



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes

Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12

E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

Innkalling

Utvalg: Utvalg for plan og samferdsel
Møtedato: 11.09.2014
Møtested: Møterom Garsjøen, Rådhuset
Møtetid: 10:00

Ved eventuelt forfall, er representantene selv ansvarlig for å innkalle vara.

Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Kirkenes, 04.09.2014

Wikan, Kurt
utvalgsleder

SAKSLISTE:

Saksnr.:	Sakstittel:	Arkivsak ID:	
078/2014	SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL - GBNR. 27/3/103 KRONPRINSENGATE 1 Saksordfører: Roger Bruer, roger.bruer@gmail.com , tlf. 95280631	14/1404	
079/2014	DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN GBN 22/3 Saksordfører: Liv Mikkelsen, liv-mikk@hotmail.com , tlf. 92037762	14/1179	
080/2014	TSCHUDI KIRKENES AS SØKER OM FORLENGET VARIGHET FOR BOLIGRIGG LOKALISERT I VERKSBAKKEN - KIRKENES. Saksordfører: Karine Emanuelsen, kem@svk.no , tlf. 95174083	08/1718	
081/2014	SYDVARANGER GRUVE SØKER OM FORLENGET VARIGHET FOR BOLIGRIGGER I BJØRNEVATN OG KIRKENES. Saksordfører: Karine Emanuelsen, kem@svk.no , tlf. 95174083	09/523	
082/2014	DETALJREGULERING FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES Saksordfører: Karine Emanuelsen, kem@svk.no , tlf. 95174083	10/118	
083/2014	KOMMUNEPLAN FOR SØR-VARANGER 2014-2024. AREALPLANEN. VIDERE ARBEID MED SCOOTERLØYPENE. Saksordfører: Kurt Wikan, kuwik@frisurf.no , tlf. 90032225	13/263	



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Hansen, Anja Enhetsleder: Hansen, Anja, tlf. 78 97 74 85	Dato: 12.08.2014 00:00
Arkivkode: K2 - L42, GBN - 27/3/103, K2 - L42	Arkivsaksnr.: 14/1404
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	078/2014	11.09.2014

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL - GBNR. 27/3/103 KRONPRINSENGATE 1

Vedlagte dokumenter:

SØKNAD OM DISPENSASJON GBN 273103
SITUASJONSKART

Dokumenter i saken:

2014015053 SØKNAD OM ANSVARSRETT SOM ANSVARLIG SØKER GBN 27/3/103
2014014889 SØKNAD OM DISPENSASJON GBN 27/3/103
2014012808 FORHÅNDSKONFERANSE TILTAK PÅ GBNR 27/3/103
KRONPRINSENGATE 1
2014010433 ØNSKE OM DRØFTINGSMØTE I FORKANT AV SØKNAD

Kort sammendrag:

Odd Aune og Bente S Andersen søker om dispensasjons fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for BB1, krav om reguleringsplan for tiltak etter plan og bygningslovens § 20-1. Det søkes om oppføring av atelier og verksted med bebygd areal på ca 54 m² i to etasjer.

Faktiske opplysninger:

Odd Aune og Bente S Andersen søker om dispensasjons fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for BB1, krav om reguleringsplan for tiltak etter plan og

byggningslovens § 20-1.

I kommuneplanens arealdel punkt 4.1.1 står følgende:

«I hele område BB1 kan det ikke settes i verk tiltak (pbl §81,84,86b og 93) før området eller deler av området inngår i en reguleringsplan.»

Det søkes om oppføring av atelier og verksted med bebygd areal på ca. 56 m² i to etasjer, samlet bruksareal er ca. 110 m² og høyden på tiltakets møne er ca. 6,5 meter. I BB1 er tillat tomteutnyttelse 40 %, oppføring av dette tiltaket vil gi en tomteutnyttelse på 27,7 %.

Det ble i møte den 08.08.2014 gitt veiledning i forbindelse med estetisk utforming av bygget fordi de nåværende skisser viser ett tiltak som kan virke noe urolig fasademessig. Tiltakshaver arbeider med de foreslåtte endringene og vil levere dette før eventuell byggetillatelse gis. Det søkes nå om dispensasjon fra kravet om reguleringsplan for tiltak iht. plan og byggningslovens § 20-1.

Tiltaket er plassert 1 meter fra tomtegrense mot vei og det er derfor innhentet uttalelse fra vegmyndighet:

«Vi vil kunne fravike Veglovens byggegrenser slik det er søkt. Utbygning er vurdert til ikke å være til hinder for dagens trafikk. Området har heller ikke utbyggingsmuligheter som tilsier en fremtidig endring av trafikkbildet.»

Vurderinger:

I reguleringsplan kan det blant annet gis bestemmelser i forhold til estetiske krav, bruk av arealer og bygninger i området, byggegrenser, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet, trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser. Reguleringsplan dreier seg i all hovedsak om å tilrettelegge for utbygging på en måte som ivaretar viktige miljø- og samfunnshensyn. Reguleringsplaner skal sikre at vi planlegger og bygger gode løsninger og skaper en helhetlig plan på bygningssmassens plassering/utforming i terrenget.

Området BB1 omfatter hovedsakelig byboliger blandet med offentlig- og næringsbebyggelse. Kronprinsens gate 1 er en hjørnetomt i enden av veien og grenser mot eiendom som benyttes til idrett. Tiltakets plassering på eiendommen vil gjøre at eiendommen vil bli mer skjermet fra denne aktiviteten.

I BB1 tillates oppført garasjer med 4 meter høyde og 50m² bebygd areal uten at det kreves reguleringsplan. Det søkes om oppføring av atelier og verksted med bebygd areal på ca. 56 m² i to etasjer, samlet bruksareal er ca. 110 m² og høyden på tiltakets møne er ca. 6,5 meter. Det tillates en tomteutnyttelse inntil 40% bebygd areal for området og denne

eiendommens totale tomteutnyttelse med nytt tiltak vil være på 27,7% og etter dette i henhold til tillatt utnyttelsesgrad av eiendommer i området.

Det ble i møte den 08.08.2014 gitt veiledning i forbindelse med estetisk utforming av bygget fordi de nåværende skisser viser ett tiltak som kan virke noe urolig fasademessig. Tiltakshaver arbeider med de foreslåtte endringene og foreslåtte endringer vil føre til at tiltaket får en utforming som viser tilhørighet til eksisterende bygning på eiendommen og ikke skape uro estetisk sett.

Da tiltaket er i strid med bestemmelsene for BB1, krav til bebyggelsesplan, må søknaden behandles etter plan- og bygningslovens kapittel 19, hvor § 19-2 gir kommunen anledning til å gi dispensasjon.

I Plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd står følgende: *"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler"*.

Det skjønner kommunen skal utøve når det vurderes om dispensasjon skal gis er underlagt omfattende begrensninger. Dette kommer klart fram i lovkommentaren til ny Plan- og bygningslov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. For å innvilge dispensasjon må det således foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Som angitt i paragrafkommentarene i ny lov vil vurderingen av omsøkte tiltak i forhold til lovens kriterier være rettsanvendelse, og gjelder:

- Om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt
- Om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering
- Om det legges (tilstrekkelig) vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet
- Om det legges forutsatt vekt på foreliggende nasjonale eller regionale rammer og mål
- Om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt
- Om det dispenseres fra saksbehandlingsregler

Hvis vurderinger etter første, andre eller siste strekpunkt konkluderer med at lovens vilkår ikke er oppfylt vil dispensasjon ikke kunne gis. Tredje og fjerde strekpunkt vil først og fremst være aktuelle skjønnsmomenter i vurderinger etter første og andre strekpunkt. Det gjelder for så vidt også femte strekpunkt, men dette punktet vil være en ramme og påminnelse overfor kommunene, og et grunnlag for vedkommende myndighet og klageorganet i forbindelse med

en eventuell klagesituasjon dersom kommunen likevel fatter vedtak i strid med uttalelse fra fagorgan.

Søkers begrunnelse for dispensasjonssøknaden:

Aktivitet som snekring, søm, maling og fotomontasje er en viktig del av hverdagen for familien. Aktiviteten krever både gulvareal, høyde og lysforhold. Atelieret skal inneholde hobbyverksted og studio for film og bilderedigering og areal for vev og søm. Tomten er en hjørnetomt i enden av veien. Under planlegging er det jobbet for å ta opp og integrere form og linker som finnes på bygninger i området. Tomten er hellende som muliggjør å sette opp ett bygg som er høyere enn hva området er regulert for. Bygget vil ikke skygge for eller sjenere eksisterende bygg, hverken naboer eller egen bolig.

Området har endret seg kraftig siden 1997. Den største forskjellen er «lille banen» som gjør det vanskelig i vår, sommer og høst månedene å holde området fri for søppel og ugress. Det er kommet flere bygninger i tilknytning til «lille banen» som er satt opp uten å tenke linje eller hvordan de passer i området. Det samler seg gjenglemte sparker, deler av stilas, arbeidsbrakke på hjul og rester av det gamle kunstgresset fra fotballbanen. Området forfaller mer og mer og gir uttrykk av at det ikke er noen som føler ansvar for å holde det i hevd.

Tiltakshaver tror at ved å bygge nytt mot grenseområder og holde dette i orden, vil det gi positiv effekt på området.

Ved å plassere atelier som vist på situasjonskartet, vil dette «kle» gatebildet best. Det vil følge linjene på eksisterende bygg i gaten. Et annet aspekt er å holde en viss avstand mellom to bygg- da med tanke på forebyggende brannsikringstiltak.

Administrasjonens vurdering etter første strekpunkt:

Det søkes om tillatelse til oppføring av atelier med bebygd areal på ca. 56m². Tiltaket ligger i et område der det i kommuneplanens arealdel 4.1.1, ikke tillates tiltak iht. plan og bygningslovens § 20-1 før området inngår i en reguleringsplan. Formålet med bestemmelsen er å skape et helhetlig uttrykk for området. Eiendommens beliggenhet og med foreslåtte endringer av fasadene på tiltaket vil tiltaket ikke stride mot dette hensynet.

Administrasjonens vurdering etter andre strekpunkt:

Fordelen ved å gi dispensasjon vil være at tiltakets plassering vil føre til at eiendommen vil bli mer skjermet fra aktiviteten i idrettsanlegget. Avstanden mellom egen bolig og tiltaket oppfyller krav iht. plan- og bygningsloven vedrørende brann. Tiltaket er vurdert til ikke å være til hinder for dagens trafikk og området har ikke utbyggingsmuligheter som tilsier en fremtidig endring av trafikkbildet.

Etter en samlet vurdering av første og andre strekpunkt, anser administrasjonen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er ut i fra dette oppfylt.

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:

Alternative løsninger:

Forslag til innstilling:

Med medhold i plan- og bygningslovens § 19-2 gir utvalget for plan og samferdsel dispensasjon fra bestemmelsene for BB1, krav om reguleringsplan, og tillater oppføring av atelier på 56 m² i to etasjer og høyde fra terreng til høyeste bygningsdel på 6,5 meter.

Begrunnelse:

Eiendommen vil bli mer skjermet fra aktiviteten i idrettsanlegget. Avstanden mellom egen bolig og tiltaket oppfyller krav iht. plan- og bygningsloven vedrørende brann. Tiltaket er vurdert til ikke å være til hinder for dagens trafikk og området har ikke utbyggingsmuligheter

som tilsier en fremtidig endring av trafikkbildet. Formålet med bestemmelsen er å skape et helhetlig uttrykk for området. Eiendommens beliggenhet og med foreslåtte endringer av fasadene på tiltaket vil tiltaket ikke stride mot dette hensynet.

Bente Larssen
rådmann

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

Tiltakshaver			
Navn	Odd Anne / Bente S. Andersen	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon
Adresse	Kronprinsersgt. 1	Postnr.	Poststed
		9900	Kirkenes

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon for følgende eiendom				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Eiendommens adresse
27	3	103		Kronprinsersgt. 1, 9900 Kirkenes

Det søkes med dette om dispensasjon fra:

<input type="checkbox"/>	Kommuneplanens bestemmelser
<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan
<input type="checkbox"/>	Plan- og bygningsloven
<input type="checkbox"/>	Teknisk forskrift
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegloven
<input type="checkbox"/>	Annet:

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
11 JULI 2014		
Saksnr:	Dok.nr:	Off. vurdering
14/1404		Kopi til

Det søkes om dispensasjonen fra følgende bestemmelse/forskrift, for å bygge:

atelier på eget tomt - se vedlagt beskrivelse og søknad

Begrunnelse for å søke dispensasjon er (angi evt. fordeler/ulempes dispensasjonen medfører):

atelier - se vedlagt beskrivelse og søknad

Tiltakshavers underskrift	
Sted og dato	Underskrift
Kirkenes 10/7 2014	Odd Anne / Bente S. Andersen

Vedlagt følger:	
Gjenpart av nabovarsel	Andre vedlegg/søknad

Bygnings avdeling ved
Sør Varangerkommune
Rådhuset, 9900 Kirkenes

Odd Aune og Bente S Andersen
Kronprinsensgt 1
9900 Kirkenes

Kirkenes 10 juli 2014

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan og veg loven ifob med bygging av atelier, byggesak nr 14/1404

Viser til drøftingsmøte med bygnings etat ved Sør Varanger kommune 26 juni 2014, hvor vi fikk god veiledning i forbindelse med bygge sak nr 14/1404 og søker med dette om dispensasjon fra høyde krav, fra kommuneplan areal del BB1 og veg loven.

Vi ønsker å bygge et atelier på samlet grunnflate på 56 m² på vår tomt, Grn. 27 Brn 3. Vi er en familie hvor aktivitet som snekring, søm, maling og «fotomontasje» av ulik art er en viktig del av hverdagen. Denne type aktiviteter som krever både gulv areal, høyde og lysforhold. Derfor ønsker vi å bygge ett atelier som inneholder hobby verksted og studio for film og bilde redigering og areal for vev og søm

Vår tomt er en hjørne tomt og ligger i enden av en vei. Når vi har tegnet og planlagt har vi vært bevist på å ta utgangspunkt i tomte, både form, helling, bygninger rundt oss, og jobbet for å ta opp og integrere form og linjer som finnes på bygninger i område.

Vår tomt har en ganske betydelig helling, som vi mener muliggjør å sette opp ett bygg som er høyere enn hva område er regulert for. Med å plassere ett bygg på tomte slik vedlagt situasjons kart viser og på grunn av helling i bakken, vil ett atelier med en slik høyde ikke skygge for - eller genere eksisterende bygg, hverken naboer eller vår egen bolig

Vi har målt i luft linje og sikt linje på gateplan, og vi kan ikke se at en bygning med en høyde som er utover regulerte bestemmelser og lover vil være skjemmende for område. Bilder hvor vi angir høyde og plassering er levert til bygnings etaten i forbindelse med drøftingsmøte.

Ang vegloven

Vi flyttet til dette område i 1997, siden da har område endret seg kraftig. Den største forskjellen er at «lille banen» har fått helårs vante som gir en fysisk avgrensning. Dette gjør det vanskelig i vår, sommer og høst månedene å holde område fritt for søppel og ugress. Det har også kommet flere bygninger i tilknytning til lille banen, som er satt opp uten å tenke linje eller hvordan de passer i området. Det samler seg gjenglemte sparker, deler av stilas, ei arbeidsbrakke på hjul og rester av det gamle kunstgresset fra fotballbanen. De to siste somrene har man også brukt område for å lagre sand

og stein. Dette har ikke blitt ryddet opp. En tid ble det samlet avskiltede bilvrak som ingen kjentes ved – men disse er heldigvis fjernet nå. Område forfaller mer og mer og gir uttrykk av at det ikke er noen som føler ansvar for å holde det i hevd.

Vi tror at ved å bygge nytt mot grenseområder og holde dette i orden - vil dette gi en positiv effekt på område.

For å integrere et atelier på vår tomt, har vi vurdert det slik, at ved å plassere det som vist på situasjonskartet, vil dette «kle» gatebilde best. Det vil følge linjene på eksisterende bygg i gaten. Det er en viktig grunn for at vi ønsker vi å sette det slik på tomte, tiltros for at det vi medføre at vi må utover 8 meters regelen - da fra senter på eksisterende vei. Se for øvrig vedlagt situasjonskart

Et annet aspekt er å holde en viss avstand mellom to bygg – da med tanke på forebyggende brannsiktings tiltak.

Ang nabo erklæring.

Ettersom vi har vært svanger med «atelier tanken» i flere år har vi har snakket med naboer og diskutert våre planer med de. Den eneste naboen som er direkte berørt av en ny bygning er Sør Varanger kommune. Her vil vi vise til drøftingsmøte hvor vi orientert om våre ønsker. Dersom vi får tillatelse til å gå videre med våre byggeplaner vil vi selvfølgelig innhente naboerklæring, både fra de som er direkte berørt og de som er i område rundt.

