

Barlindhaug Eiendom AS

Detaljreguleringsplan for Direktørboligområdet



Planbeskrivelse

<i>Tittel:</i>	Detaljreguleringsplan for Direktørboligområdet
<i>Arkitekt:</i>	Peter W. Sødeman
<i>Forfatter:</i>	Per-Olav Bye, Tom Langeid
<i>DAKer(e):</i>	Ann Ellen Karlsen
<i>Oppdragsnr.:</i>	8891
<i>Oppdragsgiver(e):</i>	Barlindhaug Eiendom AS
<i>Rapportstatus:</i>	Forslag til reguleringsplan
<i>Tilgjengelighet:</i>	Åpen
<i>Oppdragsansvarlig:</i>	Tom Langeid
<i>Kvalitetssikrer(e):</i>	Guri Ugedahl, sivilingeniør
<i>Antall sider:</i>	23 sider
<i>Filreferanse:</i>	\\E\8891KIRK\Dokumenter\Avd-PU\Dok-4.3 rev planforslag3.doc
<i>Adresser:</i>	Multiconsult AS Organisasjonsnr: NO 939 763 961 MVA Postadresse: Postboks 2274, 9269 TROMSØ Besøksadresse: Sjølundveien 2 Telefon: 77 62 26 00 Telefaks: 77 62 26 99 Epost: E-post: tromso@multiconsult.no www.multiconsult.no
	Oslo (Hovedkontor) tlf. 21 58 50 05 Postboks 198, Skøyen 0213 Oslo

Innholdsfortegnelse

1.	Innledning.....	4
2.	Planprosessen.....	4
2.1	Forhåndskonferanse	4
2.2	Forhåndsvarsel, kunngjøring samt innkomne uttalelser	5
2.3	Grenselandsmuseet	6
2.4	Forholdet til KU-forskriften	7
2.5	Planarbeid 2006 - 20012	8
3.	Planområdet og omgivelsene	9
3.1	Landskapsbeskrivelse.....	9
3.2	Planforutsetninger	12
3.3	Barn og unge	13
3.4	Privat og offentlig infrastruktur	13
3.5	Eiendomsforhold i og ved planområdet.....	14
3.6	Sol- og utsiktsforhold samt vegetasjon innenfor planområdet	14
3.7	Eksisterende bebyggelse	16
3.8	Eksisterende fjellanlegg	16
3.9	Teknisk infrastruktur.....	16
4.	Vurdering av virkninger for landskap og trafikk.....	17
4.1	Landskapsmessige virkninger av tiltaket	17
4.2	Trafikale virkninger av tiltaket.....	19
5.	Beskrivelse av planforslaget	20
5.1	Bebyggelsen	20
5.2	Trafikale forhold	21
5.3	Friområde og lekeområder	22
5.4	Teknisk infrastruktur.....	23
5.5	Sikkerhet og beredskap.....	23
5.6	Utbyggingstidspunkt og -rekkefølge	24
6.	Vedlegg	24

1. Innledning

Barlindhaug Eiendom eier eiendommen 26/120 (Kristen Nygaards gate 37) med Direktørboligen og tilliggende grøntarealer, og har kontrakt med Finnmarkseiendommen om kjøp av en del av naboeiendommen 26/1.

Barlindhaug Eiendom AS tok i 2006 kontakt med kommunen med sikte på å samarbeide om utarbeidelse av reguleringsplan for Direktørboligområdet.

Det ble i 2008 enighet med kommunen v/Plan- og utviklingssjefen om at planarbeidet kunne basere seg på makeskifte mellom en del av eiendommen 26/120 og deler av tilliggende kommunale eiendommer.

Formålet med planarbeidet er å bevare Direktørboligen og grøntarealene foran denne, samt å legge til rette for relativt tett boligbebyggelse i området ovenfor Direktørboligen.

2. Planprosessen

2.1 Forhåndskonferanse

Den 11.5.06 ble det avholdt forhåndskonferanse mellom utbygger og Sør-Varanger kommune, hvor bl.a. følgende hovedelementer framkom:

- Boligen har vært ønsket fredet fra Fylkeskommune men prosessen ble stoppet. Kommunen mener også at bygget har et eget preg som må bevares og tas hensyn til. Det bør kanskje settes som bevaringsområde i reguleringsplan.
- Planer for Direktørboligen bør sees i sammenheng med reg.planen. Eventuelle utvidelser bør helst skje bakom boligen.
- Ny innmålt vannledning blir overlevert utbygger så snart en har mottatt dette fra entreprenøren. Teknisk Drift krever en byggeavstand på 5m på hver side av ledningen. (jfr brev dd. 07.11.05)
- Kommunen har behov for adkomstvei til høydebasseng der eksisterende vei bryter for mye i terrenget, dette kan kombineres med ny adkomst til boliger.
- Veiadkomst må ta hensyn til brannbiler, dagens vei til Direktørboligen er bratt og glatt, og det er for lite oppstillingsplasser til brannbiler, og vanskelig adkomst rundt Direktørboligen.
- Reguleringsgrense: Området reguleres ned til adkomstvei for museumet. Også Sivilforsvarsområdet skal inkluderes.
- Sivilforsvaretsanlegg er i kommunal eie. Det er uklart om de fortsatt bruker dette området. Kommunen tar kontakt med Sivilforsvaret om hvorvidt de bruker og har behov for området.
- Brannvesenet har per dags dato ingen utvendig slukningsutstyr til bygg over 2 etasjer. Dette pga manglende stigebil ved Brannvesenet. Derfor vil det bli stilt egne vilkår, bl.a. egne rømningsveier.
- Vanntrykket for disse boligene vil være lite. For boligene på prestefjellet ble det laget egen trykkregulering. Min er på 2,5 kg/m.

- Kommunen kan ikke se for seg et bygg på 8 etasjer i dette området.
- Kommunen kan tenke seg en evt makeskifte, bytte mellom kommunens og Direktørboligen eiendom i området. Dette for å omdisponere annen grunn og for å bevare viktige grøntområder rundt Direktørboligen.

2.2 Forhåndsvarsel, kunngjøring samt innkomne uttalelser

Varsel om igangsetting av planarbeidet ihht. Plan- og bygningsloven § 27-1, ble kunngjort ved brev til berørte organer, organisasjoner og myndigheter datert 30.5.06. Kunngjøring av oppstart ble samtidig trykket i Sør-Varanger Avis og Finnmarken.

Det kom inn 4 skriftlige forhåndsmerknader. I det følgende redegjøres det kort for innholdet i uttalelsene, supplert med forslagsstillers kommentarer.

Fylkesmannen i Finnmark uttaler seg i brev av 08.06.06.

Innledningsvis ber en om at det avklares om reguleringsplanarbeidet kommer inn under forskrift om konsekvensutredninger.

- *Utbyggingsplanene er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Kfr. avsnitt 2.4.2.*

Videre minner en om at hensynet til estetikk skal vektlegges i all planlegging, og viser bl.a. til eksempler på virkemidler i Miljøverndepartementets veileder T-1179.

- *Hensynet til estetikk er søkt vektlagt i planarbeidet, bl.a. gjennom vurderinger knyttet til landskap og arkitektur.*

Det fokuseres på tilrettelegging for lek og en ber om at det avsettes arealer til lekeplass/-er i tråd med RPR for barn og unge (T/1-95).

Også hensynet til funksjonshemmede fokuseres, og en framsetter forslag til bestemmelser til planen som målbærer dette. Det vises til ulike veiledere om tilgjengelighet og universell utforming.

Med grunnlag i nasjonale målsetninger, ber en ellers om at friluftsområdene innenfor planområdet avsettes som *Spesialområder*.

- *Hensynet til barn og unge er søkt vektlagt i planarbeidet og det er avsettes areal til friområde og lekeplasser. I planbestemmelsene stilles krav til universell utforming og uteromsplan.*

Videre ber en om at støyforholdene blir tilfredsstillende utredet, og at nødvendige støyreducerende tiltak innarbeides i planen.

- *Med henvisning til fylkesmannens innspill vedr støy, blir det gitt en relativt kortfattet beskrivelse av situasjonen i beskrivelsen. I planbestemmelsene stilles krav til at ny bebyggelse skal sikres mot støy i samsvar med teknisk forskrift slik at grenseverdier ikke overstiger grenseverdiene i henhold til Norsk Standard NS 8175, klasse C.*

Avslutningsvis minnes det om at kommunen har en selvstendig undersøkelsesplikt med hensyn til farlige forhold. I den forbindelse vises det til et eget skjema for risikovurdering av arealbruk.

- *ROS skjema er utfyllt, og er del av plandokumentasjonen. Når det gjelder problemstillinger knyttet til risiko og beredskap vil det bli utført en faglig vurdering av fjellgrunn relatert til fjellspregning nær vannforsyningsanlegg i fjell. Se pkt. 5.6.*

Statens vegvesen Region nord/Øst-Finnmark distrikt uttaler i brev av 30.06.06 at en er generelt positiv til etablering av et slikt sentrumsnært boligområde, som vil begrense transportbehovet. Det forutsetts at behov for helhetlige og trafikksikre gang-/sykkelveg og kollektivløsninger ivaretas i planarbeidet.

Før nye boliger etableres i området forutsetter SVV at tilfredsstillende adkomstveg og et trafikksikkert kryss på E6 er etablert ved Førstevann. Dette må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser til reguleringsplanen. Rundkjøring antas å være en hensiktsmessig kryssløsning.

- *I reguleringsplan for Sydvaranger Park, vedtatt 26.05.2008 er det planlagt kryssløsning på E6, med arm mot øst som avgreines videre med tilknytning til Kristen Nygaards gate og atkomstvegen til Grenselandsmuseet. Vegvesenets innspill er følgelig ivaretatt i denne reguleringsplanen.*

Barlindhaug Eiendom er kjent med at rundkjøring er i ferd med å bli realisert, rekkefølgekrav i denne sammenheng ansees derfor som unødvendig.

Finmark fylkeskommune/areal- og kulturvernavdelinga har uttalt seg i brev datert 04.07.06.

Av planfaglige innspill listes opp en rekke forhold som bør inngå i planbeskrivelsen, herunder *konsekvenser av planforslaget*. I lys av at deler av området ligger innenfor et areal som ifølge en overordna landskapsanalyse ikke bør bebygges (Norconsult, 20.05.06), ber en om at det tas hensyn til dette i det videre planarbeidet.

- *Innspillet er imøtekommet. Det er utarbeidet en særskilt analyse, kfr avsnitt 2.4.1, "Landskapsvurderinger".*

Fylkeskommunen uttaler at det er sannsynlig at det kan finnes automatisk fredede kulturminner som ikke tidligere er påvist.

I supplerende brev av 24.8.06 opplyses at avdelingen har befart området, uten at det ble registrert automatisk fredede kulturminner. Fylkeskommunen har derfor ingen merknader til søknaden, men minner om stans- og meldeplikt ved eventuelle funn under arbeid i marka, jfr Lov om kulturminner av 1978 § 8.

- *Forholdet til kulturminner i området vurderes som avklart.*

I forhold til ivaretagelse av verneverdige og freda bygninger og bygningsmiljø, anmodes det om at Direktørboligen avsettes om *Spesialområde/bevaring*.

Varanger Kraft uttaler i brev datert 10.07.06 at en ønsker å være med i planarbeidet.

Oversikt over eksisterende elanlegg i området ble oversendt, og det ble anmodet om samarbeid angående nettstasjoner, høyspentlinjer, nettstasjoner, lavspentlinjer og veglys.

- *Tiltakshaver har etablert samarbeid med Varanger Kraft, og det er i planforslaget innpasset tre nettstasjoner.*

2.3 Grenselandsmuseet

Brev fra Stiftelsen Grenselandsenteret dat. 29.02.12

Hovedinnholdet i brevet oppsummeres:

Det vises til korrespondanse med Varanger Museum IKS den 22. ds. ang den planarbeidet. Stiftelsen Grenselandsenteret fester det aktuelle området og er eier av bygget.

Stiftelsen/Sør-Varanger kommune har en leieavtale med Varanger Museum IKS som videre leier ut til Saviomuseet.

Stiftelsen Grenselandsenteret fester følgende tomter i det aktuelle området:

26 – 2 – 356 beregnet areal 10868,9 m² - oppgitt areal 10874,0 m²

26 – 2 – 8 beregnet areal 4579,9 – oppgitt areal 5517,5 m²

Kommunestyret har vedtatt at Stiftelsen skal avvikles og at kommunen overtar eierskapet til bygningen og de aktuelle festekontraktene.

Tilbakemeldinger vil bli samordnet med Varanger Museum IKS og Sør-Varanger kommunes ledelse.

Møte med Stiftelsen Grenselandssenteret 19.10.12.

I planprosessen, har det som del planarbeidet vært kontakt med Stiftelsen Grenselandssenteret, og det har i reguleringsplanarbeidet blitt lagt vekt på å ivareta hensynet til Grenselandsmuseet.

Stiftelsen har likevel ønsket en nærmere avklaring med utbygger. Dette møtet ble avholdt 19.10.12 på rådhuset, der og kommunen deltok.

Av møtoreferat gjengis hovedinnholdet:

Stiftelsen er positiv til av prosjektet overtar festeretten til en snipp på eiendommen 26/1/8 på ca. 25 kvm.

Det er enighet om at følgende rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen vil ivareta interessen til Grenselandsmuseet i denne sammenheng: *“Før det kan gis brukstillatelse til boliger i byggeområdet, skal atkomstveg(veg =O) fram til byggeområdet, herunder alle parkeringsplasser langs veien som er vist på plankartet, være ferdigstillt”*

Det er videre enighet om at hvis Grenselandsmuseet før opparbeidelsen, ønsker disse plassene etablert på et annet sted, og kommunen gir sin tillatelse til denne plasseringen, skal prosjektet opparbeide plassene der. Dette er dog under forutsetning av at kostnadsbildet er relativt likt.

Det legges opp til å bruke dagens vei opp til vannbassenget som anleggsvei. Anleggsperioden legges opp slik at den ikke skal redusere atkomstmuligheten til museet, i samråd med museet.

Med basis i de avklaringer som er gjort i ovenstående punkt, mener stiftelsen at dens hensyn er ivaretatt og stiller seg positiv til planene.

