

PLANBESKRIVELSE
REGULERINGSPLAN FOR SKOLEHAUGEN BOLIGFELT
I SØR-VARANGER KOMMUNE



Arkivsak		
Arkivkode	2001109	
Vedtatt		
Forslag ved	17.02.2010	Offentlig ettersyn (dato)
		Sluttbehandling (dato)

1 Bakgrunn

Systembygg Kirkenes AS har etter vedtak i formannskapet i Sør-Varanger kommune, datert 18.3.2009 fått opsjon på å omregulere området Skolehaugen i Bjørnevatn til feltutbygging. Med bakgrunn i dette har Systembygg nå fått utarbeidet et forslag til reguleringsplan for det aktuelle området. Reguleringsplanen er utarbeidet av SWECO Norge AS.

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en noe høyere utnyttelse av planområdet enn den opprinnelige planen legger opp til ved å tilrettelegge for flermannsboliger i stedet for eneboliger.

Innkommne merknader i forbindelse med varsling av påbegynt planarbeid er oppsummert og kommentert i kapittel 7 i planbeskrivelsen.

2 Planområdet

2.1 Lokalisering og omkringliggende arealbruk

Planområdet er lokalisert rett sør for Bjørnevatn barne- og ungdomsskole som avgrensner planområdet mot nord. Mot sør avgrenses planområdet av Fjellveien, mens Chr. Ankersvei avgrensner planområdet mot øst. Mot vest avgrenses planområdet av regulert friområde i gjeldende reguleringsplan for Skolehaugen. Planen omfatter et samlet areal på ca 12,7 dekar. Området ligger i en utbygd og etablert del av kommunen med tanke på blant annet teknisk infrastruktur som vei, strøm, tele, vann og avløp.

For utenom skolen ligger også to eneboliger langs Chr. Ankers vei rett nord for planområdet. På motsatt side av Chr. Ankers vei ligger flere eneboliger samt enkelte flermannsboliger.

2.2 Eiendomsforhold

Planområdet inngår hovedsakelig i eiendommen Gnr. 23 Bnr. 2 som eies av Sør-Varanger kommune. Et areal på 415 m² av eiendommen Gnr. 23 Bnr. 2 Fnr. 154 som festes av barne- og ungdomskolen, inngår også i planområdet.

2.3 Eksisterende bebyggelse

Av bebyggelse innenfor planområdet finnes kun en enkelt transformatorstasjon som ligger sentralt i området. Ellers er området ubebygd.

2.4 Naturforhold

Planområdet fremstår som relativt flatt. Den østre delen av området (på nedsiden av planlagt atkomstvei) faller mot Chr. Ankers vei med et stigningstall på ca 1:10. Vestre delen av boligområdet (over planlagt atkomstvei) ligger på en høyderygge med øverste del i sør og som flater ut mot nord. Lenger vest for boligområdet faller terrenget mot vest. Laveste del av planområdet ligger lengst nordøst og har en kotehøyde på ca 73. Høyeste punkt ligger mot sørvest, rett nord for Fjellveien, og har en kotehøyde på 82.

Store deler av området har åpent fjell i dagen. I området ned mot Chr. Ankers vei og rundt den eksisterende transformatorstasjonen dekker sand- og grusløsmasser fjellet under.

3 Gjeldende planstatus

Gjeldende arealplan for planområdet er reguleringsplan for "Skolehaugen" Bjørnevatn i Sør-Varanger kommune, vedtatt 17.6.2008. Området er hovedsakelig regulert til enboligområde.

4 Arealbrukskategorier

Planområdet er regulert til følgende arealbruksformål, jfr. PBL § 12-5:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. nr.1)
 - Boligbebyggelse (B1a-b og B2a,b)
Innenfor området legges det til rette for to firemannsboliger med garasje i underetasje, samt to tomannsboliger med garasjer/carport.
 - Undervisning (Skole)
Deler av skoletomta til Bjørnevatn skole er innlemmet i reguleringsplan.
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg (K)
Området omfatter eksisterende transformatorstasjon.
 - Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (S)
Innenfor området merket S tilrettelegges det for felles søppelhåndteringsplass for alle boligene.
 - Uteoppholdsareal (UOa,b)
Firemannsboligenes nærliggende utearealer (UOa,b) er regulert til felles private uteoppholdsarealer. Her tillates oppføring av lekeplasser, stier og felles samle plasser som for eksempel grillplass med mer.
- Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5. nr. 2)
 - Veg (V1-2, VF)
V1 omfatter deler av Chr. Ankers vei og Fjellveien med nytt kryss mellom disse. V2 omfatter ny offentlig atkomstveg til B1 a-c. VF omfatter felles privat avkjørsel fra B2a og B2b.
 - Annen veggrunn
Arealene omfatter grøfte-/sidearealer til offentlig veg.
 - VA-trase kombinert med friområde (VA/F)
Det er satt av areal som skal sikre naboeiendom mulighet til å koble til vann og avløpsledninger under Chr. Ankers vei.
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5 nr. 5)
 - Friluftformål (F1-2)
Området omfatter offentlig friluftsområde.

