



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Bernt Kvamme Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 11.12.2012
Arkivkode: K2-L12, K1-	Arkivsaksnr.: 10/118
Saksordfører: Kurt Wikan	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Rådet for likestilling av funksjonshemmede	22.01.2013	005/13
Utvalg for plan og samferdsel	24.01.2013	007/13

## DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - REGULERINGSPLAN

### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	11.12.2012	Direktørboligomr - Reg.best. 07.11.12.pdf
2	11.12.2012	Direktørboligomr Regplan kart 07.11.12.pdf
3	11.12.2012	Direktørboligomr Regplanbeskriv 07.11.12.pdf
4	11.12.2012	ROS 02.03.2012.pdf
5	11.12.2012	A-40 A Sol_skygge .pdf
6	11.12.2012	referat stiftelsen.doc
7	23.01.2013	DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - REGULERINGSPLAN

### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
22.05.2009	I	Barlindhaug Eiendom AS	DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - ALTERNATIVE VEGLØSNINGER
24.08.2009	I	Barlindhaug Eiendom AS	VEDR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET OG SOLDATVEIEN

18.01.2010	U	Finnmark Fylkeskommune	FORESPØRSEL OM TIDLIGERE VERNEPROSESS
19.01.2010	I	Finnmark Fylkeskommune	FREDNINGSPROSESS - DIREKTØRBOLIGOMRÅDET KIRKENES
03.02.2010	U	Barlindhaug Eiendom AS	VURDERING AV SKISSEUTKAST FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET
30.05.2011	I	Barlindhaug Eiendom AS	GJENNOMGANG AV LANDSKAPSANALYSE OG DRØFTING AV VIDERE PLANARBEID
13.03.2012	I	BC/Multiconsult AS	FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET
19.03.2012	U	BC/Multiconsult AS	SVAR PÅ FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR
23.03.2012	I	Barlindhaug Eiendom AS	AVLØPSLEDNING FRA SKYTTERHUSJELLET - E-POST
02.05.2012	I	Barlindhaug Consult	REVIDERT FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR
02.05.2012	I	Barlindhaug Consult	LENGDEPROFILER OG TVERRPROFILER, SAMT OVERSIKTSPLAN VA ANLEGG
22.08.2012	I	BARLINDHAUG EIENDOM AS	DIREKTØRBOLIGOMRÅDET - REVIDERTE PLANKART OG BESTEMMELSER
03.10.2012	U	Barlindhaug Eiendom AS	DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - REGULERINGSPLAN
23.10.2012	U	Barlindhaug Eiendom AS	DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - REGULERINGSPLAN. GEBYR
01.11.2012	I	Barlinhaug v/Roy Lyngra	DIREKTØRBOLIGOMRÅDET - REFERAT FRA MØTE 19.10
22.01.2013	I	BARLINDHAUG EIENDOM AS	VEDR SAK 7/13 I UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL - REGULERINGSPLAN FOR

### Kort sammendrag:

Barlindhaug Eiendom AS har 07.11.12 fremmet forslag til detaljregulering for området ved direktørboligen.

Saken har en lengre forhistorie og Barlindhaug har jobbet med denne siden 2006.

### Faktiske opplysninger:

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. Kommunen har gitt reguleringsmykke for de tiliggende eiendommer som kommunen eier.

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

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

I forbindelse med detaljplanen er det utarbeidet en landskapsanalyse, men planarbeidet er ikke vurdert å falle inn under KU-forskriftens bestemmelser. En redegjørelse for dette finns i planbeskrivelsen pkt. 2.4. Imidlertid er det stilt krav om at det gjøres en vurdering av planens virkninger landskap og trafikk.

Utbyggingen er planlagt å omfatte 89 enheter i blokk (50-70-90 m<sup>2</sup>), 14 enheter i rekke (100 m<sup>2</sup>, med tilhørende ute – og grøntareal, samt 106 parkeringsplasser i kjeller, 5 p-plasser i carport og 47 p-plasser ute. Antallet parkeringsplasser i hht kommunens parkeringsvedtekter.

De **landskapsmessige virkninger** er tatt opp i planbeskrivelsens pkt. 4.1.1, hvor tiltakshaver har redegjort for følgende;

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.

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

I tillegg har forslagsstiller oppstilt følgende **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 tilsiktede løsninger.

Om det er ønskelig at bebyggelsen ikke skal bli for framtrædende, 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.

Administrasjonen er langt på vei enig i de vurderinger som er gjort og de avbøtende tiltak som er opplistet, og særlig i fht at høyden på nordre blokka reduseres eller om så fjernes i sin helhet.

De trafikale virkninger av tiltaket er beskrevet i pkt. 4.2. i planbeskrivelsen. Dette er for dårlig beskrevet. Et minimum bør være en oppstilling av antall bilturer som er forventet. Dette er imidlertid et forhold som også må drøftes med vegmyndigheten, i dette tilfelle Statens Vegvesen.

Pkt. 5 i beskrivelsen tar for seg selve planforslaget.

Utbygger har planlagt boligområdet med tett og urban bebyggelse, og er bl.a. begrunnet med områdets sentrale beliggenhet. I boligområdet er det avsatt 6 byggeområder for boliger, områdene B1 – B6.

Bygeområde B1 - eksisterende boligbebyggelse

Finnmark 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 således innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Planforslaget åpner for en viss utbygging i bakkant (østsiden) av Direktørboligen. Tiltakshaver har vurdert dette til at en slik utbygging vurderes ikke å ha vesentlige negative virkninger for den bevaringsverdige bygningen.