Bygge ansvarlig /søknad om å stå som selvbygger

Dersom vi får tillatelse til å bygge atelier slik vi ønsker, vil vi søke om at Odd Aune får stå som ansvarlig for prosess og bygging – og med det medføre av regler og forskrifter. Her kan vi opplyse at Odd Aune har tidligere stått som ansvarlig for fler bygg. Bla vår bolig i Kronprinsensgt. 1

Vedlegg
Situasjonskart
Fasade tegninger med mål
Snitt tegning med mål

Med vennlig hilsen


Odd Aune og Bente S. Andersen

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr/Fnr.:

Målestokk: 1:500

Adresse:

Areal:

Dato: 26.06.2014

Saksbehandler:

Planid:

Plannavn:



**SØR-VARANGER
KOMMUNE**

Pb. 406, 9915 Kirkenes

Originalformat: A4

Koordinatsystem: Euref89 UTM sone35



Eiendomskart, kvalitet

— God — Middels — Dårlig

Vann & Avløp

○ Kum

□ Sluk

⊠ Kran

--- AF --- OV

— SP

— VL



Fylles ut av ansvarlig søker:

Hvis ja på enten flom, flystøy, radon, ras & skred eller vegstøy er mottiltak påkrevd

Flom:

Flystøy:

Radon:

Ras & skred:

Vegstøy:

Vedlegg:

Søknad om tiltak

Søknad om tiltak uten ansvarsrett

Murkronehøyde _____ m.o.h

Tiltakshaver: _____

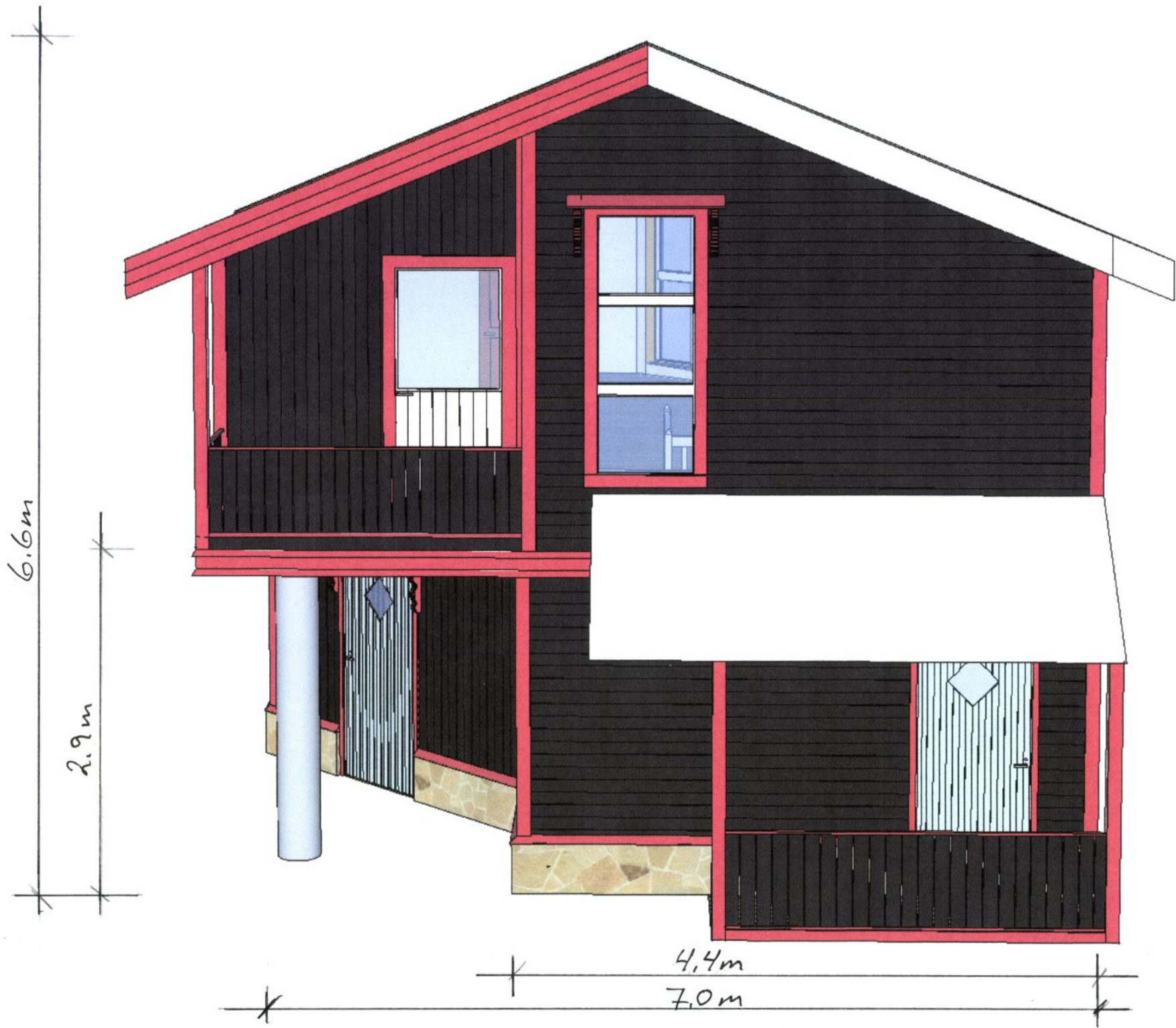
Ansvarlig søker - Prosjekterende: _____

Dato: _____

Eiendomsgrensene på kartet er ikke juridisk bindende

Det tas forbehold om feil i kartgrunnet

Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnet



6.6m

2.9m

4.4m

7.0m



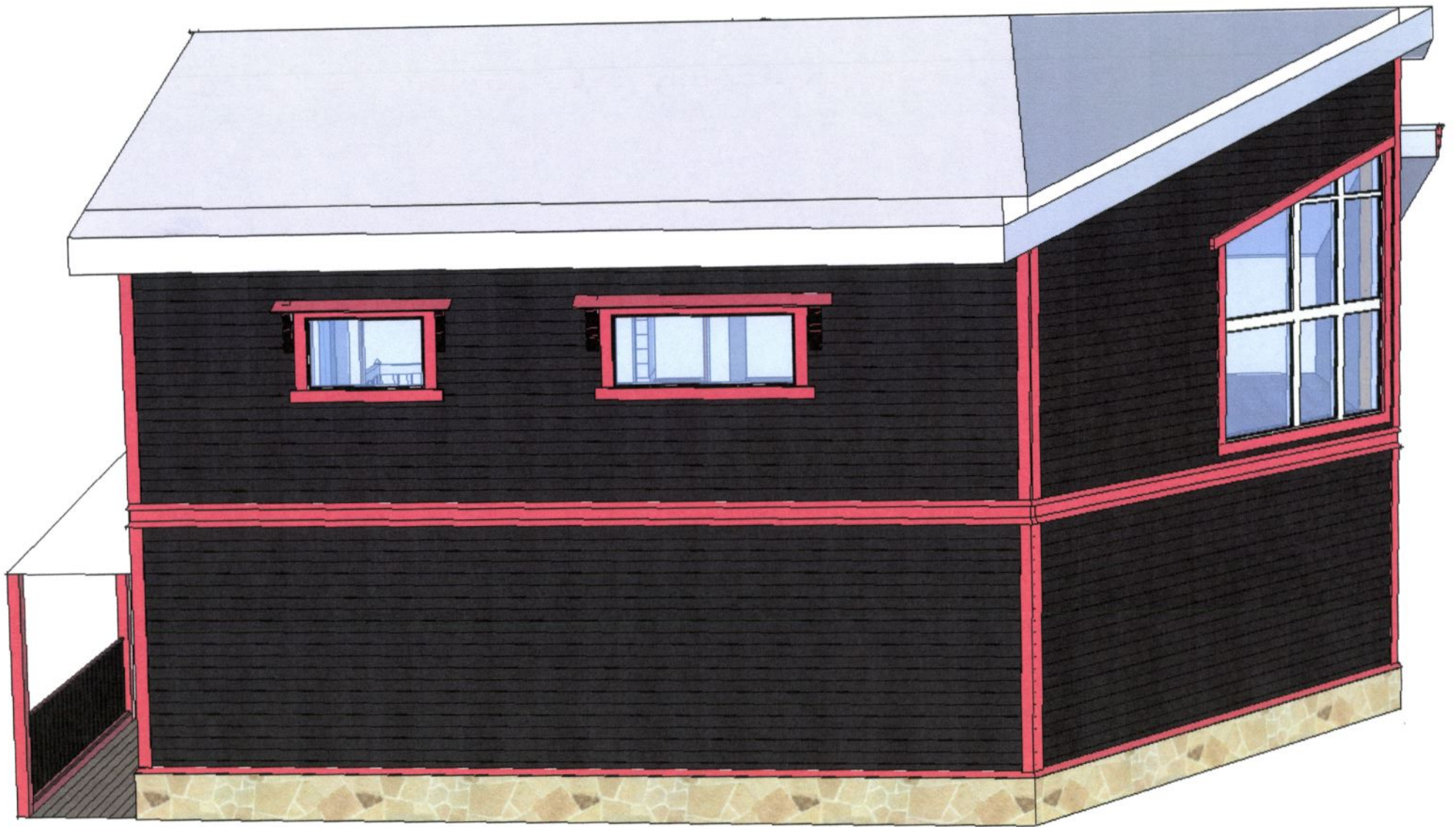
Fasade sør



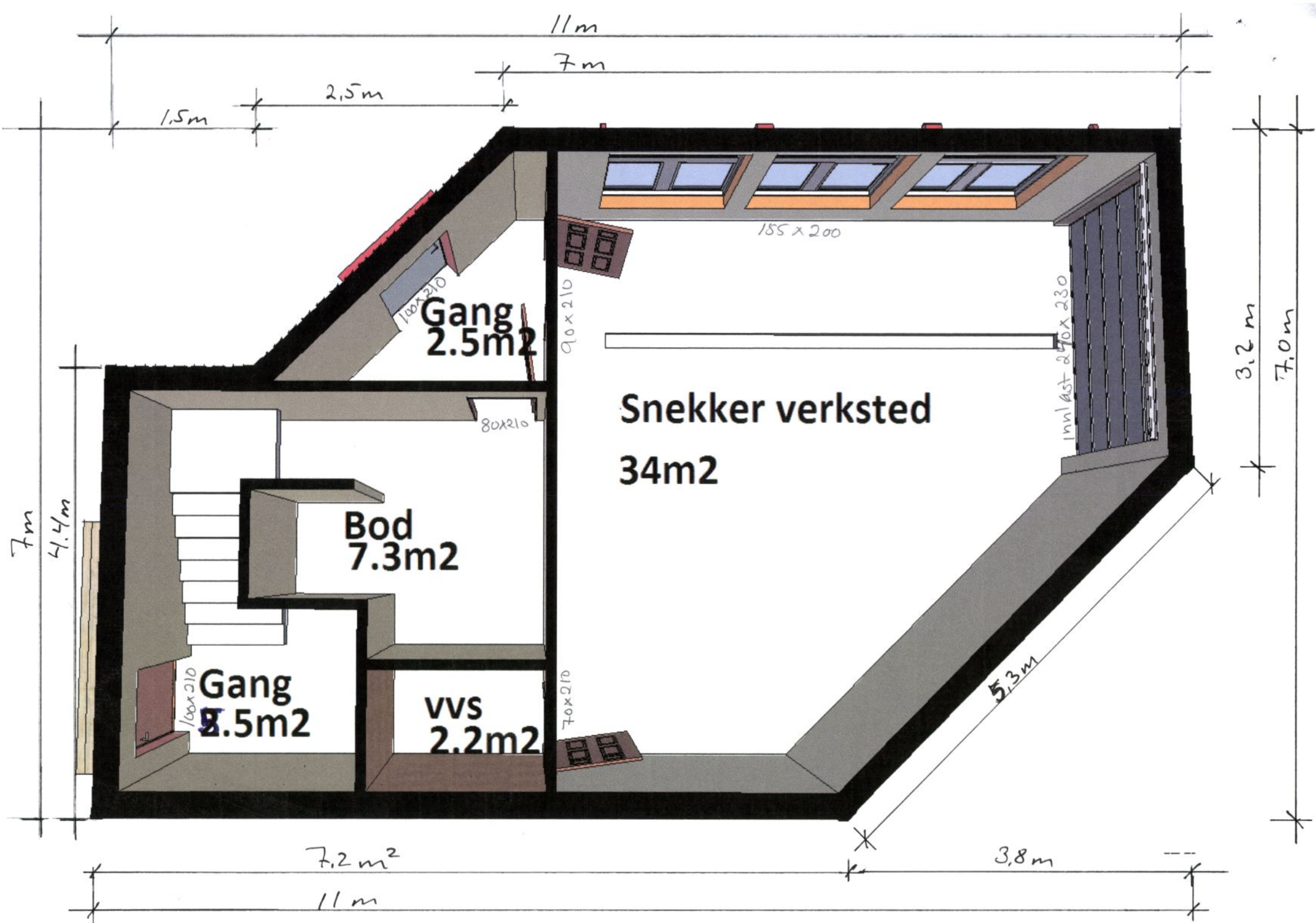
Fasade vest

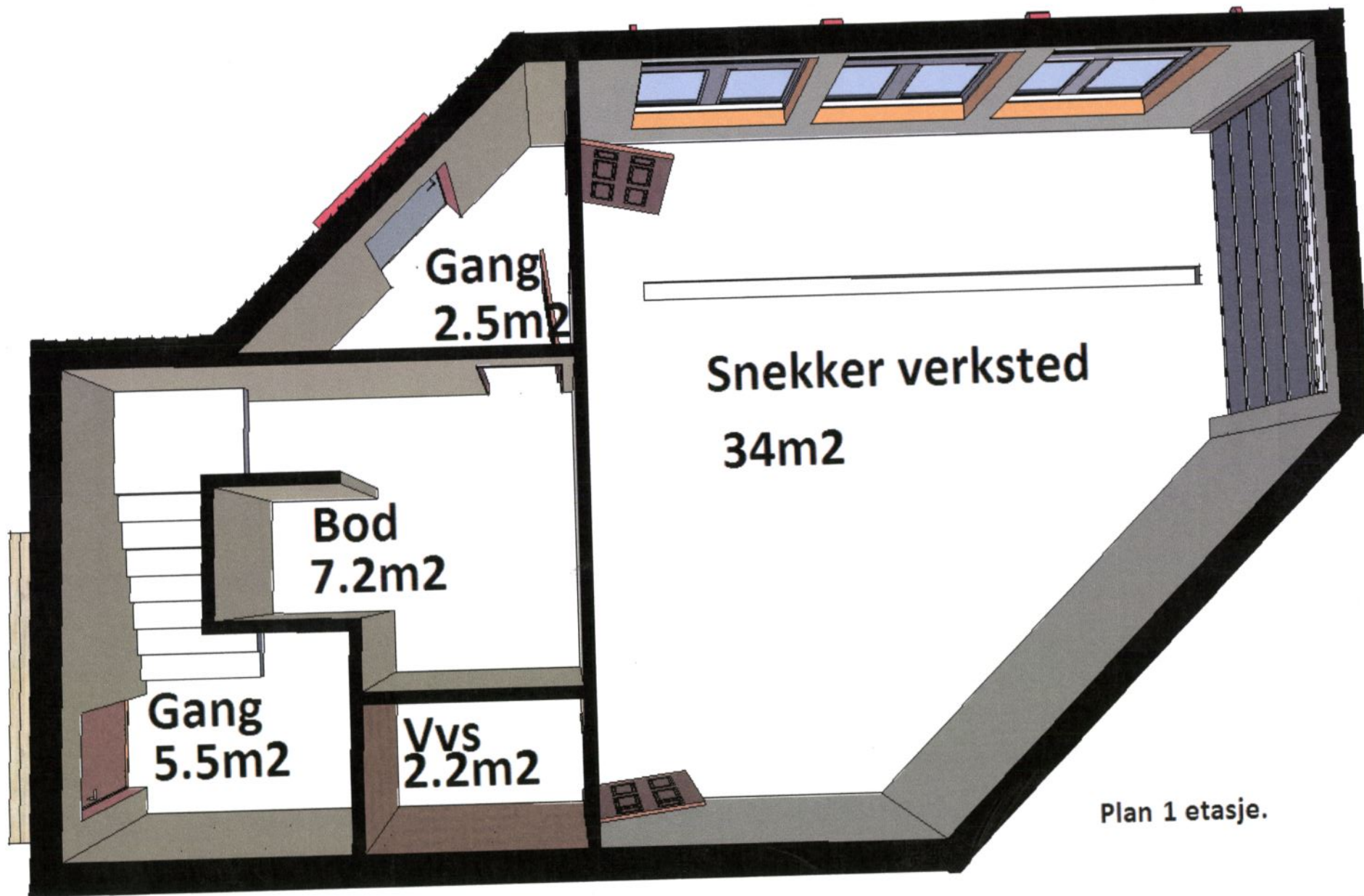


Fasade øst



Fasade nord





Plan 1 etasje.



Lyd
11m²

studio/atilie
42m²

Vask
5,6m²

Plan 2 etasje.