5 Planforslag med aktuelle konsekvenser

Planforslaget består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, alle datert 17.02.2010. Forslaget gir en samlet beskrivelse av tiltakshavers ønsker for bruken av planområdet.

Tiltaket som her planlegges er vurdert opp mot gjeldende forskrift om konsekvensutredninger (gjeldende fra 1.7.2009) og det er konkludert med at tiltaket ikke medfører krav til konsekvensutredning. Dette siden området allerede er regulert til boligformål og de foreslåtte endringer ikke vurderes som omfattende nok for å kunne medføre krav om konsekvensutredning jf. forskriftens § 3 bokstav d).

5.1 Planlagt bebyggelse

Planforslaget legger opp til i alt 12 nye boenheter fordelt på to tomannsboliger og to firemannsboliger.

Tomannsboligene er vertikaldelte over én etasje. Det er valgt å bygge i kun én etasje for å unngå at byggene blir for dominerende i landskapet. Boligene ligger vendt mot vest med hovedinngang på østsiden mot atkomstveien. Størrelsen på hver enkelt bolig vil være ca 75 m² BRA pluss terrasse. I tilknytning til tomannsboligene tillates det oppført garasjer/carporter med plass til én bil per bolig. I tillegg er det mulig å anlegge ekstra oppstillingsplasser innenfor boligeiendommene.

Det vil være behov for noe sprengningsarbeid for å få plassert tomannsboligene i terrenget. Dette gjelder hovedsakelig området mot Fjellveien som må tilpasses noe for ikke å la tomannsboligene komme for høyt i terrenget.

Firemannsboligene oppføres med to fulle etasjer pluss en underetasje for garasje i bygg. Boligene ligger vendt mot sørvest med hovedatkomst på nordøstsiden. Boligene vil også få inngang på sørsiden. Parkering vil skje i garasje med innkjøring fra gårdsplass og eventuelt på selve gårdsplassen på nordøstsiden av bygningene. Underetasjen vil utformes som sokkeletasje som graves ut for å plassere bygningene lavest mulig i terrenget.

5.2 Uteareal/lekeareal

Planforslaget legger opp til to ulike type boenheter. Tomannsboligene vil ha felles atkomstareal og mulighet for garasje/carport, hvor hver enkelt boenhet også har egne uteoppholdsarealer. Størrelsen på uteoppholdsarealene tilknyttet hver enkelt boenhet varierer noe.

Boenhetene i firemannsboligene har egne balkonger som vender mot sydvest. Utearealene på bakkeplan er fellesarealer som vil driftes/vedlikeholdes i fellesskap av samtlige eiere i de respektive firemannsboligene.

5.3 Atkomstforhold/trafikkforhold

Boligene vil ha atkomst fra Fjellveien hvor det etableres ny felles atkomstveg (V2) inn til boligene. Atkomstveien er regulert med en bredde på 4 meter med en snuplass dimensjonert for lastebiler i enden. Atkomst til B2 a og b er også 4 meter bred. Gjesteparkering løses på den enkelte tomt. B2b vil ha minst plass til parkering. Her vil kan det opparbeides plass til om lag 6 biloppstillingsplasser på gårdsplassen pluss garasjeplasser med ytterligere fire plasser.

5.4 Generelt om fellesarealer

Fellesarealer fordeler seg som følger:

Fellesområde:	Boenheter som har tilknyttet eierskap i fellesareal:
Privat veg (VF)	B2a og B2b
Uteoppholdsareal - UOa	B2a
Uteoppholdsareal - UOb	B2b
Søppelhåndteringsareal - S	B2a og B2b

For leiligheter i firemannsboligene legges det opp til felles utearealer og gårdsplass. Leilighetene i tomannsboligene vil kunne ha egne utearealer mot vest og en delvis felles gårdsplass med mulighet for egne arealer i tillegg.