*Administrasjonen mener denne vurderingen ligger innenfor Fylkeskommunens myndighetsområde, men er vel ikke umiddelbart enig i tiltakshavers vurdering.*

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 B6 – leilighetsbebyggelse.

I disse byggeområdene er det planlagt leilighetsbebyggelse i 3 – 4 etasjer. Det foreslås at en del av bebyggelsen i område B6 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.

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.

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.

*Administrasjonen mener at rekkefølgekravet må innarbeides i bestemmelsene. Vegvesenets bevilgninger er stadig gjenstand for endringer, og kan ikke komme i en situasjon hvor det bygges over 100 boenheter uten at de trafikale forhold er tilrettelagt.*

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 veggstrekingen 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.

*Det er nylig utarbeidet en retningslinje i fbm støy i arealplanlegging T-1442 – denne oppstiller tiltak som kan være nødvendige å utføre også i uteområder.*

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.

## 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.

## 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 vegger/fortau.

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

Boligområdet vil bli forsynt med strøm fra ny høgspenkabel 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 renovasjonsselskapet,) og at det skal avsettes nødvendig plass avfallscontainere eller lignende avfallsløsning.

## Sikkerhet og beredskap

### 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 branntrapp.

Ambulanse kan kjøre fram til inngang av alle bygg.

### **Kommuneplanens hovedmål:**

*Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.*

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov: TEK 10 oppstiller nødvendige krav som må ivaretas i byggesaken.

Oppsummert omfatter planforslaget å ha forholdsvis store virkninger i fht terreng og landskap, men å være viktig i forhold til by - og stedsutvikling. Særlig blokka i den nordlige delen av planforslaget (B6) synes å ha en dominerende virkning.

De trafikale virkningene av tiltaket må utredes nærmere, samt at rekkefølgebestemmelser i fht utbygging av rundkjøring ved 1.vann må innarbeides.

Disse forholdene er ikke av en slik karakter at ikke planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn.

Det må videre lages utbyggingsavtale før utbygging kan skje. Det taes sikte på å ha et innledende møte om dette i januar 2013.

Som det fremgår nedenunder er det alternative løsninger til vedtak, begge gjenstand for utøvelse av et visst politisk skjønn. For alternativ 1 må en være klar over at dette hjemmelen for å pålegge eller gjøre endringer selv ligger i PBL § 12-11 "*Kommunen kan samtidig fremme forslag til regulering av arealet*". Det følger av dette at kommunen da blir ansvarlig for tiltaket, og derved selv må revidere dokumentene, også etter offentlig ettersyn om dette blir påkrevd. Ut fra dagens ressursituasjon synes ikke dette å være god løsning, at kommunen skal drive privat planlegging. Når et alternativ likevel foreslår å legge planen ut til offentlig ettersyn begrunnes dette i at planforslaget anses å være viktig i fht by – og stedsutvikling.

**Alternative løsninger:**

Med medhold i Plan-og bygningslovens § 12-10, vedtar utvalg for plan og samferdsel å legge forslag til detaljregulering for direktørboligområdet, datert 07.11.12 ut til offentlig ettersyn i 6 uker.



### **Forslag til vedtak:**

Med medhold i Plan og bygningslovens § 12-11, jfr. § 12-10 avviser utvalg for plan og samferdsel å legge forslag til detaljregulering for direktørboligområdet, datert 07.11.12 ut til offentlig ettersyn.

Begrunnelse; de trafikale virkninger av utbyggingen må utredes. Bestemmelsene endres slik at rundkjøring må være ferdigstilt før brukstillatelser til bygningene kan gis.

Videre anmoder utvalg for plan og samferdsel om at bebyggelsen i byggeområde B6 fjernes slik at denne bygningen ikke blir for fremtredende i fht omkringliggende terreng m.m.

22.01.2013 Rådet for likestilling av funksjonshemmede

### **BEHANDLING:**

**Saksordfører: Stian M. Celius**

Innstillingen tas til etterretning.

### **RFFH-005/13 VEDTAK:**

Innstillingen tas til etterretning.

### **Behandling 24.01.2013 Utvalg for plan og samferdsel**

**Saksordfører: Kurt Wikan. I saksordførers fravær, orienterte Hans Hatle.**

### **Rådmannen trakk forslag til vedtak, og erstattet forslaget med:**

"I medhold av plan-og bygningslovens § 12-10, vedtar utvalg for plan og samferdsel å legge forslag til detaljregulering for direktørboligområdet, datert 07.11.12 ut til offentlig ettersyn i 6 uker."

Følgende endringer i bestemmelsenes gjøres;

Nytt pkt 1 i fellesbestemmelsene innarbeides av BE før plandokumentene legges ut til offentlig ettersyn;

*"det kan ikke tas i bruk mer enn 30 boenheter i planområdet før ny regulert rundkjøring på E6 ved Førstevann er opparbeidet"*

Innstillingen enstemmig vedtatt.

### **Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 007/13:**

I medhold av plan-og bygningslovens § 12-10, vedtar utvalg for plan og samferdsel å legge forslag til detaljregulering for direktørboligområdet, datert 07.11.12 ut til offentlig ettersyn i 6 uker."

Følgende endringer i bestemmelsenes gjøres;

Nytt pkt 1 i fellesbestemmelsene innarbeides av BE før plandokumentene legges ut til offentlig ettersyn;

*"det kan ikke tas i bruk mer enn 30 boenheter i planområdet før ny regulert rundkjøring på E6 ved Førstevann er opparbeidet.*

Bente Larssen  
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -