og reguleringsplan for E105.

Utvalget for plan og samferdsel i Sør-Varanger kommune har i møte 23.01.25, sak 10/25 behandlet planinitiativet, og anbefalt tiltakshaver å gå videre i arbeidet. Endelig fastsatt planprogram skal legges til grunn for videre planarbeid.

1.4 Planprogram

Reguleringsplanen skal utarbeides som en detaljregulering, jf. Plan- og bygningslovens § 12-3. I henhold til § 4-1 i plan- og bygningsloven skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides planprogram for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette planforslaget utløser krav om konsekvensutredning. I følge § 6 b) i Forskrift om konsekvensutredning skal reguleringsplaner som omfatter tiltak i vedlegg I i forskriften alltid konsekvens utredes. Planlagt tiltak faller inn under vedlegg I nr. 25, dvs Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m². Det totale areal av bygningsmassen i området vil overstige 15 000 m² BRA ved normal utnyttingsgrad satt til 30-50%.

Planarbeidet er påbegynt og oppstartsmøte med Sør-Varanger kommune er gjennomført den 09.01.2025. Kravet om konsekvensutredning og planprogram som følge av dette ble klargjort i oppstartsmøte etter nærmere vurdering.

Planprogrammet skal avklare rammebetingelser for planforslaget i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker samtidig med kunngjøring av oppstart, og fastsettes av Sør-Varanger kommune etter høring og vurdering av innspill. Med utgangspunkt i det vedtatte planprogrammet, utarbeides forslag til reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning.

Konsekvensutredninger har til hensikt å belyse hvilke vesentlige virkninger en plan kan forventes å ha i forhold til tema innenfor miljø og samfunn. Planprogrammet tar for seg de ulike temaene som man på dette stadiet i planprosessen er kjent med, og som man mener må utredes nærmere i konsekvensutredningen når man har et konkret planforslag.

Forslag til planprogram følger de hensynene som kom fram i dialogen med kommunen i oppstartsmøtet. Temaer som er aktuelle å vektlegge i konsekvensvurderingen er diskutert med kommunen. Disse er Naturmangfold, Friluftsliv, landskap, Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy), Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger. Dette er nærmere beskrevet under kapittel 4.

2 Rammebetingelser

2.1 Nasjonale føringer

- ☐ Plan og bygningsloven
- ☐ Forurensningsloven
- ☐ Naturmangfoldloven
- ☐ Lov om kulturminner
- ☐ Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Nasjonale føringer 2019.
- ☐ Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

2.2 Kommunale føringer

- ☐ Kommuneplanens arealdel 2018-2030, Vedtatt 14.02.2018

3 Metode

Konsekvensutredningen vil i hovedsak basere seg på metodikken beskrevet i Statens vegvesens Håndbok V712 (Vegdirektoratet 2014), da i første rekke metodikken som brukes for ikke prissatte konsekvenser.

I tillegg brukes Konsekvensutredninger: anerkjent metodikk og databaser for innlegging av data, oversikten per 1.april 2019 (Miljødirektoratet M-1324/2019)

Metodikken kan forenkles for enkelte utredningstema ved behov. Utredningen begrenses til et omfang som gir et godt beslutningsgrunnlag for hvert enkelt tema.

4 Utredningsbehov

På oppstartsmøte med Sør-Varanger kommune 09.01.2025 og etter høring av planinitiativet ble Naturmangfold, Friluftsliv, landskap, Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy), Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger nevnt som særlig viktige temaer å belyse i forbindelse med en konsekvensutredning av planforslaget.

Konsekvensutredningen vil omfatte en beskrivelse av de positive og negative konsekvensene av det konkrete tiltaket samt forslag til avbøtende tiltak dersom nødvendig. I det følgende følger en oversikt over relevante problemstillinger, kjent kunnskap og en vurdering av utredningsbehov. Konsekvensene utredes i forhold til 2 forskjellige alternativer:

0-alternativet

0-Alternativet er den mest sannsynlige utviklingen av området dersom tiltaket ikke gjennomføres. Deler av planområdet vil ikke bli tatt i bruk som bygge og anleggsområde for næringsformål og vil fortsatt ha status som LNFR-område. 0-alternativet vil i dette tilfelle således innebære en videreføring av dagens, eksisterende situasjon.

Konsekvenser for planforslaget vil bli vurdert opp imot 0-alternativet.

Hovedalternativet

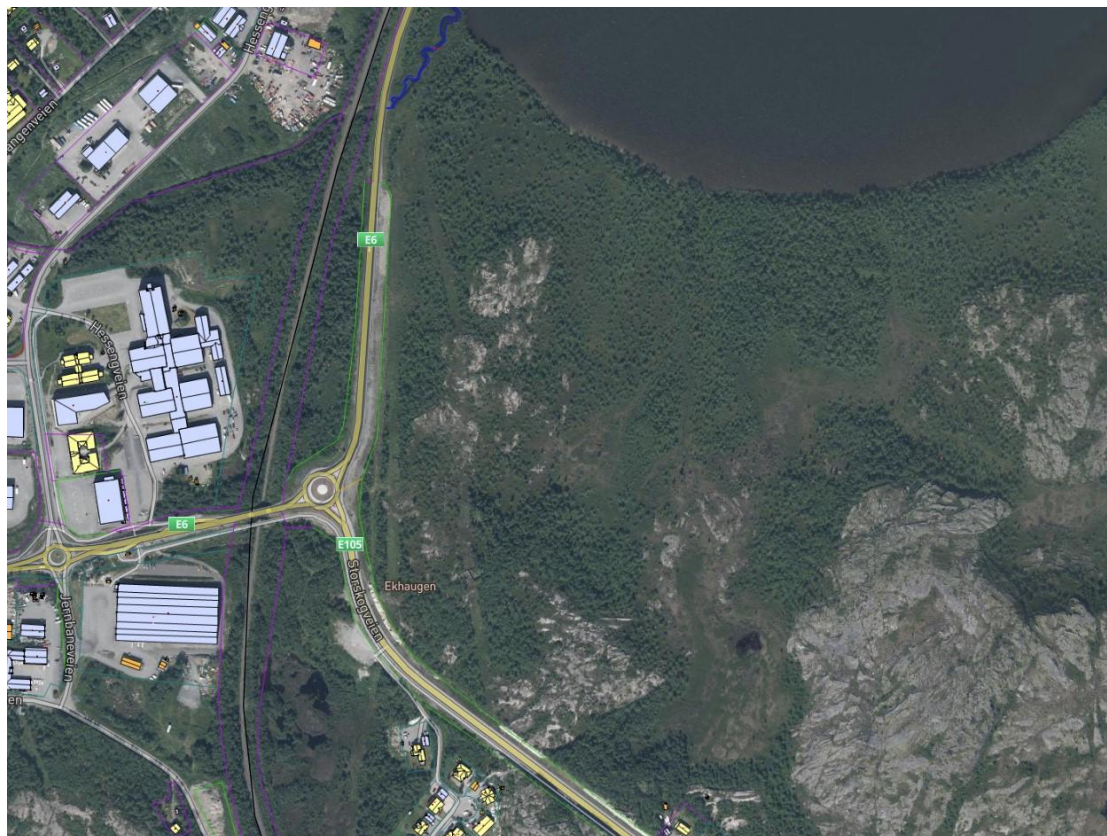
Hovedalternativet vil være den mest sannsynlige utviklingen av området dersom reguleringsplanen blir realisert. Utvikling av området etter hovedalternativet vil innebære etablering av næringsområde og adkomstveg som vil berøre ca 180 daa. Her vil terrenget opparbeides fullt ut. I tillegg skal det tilføres teknisk infrastruktur (vann, avløp og elektrisitet) i området. Tilkopling til el-nett skal primært utføres med jordkabel. Dette vurderes i samråd med nettverksleverandør.

Alternativene for vannforsyning og avløpsanlegg, vil bli vurdert under planprosessen.

4.1 Friluftsliv

Eksisterende situasjon

Området har verdier for friluftsliv og rekreasjon. Området er ligger ved Bjørkheimkrysset på Hesseng. Det ligger skjermet til fra veg og innsyn til næringsområdet er kun fra nord. Området er lett tilgjengelig fra veg og via tursti i øst. Mot nord ligger Tredje vatn.



Mulige virkninger

Utbygging vil kunne hindre allmenn tilgjengelighet. Området vil bli påvirket synlig.

Utredningsbehov

Tiltakenes virkninger for allment friluftsliv skal utredes. Det foretas en kartlegging for å identifisere bruk av områder av befolkningen i Sør-Varanger kommune. Det må befares for kunnskapsinnhenting om eksisterende elementer som gamle stier og vanlige ferdselskorridorer.

Avbøtende tiltak der friluftslivinteresser berøres vurderes. Virkningen av en næringsutbygging skal vurderes opp mot allmennhetens bruk av område og tilgang til resten av friluftsområdet.

4.2. Landskap

Eksisterende situasjon

Landskapet i området er delvis påvirket av utbygging eller andre inngrep i landskapet. Mot vest og sør ligger hovedveger. Vest og sør for vegene er det byggeområder. Gjennom det vestlige delen av planområdet er det 2 høyspentlinjer. I område for planlagte tiltak er det noe bart fjell, lav skog og noe myr.

Planlagt utbygging vil gi store områder som er planert med veger, næringsbygg og anlegg.

Mulige virkninger

Opplevelsen av landskapet varierer ut fra hvor i landskapet man befinner seg sammen med når og hvordan landskapet betraktes.

Reguleringen vil medføre landskapsendringer. Utbygging av området vil bli synlig og slik også påvirke landskapsopplevelsen. Landskapsbildet må analyseres og beskrives ut fra følgende informasjon:

- områdets rolle i det overordnede landskapet
- lokale topografiske forhold og terrengform
- Hverdagslandskapet

Utredningsbehov

Utbyggingsplanenes betydning for landskapet vil bli beskrevet. Selve utbyggingen vurderes ikke å være særskilt kompleks, men det vil være viktig å vurdere utbyggingens innpasning i landskapet. Det skal redegjøres for avbøtende tiltak og landskapstilpasninger.

4.3 Naturmangfold

Eksisterende situasjon

Området har et plante- og fugleliv som er sammenlignbar med alminnelige småskogsområder ellers i Sør-Varanger kommune.

Planområdet inneholder, ifølge miljøstatus.no, ingen spesielle verdier når det gjelder naturmangfold, naturmiljø eller dyrearter.

Lauvskogen innenfor planområdet er klassifisert som uproduktiv skog.

Mulige virkninger

De generelle naturverdier i området vil bli påvirket av utbygging. Det kan finnes naturverdier som i dag ikke er kjent.

Utredningsbehov

Påvirkningen på områdets flora/fauna i forbindelse med en utbygging skal vurderes. Dette vil være en samlet vurdering av forholdet mellom naturverdiene som er i planområdet og omfanget av inngrepet. I utredningen vil man evaluere hvor store endringer og inngrep som kan forventes som følge av tiltaket. Mulige avbøtende tiltak, bl.a. klare føringer i planbestemmelsene og hensynssoner i plankart, vil utredes.

Planen skal synliggjøre vurderingene etter naturmangfoldlovens § 8 til 12.

Områdets karakter og bruk som friluftsområde vurderes i punkt 4.1,

4.4 Forurensing (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)

Eksisterende situasjon

Det finnes ikke kommunalt vann- og avløpsnett til planområdet.

Det går 2 høyspent linjer gjennom planområdet.

Mulige virkninger

Teknisk anlegg for vann- og avløpsløsninger vil kunne gi noen terrengendringer, men lite ihht planlagt tiltak. Planlagt tiltak skal i utgangspunktet ikke gi klimagassutslipp til luft som ikke er avklart i dagens lovverk. Det vil gi noe utslipp pga økt aktivitet i området.

Tilkopling til el-nett skal helst utføres med jordkabel. I samråd med nettverksleverandør vurderes kapasitet og plassering av strømkabel og evt. trafo. Det planlegges egen produksjon

og lagring av elektrisitet i næringsområdet. Det planlegges også en større grad av selvforsyning av energi og varme i næringsområdet

Utredningsbehov

Alternativene for vannforsyning og avløpsanlegg vil bli vurdert i utredningen.

Det er viktig med en samlet vurdering av omfanget av disse nye inngrepene og samordning av.

Kapasiteten på kraftlinjen må kartlegges og vurderes. Vurdering av selvforsyning samordnes med kapasitetsbehov.

4.5 Transportbehov

Eksisterende situasjon

Det er en eksisterende vei (E105) i kanten av planområdet. Denne veien betjener et området Elvenes, Jakobsnes og Jarfjord samt grensestasjonen mot Russland på Storskog. Trafikkmengden er høy med både tungtrafikk og private biler.



Figur 10. Kartutsnittet viser E6, E105 og skiløype. Kilde: svk.no

Mulige virkninger

Det er nødvendig å vurdere den totale trafikksituasjon i planområdet. Ny næringsbebyggelse og anlegg vil medføre økt trafikk.

Dimensjonering av ny avkjøring og veg i planområdet må vurderes.

Utredningsbehov

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal legges til grunn (Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging).

Utbygging vil medføre en økning i vegtrafikk. Det er behov for å vurdere adkomsten til området. Det vil bli utredet hvor store endringer og inngrep som kan forventes som følge av tiltaket. Det vil utredes hvordan det totale trafikkbildet endres ved tiltaket.

4.6 Energiforbruk og energiløsninger

Eksisterende situasjon

Det er 2 høyspentlinjer gjennom planområdet. Det er ingen annen infrastruktur i området.

Mulige virkninger

Tiltaket vil gi økt energiforbruk totalt sett for både kraftnettverk og annen infrastruktur. Det vil være energiforbruk både i oppbyggingsfasen og i driftsfasen for området.

Utredningsbehov

Utforming og plassering av bebyggelse skal ha både funksjonell og miljømessig kvalitet. Bebyggelsen og dets plassering skal være funksjonell med kompakt bygningsmasse og funksjonelle uteområder. Materialbruk og levetid for disse skal være gjennomtenkt. Det vurderes et bredere perspektiv for energigjenvinning, energiproduksjon og 'smarte bygninger'.

4.7 Tema som ikke skal konsekvens utredes

Skjema under viser de forskjellige tema som ikke skal konsekvens utredes. Disse vil være beskrevet i planbeskrivelsen eller ikke aktuelt.

Relevant	Tema	Merknad
NEI	Barn og unges oppvekstsvilkår eller interesser.	Ikke aktuelt.
NEI	By- og stedsutvikling.	Ikke aktuelt.
NEI	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.	Ikke aktuelt.
NEI	Klimatilpasning/klimaendringer.	Ikke aktuelt.
JA	Næringsinteresser. Dette vurderes i planbeskrivelsen.	
NEI	Samiske interesser. Området er ikke innenfor reindriftsområde eller lignende. Det skal også vurderes om tiltaket gir konsultasjonsplikt etter sameloven.	
JA	Reindrift. Dette vurderes i planbeskrivelsen.	
NEI	Folkehelse. Ikke aktuelt.	
JA	Teknisk infrastruktur. Internvei, vann og avløp, strøm beskrives i planbeskrivelsen.	
JA	Universell utforming. Vurderes i planbeskrivelsen.	
Ja	Uterom og grønnstruktur. Planområdet utvides slik at dette kan vurderes i planbeskrivelsen.	
NEI	Kulturminner og kulturmiljø. Det er ikke kjente vernede kulturminner i området. Befaring av kulturminnemyndighetene må påregnes.	
NEI	Kriminalitetsforebygging. Ikke aktuelt.	

- NEI Jordressurser (jordvern). Kommenteres i beskrivelsen – AR 5 kart, dyrkbar jord kommenteres i beskrivelsen.
- NEI Naturressurser og mineralressurser. Ingen kjente ressurser i området.
- NEI Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål. Dette kommenteres i planbeskrivelse.
- NEI Beredskap og ulykkesrisiko. Som en del av ROS. Vurder om storulykkeforskriften berøres
- NEI Sosial infrastruktur. Ikke aktuelt.
- JA Risiko og sårbarhet (ROS). Vurders i ROS-skjema.
- Skredfare
 - Rasfare
 - Flomfare
 - Kvikkleire/områdestabilitet
 - Vind
 - Støy
 - Luftforurensning
 - Forurensning i grunnen
 - Beredskap og ulykkesrisiko
 - Andre relevante ROS tema
- NEI Kartgrunnlag. Eksisterende kartgrunnlag har tilstrekkelig kvalitet med hensyn til eiendomsgrenser og høydekoter. Det er ikke kjent infrastruktur i grunnen.
- NEI Gjennomføring. Behov og ønske om utbyggingsavtale. Løses i egen sak. Intensjonsavtale med samarbeidspartnere, deriblant SVK.
- NEI Annet.

5 Offentlig informasjon og medvirkning

Lovens krav om medvirkning vil bli ivarettatt gjennom høring av planprogrammet som gir anledning til å påvirke hvilke spørsmål som er viktige i planprosessen. På denne måten gis det anledning til innflytelse i den videre saksgang hvor det endelige planforslaget skal behandles.

Prosessen med offentlig informasjon og medvirkning tar utgangspunkt i tidsplanen for planarbeid skissert under pkt. 6.1.

5.1 Høring av planprogram

Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn, jfr. pbl. §12-8. Her vil berørte parter og andre interesserte få mulighet til å komme med innspill til planprogrammets innhold og opplegg for videre planprosess.

5.2 Høring av reguleringsplanforslag

Etter første gangs politiske behandling skal planforslaget, i henhold til pbl. § 12-10, legges ut til offentlig ettersyn. Allmennheten vil da få mulighet til å belyse og kommentere ulike forhold ved planforslaget før det eventuelt vedtas på et senere tidspunkt.

5.3 Utbyggingsavtale

Det må vurderes om det er behov for utbyggingsavtale med Sør-Varanger kommune og Finnmarkseiendommen for utvikling og utbygging av området.

5.4 Berørte grupper

Det skal innledes dialog med Sør-Varanger kommune og med Varanger Kraft.

Det skal foretas en vurdering av konsultasjon etter sameloven. Det er ingen kjente samiske aktiviteter eller funn innenfor planområdet som indikerer dette.

6 Planprosess

6.1 Fremdrift

	Prosess	Ansvar	Frist/utført
1	Oppstartsvarsel	Fiskebeck prosjekt / Sør-Varanger kommune	Mars 2025
2	Innspillsfrist til varsel om oppstart	Fiskebeck prosjekt/ Sør-Varanger kommune	April 2025
3	Møter med berørte parter	Fiskebeck prosjekt	Mars 2025-Des 2025
4	Høring av oppstart og planprogram	Fiskebeck Prosjekt/ Sør-Varanger kommune	Mars-April 2025
5	Høringsfrist planprogram		Mai 2025
6	Evt. justering av planprogrammet	Fiskebeck prosjekt	Juni 2025
7	Fastsetting av planprogrammet, utvalg for plan og samferdsel	Sør-Varanger kommune	August 2025
8	Befaring ved offentlige myndigheter		Juni-Oktober 2025
9	Levering av reguleringsplanforslag med konsekvensutredning	Fiskebeck prosjekt	Våren 2026
10	Førstegangs behandling og vedtak om offentlig ettersyn av planforslaget	Sør-Varanger kommune	Våren 2026
11	Frist for høringsinnspill		Sommer 2026
12	Evt. justering av planforslaget	Fiskebeck prosjekt	Høst 2026
13	Andregangs behandling av planforslaget	Sør-Varanger kommune	Høst 2026
14	Sluttbehandling og vedtak av planen	Sør-Varanger kommune	Vinter 2026-2027