Det bør utarbeides bindende avtale blant de respektive beboere i B2a og B2b vedrørende vedlikehold og drift av de respektive fellesarealene herunder felles avkjørsel VF, parkering, uteoppholdsarealer og søppelhåndteringsareal, samt øvrige innendørs og utendørs fellesarealer.

5.5 Strømnett og trafostasjon

Boligene vil kunne kobles til strømnett ved eksisterende trafostasjon inne på planområdet. Interne lavspente kabler vil legges i bakken under atkomstvegen.

Varanger Kraft har eksisterende høyspennings og lavspenningskabler i bakken fra transformatorstasjonen mot Fjellveien og Chr. Ankers vei, samt linjer langs Chr. Ankers vei og Fjellveien. Disse må legges om for å kunne etablere nytt kryss mellom ovennevnte veier, samt få plass til den nye firemannsboligen nærmest krysset.

5.6 Vann og avløp

Bebyggelsen vil knytte seg på vann og avløpsledning som går under Chr. Ankersvei. Intern VA-trase vil i hovedsak legges under den private atkomstveien V2. Avløpsledning vil legges med selvfall ned til eksisterende ledningsnett.

VA-trase fra naboeiendom i sør med gnr. 23 bnr. 228 (over friområdet frem til privat atkomstvei V2) er tatt med i planen etter avtale med kommunen. Traseen sikrer mulighet for videreføring av VA-ledninger under privat atkomstveg og tilkobling til VA-ledningene tilknyttet de nye boligene.

6 ROS-analyse

Det er i forbindelse med reguleringsarbeidet utarbeidet en ROS-analyse. Analysen er foretatt etter Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB`s) manualer og veiledere. Analysen tar kun utgangspunkt i ting som man forventer kan skje i fredstid.

ROS-analysen bidrar til planlegging og tiltak for å skape et trygt og godt miljø og har beredskap for effektivt å møte kriser. Dette forutsetter blant annet kjennskap til risikofaktorer for liv, miljø og materielle verdier. Det forutsetter videre kjennskap til egne sterke og svake sider knyttet til evne og mulighet for å forebygge at uønskede hendelser inntreffer og evne til å redusere skadevirkningene av de uønskede hendelser som faktisk skjer.

I selve analysen benyttes en del sannsynlighetsbegreper. I tabellen nedenfor er disse begrepene forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvens, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap):

Begrep	Forklaring
Usannsynlig	Ikke aktuelt i denne sammenhengen
Lite sannsynlig	Sjeldnere enn én hendelse pr 10 år
Mindre sannsynlig	Én gang pr 10 år eller oftere
Sannsynlig	Én gang pr 5 år eller oftere
Meget sannsynlig	Én gang i året eller oftere
Svært sannsynlig	Ti ganger i året eller oftere

Det brukes også en del konsekvensbegreper i analysen. I tabellen nedenfor er også disse begrepene forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvent, Direktoratet for sivil beredskap):

Begrep	Menneskelig liv og helse
Ufarlig	Ingen personskade. Ikke sykefravær
En viss fare	Skade som fører til kortere sykefravær
Kritisk	En alvorlig personskade eller fraværskade på flere
Farlig	Kan resultere i død for én person
Katastrofalt	Kan resultere i mange døde

Det er foretatt en risikovurdering tilknyttet forskjellige problemstillinger som kan tenkes å være aktuelle i tilknytning til reguleringsplanen. I denne analysen er følgende vurdert;

- hvilke uønskede hendelser som kan oppstå
- hvor sannsynlige de er
- konsekvensen av slike hendelser
- hvilke tiltak som kan motvirke risiko og skadeomfang

Mulige uønskede hendelser:

Potensielle risikoområder	Sannsynlighet	Konsekvensvurdering
a) Trafikkstøy	Lite sannsynlig	Ufarlig
b) Trafikkstøv	Usannsynlig	Ufarlig
c) Større trafikkulykker	Usannsynlig	Farlig
d) Snøras	Usannsynlig	-
e) Jord-/leirras (geoteknikk)	Usannsynlig	-
f) Flom	Usannsynlig	-
g) Radon	Lite sannsynlig	Kritisk
h) Storm/orkan	Mindre sannsynlig	En viss fare
i) Ulykker i tilknytning til bygge- og anleggsarbeider	Lite sannsynlig	Farlig/kritisk

For hvert risikoområde beskrives/ vurderes:

- planområdet i forhold til det gitte risikoområdet
- konsekvensvurderingen i forhold til sannsynligheten
- evt. skadebegrensende tiltak (og om disse kan ivaretas gjennom planen)
- evt. behov for ytterligere analysering.

a) Trafikkstøy

Vurderes som lite sannsynlig ettersom trafikkmengden på begge de kommunale veiene Chr. Ankers Vei og Fjellveien anses å være relativt liten. Det er ikke kjennskap til trafikkmålinger som gir eksakte data over trafikkmengden på Chr. Ankers Vei eller Fjellveien. ÅDT for Grubeveien, som er samleveien til hele Bjørnevatt, er målt til 1560 på siste strekning forbi Chr. Ankers vei. Det er rimelig å anta at tallet for Chr. Ankers vei og Fjellveien er betydelig lavere.

b) Trafikkstøv

Vurderes som usannsynlig av samme grunn som punkt over, samt at veiene har fast dekke.

c) Større trafikkulykker

Vurderes som usannsynlig. Trafikkmengden anses som liten og fartsgrensen er 30 km/t både på Chr. Ankers Vei og Fjellveien. Trafikksikkerhetstiltak vedrørende fortau, ny fotgjengerovergang og fortau langs Grubeveien er vedtatt i gjeldende reguleringsplan, og vil fortsatt være gjeldende. Ny kryssløsning mellom Fjellveien – Chr. Ankers vei vil opparbeides før ny privat atkomstveg ferdigstilles iht. gjeldende plan.

d) Snøras

Vurderes som ikke aktuelt i denne sammenheng.

e) Jord-/leirras (geoteknikk)

Vurderes som ikke aktuelt i denne sammenheng.

f) Flom

Vurderes som ikke aktuelt i denne sammenheng.

g) Radon

Det er blitt stadig mer fokusert på radonproblematikken etter hvert som kunnskapsnivået har økt de senere årene. Det er ikke kjennskap radonmålinger innenfor planområdet eller i nærområdet. I følge NGU's kartdata består berggrunn i planområdet av hovedsakelig Kvartsitt som Statens strålevern ikke er blant de bergartene med størst sannsynlighet med høye radonkonsentrasjoner. Sannsynligheten for kritisk radonstråling vurderes med bakgrunn i dette som lite sannsynlig.

h) Storm/orkan

Området antas å ligge noe utsatt til med tanke på vind. Skader som forårsakes av uvær vurderes her som mindre sannsynlig. Videre ventes ikke uvær som måtte oppstå og kunne medføre mer enn moderate skader på løse gjenstander og evt. bygninger. Særskilte tiltak med tanke på vind vurderes som unødvendig.

i) Ulykker i tilknytning til bygge- og anleggsarbeider

Dette ivaretas av den enkelte entreprenør i byggefasen, og kommer inn under HMS-systemet til disse.

7 Planprosess/ høringsuttalelser

Oppstart av planarbeidet ble varslet i Sør-Varanger Avis og Finnmarken Avis den 7.5.2009. Berørte parter ble tilskrevet direkte iht. PBL § 27-1. I forbindelse med varslingen har det kommet inn i alt 6 uttalelser fra hhv. Sametinget, Varanger kraft, Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark, Fylkesmannen i Finnmark ved miljøvernavdelingen, Finnmark fylkeskommune, samt Gunn og Frank Stunes (berørt nabo).

Sametinget (9.6.2009):

Kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda kulturminner i det aktuelle området, og har for øvrig ingen merknader til planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentar

Varanger Kraft (15.5.2009):

Varanger Kraft påpeker at de har nettstasjon med tilhørende høyspentkabler og lavspentkabler/linjer i planområdet, og viser til vedlagt kart over kabler og linjer i området. Det bes om at det tas hensyn til dette slik at forskriftenes krav blir ivaretatt.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagstiller har hatt dialog med Varanger Kraft vedrørende behov for omlegging av linjer/kabler, samt mulighet for tilkobling til eksisterende transformatorstasjon. Merknadene vurderes som ivaretatt.

Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark (9.6.2009):

Har ingen innvendinger til reguleringsplan for Skolehaugen da dette ligger i eksisterende boligområde og er regulert til boligområde i gjeldende plan.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen kommentar

Fylkesmannen i Finnmark (7.5.2009):

Miljøvernavdelingen og beredskapsstaben kommer med innspill vedrørende estetikk, barn og unge, universell utforming og støy.

Estetikk:

- minner om ansvaret og viktigheten av å sikre at estetiske kvaliteter ivaretas i reguleringsplanen:

Barn og unge:

- Påpeker viktigheten av grøntområder i nærmiljø
- Minner rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
- Det anbefales blant annet at det etableres gang og sykkelsti til boligområdet.

Universell utforming:

- Minner om viktigheten av universell utforming og foreslår at det tas med en generell bestemmelse vedrørende universell utforming.

Støy:

Minner om retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 og foreslår støykrav som tas med i bestemmelsene.

Videre minner Fylkesmannen om planmyndighetens ansvar for avklaring av eventuelt behov for konsekvensutredning, samt nye krav til blant annet risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i ny plan- og bygningslov. Fylkesmannen påpeker at det kan være aktuelt å fremme innsigelse til planen dersom ROS-analysen ikke er tilstrekkelig.

Forslagsstillers kommentar:

Merknadene vurderes som ivaretatt, jf. nedenstående begrunnelse.

Bestemmelser vedrørende estetikk og støy vurderes ivaretatt. ROS-analyse er utarbeidet iht. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sine manualer og veiledere.

Når det gjelder barn og unge vurderer forslagsstiller det som unødvendig med gang og sykkelvei helt frem til boligområdet. Årsaken til dette er at det her kun tilrettelegges for 14 boenheter som i seg selv ikke vil medføre vesentlig økt trafikk på Fjellveien og Chr. Ankers vei. Boligområdet ligger også inntil Bjørnevatn barne- og ungdomskole og skoleelever som bor i området behøver derfor ikke å gå langs eller krysse offentlig vei for å gå til/fra skolen. Det er heller ikke nødvendig å gå langs eller krysse offentlig vei for å komme til ballbane/lekeplass siden dette også ligger inntil boligområdet. Når det gjelder areal avsatt til ballbane/lekeplass i gjeldende plan vil dette ikke bli berørt av den planlagte bebyggelsen. Med bakgrunn i dette anser forslagsstiller planforslaget som tilfredsstillende med tanke på barn og unges interesser.

Finnmark fylkeskommune:

Fylkeskommunen minner om de skjerpede kravene i ny lov til innhold i reguleringsplan. Areal- og kulturvern avdelingen har ikke kjennskap til automatisk freda kulturminner innenfor det aktuelle området og har derfor ingen merknader til tiltaket. Ber likevel om at man tar med en generell bestemmelse vedrørende aktsomhetsplikten tas med i bestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Bestemmelse vedr. aktsomhetsplikten er tatt med og merknadene vurderes som ivaretatt.

Gunn og Frank Stunes:

Gunn og Frank Stunes er eier av eiendommen Gnr 23/2/177 som grenser til nordlige del av planlagt boligområdet. Følgende bes tatt i betraktning:

- 1) At garasjetomten vår ikke inngår i planområdet.
- 2) At det i den opprinnelige reguleringsplanen fra Sør-Varanger kommune var forutsatt at infrastrukturen skulle være på plass før byggestart. Dette innebærer sikker skolevei med fortau og fysisk skille mellom harde og myke trafikkanter i Chr Ankers vei. Begrunnelse: formidabel trafikkøkning. Viser til løsning i Grubeveien. Går ut i fra at dette kravet ikke er frafalt.
- 3) At bebyggelsen ikke vil forringe livskvalitet for naboer – det vil bant annet si at mønehøyde ikke tar soltimer.
- 4) Som vi ser det bør Skolehaugen ikke bebygges i det hele tatt, da man dermed berøver et unikt friområde som benyttes både vinter og sommer av Bjørnevatn skole og beboere i Bjørnevatn.

Forslagsstillers kommentar:

- 1) *Garasjetomten er ikke med i endelig forslag. Det var aldri hensikt å endre planstatus hva gjelder denne eiendommen.*
- 2) *Forhold som beskrives her er ikke helt korrekt. Gjeldende plan legger ikke opp til fortau langs Chr. Ankers vei. Opparbeidelse av nytt kryss mellom Chr. Ankers vei og Fjellveien er et krav i gjeldende plan og vil videreføres i dette planforslaget.*
- 3) *Nærmeste planlagte bygg mot sør ligger ca 30 meter fra boligbygget til familien Stunes. Om sommeren (og verandasesongen) da solen står høyt på himmelen vil nye bygg verken medføre skyggevirkning på Stunes sin bolig eller vesentlig skyggevirkning på eiendommen Deres for øvrig. Nye bygg vil dog kunne medføre noe skyggevirkninger i en tidsbegrenset periode om våren og høsten da solen står lavere.*
- 4) *Området er i dag regulert til eneboligområde. Ny plan vil ikke medføre ytterligere tap av friområde ut over hva gjeldende plan legger opp til.*