- *Tiltakshaver justerer reguleringsbestemmelsene i samsvar med enigheten i møtet og formuleringen i referatet (i kursiv).*

2.4 Forholdet til KU-forskriften

Forskrift om konsekvensutredning (KU) av 01.07.09 angir hvilke planer og tiltak som skal konsekvensutredes.

Fra tiltakshavers side er det overfor Miljøverndepartementet redegjort for at reguleringsplanarbeidet ble varslet i juni 2006, og at planarbeidet den gang verken ble vurdert å utløse KU-plikt i henhold til § 2 eller § 3 i forskriften av 2005.

Departementet var klar på at det følger av § 21 i ny forskrift at planarbeidet ikke kommer inn under ny forskrift. Ny planlov har ikke tilbakevirkende kraft.

Da reguleringsplanen ikke utløser KU-plikt, er det ikke aktuelt å utarbeide en formell konsekvensutredning knyttet til planarbeidet.

Kommunen har akseptert forannevnte konklusjon, men bedt om at det gjennomføres nærmere vurderinger av to forhold; planens virkninger for landskapet og planens virkninger for det eksterne vegsystem.

Dette er tatt til etterretning, og beskrives/visualiseres i det etterfølgende.

2.5 Planarbeid 2006 - 2012

Etter forhåndsvarslingen ble det fra tiltakshavers side vurdert å utvide planområdet til også å omfatte Førstevannslia, i det Direktørboligområdet og Førstevannslia ble betraktet som et samlet byutviklingsområde. Førstevannslia ble imidlertid regulert i forbindelse med kommunens planlegging av Skytterhusfjellet.

Den 4.11.08 ble det avholdt oppstartmøte for reguleringsplan for Direktørboligområdet alene. Tiltakshaver utarbeidet våren 2009 alternative vegløsninger for planområdet. På møte i Kirkenes den 26.05.09 ble det enighet om å arbeide videre med vegatkomst til Direktørboligområdet fra veggen opp til Grenselandsmuseet.

Det ble utarbeidet planer og illustrasjoner for boligbebyggelse i området, og disse ble drøftet på møte i Kirkenes den 4.02.10. Det ble her enighet om rammene for det videre planarbeid samt at tiltakshaver skulle utarbeide en analyse av de landskapsmessige virkninger av tiltaket.

På møte 24.05.11 ble landskapsanalysen gjennomgått, og det ble enighet om å arbeide videre med noen mindre justeringer av foreliggende utbyggingskonsept.

Utarbeidelse av reguleringsplanen har tatt relativt lang tid. Dette henger dels sammen med at et annet boligprosjekt i Kirkenes har vært prioritert, og dels fordi boligetterspørselen har vært begrenset. Tiltakshaver ønsker nå å komme i gang med utbyggingen av Direktørboligområdet så snart som mulig.

3. Planområdet og omgivelsene

Planområdet er på 37482 m² og er avgrenset som vist på tegningen nedenfor.



3.1 Landskapsbeskrivelse

3.1.1 Analyser av landskapsbilde

Norconsult gjennomførte i 2006 en analyse av landskapsbilde og friluftsliv som grunnlag for boligutbygging i områdene sør for Direktørboligområdet (felt B26-B29 i Førstevannslia og Skytterhusfjellet). Denne analysen berører til en viss grad landskapsrommet som også omfatter Direktørboligområdet.

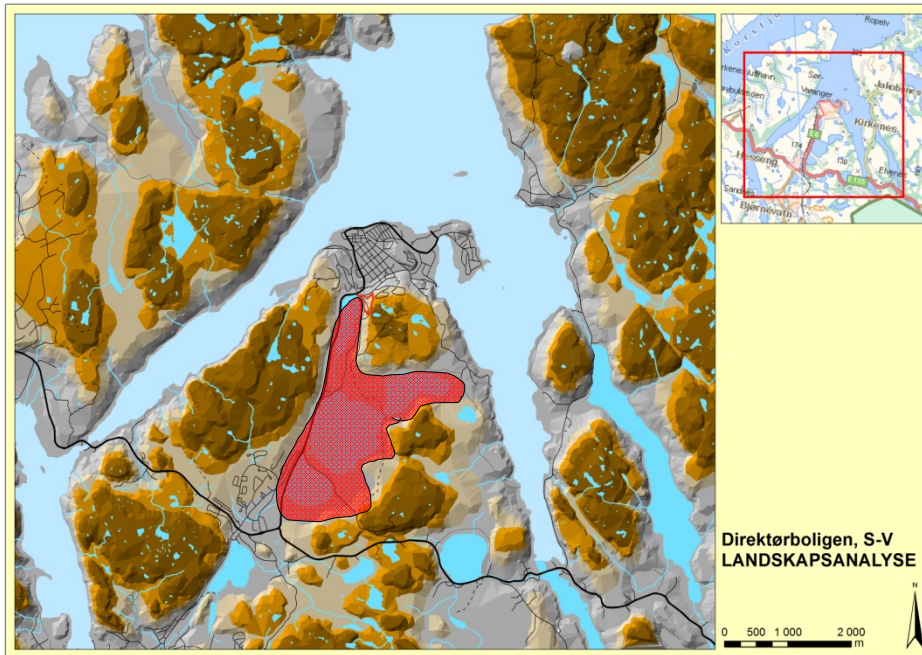
I forbindelse med at Barlindhaug Eiendom i 2011 la fram alternative skisser for utnyttelse av Direktørboligområdet, anmodet kommunen om at det ble gjort særskilt rede for eventuelle landskapsmessige virkninger av en utbygging.

Disse vurderinger framgår av rapport datert 03.05.11, som er oversendt kommunen. I etterfølgende pkt 3.1.2 – 3.1.5 gjengis utdrag av landskapsbeskrivelsen i rapporten:

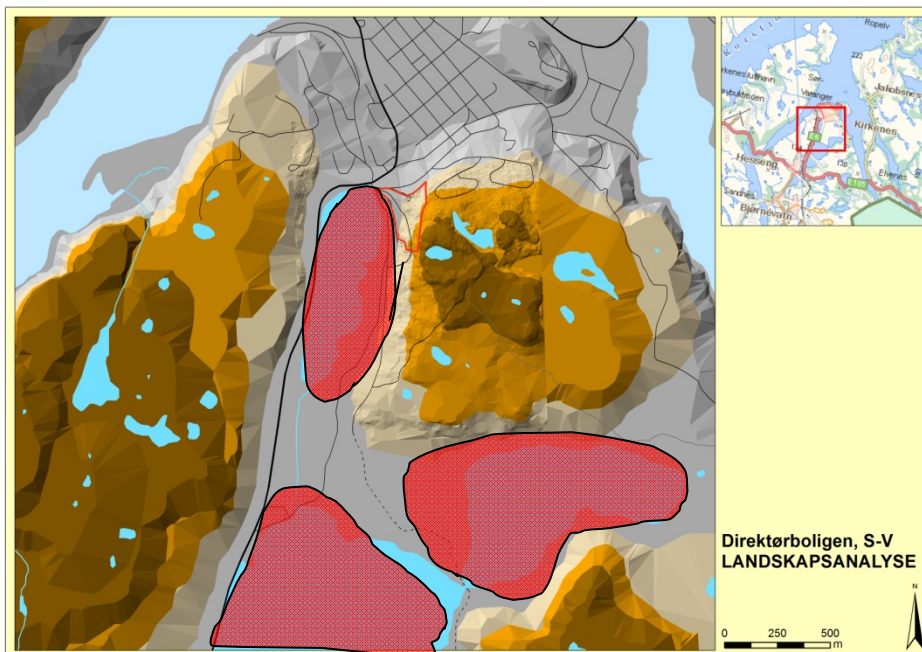
3.1.2 Romdannelser

Landskapet i influensområdet er delt opp i et slags romhierarki – med både overordnede landskapsrom, og mer underordnede landskapsrom avgrenset av vegetasjon eller topografi.

I utgangspunktet danner området omkring Tredjevann, Andrevann, Førstevann og Prestevann et overordnet landskapsrom.



Imidlertid kan tiltaksområdet deles i flere mindre romdannelser, dannet av landskapets form så vel som vegetasjon.



Vegetasjon og terreng på eidet mellom Førstevann og Andrevann gjør at de oppfattes som ulike landskapsrom.

Om sommeren bidrar den tettere vegetasjonen til en enda tydeligere oppdeling.

3.1.3 Markerte terrengformer/silhuetter/linjedrag

Området omkring Kirkenes framstår som et relativt flatt og bølgende landskap, med kun unntaksvise brattkanter.

I lys av dette framstår Prestfjellet som en relativt markant ås, spesielt fra enkelte ståsteder.

Sett fra sørvest danner Prestfjellet en tydelig profil, som brytes av eksisterende boliger:



Fra byen framstår Prestfjellet med en karakteristisk og gjenkjennelig profil:



Selv om Prestfjellet er lite markert sett fra sykehuset, danner det en sammenhengende profil mot himmelen:



3.1.4 Beliggenhet, skala og fjernvirkning

Planområdet ligger i en vestvendt skråning, som i søndre delen er orientert mot vest/sørvest. Planområdet er eksponert, både mot Kirkenes sentrum, innover langs E6, og utover mot sjøen. Imidlertid er avstandene i influensområdet relativt store.

Landskapet framstår som åpent, med få markerte trekk.

Det er stor forskjell på sommer- og vintersituasjonen, skogen om vinteren er meget transparent mot det hvite snødekket, men vil tones ned når sommeren kommer. Dermed blir kontrastene også mindre.

3.1.5 Landemerker/utsiktspunkter

I kategorien landemerker inngår bygnings- og landskapselementer som har en viss gjenkjennelsesverdi.

I influensområdet er det først og fremst Direktørboligen som kan sies å ha en slik status, men også Lokstallen, Sommerhotellet og evt Den tidl videregående skolen er lokale landemerker.

Det er ingen åpenbare utsiktspunkter i området, i før-/etteranalysen benyttes ståsteder hvor planområdet er synlig fra.

3.2 Planforutsetninger

3.2.1 Kommuneplanens arealdel

Arealene innenfor foreslått planområdet er i "Kommuneplanens arealdel" (KPA), vedtatt 05.10.05, avsatt til hhv *Byggeområde/bybebyggelse, Framtidig boligområde, og LNF-område uten bestemmelser om spredt utbygging og Friområde.*

I bestemmelser til KPA (4.1.3) heter det bl.a. at i eksisterende og planlagte boligområder (bl.a. planområdet), tillates det BYA på inntil 50 % (Pbl. § 20-4, 2.ledd pkt. b).

I bestemmelser til KPA (3.1.2), heter det om "Barn og unges interesser":

- "Bestemmelsen gjelder eksisterende og planlagte boligområder så langt den passer;*
- Lokale leke- og oppholdsplasser for barn og unge skal vurderes samtidig med plassering av boliger og veier*
 - Arealkrav; for nye boliger skal det avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig uteareal.*
 - Trafikksikkerhet; ved planlegging av nye større bygg eller endret bruk skal trafikksikker adkomst til skole, lekeplass, fritidsaktiviteter og lignende vektlegges.*
 - Ferdigstilling; lekeplasser og annet felles uteoppholdsareal skal ferdigstilles samtidig med boligbebyggelsen (Pbl. § 20-4, 2.ledd, pkt b og d)"*

Kommunestyret i Sør-Varanger vedtok nye parkeringsvedtekter til plan- og bygningslovens § 69.4, i møte 19.12.90. For blokkbebyggelse er det i utgangspunktet angitt krav pr enhet om 1,50 oppstillingsplasser for bil, samt 1-2 plasser for sykkel.

3.2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Oversikt tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet grenser til følgende godkjente planer:

- Reguleringsplan for Sydvaranger Park AS, Sentrumsnære områder Kirkenes, vedtatt 25.06.08
- Reguleringsplan for Førstevannslia, vedtatt 10.09.08
- Reguleringsplan for Skytterhusfjellet, vedtatt 22.02.07
- Reguleringsplan for Prestefjellet, vedtatt 04.02.1975.



Oversikt fra kommunens GIS line Web innsyn

Planforslaget berører bebyggelsesplanen for Grenselandsmuseet, vedtatt 10.04.96. Denne plan er utarbeidet i henhold til reguleringsplan for Førstevannslia, vedtatt 08.02.1993, med mindre vesentlig reguleringsendring av 17.10.1995.

Adkomst til planområdet for Direktørboligen tilknyttes offentlig atkomstveg til Grenselandsmuseet, og medfører en beskjæring av regulert parkeringsareal, som kompenseres med regulering av parkeringsareal nærmere museet. Utbygger vil opparbeide de nye parkeringsplassene i tilknytning til Grenselandsmuseet.

3.3 Barn og unge

Skoler og barnehager

Kirkenes skole som er kombinert barne- og ungdomsskole, ligger ca 1,2 km meter fra området. Det er fortausløsninger fra planområdet langs E6 fra kryss mellom E6 og Kristen Nygaards gate, og videre langs fylkeveg 367 og helt fram til skolen og idrettsplassen.

Kirkenes barnehage ligger 7 – 800 m fra utbyggingsområdet, mens Einerveien og Prestøya barnehager ute på Prestøya ligger ca 1,5-2 km unna.

I følge Sør-Varanger kommune er kapasiteten god, både i forhold til barnehage og skole.

3.4 Privat og offentlig infrastruktur

Handel og service

Planområdet ligger sentralt plassert i forhold til alle former for servicetilbud, både offentlige og private. Avstanden til planlagt handelspark på andre siden av E6 vil være meget kort.

Idrettsanlegg

Planområdet ligger relativt nært, ca. 1,2 km fra Barentsbadet svømmehall, samt idrettsplass.

Rekreasjon og friluftsliv

Planområdet ligger sentralt plassert i forhold til ulike rekreasjonstilbud i Kirkenes. Foruten nevnte idrettsanlegg, grenser planområdet til utmarksområder, turstier, skiløype etc

3.5 Eiendomsforhold i og ved planområdet



Planområdet omfatter følgende eiendommer:

- | | |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eiendommen 26/120: | Grunneier: Barlindhaug Eiendom
Størrelse: 7,8 dekar |
| Eiendommen 26/1: | Grunneier: Finnmarkseiendommen
Barlindhaug Eiendom har kontrakt på kjøp av 14,3 dekar av denne eiendommen |
| Eiendommene 26/2 og 77: | Grunneier: Sør-Varanger kommune |
| Eiendommen 26/2/356: | Grunneier: Sør-Varanger kommune.
Fester: Grenselandsenteret stiftelsen |
| Eiendommen 26/1/8: | Grunneier: Finnmarkseiendommen.
Fester: Grenselandsenteret stiftelsen |

3.6 Sol- og utsiktsforhold samt vegetasjon innenfor planområdet

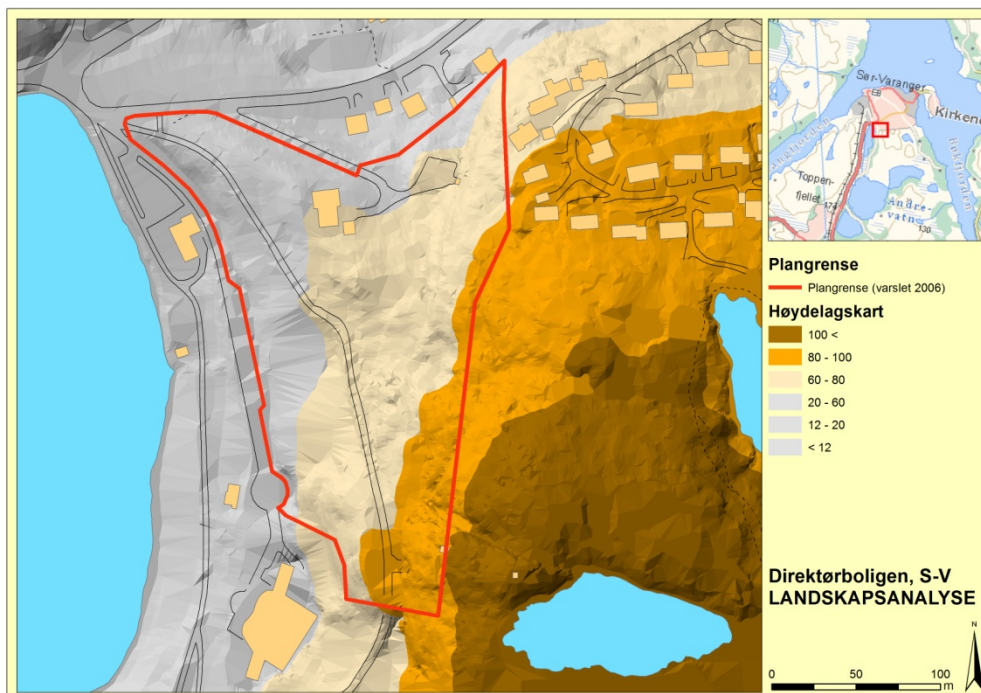
Planområdet ligger vestvendt og har fine sol- og utsiktsforhold. Spesielt de høyreliggende deler av området har flotte utsiktsforhold, både mot vest, nord og delvis øst.

Høydeforskjellen mellom atkomstvegen til museet (kote +55) og åpningen til tunnelen foran vannbassenget (kote +81) er på om lag 25 meter. Bergstien (Prestefjell) ligger ca 10 meter høyere enn dette.

Terrengets helning er i hovedsak mellom 1:10 og 1:5.

Arealene foran Direktørboligen er gresskledd, og med en del fine trær. Vegetasjonen i nedre del av området er ellers relativt skrinnet, med trær, stedvis dominert av bjørkeris.

Øvre del av planområdet er preget av fjell i dagen, og er relativt ulendt og lite tilgjengelig. Understående illustrasjoner viser planavgrensningen før planområdet etter kommunens ønske ble utvidet til å omfatte vegen fram til Grenselandsmuseet.



3.7 Eksisterende bebyggelse

AS Sydvaranger sin tidligere direktørbolig er den eneste eksisterende bygning innenfor planområdet. Bygget er oppført i 1862-63 og er tegnet av arkitekt Helge Thams. Bygget illustrerer tidligere tiders kontrast mellom levekårene for arbeiderne og direktøren.

Bygget er særegent og spesielt interessant på grunn av beliggenhet, arkitektonisk utforming og materialbruk. Hagearealene vurderes å være en viktig del av boligbebyggelsen.

3.8 Eksisterende fjellanlegg

Sivilforsvaret har i brev datert 9. juni 2006 til Sør-Varanger kommune uttalt følgende om fjellanlegget i nærheten av Direktørboligen:

Sivilforsvarets alarmplass Førstevann er tidligere benyttet som lager, og forlegningssted for sivilforsvarets mannskap. Anlegget er ikke lenger i bruk, og skal avvikles.

Området er formelt eid av A/S Sydvaranger med en ikke tinglyst disposisjonsrett for sivilforsvaret fra 01.05.59.

Med bakgrunn i dette kan sivilforsvaret avgi vår disposisjonsrett, slik at området kan frigis å benyttes til det som måtte være formålstjenlig.

Fjellanleggets uteareal og inngang ligger på kommunal grunn. Fra kommunens side er det opplyst at kommunen ikke har noen planer for anlegget, og at det i planarbeidet bør vurderes om det kan få en formålstjenlig utnyttelse ved utbygging av boligområdet. Dersom det ikke får slik utnyttelse, har kommunen bedt om at området ikke bygges ut slik at man stenger for atkomstmuligheten til fjellanlegget i framtida.

En har befart og vurdert mulighetene for å utnytte anlegget.

Fjellanlegget består av en forgang (mellom port og ståldør), samt en hovedtunnel som fortsetter rett inn fra forgang. Videre et tverrslag på ca 25 meters lengde. I tverrslaget er det en del betongkonstruksjoner.

Rommet er tørt og har fin temperatur. Rommet er imidlertid langt og smalt, og det er konkludert med at det ikke kan benyttes til bilparkering for den planlagte boligbebyggelsen.

En har på denne bakgrunn konkludert med at fjellanlegget ikke kan få en hensiktsmessig utnyttelse ved utbygging av boligområdet.

3.9 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Kirkenes forsynes med vann fra kommunalt vannmagasin ved Direktørboligområdet. Vannmagasinet er et høydebasseng som ligger inne i fjellet med inngang ovenfor Grenselansmuseet. Fra vannmagasinet forsynes sentrumsområdet via hovedledninger gjennom planområdet, til dels via gamle støpjernsledinger.

Det er opparbeidet atkomstveg til vannmagasinet gjennom planområdet. Muligheten for atkomst må sikres ved utarbeidelse av reguleringsplanen.

Direktørboligen er knyttet til det kommunale avløpsnett, men ellers er det ingen kommunale avløpsledninger i området

Det er lagt ny Ø250mm selvfallsledning for avløp fra Skytterhusfjellet. Denne hovedledningen ligger nedenfor atkomstvegen til Grenselandsmuseet, og har tilstrekkelig kapasitet til at avløp fra Direktørboligområdet kan knyttes til.

Elkraft og tele

Varanger Kraft Nett har høgspenninglinje fram til det kommunale vannmagasinet, og lavspenninglinjer herfra som forsyner anlegg i området.

Varanger Kraft Nett har også høgspenninglinjer mellom planområdet og Førstevann, og her skal det legges nye høgspenningkabler for å føre fram strøm til det planlagte sykehuset på Skytterhusfjellet. Disse høgspenningkabler vil kunne gi strøm til hele Direktørboligområdet.

