



Planbeskrivelse til ”Detaljregulering for felt B2E, i Skytterhusfjellet, Sør-Varanger kommune.

Dato; 15.12.2009

Revidert; 06.04.2010

Vedtatt;

Planid; 2009005

GENERELT.

Oversikt

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for ”Skytterhusfjellet”, plan vedtatt 22.02.2007, og er benevnt B2E.

Bakgrunn.

Deler av Skytterhusfjellet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel vedtatt 05.10.05. Arbeidet med reguleringsplan for Skytterhusfjellet startet opp juni 2006, og ble avsluttet februar 2007. Denne reguleringsplanen er en flateplan som angir hva ulike arealer kan brukes til, og hvor de ligger innenfor en angitt avgrensning.

Detaljreguleringen omfatter et areal avsatt til boligområde på ca. 34 da. Omkringliggende arealer er regulert til boligområder, friluftsområder, nærbutikk, skole/barnehage, lysløype, adkomstveier med mer.

Ved en total utbygging av hele Skytterhusfjellet er det forutsatt 600–800 boenheter, eventuelt opp til 1000 enheter. Befolkningsmengden estimert opp mot 2500 mennesker

Formål med planarbeidet.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbygging i områdene som er avsatt til dette i reguleringsplan for Skytterhusfjellet, og må ses i sammenheng med denne.

Proessen.

Varsling ble foretatt i Sør-Varanger Avis og Finnmarken i november 2009 og på kommunens webportal. Berørte grunneiere og andre er tilskrevet direkte.

Etter at varsling ble foretatt, har det kommet uttalelser fra; Sametinget, Fylkesmannens Miljøvernavdeling, Statens Vegvesen, Varanger Kraft.

1. Sametinget;

Ingen kjente kulturminner innenfor området. Ingen merknader.

2. Fylkesmannens Miljøvernavdeling;

Forutsetter at reguleringsplan for Skytterhusfjellet ligger til grunn for arbeidet. Forutsetter videre at bestemmelser vedrørende estetikk, universell utforming, barn og unge, støy og risiko og sårbarhets analyser blir utarbeidet. Innspillet anses for å være ivaretatt.

3. Statens Vegvesen.

Ingen merknader.

4. Varanger Kraft.

Arealer for elkraftforsyning og telekommunikasjon må innarbeides. Plassering av dette er gjort i samråd med Varanger Kraft. Innspillet anses ivaretatt.

Offentlig ettersyn.

I fbm offentlig ettersyn har det kommet inn uttalelser fra;

Sametingets Kultur og Miljøvernavdeling. Ingen kjente kulturminner i området. Ingen merknader.

Varanger Kraft. Plassering av trafo –og elforsyning er avtalt i eget møte. Ingen merknader.

Fylkesmannen i Finnmark, Miljøvernadv. Støyvurderinger i fht eventuell etablering av ballbinge eller ballplass tas med i bestemmelsene. Innspillet anses ivaretatt.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.

Generelt.

Skytterhusfjellet ligger i dag som nærfriluftsområde til Kirkenes. Det er mye brukt, og konflikter har vært knyttet til planene om boligutbygging. Særlig trekkes lysløypetraséen langs Førstevann fram som viktig å bevare, og dette forhold er i dag ivaretatt gjennom reguleringsplan for Skytterhusfjellet.

Kulturminner.

Innenfor planavgrensningen er det ikke kjente kulturminner. Imidlertid er det flere kjente lokaliteter innenfor planavgrensningen for Skytterhusfjellet. Disse er registrert og/ eller frigitt i fbm dette planarbeidet.

Vurdering av planforslaget i forhold til Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark.

Boligområdet er kommet som følge av kommuneplan 2004-2016. I forbindelse med denne planen har disse arealer vært gjenstand for vurdering i forhold til endret bruk.

Landskapsform/grønnstruktur.

Området er svært karrig, med lite løsmasser over ca 60 m.o.h. På Langøra fins det større arealer med mer løsmasser. Tregrensen går også på omtrent 60 meter, og over den vokser det vier, dvergbjørk, einer, mose, molte og annen lav vegetasjon. Under tregrensen er det

bjørkeskog som blir frodigere jo lavere man kommer i terrenget. Ned mot Prestevann og på store arealer på Langøra er det høgstaudemark.