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr/Fnr.: 27/3/103

Målestokk: 1:500

Adresse:

Areal:

Dato: 04.06.2013

Saksbehandler: sak 14/1404

Planid:

Plannavn:



SØR-VARANGER KOMMUNE

Pb. 406, 9915 Kirkenes

Originalformat: A4

Koordinatsystem: Euref89 UTM sone35



Eiendomskart, kvalitet

God Middels Dårlig

Vann & Avløp Kum Sluk Kran
AF OV SP VL



Fylles ut av ansvarlig søker:

Hvis ja på enten flom, flystøy, radon, ras & skred eller vegstøy er mottiltak påkrevd

Flom: Flystøy: Radon: Ras & skred: Vegstøy:

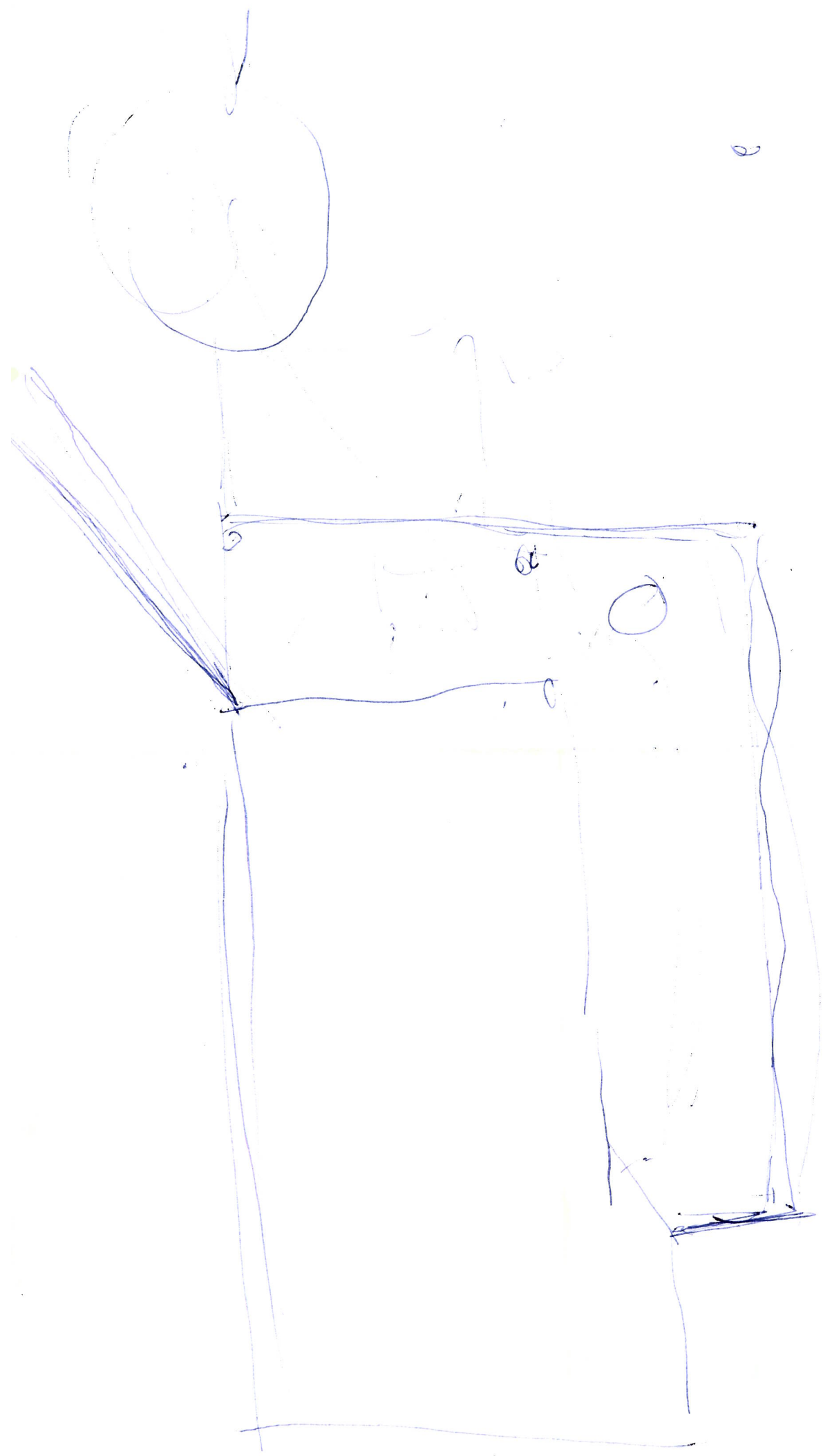
Vedlegg: Søknad om tiltak Søknad om tiltak uten ansvarsrett Murkronehøyde _____ m.o.h

Tiltakshaver: _____ Ansvarlig søker - Prosjekterende: _____ Dato: _____

Eiendoms grensene på kartet er ikke juridisk bindende

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget

Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget





SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Kvamme, Bernt Enhetsleder: Kvamme, Bernt, tlf. 78 97 74 84	Dato: 01.09.2014 00:00
Arkivkode: K2 - L42, K2 - L83, gbn - 22/3	Arkivsaksnr.: 14/1179
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	079/2014	11.09.2014

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN GBN 22/3

Vedlagte dokumenter:

SÅ, knad om dispensasjon gnr 22nr3 (2).pdf (L)(448807)
kart.PNG (L)(448806)
Utsikt fra tomt.jpg (L)(448801)
uttalelse fylkeskommunen(460489)
uttalelse reindrft(459389)
mot syd-vest.jpg (L)(448799)
mot Å, st.jpg (L)(448800)
fra kommunalvei 2.jpg (L)(448804)

Dokumenter i saken:

2014013741 UTTALELSE VEDRØRENDE DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR GBN 22/3 LANGVASSEID
2014013158 UTTALELSE VEDØRENDE DISPENSASJONSSØKNAD FRADELING GBN 22/3 LANGVASSEID
2014012630 SVAR PÅ DISP REG PLAN GNR 22 BNR 3 SØKNAD TIL HØRING
2014010439 DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN GNR 22 BNR 3. SØKNAD TIL HØRING.
2014010423 DISPENSASJON FRA REG.PLAN - MIDLERTIDIG SVARBREV
2014008446 DISPENSASJON FRA REG.PLAN

Kort sammendrag:

Det er mottatt om dispensasjon fra reguleringsplan på gnr. 22 bnr 3, Langvasseid.

Eiendommen er regulert til landbruk, fritidsboliger og boliger.

Planen for dette området ble vedtatt i juli 2009, og er regulert til landbruk, fritidsboliger og boliger.

Det aktuelle området som omfattes av dispensasjonssøknaden er et gammelt grustak. Over den sørlige delen av omsøkt område går det høyspentlinjer.

Faktiske opplysninger:

Om dispensasjoner/ rettsgrunnlaget.

Dispensasjon innebærer at en tiltakshaver etter søknad gis unntak fra planer og bestemmelser.

Bestemmelsene fremgår av kapittel 19 i PBL.

Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt.

Dersom dette ikke gjennomføres i praksis, kan vedtak om dispensasjon bli ugyldig.

Dispensasjon kan gis varig eller midlertidig. En dispensasjon endrer ikke en plan, men gir tillatelse til å fravike planen for det aktuelle tilfelle søknaden gjelder.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og

beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Søknaden skal også vurderes etter Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark, jfr. Finnmarkslovens § 4.

Det følger av retningslinjens § 2 at disse ikke kommer til anvendelse ved Plan- og bygningsmyndighetens vedtak om endret bruk av utmark som er i samsvar med planer etter Plan og bygningsloven. Hva som er å anse som endret bruk av utmark må avgjøres konkret i det enkelte tilfelle, jfr. retningslinjens § 3.

Administrasjonens vurdering er at området er et gammelt grustak, og selv om grustak og boligtomt er vidt forskjellige formål, er det ikke snakk om noen endret bruk av utmark, slik det forstås i Finnmarksloven.

Noen utførlig vurdering etter retningslinjene er derfor ikke nødvendig.

Søknaden skal også vurderes etter Naturmangfoldloven og særlig etter §§ 8 – 12, hvor forvaltningen i sine vedtak plikter å redegjøre for og synliggjøre kunnskapen og virkningene et tiltak kan få for naturmangfoldet.

Gjennom søk i Artsdatabanken med tilliggende databaser og kommunens egen biologisk mangfold registrering fra 2005, er det ikke registrert forekomst av truede arter eller naturtyper, eller naturmangfold for øvrig som vurderes til å ta særlig skade av tiltaket, og i dette tilfellet vurderes kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet som tilstrekkelig til at tiltaket kan gjennomføres.

Kommunen kan sette vilkår for dispensasjon. Vilkårene må ha som formål å ivareta de hensyn som fremgår av § 1-1, Lovens formål og § 3-1 Oppgaver og hensyn i planleggingen

etter loven.

Etter dette er kommunens adgang til å gi dispensasjon avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Utdyping.

Som angitt i lovkommentaren til ny lov vil vurderingen av omsøkte tiltak i forhold til lovens kriterier være rettanvendelse. Det gjelder særlig:

- om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt,
- om fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering
- om det legges (tilstrekkelig) vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet
- om det legges forutsatt vekt på foreliggende nasjonale eller regionale rammer og mål
- om negativ uttalelse fra statlig eller regional fagmyndighet tillegges tilstrekkelig vekt.
- om det dispenseres fra saksbehandlingsregler

Hvis vurderingen etter første, andre og siste strekpunkt konkluderer med at lovens vilkår ikke er oppfylt vil dispensasjon ikke kunne gis. Tredje og fjerde strekpunkt vil først og fremst være aktuelle skjønnsmomenter i vurderingene etter første og andre strekpunkt. Det gjelder for så vidt også femte strekpunkt, men dette punktet vil være en ramme og påminnelse overfor kommunene, og et grunnlag for vedkommende myndighet og klageorganet i forbindelse med en ev. klagesituasjon dersom kommunen likevel fatter vedtak i strid med uttalelse fra fagorgan.

Hvis konklusjonen etter vurdering i forhold til foregående kriterier er at det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon – så må i tilfelle kommunen foreta en vurdering om de finner grunn til å gi dispensasjon. Det forutsettes at kommunen må ha en saklig grunn for ikke å dispensere (og som i tilfelle ikke kan avbøtes gjennom dispensasjonsvilkår). Dette kan for eksempel være at de vil se saken i større sammenheng, eller at det har vært mange nok dispensasjoner i området og at det ev. bør utarbeides ny plan før det gis tillatelse til flere tiltak.

Ved dispensasjon fra bestemmelser i lov, vedtekt eller forskrift skal legges vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dette vil særlig gjelde i byggesaker, men når det gjelder Universell utforming – tilgjengelighet for alle er det viktig at planbestemmelser som sikrer dette ikke undergraves gjennom dispensasjoner.

Dispensasjoner må derfor ikke innebære løsninger til nevneverdig skade for slike hensyn.

Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.

Statlige og regionale rammer og mål skal legges til grunn for vurderingen og interesseavveiningen i saker som gjelder dispensasjon fra planer og fra byggeforbudet i § 1–8 (strandsonen). Det er et hovedprinsipp i loven at kommunens myndighetsutøvelse og vedtak må ligge innenfor statlige og regionale rammer og mål, og det gjelder også dispensasjonssaker. Der det foreligger statlige og regionale rammer og mål for arealpolitikken, skal disse legges til grunn for dispensasjonsvurderingen i den enkelte sak.

Kommunen bør ikke gi dispensasjon i strid med uttalelse fra statlig eller regional myndighet. Dersom slik dispensasjon likevel gis, kan statlig eller regional myndighet benytte sin rett til å fremme klage dersom det er behov for å endre eller oppheve et dispensasjonsvedtak.

Særlig vurdering i denne saken.

Det omsøkte området er i dag regulert til landbruk. Men den tidligere faktiske bruken av området er at det er et gammelt grustak. Noen landbruksmessig verdi har området derfor ikke. Hvorfor området ble regulert til landbruk fremkommer ikke av plandokumentene.

Det er søkt på en tomt på om lag 8 da. Søker har begrunnet dette med at det vil gi en naturlig arrondering mot eksisterende eiendomsgrenser og den kommunale veien. Den sørlige delen av omsøkt område er bebygd med høyspentlinjer, og hvor det under disse ikke er tillatt å ha bygninger for "varig opphold".

Kommuneplanens arealdel har retningslinjer for arealbruk, også fradeling og tomtestørrelse, som er inntil 2 da for bolig. Retningslinjene tar utgangspunkt i overordnet nasjonal

arealpolitikk, som i stort går ut på å utnytte arealer effektivt ved å bygge tett og konsentrert og sørge for god arealutnyttelse.

Det er naturlig å gjøre en vurdering av tomtestørrelsen opp mot retningslinjene.

Som det fremgår av søknaden omfatter denne et areal på om lag 8 da, dvs over det som retningslinjene tilsier. Søker har begrunnet størrelsen. Hvorvidt dette skal få gjennomslag må vurderes konkret i hvert tilfelle, og er gjenstand for politisk skjønn.

Slik utredningen nå fremstår, vil det være utøvelse av politisk skjønn, som tilsier om søknad om dispensasjon skal innvilges eller ikke. De negative faglige vurderingene er knyttet til tomtestørrelsen, ikke om dispensasjon skal gis eller ikke.

Siden søknaden er en dispensasjonssøknad etter PBL kapittel 19, betinger det i dette tilfelle at den skal sendes på høring til berørte myndigheter;

Kulturminnemyndighetene har ingen merknader.

Reindriften vurderer det dit hen at de negative virkningene ikke blir vesentlig da området er bebygd.

Verken Fylkesmannen i Finnmark, eller Varanger Kraft har avgitt uttalelse til søknaden.

Innspillene anses som ivaretatt.

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: ingen spesielle utover det som er nevnt ovenfor.

Infrastruktur: kommunestyret har gjennom kommuneplanen tilkjennegitt et ønske om befolkningsøkning og boligbygging må skje i hele kommunen.

Barn og ungdom: ingen spesielle utover det som er nevnt ovenfor.

Kompetansebygging: ingen spesielle utover det som er ovenfor.

Økonomi: ingen spesielle utover det som er ovenfor

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:
ingen spesielle utover det som er ovenfor. TEK 10 har egne bestemmelser for universell utforming av boliger og uteområder.

Alternative løsninger:

1. Med medhold i Plan- og bygningslovens § 19-2 gir Utvalg for Plan og samferdsel dispensasjon fra reguleringsplan på gnr. 22 bnr 3 som omsøkt i søknad datert 21.04.14.

Begrunnelse;

Området er et gammelt grustak og har ingen landbruksmessig verdi.

Tiltaket gir heller ikke vesentlige miljøulemper, jfr. Naturmangfoldloven og de samlede fordeler framstår større enn ulempene.

2. Med medhold i Plan og bygningslovens § 19-2 gir ikke utvalg for Plan og samferdsel dispensasjon fra reguleringsplan på gnr. 22 bnr. 3 som omsøkt i søknad datert 21.04.14.

Begrunnelse; en boligtomt på 8 da. Er ikke tråd med overordnet nasjonal arealpolitikk. Søker må tilrettelegge for flere boliger på arealet.

Forslag til innstilling:

Saken legges frem uten forslag til vedtak.

Bente Larssen
rådmann

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

Ådne Hesenget Jenssen
Langvasseid
9910 Bjørnevatn
aadne@hesenget.no

telefon 976 35 960

Langvasseid 21.04.2014

Sør-Varanger Kommune
v/ Plan og Utvikling
9900 Kirkenes.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Gnr22 bnr3.

Viser til tidligere korrespondanse og samtaler vedrørende fradeling av boligtomt på Gnr 22. bnr 3 på Langvasseid (sak 13/1913).

Eiendommen det søkes fradeling fra er regulert til landbruksformål, men det er ikke drift på eiendommen.

Området som søkes dispensasjon fra reguleringsplanen for ligger i det nord østlige hjørne av eiendommen, og har tidligere vært benyttet til grustak for Sør-Varanger Kommune og Statens Vegvesen frem til midt på 70 tallet, og med sporadiske uttak på 80 tallet. Området har av den grunn ingen landbruksmessig verdi.

Størrelsen på området det søkes fradeling på er på ca 7-8 mål. Grunnen til at den nye eiendommen blir såpas stor er at den da vil følge eksisterende eiendomsgrense i øst, følge kommunal veg i nord og vest og avsluttes mot eiendomsgrensen til 22/47 i syd. Dette vil gi naturlige grenser til den nye eiendommen. Hvis den nye eiendommen skal gjøres mindre vil det medføre at det blir ei «flis» av 22/3 mellom denne og 22/47. Denne flisa har ingen verdi for 22/3 da den allerede okkupert av høyspentlinjer.

Langvasseid som bygd er i en positiv utvikling der det de senere årene er kommet til flere nye boliger, og flere er under planlegging. Det som er spesielt gledelig er at det er bygdas egen ungdom som vil etablere seg her som de har sine røtter, og det blir da viktig at de gis mulighet til dette gjennom å opprette og tildele tomter på steder som er egnet til formålet.

Det kan nevnes at det ble laget en reguleringsplan for eiendommen, som ble vedtatt i kommunestyre i 2009 i forbindelse med at det ble lagt ut noen hyttetomter, 2 boligtomter og grensejusteringer mot eksisterende eiendommer. Disse tomtene ligger sør for området det nå søkes dispensasjon for. Grunnen til at denne tomten ikke ble tatt med i reguleringsplanen da var at daværende saksbehandler på kommunen påstod at hvis denne også skulle reguleres måtte det lages en ny plan for hele eiendommen, og at saksbehandlingsgebyrene på dette ville bli så høye at jeg ikke så meg råd til å gjøre det da. Det har jeg fått opplyst sener at ikke stemmer.

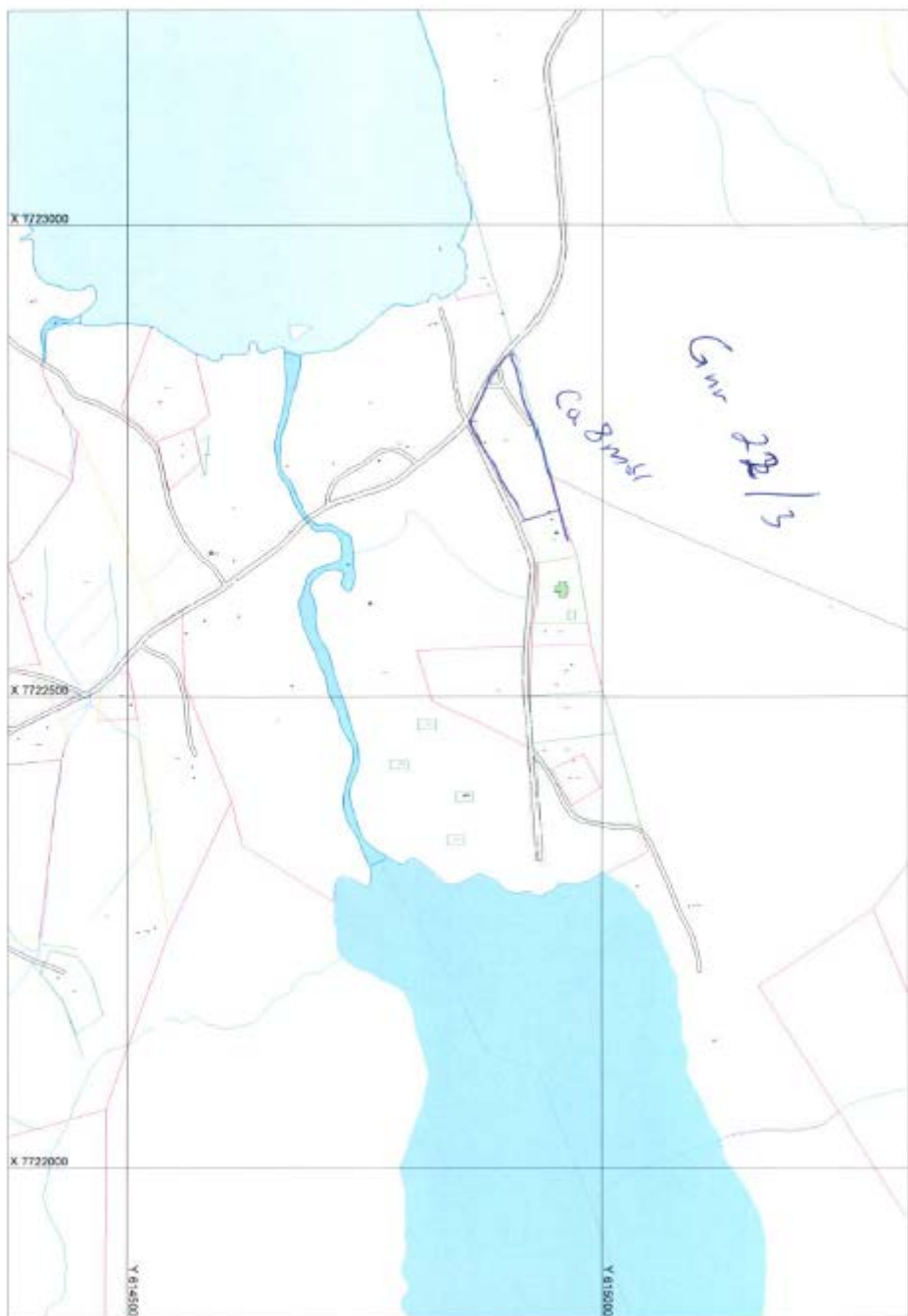
Vedlagt ligger bilder over området, og en kart skisse.

Nabovarsel til tilgrensende eiendommer er sendt til eiere på Gnr 22 bnr 33, og Gnr 22 bnr 47, men ikke mottatt i retur.

Ettersendes til kommunen når de er mottatt.

Med vennlig hilsen

Ådne Hesenget Jenssen







FINNMARK FYLKESKOMMUNE
FINNMÁRKKU FYLKKAGIELDA
Sentraladministrasjonen
Guovddášhálddahus

Vår dato: 18.06.2014

Vår ref: 201402636-2

Arkivkode: ---

Deres ref: 14/1179/3/BK

Gradering:

Saksbehandler: Jan Ingolf Kleppe
Telefon: +4778963074
jan.ingolf.kleppe@ffk.no

Sør-Varanger kommune
Postboks 406
9915 KIRKENES

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
20 JUNI 2014		
Saksnr: 14/1179-	Dok.nr:	Off vurdering:
		Kopi til:

Uttalelse vedr dispensasjonssøknad fradeling gnr 22/3 Langvasseid - Sør-Varanger kommune

Vi viser til Deres brev av 21.05.2014.

Finnmark fylkeskommune kjenner ikke til automatisk freda kulturminner innafør det aktuelle området og har derfor ingen merknader til tiltaket.

Vi minner imidlertid om aktsomhetsplikten. Skulle det under arbeidet likevel komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven), § 8. Denne meldeplikt må formidles videre til de som skal utføre tiltaket.

Denne uttalelsen er gitt på vegne av Finnmark fylkeskommune. Vi gjør for øvrig oppmerksom på at det skal hentes inn en egen uttalelse fra Sametinget, avdeling for rettigheter, næring og miljø, Finnmark.

Med hilsen

for Stein Tage Domaas
Stein Tage Domaas
plan- og kulturminnesjef

Jan Ingolf Kleppe
Jan Ingolf Kleppe
arkeolog

Kopi til: Sametinget / Sámediggi, Ávjovárgeaidnu 50, 9730 Kárásjohka/Karasjok

Postadresse
Fylkeshuset
9815 VADSØ
postmottak@ffk.no

Besøksadresse
Henry Karlsens plass 1
9800 VADSØ
www.ffc.no

Telefon +47 78 96 30 00
Telefaks +47 78 96 30 01

Org.nr 964 994 218
Bankkonto 4930.09.12051

Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik
V/ Egil Kalliainen
Rødsand
9910 Bjørnevatn

Sør-Varanger Kommune
Postboks 406
9915 Kirkenes

160613

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN GNR. 22 BNR. 3 SØKNAD TIL HØRING

Deres ref: 14/1179/3

Reinbeitedistriktet har vurdert søknaden om dispensasjon fra reguleringsplan. Langfjordeidet er ikke stort og dette er en trekkvei for rein. På nordsiden er Langfjorden og på sørsiden er Langvannet. Det omsøkte området er ett viktig punkt på denne lange strekningen for rein.

Det er viktig at ikke Langvasseidet blir stengt for trekk til rein. I de fremlagte bestemmelsene er det ikke tillatt å sette opp gjerder. Det er viktig at dette blir fremhevet slik at vilt kan kryss over Langvasseidet.

Reindriften vil få ett inngrep i reindriftsområdet. De negative virkningene blir ikke vesentlig da området er bebygget i dag. Dog er det viktig at de tiltak som blir iverksatt ikke blir utformet slik at de utgjør en fare for rein eller annet vilt. Det er viktig at trekk av rein eller annet vilt i området må kunne skje uten vesentlige hindringer som gjerder eller tilsvarende tiltak.

Med hilsen



Egil Kalliainen
Leder, Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik









SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Marthinussen, Trond Enhetsleder: Marthinussen, Trond, tlf. 78 97 74 89	Dato: 27.08.2014 00:00
Arkivkode: K2 - L42, GBN - 27/29	Arkivsaksnr.: 08/1718
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	080/2014	11.09.2014

TSCHUDI KIRKENES AS SØKER OM FORLENGET VARIGHET FOR BOLIGRIGG LOKALISERT I VERKSBAKKEN - KIRKENES.

Vedlagte dokumenter:

VEDTAK PÅ SØKNAD OM BYGGING AV NYBYGG OG PARKERINGSPLASS 27/29
SØKNAD OM PERMANENT OPPSTILLING AV BOLIGRIGG/BRAKKER - SYDVARANGER
INDUSTRIOMRÅDE
SØKNAD OM TILLATELSE FOR PERMANENT BOLIGRIGG I VERKSBAKKEN-
SYDVARANGER
document2014-01-16-120652.pdf

Dokumenter i saken:

- 2014001116 SØKNAD OM FORLENGELSE AV TILLATELSE FOR MIDLERTIDIG INNKVARTERING.
- 2012002012 MELDING OM POLITISK VEDTAK - SØKNAD OM PERMANENT BOLIGRIGG KIRKENES
- 2012001716 MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 30.01.12: TSCHUDI KIRKENES SØKER OM TILLATELSE FOR PERMANENT BOLIGRIGG I VERKSBAKKEN-SYDVARANGER
- 2011019057 SØKNAD OM PERMANENT OPPSTILLING AV BOLIGRIGG/BRAKKER - SYDVARANGER INDUSTRIOMRÅDE
- 2009000546 VEDRØRENDE TIDLIGERE FAKTURERT BYGGESAKS GEBYR FOR BOLIGRIGG
- 2009000544 FERDIGATTEST FOR MIDLERTIDIG BOLIGRIGG I VERKSBAKKEN - SYDVARANGER 27/29
- 2008012176 FERDIGMELDING - KONTROLLERKLÆRING
- 2008008697 VEDTAK PÅ SØKNAD OM BYGGING AV NYBYGG OG PARKERINGSPLASS 27/29

2008008682 SØKNAD OM ANSVARSRETT PRO/KPR
2008008375 FORELØPIG SVARBREV PÅ SØKNAD OM BYGGING AV NYBYGG OG
PARKERINGSPLASS 27/29
2008006796 SØKNAD OM BYGGING AV NYBYGG OG PARKERINGSPLASS

Saksopplysning:

Aktuelle boligrigg ble tatt i bruk i 2008 og har en kapasitet til innkvartering av 44 personer. Riggeren ble omsøkt som midlertidig, og det ble gitt tillatelse med en varighet på inntil tre år. (riggen ble omsøkt før forskrift om midlertidige byggverk i SVK ble utferdiget/gjort gjeldende).

I 2011 søkte Tschudi Eiendom AS om permanent tillatelse for samme rigg. Søknaden omhandler dette, samt vår utredning fra 2011 finnes vedlagt denne sak.

Rådmannens innstilling var at det ikke skulle gis permanent tillatelse da aktuelle rigg ikke oppfyller tekniske krav for bygning ment til boligformål. I tillegg så ville det å etablere faste boliger inne i aktuelle området være i strid med reguleringsbestemmelsene (industri).

Utvalget avsto søknaden om permanent boligrigg, og ga en ny tidsbegrenset tillatelse på inntil 24. mnd.

Det søkes nå om 24. mnd. forlenget varighet.

Utredning:

Omsøkte boligrigg er i strid med reguleringsbestemmelsene for aktuelle område. Den ble tatt i bruk 2008, og skulle benyttes til innkvartering av anleggsarbeidere i forbindelse med gjenoppbygging/ny oppstart av gruvedrift..

Riggeren har vært brukt i over 6. år, og ytterligere tillatelse til bruk vil derfor være avhengig av at det gis dispensasjon fra forskrift om midlertidige bygninger i SVK.

Tschudi Kirkenes AS skriver nå i sin søknad at de har fått flere henvendelser fra bedrifter som ønsker midlertidig innkvartering til sine ansatte i forbindelse med oppdrag de har fått, eller er i forhandlinger om å få.

De skriver og at det i de nærmeste årene så vil behovet for midlertidig innkvartering øke. Dette på grunn av bygging av nytt sykehus, ny grensestasjon, ny handelspark og utbedringer av E105. De ser og for seg en ytterligere økning utover det behov som nevnt ovenfor, i forbindelse med økt petroleums aktivitet i Barentshavet.

Begrunnelsen for nå omsøkte forlengelse, er til en helt annen bruk enn det denne riggen opprinnelig var ment å ha. Bruken og det behovet som beskrives nå tilsier at denne riggen nå ønskes benyttet som et «anleggs hotell / utleie rigg». Tschudi Kirkenes AS synliggjør ikke noe eget behov for denne rigg.

Et eventuelt behov for midlertidig innkvartering i forbindelse med bygg- og anleggsvirksomhet må imidlertid løses på annen måte enn innkvartering i «permanent» midlertidige utleierigger.

Plan- og bygningsloven åpner for at for eksempel entreprenører kan plassere midlertidige rigger i forbindelse med tidsbegrensede oppdrag. Et slikt tiltak er unntatt fra søknadsplikt gitt

forutsetningene om at riggen skal plasseres i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeidet pågår, og at den fjernes umiddelbart når arbeidene er ferdige.

Forskrift om vedtekt om plassering av midlertidige eller transportable bygninger i SVK ble utferdiget med den hensikt å regulere bruken / etablering av boligrigger/midlertidige bygninger i vår kommune, da en ikke ønsket at slike midlertidige bygninger skulle få en permanent karakter.

Vår vurdering er at en ytterligere forlenget tillatelse til bruk av aktuelle boligrigg som beskrevet i denne søknad, vil medføre at hensynet bak overnevnte bestemmelse blir vesentlig tilsidesatt og at det derfor ikke kan gis dispensasjon.

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:

Alternative løsninger:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger utvalg for plan- og samferdsel søknad om dispensasjon fra forskrift slik omsøkt, og gir ny forlenget tillatelse til bruk av aktuelle rigger i 24 mnd.

Begrunnelse:

Utvalget begrunner selv sitt vedtak.

Forslag til innstilling:

< Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 avslår utvalg for plan- og samferdsel søknad om dispensasjon fra forskrift slik omsøkt, og tillater ikke forlenget bruk av aktuelle rigger i nye 24 mnd. Sydvaranger Gruve gis tillatelse til å benytte aktuelle rigger fram til 1. august 2015, og at riggene fysisk blir fjernet inne 1. oktober 2015>

Begrunnelse:

Forskrift om vedtekt om plassering av midlertidige bygninger i SVK ble utferdiget på bakgrunn av politiske signaler om at man ikke ønsket at midlertidige bygninger skulle få en permanent karakter. Aktuelle boligrigger har allerede vært i bruk i over seks år, og en ny utvidet tillatelse med 24 måneders varighet kan ikke gis da hensynet bak aktuelle bestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Bente Larssen
rådmann

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



**SØR-VARANGER KOMMUNE
PLAN- OG UTVIKLINGS-AVDELINGEN**

SystemBygg Kirkenes AS
Chr. Ankersvei

9910 BJØRNEVATN

Vår ref.: Arkivnr.: 08/1718 Saksnr.: 08/1718/4	Deres ref.:	Dato: 27.05.2008
Saksbehandler: Trond Marthinussen	Direkte innvalgsnr.: Tlf.: 78 97 74 89 Faks: 78 97 76 81	Epostadresse saksbehandler: postmottak@sor-varanger.kommune.no

VEDTAK PÅ SØKNAD OM BYGGING AV NYBYGG OG PARKERINGSPLASS 27/29

SAKSOPPLYSNINGER

SystemBygg Kirkenes AS søker om tillatelse til oppføring av midlertidig boligrigg for 44 personer på eiendom 27/29 "Verksbakken – Sydvaranger".

Tiltakshaver: Sydvaranger AS

Det er søkt om godkjenning av ansvarsrett for følgende områder:

FIRMA	FUNKSJON	GODKJ.
Systembygg Kirkenes AS	Ansvarlig søker, UTF og KUT for bygninger tiltaksklasse 2, fundamentering.	Lokal.
Tegra Byggprosjektering AS	PRO og KPR for bygninger.	Sentral.
Kirkenes Bad og Kjøkken AS	PRO, KPR, UTF og KUT av innvendig sanitæranlegg samt utvendig VA.	Lokal.
Jørgensen Transport og Maskin AS	UTF og KUT for grunn/tomtarbeider.	Lokal.

VEDTAK

Med hjemmel i plan - og bygningslovens § 93 gir plan - og utviklingssjefen tillatelse til oppføring av midlertidig boligrigg i hht. Tegninger og situasjonsplan stemplet godkjent av bygningsmyndighetene i SVK den 27.05.2008.

Oppgave over godkjente ansvarsområder

FIRMA	FUNKSJON	GODKJ.
Systembygg Kirkenes AS	Ansvarlig søker, UTF og KUT for bygninger tiltaksklasse 2, fundamentering.	Lokal.
Tegra Byggprosjektering AS	PRO og KPR for bygninger.	Sentral.
Kirkenes Bad og Kjøkken AS	PRO, KPR, UTF og KUT av innvendig sanitæranlegg samt utvendig VA.	Lokal.
Jørgensen Transport og Maskin AS	UTF og KUT for grunn/tomtarbeider.	Lokal.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Arbeidet skal utføres etter gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter.
- Boligriggen tillates oppført/brukt med en tidsbegrensning på inntil 3 år.
- Det må søkes om, og være gitt grave tillatelse fra teknisk drift før grunnarbeidene igangsettes.
- Kontrollerklæringer må innsendes i utkvittert stand, ved anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Alle søknadspliktige tiltak skal ha midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før de tas i bruk.

GEBYR

I forbindelse med byggetillatelsen skal det betales gebyr etter satser fastsatt av kommunestyret.

Grunnflate	-	
Bruksareal BRA	374m ²	
Antall piper	-	

Gebysats: C.3.5.1.3

Å betale: kr 10840,-

Gebyret faktureres ved byggetillatelse, og betales til økonomiavdelingen på en egen innbetalingsblankett, som vil bli tilsendt. Ved arbeid som ikke kommer til utførelse, betales 50 % av satsen for fullt gebyr.

Tilknytningsavgift vil bli beregnet av teknisk drift, og faktureres særskilt. Opplysninger om størrelsen på beløpet fås ved henvendelse til teknisk drift, tlf. 78 97 75 22.

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker, og klagen skal sendes Sør-Varanger kommune, plan- og utviklingsavdelingen, postboks 406, 9915 Kirkenes.

Med vennlig hilsen

Trond Marthinussen
byggesaksbehandler

Vedlegg:

Stemplet søknad, tegninger og situasjonsplan

FOR FAKTURERING:

Oppdrags- giver:	Varenr.:	Mottakers navn, adresse og org.nr.:	Beløp:	Tekst:
04	200	Sydvaranger AS, 9900 Kirkenes	10840,-	Byggesaksgebyr, boligrigg.

Kopi:

Edgar Jensen

Boks 406

9915

KIRKENES

Mary Elisabeth Olsen

Boks 406

9915

KIRKENES

Elisabeth Weigama

Boks 406

9915

KIRKENES

Sør-Varanger kommune
Boks 406
9915 Kirkenes

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
02 NOV. 2011		
Saksnr: 11/2353	Dok.nr: 1	Off.vurdering: Kopi til:

Deres ref.:

Vår ref.: S.641. LF

31. oktober 2011

Søknad om permanent oppstillingstillatelse for boligrigg i Kirkenes

Tschudi Kirkenes AS søker herved om permanent tillatelse for oppstilling av boligrigg på Sydvaranger Industriområde. I det følgende gir vi en kort historikk i saken, samt begrunnelse for hvorfor vi ønsker en permanent tillatelse.

Historikk

Tschudi Kirkenes AS (tidligere Sydvaranger AS) fikk i oktober 2009 tillatelse til å sette opp en boligrigg i Verksbakken, på østsiden av separasjonsverket på Sydvaranger Industriområde. Begrunnelsen for oppsettingen av boligriggen var todelt;

1. Etablere midlertidige boliger for mannskaper knyttet til etablering og konstruksjon av KILA (Kirkenes Industrial and Logistics Area)
2. Legge til rette for innkvartering av innleid personell til Sydvaranger Gruve under konstruksjonsperioden og driftsfasen.

Brakkeriggen har fullt belegg fram til 2015. Grunnet en misforståelse mellom Tschudi Kirkenes som tiltakshaver og Systembygg Kirkenes AS som ansvarshavende, har Tschudi Kirkenes ikke fanget opp at søknaden og tillatelsen for oppføringen kun var av to års varighet, og ikke slik det var forutsatt fra vår side i utgangspunktet. Med dette som utgangspunkt ber vi herved om at Sør-Varanger kommune vil tillate videreføringen av boligriggen.

Begrunnelse for videreføring

Følgende elementer mener vi er tungtveiende for å ha boligriggen stående på permanent basis:

1. Løpende behov for prosjekthotell:

Sør-Varanger har et løpende behov for innkvartering av prosjektarbeidere innen industri og bygg- og anleggsbransjen. Med den arbeidsledighet som er i kommunen nå vil det ikke være mulig å bemanne fremtidige prosjekter basert utelukkende på lokalt ansatte, dette går både på tilgjengelighet på arbeidskraft og kompetanse

2. Utvikling av KILA

Tschudi Kirkenes og Tschudi Shipping Company har god fremdrift i forhold til etableringen av KILA i nær dialog med Sør-Varanger kommune. Det er nå fremmet en privat reguleringsplan for området og planprosessen forventes å være ferdigstilt i løpet av første kvartal 2012. Utvikling og konstruksjon av KILA vil kreve et behov for innkvartering av underleverandører innen konstruksjon/bygg- og anlegg.

3. Økning i olje- og gassrelatert aktivitet

Det forventes en gradvis økning i tjenesteyting relatert til olje- og gassindustrien i Barentshavet og Nordvest-Russland. Manglende gjennomgangsboliger i kommunen styrker behovet for enkel innkvartering med en viss standard tett på industriområdene i Kirkenes.

4. Ressurs i forbindelse med industrivern og beredskap

Boligriggen vil kun være en viktig ressurs i forbindelse med en evt. større ulykke ved Tschudi Bulk Terminals eller Sydvaranger Gruve. Ved en alvorlig hendelse der det oppstår et behov for evakuering og midlertidig innkvartering, vil boligriggen kunne benyttes til dette formålet.

5. Boligriggen er oppført i et industriområde

Aktuelle boligrigg ligger innen for Sydvaranger Industriområde og vi kan ikke se at den bidrar negativt til estetiske eller sosiale forhold i lokalmiljøet i Kirkenes. Tvert i mot har den en gunstig beliggenhet i forhold til industrien i denne delen av byen, samtidig som den ikke kompliserer forhold knyttet til adgangskontroll og lignende forhold for virksomhetene på området.

Vi er oppmerksomme på at Bergen Group Kimek AS har fått permanent tillatelse for oppføring av en 44 mannsrigg på sitt område og Tschudi Kirkenes ønsker en tilsvarende tillatelse på lik linje med Kimek.

Tschudi Kirkenes bidrar gjerne med ytterligere opplysninger dersom det er behov for dette. Vi ser frem til nærmere tilbakemelding fra Sør-Varanger kommune i denne saken.

Med vennlig hilsen

Tschudi Kirkenes AS



Kaj Bakke
Daglig leder

Kopi: Sydvaranger Gruve AS, v/ Tove Bækø



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Trond Marthinussen Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 21.12.2011
Arkivkode: K2-L42	Arkivsaksnr.: 08/1718
Saksordfører: Karine Emanuelsen	

SAKSGANG

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel	30.01.2012	023/12

TSCHUDI KIRKENES SØKER OM TILLATELSE FOR PERMANENT BOLIGRIGG I VERKSBAKKEN-SYDVARANGER

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	02.11.2011	SØKNAD OM PERMANENT OPPSTILLING AV BOLIGRIGG/BRAKKER - SYDVARANGER INDUSTRIOMRÅDE

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
14.04.2008	I	SystemBygg Kirkenes AS	SØKNAD OM BYGGING AV NYBYGG OG PARKERINGSPLASS

23.05.2008	U	SystemBygg Kirkenes AS	FORELØPIG SVARBREV PÅ SØKNAD OM BYGGING AV NYBYGG OG
27.05.2008	I	SystemBygg Kirkenes AS	SØKNAD OM ANSVARSRETT PRO/KPR
27.05.2008	U	SystemBygg Kirkenes AS	VEDTAK PÅ SØKNAD OM BYGGING AV NYBYGG OG PARKERINGSPLASS 27/29
07.07.2008	I	Systembygg Kirkenes AS	FERDIGMELDING - KONTROLLERKLÆRING
14.01.2009	U	SystemBygg Kirkenes AS	FERDIGATTEST FOR MIDLERTIDIG BOLIGRIGG I VERKSBAKKEN -
14.01.2009	U	Sydvaranger AS	VEDRØRENDE TIDLIGERE FAKTURERT BYGGESAKS GEBYR FOR BOLIGRIGG
31.10.2011	I	Tschudi Kirkenes AS	SØKNAD OM PERMANENT OPPSTILLING AV BOLIGRIGG/BRAKKER - SYDVARANGER

Faktiske opplysninger:

Tschudi Kirkenes (tidligere Sydvaranger AS) søker om tillatelse for permanent boligrigg i Verksbakken på Sydvaranger industriområde. Aktuelle rigg ble opprinnelig omsøkt som midlertidig, og byggesaksavdelingen innvilget søknaden 27.05.08 med en tidsbegrensning på inntil 3 år fra vedtaksdato. Riggeren er beregnet til innkvartering av 44 personer. Omsøkte tiltak er i strid med reguleringsbestemmelsene for Sydvaranger industriområde og behandles derfor som en dispensasjonssøknad.

Tiltakshaver beskriver i sin søknad at formålet med riggeren var todelt, og at den skulle benyttes som midlertidig bolig for mannskaper tilknyttet etablering og konstruksjon av KILA (Kirkenes Industrial and Logistics Area), samt innkvartering av innleid personell til Sydvaranger Gruve under konstruksjonsperioden og driftsfasen.

De beskriver videre at boligriggeren i utgangspunktet var ment som permanent, men at det pga en misforståelse mellom dem og Systembygg Kirkenes AS som utferdiget søknaden i 2008, så ble riggeren omsøkt som midlertidig. Tschudi Kirkenes skriver at de ikke var klar over at tillatelsen fra 2008 var tidsbegrenset, og at riggeren har fullt belegg fram til 2015. (Sydvaranger Gruve er leietaker)

Tschudi Kirkenes begrunner sin søknad om tillatelse for en permanent rigg med at det i Sør-Varanger kommune er et løpende behov for enkel innkvartering av eksterne prosjektarbeidere innen industri samt bygg og anleggsbransjen da det ikke er mulig å bemanne framtidige prosjekter basert utelukkende på lokal arbeidskraft. De skriver at riggeren vil dekke et slikt innkvarteringsbehov da det er mangel på gjennomgangsboliger i kommunen. Det samme gjelder for framtidig tjenesteyting relatert til framtidig petroleums industri i Barentshavet og Nordvest Russland. De mener og at riggeren vil være viktig i en beredskapsmessig sammenheng, og en ressurs i forbindelse med en eventuelt større ulykke ved Tschudi Bulk Terminals eller Sydvaranger gruve hvis det skulle oppstå et behov for evakuering og midlertidig innkvartering. Hva angår beliggenheten for riggeren, så beskrives

det at denne ikke bidrar negativt til estetiske eller sosiale forhold i lokalmiljøet, og at plasseringen inne på industriområdet er gunstig i forhold til industrien samtidig som den ikke kompliserer forhold knyttet til adgangskontroll for virksomhetene på området. Det vises også til at Bergen Group Kimek AS, tidligere har fått permanent tillatelse for oppføring av samme type rigg, og at Tschudi Kirkenes derfor ønsker en tilsvarende tillatelse.

Saksutredning:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen myndighet til å gi dispensasjon etter å ha utført en vurdering etter gitte vilkår. Loven beskriver at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynet bak bestemmelse(n)e det søkes om dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg så skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, og det skal legges særlig vekt på en eventuell dispensasjons konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Omsøkte tiltak er i strid med gjeldende reguleringsplan for Sydvaranger industriområde da denne ikke tillater oppføring av (permanente) bygninger ment til boligformål, og teknisk forskrift – TEK 10 som stiller en rekke krav til hvordan bygninger og uteareal ment til boligformål skal være utformet.

En tillatelse til å etablere boenheter i et industriområde vil være meget uheldig. Området preges av intern trafikk, støv og ikke minst støy. Dette er forhold som ikke er forenelig med de kvaliteter man stiller til lokalisering av bebyggelse beregnet til boligformål. En kan ikke stille som vilkår i en eventuell tillatelse at aktuelle bygning kun kan benyttes til bolig /innkvartering av Sydvaranger Gruve sine pendlere, og realiteten vil bli at hvem som helst kan leie og bebo aktuelle rigg. Det er derfor ikke usannsynlig at en slik tillatelse vil kunne medføre begrensninger for dagens og framtidig industrivirksomhet i området, da en heller ikke kan stille vilkår som at beboerne av den nå omsøkte bygning må kunne akseptere f.eks støy og støvproblemer med mer.

Boligriggen oppfyller ikke de krav som stilles til bygninger beregnet som bolig. Denne typen rigger er ment til å dekke et midlertidig innkvarteringsbehov i forbindelse med bygg og anleggsvirksomhet, og er derfor ikke utført med tanke på de krav som stilles til permanente boliger.

Hensynet bak bestemmelsene i TEK 10 står alene så sterkt at det normalt vil være nærmest umulig å dispensere fra disse. Hva angår henvisningen til at SVK tidligere har gitt Bergen Group Kimek tillatelse til å oppføre tilsvarende rigg, så ble denne tillatelsen utferdiget i 2007, og hjemlet etter den "gamle" Plan- og bygningsloven bestemmelser. Ny Plan- og bygningslov (bygningssdelen) ble gjort gjeldende 01.07.10. og innebar en klar skjerpelse av regelverket sammenliknet med den gamle.

I forbindelse med oppstarten av ny gruvedrift, så mottok byggesaksavdelingen en rekke henvendelser og søknader om etablering av diverse boligrigger som var ment til å dekke innkvarteringsbehovene under anleggsperioden for oppstart av Sydvaranger. Det ble samtidig gitt politiske signaler om at en så det nødvendig å utarbeide en forskrift for midlertidige byggverk da en ikke ønsket at slike bygg skulle få en permanent karakter. Det ble derfor fremmet forslag til vedtekter omhandlende midlertidige byggverk i SVK, og Kommunestyret vedtok forskriften den 06.05.09 Vedtektene ble gjeldende 14.05.09.

Forskriftens § 2 beskriver at kommunen ønsker å regulere bruk av ubebygget areal når det i forbindelse med større bygge og anleggsarbeider oppstår et midlertidig innkvarteringsbehov

for eksterne firma/arbeidskraft. Forskriftens § 8 som omhandler varighet sier at når øvrige vilkår for å tillate slike bygninger er til stede, så skal brukstiden ikke overstige 24 mnd.

Selv om anleggsperioden ved Sydvaranger Gruve er over og driften ved produksjonsanleggene er startet opp, så ser vi at det fremdeles vil være et behov for en midlertidig innkvartering av Sydvaranger Gruves og deres underleverandørers pendlere. Årsakene til dette er i hovedsak knyttet til problemene med å rekruttere ansatte med lokal tilhørighet, og at Sydvaranger Gruve derfor inntil videre er avhengig av pendlere i sin daglige drift. Det er for tiden flere nye boligprosjekter under planlegging og oppstart i SVK og Sydvaranger Gruve har signalisert at de arbeider med å finne permanente løsninger for sitt boligbehov, men at dette ennå kan ta noe tid. Med bakgrunn i at Sydvaranger Gruve løser deler av sitt innkvarteringsbehov for pendlere i denne riggen, så mener vi at en ny tidsbegrenset tillatelse for aktuelle rigg vil være en akseptabel løsning, og at tidsbegrensningen settes med en varighet for inntil 24 mnd.

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:

Tiltaket kan ha negativ betydning da det kan medføre begrensninger for dagen og framtidig næringsaktivitet i området.

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Tiltaket kan ha negativ betydning da det kan medføre at beboere blir utsatt for støy, støv og forurensning med mer

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov:

Omsøkte tiltak oppfyller ikke kravene til universell utforming.

Alternative løsninger:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2, innvilger ikke utvalg for Plan og Samferdsel dispensasjon fra Forskrift om plassering av midlertidige bygninger i Sør-Varanger kommune, og vedtar at boligriggen avvikles og fjernes.

Utvalget begrunner selv vedtaket.

Forslag til innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2, innvilger ikke utvalg for Plan og Samferdsel søknad om dispensasjon til etablering av permanent boligrigg, men gir en ny tidsbegrenset tillatelse for aktuelle rigg med en varighet på inntil 24mnd.

Begrunnelse:

Etter en samlet vurdering så er ulempene ved å tillate en permanent rigg klart større enn fordelene da hensynet bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt.

Behandling 30.01.2012 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Karine Emanuelsen

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 023/12:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, innvilger ikke utvalg for plan og samferdsel søknad om dispensasjon til etablering av permanent boligrigg, men gir en ny tidsbegrenset tillatelse for aktuelle rigg med en varighet på inntil 24mnd.

Begrunnelse:

Etter en samlet vurdering så er ulempene ved å tillate en permanent rigg klart større enn fordelene da hensynet bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt.

Bente Larssen
rådmann

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

Sør-Varanger Kommune
Postboks 406
9915 Kirkenes

16.januar 2014

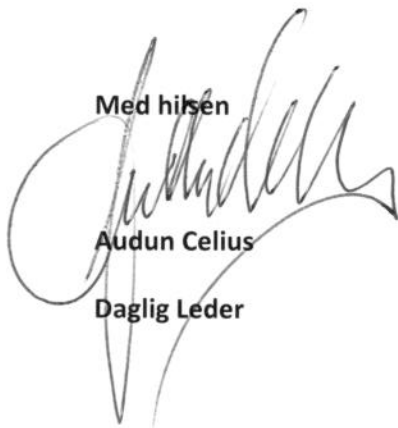
Søknad om forlenget tillatelse for innkvartering i Brakkerigg og Brannstasjonen.

Tschudi Kirkenes søker om 2 års forlengelse av gjeldende tillatelse for å bruke vår brakkerigg i Verksbakken (27/29) og Brannstasjonen (27/469) som midlertidig innkvartering av medarbeidere som har fått midlertidige arbeidsoppdrag i Sør-Varanger.

Tschudi Kirkenes har fått flere henvendelser fra bedrifter som ønsker og midlertidig innkvartere sine medarbeidere i forbindelse med oppdrag de har fått eller er i forhandlinger om å få.

I 2014 og i de nærmeste par årene vil behovet for midlertidige innkvartering øke i Sør-Varanger som følge av oppstart av bygging av nytt sykehus, ny grensestasjon, ny handelspark og utbedringer av E 105. I tillegg tror vi at behovet vil ytterligere øke som følge av økt petroleums aktiviteter i Barentshavet.

Med hilsen



Audun Celius

Daglig Leder



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Marthinussen, Trond Enhetsleder: Marthinussen, Trond, tlf. 78 97 74 89	Dato: 21.08.2014 00:00
Arkivkode: K2 - L42	Arkivsaksnr.: 09/523
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	081/2014	11.09.2014

SYDVARANGER GRUVE SØKER OM FORLENGET VARIGHET FOR BOLIGRIGGER I BJØRNEVATN OG KIRKENES.

Vedlagte dokumenter:

OPPFØRING AV BRAKKERIGG I VERKSTEDBAKKEN, SYDVARANGER
INDUSTRIOMRÅDE
SØKNAD OM FORLENGET TILLATELSE TIL FORTSATT BRAKKERIGG I VERKSBAKKEN
SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR MIDLERTIDIGE BOLIGRIGGER VED
SYDVARANGER GRUVE AS
DISPENSASJON FRA GJELDENE FORSKRIFT I SVK - OMHANDLENDE MIDLERTIDIGE
BYGG
SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR MIDLERTIDIGE BOLIGRIGGER VED
SYDVARANGER GRUVE AS
SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR MIDLERTIDIGE BOLIGRIGGER
1226_001.pdf
BYGGESAK 23/105 OG 106 CHR. ANKERSVEI, BJØRNEVATN

Dokumenter i saken:

2014002705 SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR MIDLERTIDIGE
BOLIGRIGGER - SAMTYKKE FRA GRUNNEIER
2014000406 VEDRØRENDE DERES SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR
BOLIGRIGGER I BJØRNEVATN OG KIRKENES.
2013023191 SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR MIDLERTIDIGE
BOLIGRIGGER
2012001932 MELDING OM POLITISK VEDTAK - BOLIGRIGG VERKSBAKKEN
KIRKENES
2012001714 MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL
30.01.12: SYDVARANGER GRUVE SØKER OM FORLENGET VARIGHET

2011019766 FOR BOLIGRIGG PÅ SYDVARANGER INDUSTRIOMRÅDE KIRKENES
SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR MIDLERTIDIGE
BOLIGRIGGER VED SYDVARANGER GRUVE AS

2011019765 TILBAKETREKKING AV SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR
MIDLERTIDIGE BOLIGRIGGER VED SYDVARANGER GRUVE AS

2011018453 SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR MIDLERTIDIGE
BOLIGRIGGER VED SYDVARANGER GRUVE AS

2011016954 SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR MIDLERTIDIGE
BOLIGRIGGER VED SYDVARANGER GRUVE AS

2011015708 E-POST KORRESPONDANSE - VEDR. RIGGTILLATELSE

2011015573 VEDR. RIGGTILLATELSE

2011015034 VEDR DERES SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR MIDLERTIDIGE
BOLIGRIGGER

2011003498 SØKNAD OM FORLENGET TILLATELSE TIL FORTSATT BRAKKERIGG I
VERKSBAKKEN

2009013633 VEDR BRAKKERIGGER, BRANNSIKRING

2009013629 VEDR BRAKKERIGGER, BRANNSIKRING

2009008257 TILLATELSE TIL OPPSETT AV BOLIGRIGG

2009007038 VEDR. BRAKKERIGGER

2009007032 VEDR. BRAKKERIGGER

2009007028 BOLIGRIGGER I SØRVARANGER

2009006740 SØKNAD OM ANSVARSRETT

2009006524 BOLIGRIGG SENTRUM KIRKENES

2009006522 VEDRØRENDE BOLIGRIGG I KIRKENES

2009003507 BOLIGRIGG I VERKSTEDBAKKEN - SYDVARANGER INDUSTRIOMRÅDE

2009002845 BYGGESAK - BRAKKERIGG SYDVARANGER INDUSTRIOMRÅDE

Saksopplysning:

Sydvaranger Gruve AS søker om forlenget varighet (2 år) for boligrigger i Bjørnevattn og Kirkenes. Omsøkte tiltak er i strid med «**Forskrift om vedtekt om plassering av midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg i bestemte områder i SVK**». Grunnen er at aktuelle rigger for lengst har overskredet frist for varighet (24mnd.) som beskrevet i forskriftens § 8, i tillegg til at de tidligere har søkt om, og fått dispensasjon fra samme forskrift.