4. Vurdering av virkninger for landskap og trafikk

Som nevnt i pkt 2.3, har kommunen akseptert at det ikke kan stilles krav om utarbeidelse av konsekvensutredning for tiltaket. Kommunen ba imidlertid om at det forhold vurderes nærmere; planens virkninger for landskapet og planens virkninger for det eksterne vegsystem.

4.1 Landskapsmessige virkninger av tiltaket

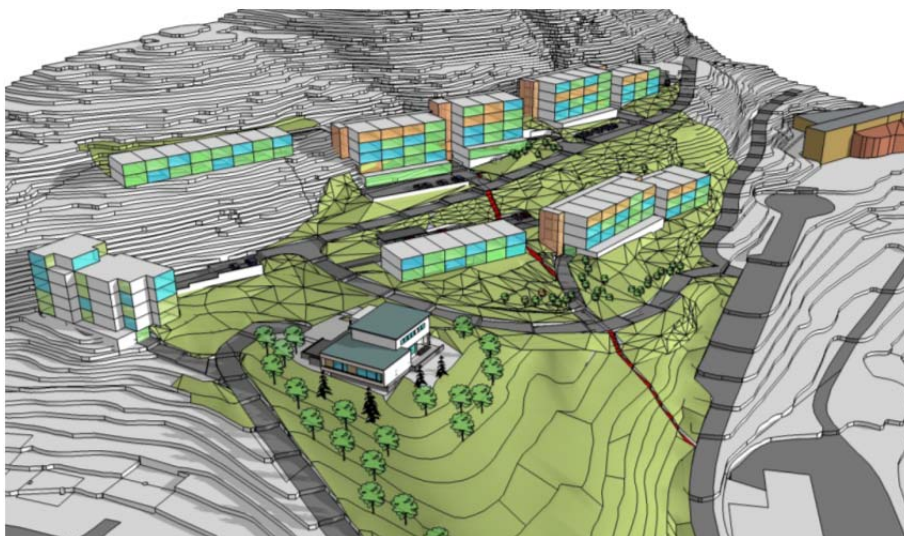
Barlindhaug Eiendom la i 2011 la fram alternative skisser for utnyttelse av Direktørboligområdet, og en ble enig med kommunen om å legge disse skisser til grunn for vurdering av de landskapsmessige virkninger av en utbygging.

I det følgende gjengis utdrag av den del av rapporten som omhandler vurderingene av de landskapsmessige virkninger av tiltaket.

4.1.1 Skissert utbygging

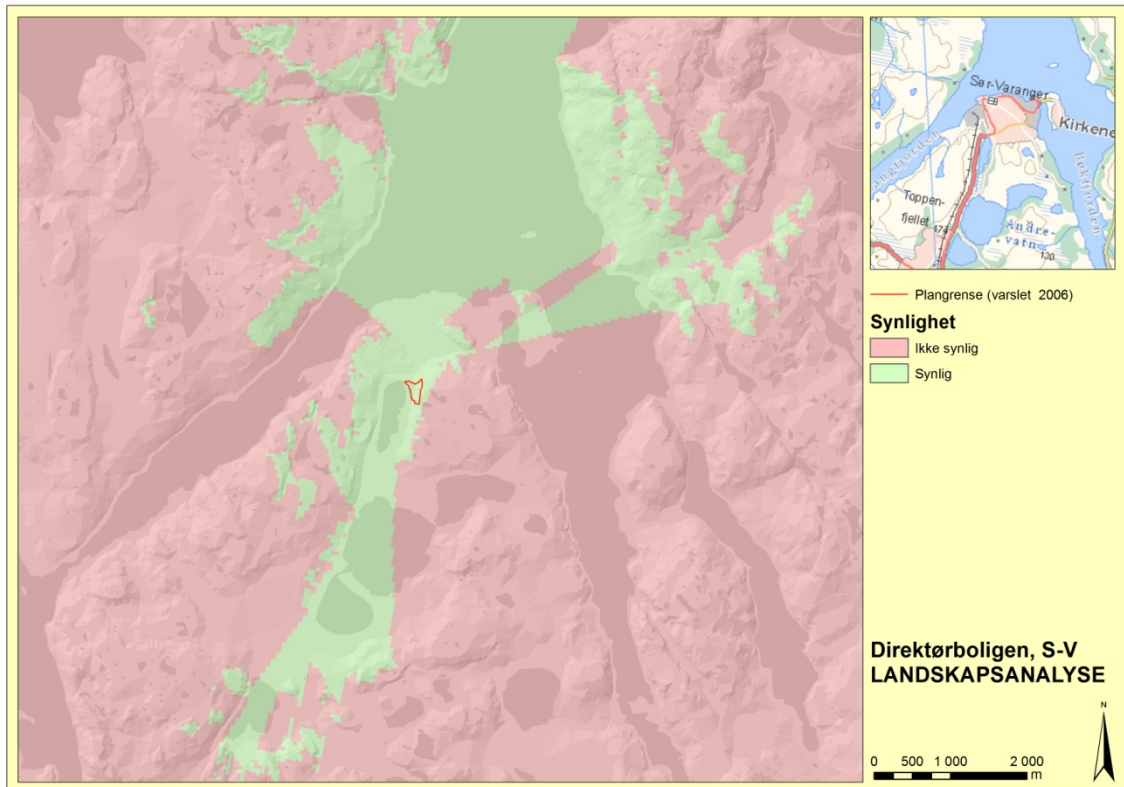
Boliger; 89 enheter i blokk (50-70-90 m²), 14 enheter i rekke (100 m²)

Parkering; 106 p-plasser i kjeller, 5 p-plasser i carport, 47 p-plasser ute



Landskapsmessige virkninger

Basert på en digital terrengmodell er det gjennomført en synlighetsanalyse. Det framgår av denne at området er eksponert allerede før det bebygges ytterligere. Det vises for øvrig til rapport vedr. landskap, dat. 03.05.11. (Ikke trykt vedlegg.)



I figuren over er områder hvorfra terrenget innenfor planområdet er synlig, vist med lysgrønt (øvehøyde på 2m). Merk at beregningen ikke hensyntar at eksisterende bebyggelse og vegetasjon vil begrense innsynet.

Betydning for landskapsbildet

Planlagt utbygging endrer ikke den overordnede terrengformen, men medfører lokale terrenginngrep gjennom skjæring og fylling.

Vegetasjonen innenfor planområdet blir stedvis fjernet, men det forutsettes at en utbygging inkluderer både revegetering og beplantning.

Grønnstrukturen omkring Førstevann blir ikke berørt, hverken kantvegetasjon eller turveger.

Planlagt utbygging medfører ingen endringer i strandsonen omkring Førstevann.

For å videreføre strukturen knyttet til eksisterende boligbebyggelse, legges ny bebyggelse som sammenhengende bånd på tvers av terrengets helning.

Planlagt bebyggelse holder en viss avstand til Direktørboligen, og ved at vegen legges om forsterkes det grønne området som omkranser denne.

Planlagt bebyggelse bryter, avhengig av ståsted, i varierende grad terrengprofilen til Prestfjellet. Bebyggelsen underordner seg hovedformen.

Ellers berøres ingen andre landskapselementer.