Området er forholdsvis bratt med en stigning på 2:10, enkelte mindre områder med stigning 3:10, og noen flate partier. De bratteste områdene er ikke foreslått utbygd.

Infrastruktur.

Overordnet vegsystem.

Intern adkomstvei i feltet fra overordnet veisystem som vist i reguleringsplan for skytterhusfjellet.

- Hovedadkomst til hele området skal skje fra E6 via et nytt kryss.
- Ingen trafikk skal ledes inn i området fra eksisterende kryss nord for Førstevann.
- Eksisterende kommunal veg fra Kirkenes til Langøra skal stenges for all biltrafikk til og fra planområdet før områder tas i bruk som kan benytte denne vegen til og fra Kirkenes.

Det er videre lagt opp til at kollektiv trafikken vil kunne betjene hele området, busslommer er planlagt i hovedadkomstvei. Videre vil det bli etablert snuplasser i enden av atkomstvegen etter hvert som den blir opparbeidet. Dette kan gi et godt grunnlag for å begrense bilbruken. For gående og syklende er det planlagt med en gang- og sykkelvei langs atkomstvegen. Innenfor de enkelte boligfeltene vil det videre være viktig å etablere gode forbindelser til nærmeste/korteste gang- og sykkelvei ned til Kirkenes sentrum, dette for å innkorte avstanden til sentrum.

Interne veier.

I felt B2E er for kjørevei A planlagt veistandard i hht veinormalen; A1 – Adkomstvei i boligområder, fartsgrense 30 km/t , Kjørefelt 4 m, + skulder + skråningsutslag. Min horisontalkurve radius: 30 m . Maks stigning: 8% . Bærelag: 15 cm

Forsterkningslag løsmasser: 20 cm . Forsterkningslag fjell: 10 cm Veien kobles på via kryss vist i overordnet reguleringsplan for Skytterhusfjellet. Frisiktlinjer er vist her.

Veien er ca. 330 meter lang, i all hovedsak i fjell, men med et parti over en liten slukt i terrenget. Det må bygges en snuplass i øvre ende, dimensjonert for lastebil/buss, r = 12,5m. Frisiktlinjer er vist i plankartet.

Vei B er felles adkomstvei for boligene i formålsområde B6, og driftes og vedlikeholdes av eierne til disse tomtene.

Vann-og avløpsanlegg.

Anlegg for avløp, overvann og vann skal etableres i henhold til de respektive rammeplanene. På grunn av stor frostmengde vil hovedsakelig alle ledningsgrøfter bli isolert. Kummer legges i gangvei, alternativt i veibane eller annet brøytet areal, der dette er hensiktsmessig.

Områdets størrelse og variasjon i høyde, krever fire pumpestasjoner for spillvann. Før det gis igangsettingstillatelse for første bygning, må renseløsning for avløp fra planen være etablert, og dette arbeidet er godt i gang.

Overvann

Overflatevann er tenkt håndtert internt i området. Der nytt overvannsanlegg møter bekk eller naturlig drag skal vann slippes ut i disse. Dette prinsippet må følges i detaljeringen av de enkelte feltene.

Internt i de enkelte feltene vil det også være behov for å registrere i litt mindre skala hvor det er flombekker på våren. Det må tas hensyn til disse bekkene, ved at de legges i små grøntdrag mellom to tomter, og/eller kombineres med stier og traséer for ledninger.

Om planforslaget/ konsekvenser.

Boligområdene har blitt plassert etter nøye vurderinger – til dels med GPS-innmåling av avgrensningene - av synlighet, terreng, vegetasjon og løsmasseforhold. Det har vært viktig at bebyggelsen skal ”føye” terrenget og ikke stikke seg unødig ut. Det er derfor ikke foreslått byggeområder der husene vil komme i silhuett mot himmelen.

Uten en stram styring av utbyggingsform, mønehøyder, etasjeantall, kjeller, byggelinjer med mer, vil byggeområdene lett bli seende ut som steinørkener. Dette gjelder særlig for de boligområdene som ligger over tregrensen med lite løsmasser. Reguleringsbestemmelsene anses for å ivareta dette. Det vil være meget viktig med streng praktisering av dette.

Det anbefales at byggegropene sprenges ut samtidig med bygging av veg, slik at knuste masser produseres på stedet. På områder med bart fjell bør husene fortrinnsvis fundamenteres på fjell med ringmur framfor å sprenges. Dette vil gi minst mulig terrenginngrep.

Generelt.

Planen har middels høy detaljeringsgrad. Planbegrensningen er slik den er forutsatt i reguleringsplan for Skytterhusfjellet med et unntak. I den nordvestre delen er planen ”innskrenket” noe i forhold til reguleringsplan for Skytterhusfjellet. Dette med bakgrunn i at denne delen lettere kan planlegges i sammenheng med felt B2A som boligområde, eller, dersom dette ikke blir aktuelt, reguleres til uteoppholdsareal (lekeplass)

Formålsområdene.

I forslaget til detaljplan er det lagt opp til følgende formål;

- Område for bebyggelse og anlegg, herunder boligbebyggelse og uteoppholdsarealer, herunder lekeplass, akebakke
- Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder vei og snuplass, område for elektrisk energiforsyning & telekommunikasjon og annen veggrunn – teknisk anlegg - snødeponi

Byggeområder, bolig.

Bebyggelse forutsettes å få et helhetlig estetisk uttrykk. De bærende virkemidler for å oppnå dette er i prioritert rekkefølge;

- terrengbehandling
- byggelinjer/ plassering av bebyggelsen i terrenget
- bygningsvolumenes størrelse og utforming
- fasadeuttrykk, herunder kledning og fargevalg.

Det er laget byggelinje i planen, som innbefatter at ny bebyggelse må stå i byggelinja. Garasje er unntatt fra byggelinja, men kan ikke plasseres nærmere vei enn byggelinja.

Det er planlagt tomter for hus med sokkel + 1 ½ etasje. Det er gode grunnforhold i området, med bart fjell i dagen. Tomtene som ikke er egnet for hus med sokkel, foreslås bebygget med 1 ½ etasjes hus uten kjeller. Uten kjeller er valgt for å minske terrenginngrep.

Det er satt høyder og takvinkler på hus, samt en maksimal grunnflate på garasje.

For formålsområdene B1 og B2 er det laget byggelinjer som følger terrenget, og ikke tomtene. Dette for å minske terrenginngrepene. Dette kan få følger i fht økte utgifter med brannsikring mellom byggene.

OBS Kotehøyden er ikke satt pr.dato, pga snø i området. Kotehøyden fastsettes når dette er praktisk mulig.

I område B5 kan det oppføres inntil 6-8 boliger. Boligene kan oppføres som kjedede eneboliger, 2-mannsboliger eller lignende. Området passer for mindre entreprenører som kan planlegge og selge hele området under ett, eller tildeles for eksempel ”ideelle organisasjoner/foreninger.

Det skal utarbeides situasjonsplan for hele området før ny bebyggelse kan oppføres. Dette for å sikre helhetlig utvikling av området, både når det gjelder innhold, bebyggelse og trafikk løsninger. Reguleringskart og bestemmelser skal følges ved utarbeidelse av situasjonsplanen, som skal b.l.a. gjøre rede for:

- Bygningers plassering, form, farge og materialbruk
- Parkering og annen trafikkareal
- Grønnstruktur
- Terrengebearbeiding
- Teknisk infrastruktur
- Snødeponering
- Fastsettelse av % BYA og byggehøyde i form av angitt kotehøyde
- Uteoppholdsarealer med egen detaljplan. Området skal kunne brukes av alle boligene innenfor hele planområdet. Detaljplanen skal utarbeides slik at det er muligheter for å søke på spillemidler.

Planlagt veistandard.

Før utbygging av området skal det utarbeides byggeplan for veien som minimum viser skjæring, fylling og høyde i forhold til eksisterende terreng, samt belysning.

Dimensjoneringen skal være i hht. Statens Vegvesens normal ”veg – og gateutforming”, type A1 –adkomstvei i boligområder, og som gir følgende prosjekteringsforutsetninger;

A1 – Adkomstvei i boligområder, fartsgrense 30 km/t , Kjørefelt 4 m, + skulder + skråningsutslag. Min horisontalkurve radius: 30 m . Maks stigning: 8% . Bærelag: 15 cm Forsterkningslag løsmasser: 20 cm . Forsterkningslag fjell: 10 cm

Veien er totalt 330 meter lang, i all hovedsak i fjell, men med et parti over en liten slukt i terrenget. Det må bygges en snuplass i øvre ende, dimensjonert for lastebil/buss, r = 12,5m. Frisiktlinjer i kryss er vist i plankartet.

Det skal utarbeides egen byggeplan for alle trafikkområdene med dimensjonering i hht. Statens Vegvesens håndbok 017, "veg- og gateutforming". Byggeplanen skal også vise forslag til skiltplan, samt belysning.

ROS-vurdering

Det er foretatt en ROS-analyse i forbindelse med planleggingen. Analysen er foretatt etter skjema utarbeidet av Fylkesmannen og Direktoratet for sivil 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.

Det er foretatt en risikovurdering tilknyttet forskjellige problemstillinger som kan tenkes å være aktuelle. 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	sannsynlig	Ufarlig
b) Trafikkstøv	sannsynlig	Ufarlig
c) Trafikkulykker	sannsynlig	Farlig
d) Snøras	Usannsynlig	Kritisk
e) Jord-/leirras (geoteknikk)	Lite sannsynlig	Farlig
f) Flom	Usannsynlig	-
g) Nye høyspentlinjer	Usannsynlig	Ufarlig

RISIKOVURDERINGSSKJEMA - Samfunnssikkerhet og beredskap

– Sjekkliste arealplanlegging og byggesak

Prosjekt/plan/sak:	Detaljplan, felt B2E i reguleringsplan for Skytterhusfjellet
---------------------------	---

Naturbasert sårbarhet	Kontroll	Dato	Sign.
a) Er det i planområdet fare mht. snøskred? (www.skrednett.no)	Ok	15.12	BKM
b) Er det i planområdet fare mht. kvikkleireskredd? (www.skrednett.no)	OK	15.12	BKM
c) Er det i planområdet fare mht. jordskred? (www.skrednett.no)	OK	15.12	BKM

d) Er det i planområdet fare mht. flom? (http://www.nve.no/)	OK	15.12	BKM
e) Er det i planområdet fare mht. radon? (http://radon.nrpa.no/)	UN	15.12	BKM
f) Er det i planområdet fare mht. spesielle værforhold? (lokale fenomener)	OK	15.12	BKM

Virksomhetsbasert sårbarhet			
a) Er det i planområdet fare mht elektromagnetisk felt fra kraftledninger? (http://www.stralevernet.no/)	OK/SK	15.12	BKM
b) Medfører planforslaget risiko (ulykker, støy, støv, etc.) i forbindelse med nærhet til veitrafikk/transportnett, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplasser?	OK/SK	15.12	BKM
c) Er det i planområdet fare mht. industrianlegg - brann/eksplosjon, virksomheter hvor kjemikalieutslipp og andre forurensninger kan forekomme, lagringsplasser (industrianlegg, havner, bensinstasjoner) hvor farlige stoffer lagres?	OK	15.12	BKM

- OK= sjekket og i orden.
- UN= utredes nærmere i byggeprosessen
- IA= ikke aktuell i denne saken
- SK= se kommentar i vedlegg til sjekklista

Det er gjort en enkel vurdering av risiko på grunnlag av Fylkesmannens skjema. Følgende punkter er det ikke definert noen risiko i forhold til:

- Snøskred
- Kvikkleireskred
- Jordskred
- Flom
- Spesielle værforhold (lokale fenomener)
- Industrianlegg

Andre kommentarer i forhold til risikovurderingsskjemaet:

- Deler av området ligger såvidt innenfor det området som er markert som innflygningsområdet til Kirkenes lufthavn Høybuktmoen, på lik linje med Kirkenes sentrum.
- Området ligger i nærheten av E6. En utbygging av området i henhold til foreslått plan vil også generere en del trafikk internt i området. Dette kan gi støy som må skjermes mot bebyggelsen. I tillegg vil all trafikk medføre en viss fare for ulykker, men risikoen er forsøkt begrenset ved å utforme gode veianlegg.

Utarbeidet av virksomhet for Plan og bygg

Planen utløser for øvrig ingen nye problemstillinger som ikke har vært gjenstand for debatt i fbm reguleringsplan for Skytterhusfjellet. Planen forventes ikke å få innvirkning i forhold til dagens beredskap hva angår brann, redning, og vann og avløp.

Forholdet til Konsekvensutredning.

Planforslaget er hjemlet og belyst i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan for Skytterhusfjellet og det er således ikke krav om konsekvensutredning, jfr. forskriftens § 3.