Disse to riggene har *hver* en kapasitet på 44 rom. I tillegg til disse så skriver Sydvaranger Gruve i søknaden at de leier en tilsvarende boligrigg hos Tschudi Kirkenes. Samlet inneholder disse riggene 132 rom og hvor omtrent hundre av disse benyttes av Sydvaranger Gruves egne ansatte (pendlere), og resterende av faste kontraktører som Pon Cat og Atlas Copco og andre kontraktører som utfører vedlikehold.

Tschudi Kirkenes har selv søkt om forlenget varighet for sistnevnte boligrigg, og denne søknaden vil bli fremmet utvalget for behandling under eget saksnummer i et eget saksframlegg.

Riggene som «tilhører» Sydvaranger Gruve AS, og som til sammen har 88 rom ble tatt i bruk 2009. Det er tidligere gitt tillatelse/dispensasjon til forlenget varighet for disse – senest 30.01.2012 (24 mnd. forlengelse). Boligriggeren i Bjørnevattn har inntil nå vært behandlet under eget saksnr: 07/194.

I forbindelse med oppstarten av ny gruvedrift, så mottok byggesaksavdelingen en rekke henvendelser og søknader om etablering av diverse boligrigger som var ment til å dekke

innkvarteringsbehovene under anleggsperioden for oppstart av Sydvaranger. Det ble samtidig bestemt fra politisk hold at det skulle utarbeides en forskrift for midlertidige byggverk, da en ikke ønsket at slike bygg skulle få en permanent karakter. Det ble derfor fremmet forslag til vedtekter omhandlende midlertidige byggverk i SVK, og Kommunestyret vedtok forskriften den 06.05.09. Vedtektene ble gjeldende 14.05.09.

Forskriftens § 2 beskriver at kommunen ønsker å regulere bruk av ubebygget areal når det i forbindelse med større bygge og anleggsarbeider oppstår et midlertidig innkvarteringsbehov for eksterne firma/arbeidskraft. Forskriftens § 8 som omhandler varighet sier at når øvrige vilkår for å tillate slike bygninger er til stede, så skal brukstiden ikke overstige 24 mnd.

Utredning:

Det ble i forbindelse med forrige søknadsbehandling om forlenget varighet, avholdt møter/samtaler med Sydvaranger Gruve. Under disse ble vi informert om at Sydvaranger jobbet med å etablere permanente boligløsninger for sine pendlere, og at dette arbeidet hadde høy prioritet. Dette blir også beskrevet i søknaden som lå til grunn for forrige behandling om forlenget varighet, og var et viktig moment for at vi ved forrige behandling stilte oss positiv til deres søknad.

Under vår forrige utredning beskrev vi følgende:

Sitat: «*Selv om anleggsperioden ved Sydvaranger Gruve er over og driften ved produksjonsanleggene er startet opp, så ser vi at det fremdeles vil være et behov for en midlertidig innkvartering av Sydvaranger Gruves og deres underleverandørers pendlere. Årsakene til dette er i hovedsak knyttet til problemene med å rekruttere ansatte med lokal tilhørighet, og at Sydvaranger Gruve derfor inntil videre er avhengig av pendlere i sin daglige drift. Med bakgrunn i at Sydvaranger Gruve løser deler av sitt innkvarteringsbehov for pendlere i denne riggen, så mener vi at en ny tidsbegrenset tillatelse på 24 mnd for aktuelle rigg vil være en akseptabel løsning.*

Det er for tiden flere nye boligprosjekter under planlegging og oppstart i SVK. Plan- og byggesaksavdelingen har hatt flere samtaler med Sydvaranger Gruve i forbindelse med deres ønske om å få forlenget varigheten for boligriggene de disponerer. Sydvaranger Gruve har under disse samtalene informert oss om at de jobber med å etablere permanente boliger, og at dette arbeidet er gitt høy prioritet. Vår vurdering er derfor at de vil ha gode muligheter til å etablere permanente boliger for sine ansatte selv om det ikke gis tillatelse til nå omsøkte permanente boligrigg. (merknad: Sydvaranger Gruve søkte om «permanent» tillatelse for sin rigg i Børnevatn. Innstillingen vår var at dette ikke burde innvilges, men at en kunne gi en forlenget varighet på inntil 24 mnd.)

Administrasjonen forventer at Sydvaranger Gruve sin satsing på permanente løsninger medfører at behovet for midlertidig innkvartering blir betydelig redusert i løpet av de to neste år, og at resultat av denne satsingen vil bli vektlagt ved eventuelle framtidige søknader om forlengelse av brukstiden for boligriggene de disponerer.» sitat slutt.

Sydvaranger Gruve redegjør i sin siste søknad for at antall pendlere har vært forholdsvis stabilt i perioden 2010-2013 – rundt 125 ansatte, men at de i løpet av 2013 har begynt å se en nedgang i dette antall. De skriver og at de tidligere har hatt en målsetting om 80 % lokalt ansatte innen utgangen av 2014, men at de har planlagt nye tiltak for ytterligere å redusere

antall pendlere. De har forventninger om at andelen lokalt ansatte kan komme opp mot 90 % ved utgangen av 2014. Søknaden om forlenget varighet inneholder et søylediagram som illustrerer denne utviklingen/prognosen.

Det opplyses om at Sydvaranger Gruve leier 29 boliger til nøkkelpersonell, og at de i tillegg har ordninger hvor pendlere og nyansatte tilbys flyttestønad samt husleiegodtgjørelse i 3 år som insentiv for å få flere pendlere til å flytte til kommunen – noe som flere har takket ja til.

De skriver og at de vurderer alternative løsninger til boligrigg for sine pendlere, men at de ennå ikke har funnet alternativer som er fleksible nok i forhold de behov bedriften har.

Informasjonen vi ble gitt om Sydvarangers igangsatte bolig prosjektet, var helt avgjørende for vår innstilling ved forrige søknadsbehandling. Det var forventet at Sydvaranger Gruves satsing på permanente løsninger ville medføre at behovet for midlertidig innkvartering ville bli betydelig redusert. Rådmannen uttalte at resultatene av denne satsning kom til å bli vektlagt ved eventuelle framtidige søknader om ny forlenget varighet.

Det var på dette tidspunktet, for øvrig samme situasjonen som i dag, en rekke nye boligprosjekter under planlegging / oppstart i SVK, og vår vurdering den gang var at Sydvaranger Gruve hadde gode muligheter til å skaffe permanente boliger til sine ansatte men at vi så at de kom til å trenge noe tid for å gjennomføre dette prosjektet.

Administrasjonens vurdering nå er at «boligsituasjonen» til pendlere ansatt i Sydvaranger Gruve har stått på «stedet hvil» siden forrige søknadsbehandlingen om forlenget varighet. Det framkommer ingen opplysninger om hvilke resultater / antall boliger som er blitt etablert igjennom tidligere nevnte boligprosjekt, eller om dette har medført en reell reduksjon i det uttrykte behov for midlertidig innkvartering for Sydvarangers egne pendlere. Det samme gjelder boligbehovet til deres faste kontraktører og innleid vedlikeholds personell.

Forskrift om vedtekt om plassering av midlertidige eller transportable bygninger i SVK ble utferdiget med den hensikt å regulere bruken / etablering av boligrigger/midlertidige bygninger i vår kommune, da en ikke ønsket at slike midlertidige bygninger skulle få en permanent karakter.

Sydvaranger gruve har hatt tillatelse til å bruke aktuelle rigger siden 2009. Ved forrige søknad om forlenget varighet ble vi som tidligere nevnt informert om at de hadde etablert et boligprosjekt som hadde til hensikt å redusere behovet for midlertidig innkvartering, og at dette var en prioritert oppgave. Til tross for dette, og at riggene nå har vært i bruk i over fem år, så er det uttrykte behov for midlertidig innkvartering akkurat det samme nå som det var ved forrige søknadsbehandling.

Plan- og bygningslovens § 19-2 beskriver at det ikke kan gis dispensasjon dersom hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg så må fordelene med å gi dispensasjon, etter en samlet vurdering være klart større enn ulempene.

Vår vurdering er at en ny forlenget tillatelse på 24 mnd. til bruk av aktuelle rigger vil medføre at hensynet bak aktuelle bestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, og at det derfor ikke kan gis dispensasjon.

Da det ikke vil være praktisk mulig å avvikle bruken av disse riggene umiddelbart, foreslår vi at aktuelle rigger gis en forlenget varighet fram til 1. august 2015. Etter dette så tillates riggene ikke brukt, og skal demonteres/fjernes. Frist for fjerning settes til 1. oktober 2015.

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:

Alternative løsninger:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger utvalg for plan- og samferdsel søknad om dispensasjon fra forskrift slik omsøkt, og gir ny forlenget tillatelse til bruk av aktuelle rigger i 24 mnd.

Begrunnelse:

Utvalget begrunner selv sitt vedtak.

Forslag til innstilling:

<Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 avslår utvalg for plan- og samferdsel søknad om dispensasjon fra forskrift slik omsøkt, og tillater ikke forlenget bruk av aktuelle rigger i nye 24 mnd. Sydvaranger Gruve gis tillatelse til å benytte aktuelle rigger fram til 1. august 2015, og at riggene fysisk blir fjernet inne 1. oktober 2015>

Bente Larssen
rådmann



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Marianne Nødtvedt	Dato: 05.03.2009
Arkivkode: K2-L42	Arkivsaksnr.: 09/523
Saksordfører:	

SAKSGANG

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling	09.03.2009	022/09

OPPFØRING AV BRAKKERIGG I VERKSTEDBAKKEN, SYDVARANGER INDUSTRIOMRÅDE

Dokumenter:

Nr	Dok.dato	Tittel
1	23.02.2009	BYGGESAK - BRAKKERIGG SYDVARANGER INDUSTRIOMRÅDE
2	03.03.2009	BOLIGRIGG I VERKSTEDBAKKEN - SYDVARANGER INDUSTRIOMRÅDE

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>	<u>Vedlagt (ja/nei)</u>
20.02.2009	I	Sydvaranger Gruve AS	BYGGESAK - BRAKKERIGG SYDVARANGER	
02.03.2009	I	Sydvaranger Gruve AS	BOLIGRIGG I VERKSTEDBAKKEN - SYDVARANGER	

Kort sammendrag:

Sør-Varanger kommune har mottatt søknad fra Sydvaranger Gruve AS om oppføring av boligrigg i Verkstedbakken på AS Sydvarangers industriområde i Kirkenes. Sydvaranger Gruve AS begrunner søknaden med behov for husvære for pendlende arbeidere, slik at man kan komme i gang med gruvedriften som planlagt medio 2009. Boligriggen har 44 rom og storkjøkken, og søkes plassert for en periode på 2 år.

Faktiske opplysninger:

Når det gjelder boligmarkedet i kommunen i dag, er det et faktum at det ikke er boliger nok til å møte boligbehovet for opptil 350 nyansatte hos Sydvaranger Gruve AS. Det søkes her om oppføring av boligrigg innenfor et industriområde, riggen kommer således ikke i konflikt med bebyggelse eller arealer med andre formål.

Det er utarbeidet en vedtekt om plassering av midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg i bestemte områder i Sør-Varanger kommune. Denne er for øyeblikket ute til høring hos berørte myndigheter, og den er således ikke vedtatt eller gjeldene på nåværende tidspunkt. Omsøkte tiltak er i tråd med bestemmelsene i nevnte vedtekt.

Vurdering:

For at planlagt oppstart av gruvedriften, og ringvirkningene av denne ikke skal forpusses, er det nødvendig å tillate midlertidige boligrigger på dertil egnede områder.

Sør-Varanger kommune stiller seg positiv til en alternativ og midlertidig løsning som omsøkte tiltak, for å avhjelpe boligsituasjonen i forbindelse med oppstart av gruvedriften, all den tid riggen plasseres på bedriftens eget industriområde og kun for en periode på 2 år.

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:

- Ingen

Infrastruktur:

- Ingen

Barn og ungdom:

- Ingen

Kompetansebygging:

- Ingen

Økonomi:

- Ingen

Alternativt vedtak:**Forslag til vedtak:**

Sør-Varanger kommune stiller seg positiv til en alternativ og midlertidig løsning som omsøkte tiltak, for å avhjelpe boligsituasjonen i forbindelse med oppstart av gruvedriften, all den tid riggen plasseres på bedriftens eget industriområde og kun for en periode på 2 år, samt at tiltaket for øvrig er i tråd med bestemmelsene i ovennevnte vedtekt.

09.03.2009 Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling

BEHANDLING:

Saksordfører: Ordfører Linda Beate Randal.

Tilleggsforslag fra SV:

Forslag til vedtak: 1. setning:

"Sør-Varanger kommune sier ja til en" osv.

Votering:

Forslag til vedtak blir enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag fra SV blir enstemmig vedtatt.

fusu-022/09 VEDTAK:

Sør-Varanger kommune sier ja til en alternativ og midlertidig løsning som omsøkte tiltak, for å avhjelpe boligsituasjonen i forbindelse med oppstart av gruvedriften, all den tid riggen plasseres på bedriftens eget industriområde og kun for en periode på 2 år, samt at tiltaket for øvrig er i tråd med bestemmelsene i ovennevnte vedtekt.

Bente Larssen
rådmann

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



SYDVARANGER GRUVE AS

Sør Varanger Kommune
Plan og Bygningsavdelingen
9900 Kirkenes

SYDVARANGER KOMMUNE Kjrs 406, 9915 Kirkenes		
28 FEB. 2011		
Sak nr. 09/523	Dok.nr. 13	Off.vurdering: Kopi til.

deres ref.: 09/523

vår ref.: jsm/tbe

Dato: 23.02.2011

SØKNAD OM FORLENGET TILLATELSE TIL FORTSATT BRAKKERIGG I VERKSBAKKEN, SYDVARANGER INDUSTRIOMRÅDE, KIRKENES

Viser til søknad datert 20.02.2009 om tillatelse til å sette opp en brakkerigg til i Verksbakken i forbindelse med oppstart av Sydvaranger Gruve AS. Vi fikk tillatelse til to år for dette.

På bakgrunn av følgende søkes det herved om forlenget tillatelse til brakkerigg i Verksbakken for 2 år til 1.mars 2013:

Pr i dag har Sydvaranger Gruve AS omlag 343 ansatte hvorav 66 % er lokale arbeidstakere. Det betyr at det er 120 som fortsatt har pendlerstatus, og pr i dag leier vi hus/leiligheter til 20 arbeidere. Resten må bo på rigg. Vi har en rigg i Bjørnevatn med 42 rom og den har 100 % belegg hele tiden. Rundt 1/3 del av gruvearbeidere er pendlere- enten med fly inn og ut (FIFO), eller fra regionen og kjører bil inn og ut (DIDO).

I Kirkenes er det 2 rigger med totalt 86 rom. En av disse riggene har tillatelse til 2014- uten storhusholdningsfasiliteter, mens den andre riggen - som er den eneste med matservering/ storhusholdningskjøkken - har tillatelse til mars 2011.

Bakgrunn for forlengelse er

- Det er fortsatt behov for kompetansen pendlerne har tilført og må tilføre Sydvaranger Gruve AS
- Vi antar at det vil bli vanskelig å få til en catering-tjeneste for å skaffe mat til 86 mann Kirkenes. Tatt i betraktning arbeidskiftenes begynnelse og slutt.
- I tillegg har vi noe ledig kapasitet på rom som vi nå kan leie ut til andre entreprenører som jobber med store prosjekter som skolen i byen, GSV, sykehus og evt fremtidig veiutbedring.

- Fordi Sør-Varanger kommune har meget lav arbeidsledighet, rundt 1,1 % (høsten 2010), er det selvsagt vansker med å rekruttere fra egen kommune.

Et annet moment er at det også er ulønnsomt å tappe småbedrifter for ytterligere arbeidskraft.

I tillegg kvier mange seg for å etablere seg her grunnet høye boligpriser, både salg og på utleiemarkedet, samt vansker å få arbeid for ektefelle/samboer.

Dette gjør at Sydvaranger Gruve AS trenger brakkerigg for enda lenger tid enn først anslått. Innen neste uke vil vi sende over en plan for rekrutteringspolitikk

Med bakgrunn i disse forhold søkes det herved om forlenget tillatelse til brakkerigg i Verksbakken for nye 2 år, til 1.mars 2013.