Det åpne landskapet i og omkring planområdet er på ingen måte urørt, men sterkt preget av massedeponier, bygninger, master, høyspentlinjer mv.

Også innenfor planområdet er det etablert fyllinger/skjæringer, bebyggelse og andre innretninger, så det på ingen måte er urørt.

I lys av dette framstår ikke planlagte bebyggelse som spesielt dominerende.

Området er relativt eksponert og tiltaket er i varierende grad synlig fra tilfartsvegen til Kirkenes, og fra omliggende tettbebyggelse.

Avbøtende tiltak / planpremisser

Det framgår at planlagt utbygging vil være relativt synlig fra flere steder i nærområdet.

I tillegg til byggehøyde og volum vil både farge-, lys- og materialbruk ha betydning for hvorvidt planlagt bebyggelse vil underordnes omgivelsene eller stikke seg ut.

I forbindelse med etterfølgende prosjektering bør farge-, lys- og materialbruk fokuseres særskilt, som grunnlag for tilskitete løsninger.

Om det er ønskelig at bebyggelsen ikke skal bli for framtreddende, bør høyden på den nordre blokka reduseres.

Det framgår også at utbyggingen er relativt tøff mot terrenget, selv om de fysiske inngrepene i stor grad skjermes bakom bebyggelsen.

Alle skjæringer og skråninger bør tilpasses omgivelsene og vegeteres på en tilfredsstillende måte.

Nye bygninger bør legges strengt på linje langs terrengets hovedform.

Drøfting av analysen med kommunen

Landskapsanalysen og det videre planarbeid ble drøftet med plan- og utviklingssjefen på møte i Kirkenes den 24.05.11. Kommunen hadde ingen merknader til analysen og de konklusjoner og anbefalinger som her er gjort.

Fra kommunens side hadde det tidligere vært pekt på at byen historisk sett starter når man passerer Lokstallen og kan se tett bebyggelsen. Dette er det imidlertid endret ved planleggingen og utbyggingen av Skytterhusfjellet og Førstevannslia. I tillegg er det regulert et forretningsområde ved Lokstallen vis a vis Direktørboligen, og dette forretningsområde vil bli like synlig fra E6 som ny boligbebyggelse bak Direktørboligen. Det var på denne bakgrunn enighet om at Kirkenes står ovenfor en ny tid, og at boligbygging bak Direktørboligen vil være i tråd med den framtidige byutviklingen.

4.2 Trafikale virkninger av tiltaket

De trafikale virkninger av tiltaket små, da boligområdet vil bli tilknyttet et trafiksikkert kryss på E6 etablert ved Førstevann. Dette krysset vil bli etablert som rundkjøring, jfr. opplysning fra Barlindhaug Eiendom, vedr. Statens vegvesens beslutning.

5. Beskrivelse av planforslaget

Denne beskrivelsen knytter seg til reguleringsplankart datert 02.03.2012 med tilhørende bestemmelser av samme dato.

5.1 Bebyggelsen

Utbygger har planlagt boligområdet med tett og urban bebyggelse. Dette er i tråd med kommunens tilbakemeldinger under forhåndskonferansen, og er bl.a. begrunnet med områdets sentrale beliggenhet. I boligområdet er det avsatt syv byggeområder for boliger, områdene B1 – B7, jfr illustrasjon.



Plassering av bebyggelsen innenfor byggegrensene er vist i t illustrasjon dat. 02.03.12 (vedlegg).

Byggeområde B1 - eksisterende boligbebyggelse

Finmark fylkeskommune har i sin forhåndsuttalelse anmodet om at Direktørboligen med tilhørende hage avsettes som bevaringsområde. Fylkeskommunen har foreslått en rekke planbestemmelser med sikte på å bevare bygningens eksteriør og konstruksjon samt hagens utstrekning og oppbygning.

Det er i område B1 avsatt vel 2,8 dekar tomt for Direktørboligen med hage og tilhørende arealer. Resterende del av dagens direktørboligeiendom 26/120 er avsatt til kommunalt friområde.

Direktørboligen foreslås avsatt til bevaring, og fylkeskommunens forslag er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Planforslaget åpner for en viss utbygging i bakkant (østsiden) av Direktørboligen. En slik utbygging vurderes ikke å ha vesentlige negative virkninger for den bevaringsverdige bygningen.

Byggeområde B3 og B6 - rekkehusbebyggelse

Område B3 ligger nærmest Direktørboligen, og det foreslås å begrense byggehøyden her til to etasjer. Det foreslås derfor rekkehus her, og det er avsatt plass for garasje/carport og parkering på område FP1.

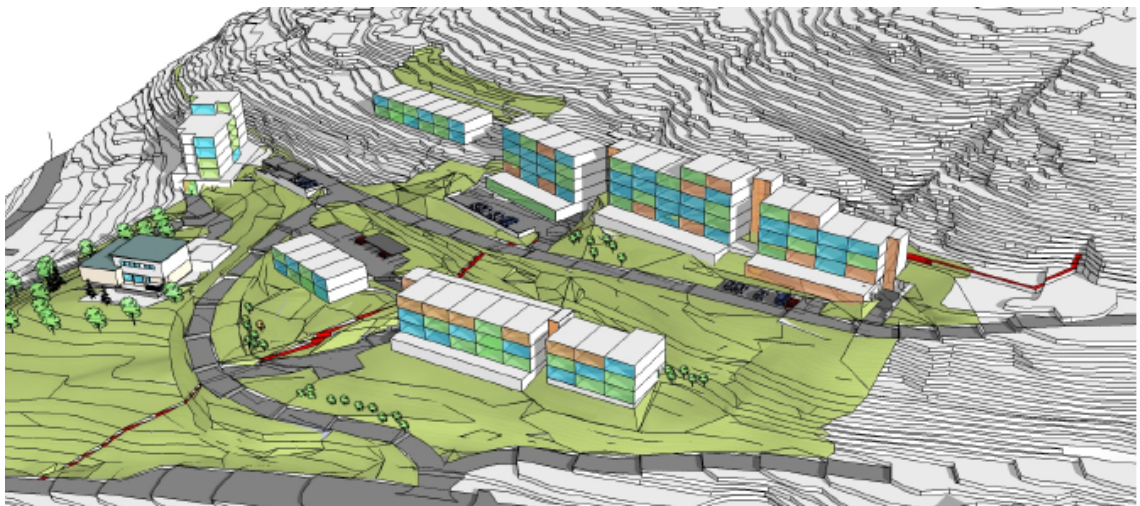
Område B6 ligger relativt høyt i terrenget, og det er derfor foreslått rekkehus også her. Denne bebyggelsen forutsettes å få garasje/parkering på område FP3 eller i kjeller i område B5.

Byggeområde B2, B4, B5, og B7 - leilighetsbebyggelse

I disse byggeområdene er det planlagt leilighetsbebyggelse i 3 – 4 etasjer. Det foreslås at en del av bebyggelsen i område B7 kan oppføres i 5 etasjer.

Alle leiligheter vil få atkomst via heis/trapp fra inngangsplan/garasje.

På grunn av det skrånende terrenget vil alle leilighetene få biloppstillingsplasser i garasjekjeller/underetasje. Besøksparkering er løst på bakkeplan. Parkeringsbehovet er løst på tilsvarende måte som for Solheimskvartalet, dvs 1,25 plasser/boenhet.