Med hilsen
Sydvaranger Gruve AS



Tove Bækø
Administrasjonssjef

Kopi:

John Sanderson, CEO Sydvaranger Gruve

Peter Steinness Larsen, Styreformann SVG

HTV, Henning Bråthen NAF



SYDVARANGER GRUVE AS

SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes

03 OKT. 2011

Saksnr:	Dok.nr:	Off.vurdering:
09/523	17	Kopi til:

Til
Sør-Varanger Kommune
Plan- og byggesaksavdelingen
Postboks 406
9915 Kirkenes

Saksref: 07/194 & 08/1718 & 9/523/14 Saksbehandler : Trond Marthinussen.

Vår ref : tbe

Dato: 20.2.09 & 02.3. 2009 & 23.02.2011

SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR MIDLERTIDIGE BOLIGRIGGER VED SYDVARANGER GRUVE AS, KIRKENES

Viser til korrespondanse om våre brakkerigger, henholdsvis en i Bjørnevatn (07/194) og to rigger på Sydvaranger Industriområde, Kirkenes (09/5239 og 08/1718).

Siden vi har behov for arbeidskraft og kompetanse langt utover det som arbeidsmarkedet i Sør-Varanger Kommune kan tilby per i dag, ser vi oss nødt for å hente arbeidskraft andre steder fra. Dette gjør at brakkerigger er et være eller ikke være for vår industrivirksomhet, lik den er på Melkøya, Hammerfest hvor det også står mange rigger.

Planlagt vedlikeholds stans gjør at vi ca to ganger per år har behov for 50-70 ekstra kontraktører/ ansatte som utfører vedlikehold i ca 10-14 dager . Dette genererer også boligbehov. Vi har også eksterne selskaper som ønsker å leie for kortere perioder ledige rom som Barentsspetakkel, Heimevernet etc.

Vi har lovet å tilstrebe ansettelse av lokal arbeidskraft så langt vi kan klare i forhold til vårt behov for kompetanse. Det vil vi innfri, men vil også løpende vurdere hvor mange lokalt ansatte vi kan ansette uten "å tømme" små bedrifter for sin kompetanse og behovet deres for erfarne arbeidstakere. De er om mulig enda mer sårbare på kompetanselekkasje enn vi er. Dette vil i neste omgang føre til at små bedrifter i kommunen ikke kan tilby sine tjenester på en tilfredsstillende måte for kommunens innbyggere.

Ved eventuell ekspansjon om noen år vil vi også ha ytterligere boligbehov vil være til stede.

Vi har også begynt å se på boligsituasjon og hva vi betaler i markedet som leietakere. Dette er et arbeid vi vil gå inn for i høst for å stimulere til økt boligbygging.

Når alt dette ovenfor nå er nevnt kan vi ikke komme unna det faktum at vi trenger brakkeriggene videre.

I Bjørnevatn vil behovet for 20-25 nye maskinførere/borere/sprengningspersonell være tilstede ved overgang til 5-skiftsturnus og for en periode vil ansettelse av pendlere være eneste mulige løsning for å imøtekomme overgangen til ny skiftordning.

Dette gjør at behov for brakkerigg i Bjørnevatn vil fortsatt være tilstede.
Der er det 44 rom og vi har sett at behovet er 20 rom ekstra. Kontraktørene som, EPC, Atlas Copco og Pon Equipment, har til enhver tid 15-18 ansatte som bor på rigg.

I Kirkenes er behov for begge rigger grunnet kjøkkenfasiliteter som mangler i den grå brakkeriggen hvor Tschudi er eier.

I brev datert 2.3.09 har vi skrevet "Den omsøkte riggen i verkstedbakken er tenkt lokalisert der i 2 år". Dette var ut fra datidens analyser av behov for arbeidskraft. Det viser seg midlertid at det er vanskeligere enn antatt å få nok lokale og derfor har vi behov for riggen ennå 2 år til.

Vi søker herved om ytterligere drifts tillatelse for drift av boligriggene , en i Bjørnevatn og to på Industriområde til Tschudi AS, Kirkenes.

Med vennlig hilsen
Sydvaranger Gruve AS


Tove Bækø
Administrasjonssjef

Vedlegg: Vedlegg til søknad om midlertidig drift av boligrigg

Kopi: Lill Egeland, Simonsen Law DA, Oslo
Arkiv

VEDLEGG TIL SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR MIDLERTIDIGE BOLIGRIGGER VED SYDVARANGER GRUVE AS

INNLEDNING

Det vises til tidligere korrespondanse vedrørende forlenget varighet for midlertidige boliggrigger. Dette vedlegget belyser en del av problemstillinger vi ser som utfordringer for å oppnå flest mulig lokalt ansatte og redusere vårt behov for brakkerigger. Dette dokumentet vil også synliggjøre hvorfor det fortsatt er en driftsmessig nødvendighet at riggbehov opprettholdes i en midlertidig periode.

1 ETABLERING AV SYDVARANGER GRUVE AS

Da Sydvaranger Gruve AS (SVG) ble etablert i 2008 av holdingselskapet Northern Iron Ltd var forretningsplanen å gjenåpne den gamle gruen, tidligere eid av Sydvaranger AS. Gruven befinner seg i Bjørnevatn og har vært uten produksjon siden 1996. Primærknuseren, separasjonsverket og skipslastingsterminalen befinner seg alle i Kirkenes. Distansen på 8 km mellom Bjørnevatn og Kirkenes er forbundet av en privat jernbanelinje eid av selskapet.

Malmfeltet på Sydvaranger består av jernmalm, magnetitt og har en jerngrad på 30% Fe¹. Mineralogien i vår malmkropp er jern, kvarts og magnetitt som ligger i lag. Designkravene for driften er satt til 7 millioner årlig råmalm og 2.6 millioner årlig med ferdig konsentrat bestående av 68% Fe inneholdende mindre enn 3 % SiO₂.

Sydvaranger Gruve AS benytter i stor grad den samme infrastrukturen som den gamle virksomheten gjorde, men alt måtte først bli renovert. I tillegg er det installert en del nytt maskinutstyr for produksjonen. Den nye virksomheten startet produksjonen i gruen i mars 2009 i de to dagbruddene som blir kalt Kjellmannsåsen og Hyttemalmen. Samtidig startet arbeidet med å pumpe ut vann og forberede det gamle dagbruddet som heter Bjørnevatn. Siden SVG startet opp med ny gruvedrift har behovet for lokal arbeidstakere vært en flaskehals og gitt oss mange utfordringer de tre siste årene. Fra starten av var behov for riggene til stede utelukkende for kontraktører som skulle forberede oppstart. Driftsfasen ble stadig utsatt grunnet mange tekniske problemer med utstyr som hadde stått ubrukt i over ti år. Dette gjorde at vi ikke kom over i driftsfasen før ganske sent i 2009/2010.

Videre var det stor skepsis i Sør-Varanger kommune mot viljen og evnen til en utenlandsk investor fra den andre siden av kloden til faktisk å starte opp ny virksomhet knyttet til jernmalmgruvene. Et tidligere forsøk noen år før hadde strandet.

1.1 ANSETTELSE AV ARBEIDSTAKERE

Ved oppstarten av Sydvaranger Gruve AS i 2008 fantes begrenset lokal gruvekompetanse. Gamle A/S Sydvaranger ble lagt ned i 1996/1997 og dette medførte at kommunen opplevde fraflytting de etterfølgende årene.

Ansettelse av en stor andel lokal arbeidskraft var vanskelig, lav arbeidsledighet og manglende gruve- og prosesskompetanse gjorde at vi, ennå har behov for pendlere som arbeidskraft.

¹ Fe er den kjemiske betegnelsen på jern

Lokale innbyggere hadde, på grunn av vellykkede omstillingstiltak, trygge jobber. Med sunn skepsis valgte lokalbefolkningen å "se situasjonen an". Dette viste seg også at når produksjonen faktisk startet, så økte antall lokale søkere markant. Følgen for SVG var imidlertid at oppstarten forutsatte bruk av pendlere. Videre var følgen for SVG at når lokale begynte å søke stillinger høsten 2009 var allerede en stor del av arbeidsstokken ansatt. Derfor var behovet for tre boliggrigger tilstede, vi bemannet opp drift samtidig som oppredningsfasen ikke var avsluttet og vi hadde mange kontraktører i arbeid.

SVG har arbeidet og vil fortsette å arbeide målrettet med ulike tiltak for å nå sitt uttalte mål om 80 % ansatte som bor lokalt innen 2014. Målet er snart nådd for gruve og lager/innkjøp og nesten 100 % for jernbanen. SVG jobber målbevisst med å øke andelen ansatte bosatt lokalt gjennom aktiv rekruttering og kompetanseheving.

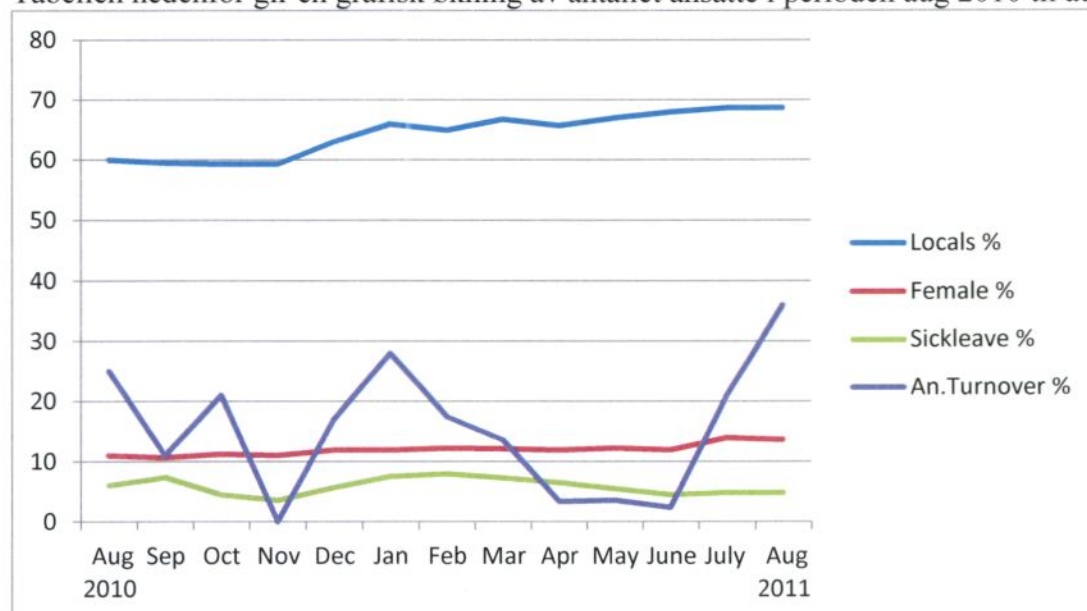
1.2 RENOVERING AV BEDRIFTEN

Sør-Varanger kommune har ikke hatt gruvevirksomhet i 13 år og har over de siste årene også utviklet en lav arbeidsledighet. Mangelen på kompetent lokal arbeidskraft tvang således SVG til å hente kompetent arbeidskraft utenfra både for å renovere gruvene, jernbanen og prosessanleggene i hhv Bjørnevatn og Kirkenes og i forbindelse med oppstarten av produksjonen. Denne "eksterne" arbeidskraften ble hentet inn fra gruve- og prosessindustri, hovedsakelig fra Norge og Sverige, men også fra gruver andre steder i verden.

1.3 DAGENS SITUASJON OG HVORFOR PENDLING

Pr. 31. august 2011 var 372 medarbeidere fast ansatt i Sydvaranger Gruve. Av disse er 69 % bosatt i kommunen. I tillegg til selskapets faste ansatte, leier vi inn ca 150 medarbeidere fra underleverandører, som innehar kompetanse selskapet har behov for i den daglige driften. Det vil si at det til enhver tid er ca 500 medarbeidere knyttet til vår produksjon.

Tabellen nedenfor gir en grafisk økning av antallet ansatte i perioden aug 2010 til aug 2011.



I forhold til tidligere drift har SVG også lagt om driftsmåten og oppgradert og kjøpt inn en god del nytt produksjonsutstyr til prosessanlegget i Kirkenes. I en oppstartsfase er det behov for særlig kompetanse og folk med erfaring for å starte produksjonen, justere denne og sørge for opplæring. Som angitt ovenfor måtte det meste av erfarent personell med relevant kompetanse hentes utenfor Sør-Varanger. Oppstarten av et såpass komplisert industriproduksjonsanlegg som prosessanlegget i Kirkenes bør innebære at perioden vurderes som en del 2 av en "anleggsfase" hvor det tar to til tre år før en nyetablert prosesslinje er optimalisert for overføring til ordinær drift. Denne perioden innebærer i stor grad å bli kjent med produksjonen og optimalisere denne. I en slik periode vil kompetanse og erfaring være særlig viktig og dermed øker behovet for pendlere når slik kompetanse og erfaring ikke er tilgjengelig lokalt.

Kjernekompetansen i gruva og prosessanlegget står i all hovedsak pendlere for, selv om selskapet har lyktes i å overføre en del kompetanse til lokalt bosatte medarbeidere. Pendlere er hentet inn fra gruve- /og prosess industri, hovedsakelig fra Norge og Sverige, men også fra andre gruver i verden. Ved å benytte rotasjon dekkes avgjørende behov for en fordeling av kjernekompetanse på hvert skiftlag slik at nødvendig produksjon skal opprettholdes. Kunnskapsoverføringen skjer under arbeid og kan vanskelig tilegnes kun på et teoretisk plan.

Det er ikke til å legge skjul på at selskapet har møtt store utfordringer i fremstilling av jernmalm konsentrat som holder seg innenfor det prosentvise kravet til fuktighet og silika. Derfor er det i oppbyggingsfasen avgjørende med riktig kompetanse tilgjengelig.

Å rekruttere pendlende arbeidskraft var en forutsetning for å kunne gjenåpne gruva, hvor planen var og fortsatt er, å drive kompetanseoverføring samtidig som produksjonen pågår. Dette skyldes også kompleksiteten i utfordringene vi opplever i forhold til vår drift.

1.4 UTFORDRINGER I FREMTIDEN

I tillegg har det de siste 20 årene ikke vært fokus på gruveindustri i Norge, noe vi ser på utdanningsvalgene. Det kollektive nasjonale fokuset på olje og gassindustrien har også bidratt til at mange nyutdannede ikke ser mineralindustrien som et alternativ når det gjelder valg av yrkesretning og arbeidsgiver. Mineralindustrien og olje- og gassnæringen vil i fremtiden trolig kjempe om samme kompetanse bl. a. innen geologi, kjemi og prosessrelaterte fagområder, ingeniørfag og selvsagt også innen produksjonsfag.

I tillegg til at det må gjøres et stort innsalg hos den yngre generasjonen ift yrkesvalg, vil det ta tid å lære opp/utdanne ungdom innen bergverksfaget og til de posisjonene som mineralindustrien og gruvedriften krever. I tillegg til mangel på arbeidskraft i prosessanleggene (dumperkjørere, maskinførere, borere, mekanikere og øvrige prosessoperatører), er det nasjonalt begrenset tilgang på høyere utdannet personell som geologer, ingeniører innen bergverk og industri, automatikere og metallurger - for å nevne noen.

Innen enkelte fagområder medfører denne mangelen på fagkompetanse en drakamp mellom lokale bedrifter, som igjen kan medføre uønskede konsekvenser som eksempelvis at bedrifter overbyr hverandre – i tillegg til kampen om kompetansen som vil komme mellom olje og gassnæringen og mineralindustrien.

En annen tenkt situasjon er at ved å ansatte lokale arbeidstakere fra små bedrifter i kommunen vil disse miste sine erfarne medarbeidere og deres kompetanse til SVG, noe som igjen vil gi innbyggerne i kommunen dårligere service.

1.5 ARBEIDSTIDSORDNINGER

I dag har vi følgende arbeidstidsordninger i gruva

- Mandag til fredag (37,5 timer per uke): Benyttes hovedsakelig av administrasjon, teknisk personell og ledere
- Produksjon 14/14: 7 dagskift, 7 nattskift, 9,6 timers skift med tillegg av 0,5 timers ubetalt matpause med lengste arbeidstid i en uke på 67,2 timer (utgjør 33,6 timer per uke per årsverk): Primært brukt for gruvearbeiderne i Bjørnevatn
- Kontinuerlig produksjon 14/21: 7 dagskift, 7 nattskift, 12 timers skift inkludert betalt matpause med lengste arbeidstid i en uke på 84 timer (utgjør 33,6 timer per uke per årsverk): Primært brukt for jernbaneoperatører, samt produksjonsoperatører ved prosessanlegget i Kirkenes
- 14/14 dagskift (35,5 timer per uke): Brukes for mekanikere

Det understrekes allerede innledningsvis at selskapet for gruve drift i Bjørnevatn, som i dag har et opphold i produksjonen på fire timer mellom klokken 16.00 og klokken 20.00, har behov for å legge om til døgnkontinuerlig drift uten opphold i produksjonen for å kunne fylle den stadig økende produksjonskapasiteten fra prosessanlegget i Kirkenes. Dette innebærer at selskapet har behov for en omlegging til en døgnkontinuerlig skiftordning, noe som er tatt opp til drøfting under forhandlingene om ny arbeidstidsavtale. En slik produksjonsøkning og en omlegging av arbeidstidsordningen ved Bjørnevatn vil for øvrig innebære at det skapes 25 nye arbeidsplasser over tid. Hvis dette ikke kan skaffes fra det lokale arbeidsmarked vil vi måtte ansette pendlere.