Perspektiv av planlagt bebyggelse og Direktørboligen

5.2 Trafikale forhold

Atkomst og kjøreveger

Det har vært vurdert tre alternative atkomstløsninger for boligområdet;

1. Atkomst fra Kristen Nygaards gate med veg over grøntområdet foran Direktørboligen og opp i området
2. Atkomst langs eksisterende veg opp til vannmagasinet

3. Atkomst via vegen til Grenselandsmuseet

Det er konkludert med at grøntområdet foran Direktørboligen ikke bør berøres av nye veger. Det viser seg videre at de gunstigste stigningsforhold på atkomstvegen oppnås i alternativ 3. Denne løsningen er i samråd med kommunen lagt til grunn for planarbeidelsen.

Boligområdet får atkomst fra E6 via ny regulert rundkjøring som skal opparbeides ved Førstevann. Det er opplyst at rundkjøringen opparbeides sommeren 2012, og det er dermed ikke behov for rekkefølgekrav om opparbeidelse av rundkjøringen før det kan igangsettes boligbygging.

Det er innpasset to nye atkomstveger for boligbebyggelsen (veg 1 og 2), begge med akseptable stigningsforhold. Det er innpasset en snuplass på veg 2 ovenfor B4, fordi stigningsforholdene på vegen videre opp til vannmagasinet er for bratt for vanlig biltrafikk. Denne øverste vegstrekningen er imidlertid ikke brattere enn dagens veg opp til vannmagasinet.

Veg 0, 1 og 2 er regulert med 6 m kjørebane samt minimum 2 meter plass til grøft/snøopplag på begge sider. Der det er større skjæring/fylling ved siden av vegene er bredden på veggrunnsarealet ved siden av vegen økt.

Eksisterende veg til Direktørboligen forutsettes opprettholdt som privat atkomstveg (FV2) til Direktørboligen. I tillegg forutsettes det at veg FV2 skal gi atkomst til kjellergarasje for bebyggelse i felt B7 samt være gangforbindelse til boligområdet for øvrig.

Privat veg FV1 vil være atkomstveg til bebyggelsen i felt B3 samt gangatkomst til bebyggelsen i felt B2.

Alle veger vil få veglys i henhold til kommunal standard.

Inngangen til eksisterende fjellanlegg ligger i felt B7 og kan bli stengt av ny bebyggelse her. Dersom inngangen sperres, vil det kunne anlegges ny inngang fra veg 2, eller via en forlengelse av veg 2 inn i felt B7 der det skal etableres gjesteparkering, jfr illustrasjonsplan.

Trafikkstøy

Avstanden fra boligbebyggelsen til E6 er 200 – 300 m. Hverken støy fra E6, andre veger eller fra omgivelsene, vurderes som problematisk for den planlagte bebyggelsen. Det er likevel i reguleringsbestemmelsenes pkt 1.1 stilt krav til utvending støynivå for bebyggelsen.

Gangtrafikk

Gående og syklende vil få atkomst til boligområdet enten via eksisterende grusveg gjennom grøntområdet foran Direktørboligen, regulert til gang/sykkelveg, eller langs eksisterende veg (FV2) til Direktørboligen. Videre opp i området er det regulert fortau fortau langs veg 1 og veg 2.

Det er også innpasset to gangstier; den ene mellom veg FV2 og veg 1 og den andre over lekeområde FL1 og opp til veg 2.

5.3 Friområde og lekeområder

For at områdene skal kunne utnyttes som friområde/lekeområde, er det behov for å etablere adkomster. Det er innpasset fire felles nærlekeplasser i området. Lekeplassene skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.

5.4 Teknisk infrastruktur

Vannforsyning

Området foran det kommunale vannmagasinet og inngangene til magasinet er på plankartet avsatt til vannforsyningsanlegg (område VF1). Området foran hovedinngangen skal være tilstrekkelig til manøvrering og parkering av lastebil.

Hovedvannledningene i øvre del av planområdet vil måtte legges om. Det forutsettes at hovedvannledningene føres ned i veg 2 foran hovedinngangen til magasinet, og derfra ned i veg 2 til eksisterende ledning. Videre nedover i området ligger ledningene enten i regulert vegareal eller i særskilt kombinert infrastrukturtrasé.

Avløp

Bebyggelsen i området vil bli tilknyttet den nye kommunale hovedavløpsledningen som er lagt forbi området fra Skytterhusfjellet. Det vil bli lagt avløpsledninger i veg 1 og 2 og derfra ned til den kommunale hovedledningen.

Om det skal etableres særskilt avløp fra B1 og B7 må vurderes

VA - plan

Det er utarbeidet en hovedplan for VA anlegg i området. Planen viser eksisterende og framtidig v-a anlegg.

Strømforsyning, tele og fiber

Eksisterende luftlinjer i planområdet vil bli fjernet ved utbygging av området.

Det vil bli framført strøm, tele og fiber til bebyggelsen via nye kabler, som i hovedsak legges i nye veger/fortau.

Det er på plankartet innpasset tre tomter for nettstasjoner i samarbeid med Varanger Kraft Nett.

Boligområdet vil bli forsynt med strøm fra ny høgsenkabel som Varanger Kraft Nett skal legge mellom Førstevann og planområdet og videre til Skytterhusfjellet. Herfra vil det bli ført strøm fram til nettstasjon 1 og videre oppover til T2 og T3.

Avfallsløsning

Det stilles i reguleringsbestemmelsenes pkt 1.1 d) krav om at det ved utarbeidelse av planer for boligprosjektene skal velges avfallsløsning (i samarbeid med renovasjons-selskapet,) og at det skal avsettes nødvendig plass avfallscontainere eller lignende avfallsløsning.

5.5 Sikkerhet og beredskap

(Ros skjema vedlagt)

Snøskred, steinsprang

Området er bratt og ulendt, med både blokkstein og fjell i dagen.

Til våren vil det bli utført en faglig geologisk vurdering fjellgrunnen relatert til at det er et vannreservoar i fjell, som krever hensyntaken ved utføring av sprengningsarbeid.

Det vil ved samme anledning bli utført en faglig vurdering av eventuell fare for steinsprang og snøskred mot boligområdet og de øverste lekeplassene.

Brannsikkerhet

Adkomstveg kan trafikkeres av brannbil.

Brannkummer vil bli etablert i tilstrekkelig antall.

Rømning skjer via trapperom og egen brantrapp.

Ambulanse kan kjøre fram til inngang av alle bygg.

5.6 Utbyggingstidspunkt og -rekkefølge

Boligområdet forutsettes utbygd i takt med boligbehovet i Kirkenes. Det tas sikte på å komme i gang hurtigst mulig ettersom det i dag er et betydelig behov for nye boliger.

Opparbeidelsen vil starte nedenfra med veg 1 og boligfeltene B2 og B3.

6. Vedlegg

- Bestemmelser til planen datert 07.11.2012
- Plankart i målestokk 1:1000 datert 07.11.2012 (A3)
- Illustrasjon av plassering av bygg, dat. 02.03.12
- Sol / skyggediagram, dat. 02.03.12
- ROS skjema, dat. 02.03.2012
- Referat fra møte med Grenselandsmuseet, møtedato 19.10.12