2 TILTAK FOR Å ØKE ANDEL LOKALT BOSATTE.

Når en ser på kostnader forbundet med pendling er det kost, losji, flyreiser som koster mest. Andre faktorer som ikke kan måles, er fravær fra familie, samt sosiale aktiviteter/ fritid & hobbyaktiviteter en ikke kan delta i fullt ut på hjemmeplassen. Brakkesyken er et element som nevnes som et faremoment. På riggen blir maten servert, den ansatte er fritatt for familiens fellaktiviteter i form av oppfølging av barns skole- og fritidsaktiviteter, hus/hagearbeid osv. Som det fremgår i offentlige statistikker om ledighet, er tilgangen på lokalt bosatt arbeidskraft svært begrenset på grunn av lav arbeidsledighet. Dette innebærer at et vesentlig element i prosessen med å øke rekrutteringsgrunnlaget blant lokalt bosatte ansatte er å arbeide for at eksisterende eller fremtidige ansatte som per dags dato ikke er bosatt i kommunen, flytter til Sør-Varanger.

Tiltak som er satt i verk:

- **Satsing på lokal rekruttering:** Som vi vil gjøre rede for nedenfor har vi ved å satse på lokal rekruttering i løpet av ett år økt andelen lokalt ansatte fra 50 % til 69 %.
- **Lærlinger:** Vi har fra høsten 2010 til våren 2011 vært i dialog med tverrfaglig opplæringskontor i fylkeskommunen med sikte på å bli godkjent som lærebedrift.

Resultatet av dette er at vi har blitt godkjent som lærebedrift i seks disipliner; elektrofaget, kjemi og prosessfaget, anleggsmaskinfører, fjell og bergverksfaget og industrimekanikerfaget. Fra høsten 2011 har vi tatt inn 1-2 lærlinger innenfor hver av disse disiplinene

- **Oppsøke ungdomsskole og videregående skole:** I februar 2011 ga vi en presentasjon av selskapet ved økonomilinja på Kirkenes videregående skole. Vi besøkte også Bjørnevatn ungdomsskole i mai 2011 for å fortelle om selskapet og virksomheten.
- **Karriere- og utviklingsmodell:** Vi har et utkast på plass for denne modellen og tar sikte på å implementere innen 31.12 2011.
- **Økt deltakelse av kvinner i arbeidsstyrken:** I forbindelse med søknad etter arbeidstakere til gruven i 2010, ble kvinner særlig oppfordret til å søke. Andelen kvinner fra januar 2010 til januar 2011 har imidlertid holdt seg stabilt på ca 12 %
- **Dekning av flyttekostnader for pendleransatte som ønsker å flytte til Kirkenes:** Siden oktober 2010 har vi dekket flyttekostnadene for 5 ansatte.

I tillegg har vi også iverksatt andre tiltak for å øke andelen lokalt bosatte ansatte:

- **Fagskole for mineralindustri:** SVG er representert i en arbeidsgruppe for et forprosjekt som arbeider med etablering av fagskole for mineralindustri i Finnmark, og vi bidrar også økonomisk til prosjektet.
- **Rekruttering av dagpendlende russisk gruvekompetanse:** SVG er med i NHOs rekrutteringsprogram for å se på muligheten for å rekruttere russisk mineralfaglig kompetanse. En eventuell innføring av "Grenseboerbevis"(norsk/russiske grensen) fra 2012 vil åpne muligheten for å rekruttere russiske dagpendlere med gruvekompetanse fra nærområdene i Pechenga.
- **Praksis for elever i videregående skole:** Siden februar har SVG hatt inne 17 elever fra videregående skoler i praksisuker slik at de kan lære om selskapet og driften, med henholdsvis 6 i separasjonsverket i Kirkenes og 11 i gruva i Bjørnevatn.

2.1 NYE PLANLAGTE TILTAK

SVG vil fortsette med de tiltak som er nevnt ovenfor og også jobbe mot følgende :

- Selskapet vil introdusere en økonomisk støttepakke (i tillegg til dekning av flyttekostnader) for å oppmuntre pendlende ansatte til å flytte til Kirkenes, og for å oppmuntre nye ansatte til å flytte med sine familier til Kirkenes fremfor å ha en pendlerordning.
- Selskapet vil ha som mål – innenfor rammene av diskrimineringslovgivningen - at det ikke skal ansettes pendlere etter desember 2011 med mindre dette er absolutt påkrevd (for eksempel dersom kritisk kompetanse ikke er tilgjengelig lokalt). Det er i denne forbindelse viktig å understreke at potensielle arbeidstakere i områdene rundt Finnmark ikke vil defineres som pendlere

Som det fremgår av tabellen ovenfor under 1.2.2 ser vi disse resultatene i prosessen med å øke andelen lokalt bosatte ansatte:

- I januar 2010 ansatte SVG totalt 250 medarbeidere, hvorav 125 var bosatt i Sør-Varanger.
- I august 2011 var antallet ansatte 372, hvorav 266 var bosatt i Sør-Varanger.

Vi har en reellforpliktelse til å gjennomføre denne strategien, og vil i løpet av dette året arbeide for å sikre at tallet på lokalt sysselsatte øker ytterligere.

Selskapet vil innføre en ordning for å bistå pendleransatte ved å dekke flyttekostnader for seg og familien, dersom de ønsker å flytte til Kirkenes. I tillegg vil selskapet se på muligheter for å bidra økonomisk i en oppstartfase, dersom pendlende medarbeidere vil bosette seg lokalt. Dette kan for eksempel være å utbetale et tillegg pr. år i en periode dersom medarbeideren og dennes familie kjøper/bygger hus lokalt. Dette kan la seg gjøre på flere måter og bedriften jobber for å se på alternative muligheter. Slik situasjonen er pr i dag mht økonomi og fokus på kjernevirksomheten (gruvedrift), vil bedriften ennå ikke vurdere å bygge boliger selv. Derfor er boligrigger vesentlig for videre drift.

2.2 ANDRE MOMENTER KNYTTET TIL REKRUTTERING

For å få ansatte til å flytte til Sør Varanger med familie eller alene er det ikke bare boligtilbud som vil avgjøre hvorvidt de flytter eller ikke.

I og med at det er mangel på boliger har dette resultert i høye boligpriser. Dette betyr at det er pr i dag ikke er attraktivt nok å flytte til kommunen, med mindre en langsiktig framtid kan garanteres

2.2.1 Andre incentiver

Sydvaranger Gruve AS vil også vurdere andre incentiver for å øke tilflyttingen til kommunen. Like fullt som bedriften ønsker å satse på allerede bofast arbeidskraft, er vårt ønske å bidra til økt tilflytting ("ny" lokal arbeidskraft). Blant annet er det et mål at selskapet skal delta på rekrutteringsmesser i Europa og motivere utenlandsk arbeidskraft fra land med høy arbeidsledighet og/eller høy befolkningstetthet til å flytte til Sør-Varanger.

2.2.2 Russisk gruvekompetanse

Sydvaranger Gruve AS er med i NHOs rekrutteringsprogram for å se på muligheten for å rekruttere russisk minerefaglig kompetanse. En eventuell innføring av "Grensboerbevis" (norsk/russiske grensen) vil åpne muligheten for å rekruttere dag pendlende russisk gruvekompetanse fra nærområdene i Pechenga.

2.2.3 Boligutvikling

- Et prosjekt vi har begynt på, vi har startet dialog /diskusjoner for å inngå samarbeid med boligutviklere, hvor selskapet leier/kjøper eller forvalter boenheter som vil kunne huse "nye" lokale medarbeidere. Dette er imidlertid, som beskrevet over, et

fundamentalt spørsmål ift næringsvirksomhet og også et i høyeste grad økonomisk spørsmål.

Som en stor næringsaktør i Finnmark ønsker Sydvaranger Gruve AS ønsker å bidra til *et felles løft* sammen med eksempelvis fylket, Sør-Varanger kommune, politikere og øvrig næringsliv, og bidra til å sette fokus på Sør-Varanger kommune som et fremtidsrettet samfunn. Et samfunn hvor det å leve ”det gode liv” kombinert med karrieremuligheter synliggjøres gjennom aktiv markedsføring og hvor målet er å skape ”*bolyst*”. Håpet og målet bør være å motivere unge utflyttede med kompetanse til å flytte hjem igjen, slik at lokalsamfunnet på den måten også kan sikre stabilitet både når det gjelder arbeidskraft og i forhold til innbyggertall.

2.2.4 Andre momenter er :

- Sør Varanger kommune må ha boliger i markedet
- Prisnivået i boligmarkedet
- At ungdom tar utdanning for nøkkelroller SVG har behov for, evt gi stipend mot bindingstid
- Det må være attraktivt å flytte hit, etablere seg

Hvem skal bo i boligene som eventuelt bygges?

Sør-Varanger kommune har i flere tiår slitt med fraflytting – hvor man nå de siste årene ser en positiv trend med økt tilflytting. Dette gjelder ikke kun denne kommunen, men har vært en trend i deler av Finnmark. Noe av tilflyttingen kan skyldes oppstart av gruva, men også at andre næringer er i positiv utvikling og et økt fokus på Nordområdene som ”mulighetenes område”. Likevel er ikke det ensbetydende med at folk ønsker å flytte fra etablerte liv til Sør-Varanger, og særlig med tanke på at veldig mye av næringsaktiviteten ennå er på planleggingsstadiet. Tilbakemeldingene er ofte at området ennå preges av uforutsigbarhet og lite stabilitet, noe som er tungtveiende faktorer når flytting vurderes. For Sydvaranger Gruve AS er det en kjent sak at pendlerne ikke ønsker å flytte hit på nåværende tidspunkt. Dette er uavhengig av om bolig tilbys eller ikke – det er ”hele pakken” som vurderes som uaktuell.

Prisnivået i Sør Varanger Kommune

Selv da Sydvaranger ble lagt ned på midten av 90-tallet, ble det opprettet “Innkrevingsentral” som tok seg av innkreving av barnebidrag for hele landet, samt at et mekanisk verksted, Kimek, ble opprettet. Dette skapte nye arbeidsplasser og boligprisene falt ikke slik en så i andre kommuner i fylket som f.eks Vardø. Siden 1990 tallet har boligprisene økt med det dobbelte.

Eksempelvis var et hus ca i 1993 med verditakst NOK 780 000 taksert til 2,3 mill i 2007, på festet tomt. Andre forteller om samme skalering på prishoppet. Så boligmarkedet i Sør Varanger har vært høye priser lenge. Noen andre faktorer kan være dyre transportkostnader for byggevarer, muligens mangel på kvalifisert arbeidskraft-snekkere, elektriker osv og mangel på tomter? Dette kan forklare noe av dyre boligkostnader.

Ungdom må komme tilbake til kommunen

At ungdom tar utdanning er stor betydning for at Sydvaranger skal klare seg med lokal arbeidskraft. SVG kan stimulere til dette ved at det gis evt stipend mot bindingstid, for de nøkkelroller SVG har behov for. Media har i de siste år fokusert på dette og vi vet at noen ikke ønsker å komme tilbake; grunnet manglende karrieremuligheter, manglende arbeid i ft sin utdanning, det er for gjennomsliktig nærmiljø mm.

Hva er attraktivt i kommunen?

Samtidig må det være attraktivt å flytte hit og bygge / kjøpe hus. Som nevnt kan SVG kan gi økonomiske stimulerings tiltak, men det er til syvende og sist de ansatte som må satse på husbygging/ta opp låneforpliktelse (da evt med subsidier fra SVG).

Andre stimuleringsfaktorer er at ansatte her i Finnmark/Nord Troms vil jo få nedskrevet studielån etter ettårs arbeid. Da har de med lang utdannelse mulighet til å redusere denne gjelden.

Kommunen må markedsføre seg bevisst, f eks både natur- og friluftsmuligheter og som grensekommune til Finland og Russland. Det er store variasjoner i fritidstilbud og en er kun 2 t med fly fra Oslo, og en kan oppleve et godt naboskap og godt sosialt nettverk. Konserter/konferanser arrangert her får mer media oppmerksomhet og blir mer og mer attraktive, eksempler er Barentsspetakkel, Samovarteateret og Varangerfestivalen. Ellers er det stor aktivitet av både kulturell art og ved nærings utveksling med Russland gjennom blant annet Barents konferansen.

SVG har en langsiktig målsetting og lang tidshorison for gruvedrift i Sør-Varanger Kommune. Investorene ønsker å utvide selskapet, og dette må en også se i sammenheng med hvordan en kan skaffe kompetent arbeidskraft.

Det jobbes for å

- -stabilisere driften,
- -rekruttere nye arbeidstakere som kan bli lokale,
- -etablere støtteordning ved nyansettelser
- -og inngå samarbeidsplaner med boligselskap.

Men i påvente av resultater er SVG avhengig av tillatelse til drift av boliggrigger både i Bjørnevatn og på Kirkenes. Vi håper dette vedlegget kan gi bedre innsikt i våre planer i lokalsamfunnet og for vår bedrift. Sydvaranger AS søker med dette om midlertidig tillatelse til å opprettholde drift på de tre boliggrigger videre.



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Trond Marthinussen Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 17.10.2011
Arkivkode: K2-L42	Arkivsaksnr.: 09/523
Saksordfører: Karine Emanuelsen	

SAKSGANG

Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel	30.01.2012	021/12

SYDVARANGER GRUVE SØKER OM FORLENGET VARIGHET FOR BOLIGRIGG PÅ SYDVARANGER INDUSTRIOMRÅDE KIRKENES

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	15.11.2011	SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR MIDLERTIDIGE BOLIGRIGGER VED SYDVARANGER GRUVE AS

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
20.02.2009	I	Sydvaranger Gruve AS	BYGGESAK - BRAKKERIGG SYDVARANGER INDUSTRIOMRÅDE

02.03.2009	I	Sydvaranger Gruve AS	BOLIGRIGG I VERKSTEDBAKKEN - SYDVARANGER INDUSTRIOMRÅDE
16.04.2009	U	Sydvaranger Gruve AS	VEDRØRENDE BOLIGRIGG I KIRKENES
16.04.2009	I	Malthus AS	BOLIGRIGG SENTRUM KIRKENES
21.04.2009	I	Malthus AS	SØKNAD OM ANSVARSRETT
27.04.2009	I	Malthus AS	BOLIGRIGGER I SØRVARANGER
27.04.2009	I	Malthus AS	VEDR. BRAKKERIGGER
27.04.2009	U	Malthus AS	VEDR. BRAKKERIGGER
07.05.2009	I	Sydvaranger Gruve AS	TILLATELSE TIL OPPSETT AV BOLIGRIGG
30.07.2009	I	Rikard Hansen	VEDR BRAKKERIGGER, BRANNSIKRING
30.07.2009	I	Øyvind Emaus	VEDR BRAKKERIGGER, BRANNSIKRING
23.02.2011	I	Sydvaranger Gruve AS	SØKNAD OM FORLENGET TILLATELSE TIL FORTSATT BRAKKERIGG I VERKSBAKKEN
06.09.2011	U	Sydvaranger Gruve AS	VEDR DERES SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR MIDLERTIDIGE
13.09.2011	I	Sydvaranger Gruve as	VEDR. RIGGTILLATELSE
16.09.2011	I	Sydvaranger Gruve AS	E-POST KORRESPONDANSE - VEDR. RIGGTILLATELSE
03.10.2011	I	Sydvaranger Gruve AS	SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR MIDLERTIDIGE BOLIGRIGGER VED
25.10.2011	I	Sydvaranger Gruve AS	SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR MIDLERTIDIGE BOLIGRIGGER VED
07.11.2011	I	Sydvaranger Gruve AS	TILBAKETREKKING AV SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR
08.11.2011	I	Sydvaranger Gruve AS	SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR MIDLERTIDIGE BOLIGRIGGER VED

Faktiske opplysninger:

Sydvaranger Gruve AS søker om forlenget varighet (2 år) for boligrigg som er lokalisert i Verksbakken på Sydvaranger industriområde Kirkenes. Opprinnelig søknad for denne riggen ble behandlet av Formanskapet/utvalg for strategi og utvikling 09.03.09, og hvor det ble fattet

vedtak om en tidsbegrenset tillatelse for inntil 2 år. Sydvaranger Gruve begrunner sin søknad med at det har vært vanskeligere enn antatt å tilknytte seg lokal arbeidskraft, og at de derfor har behov for aktuelle rigg i 2 år til.

De redegjør og for at de har behov for arbeidskraft og kompetanse langt utover det som arbeidsmarkedet i Sør-Varanger kan tilby per i dag, og at de derfor er avhengig av boligrigger for innkvartering av pendlere. I tillegg til boligbehovet for egne og sine kontraktørers pendlere, så redegjør de også for at det er et ekstra innkvarteringsbehov i forbindelse med planlagt vedlikeholds stans, og beskriver et behov for 50-70 kontraktører/ansatte ekstra ca to ganger pr år. De skriver og at de har eksterne selskaper som ønsker å leie ledige rom for kortere perioder som f.eks Barents Spektakel, Heimevernet med flere.

Det framkommer videre av søknaden at det er etablert et boligprosjekt som skal tilrettelegge for bygging av boliger til sine ansatte. Hva dette konkret går ut på er ikke beskrevet.

Saksutredning:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen myndighet til å gi dispensasjon etter å ha utført en vurdering etter gitte vilkår. Loven beskriver at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynet bak bestemmelse(n)e det søkes om dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg så skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, og det skal legges særlig vekt på en eventuell dispensasjons konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

I forbindelse med oppstarten av ny gruvedrift, så mottok byggesaksavdelingen en rekke henvendelser og søknader om etablering av diverse boligrigger som var ment til å dekke innkvarteringsbehovene under anleggsperioden for oppstart av Sydvaranger. Det ble samtidig gitt politiske signaler om at en så det nødvendig å utarbeide en forskrift for midlertidige byggverk da en ikke ønsket at slike bygg skulle få en permanent karakter. Det ble derfor fremmet forslag til vedtekter omhandlende midlertidige byggverk i SVK, og Kommunestyret vedtok forskriften den 06.05.09 Vedtektene ble gjeldende 14.05.09.

Forskriftens § 2 beskriver at kommunen ønsker å regulere bruk av ubebyggt areal når det i forbindelse med større bygge og anleggsarbeider oppstår et midlertidig innkvarteringsbehov for eksterne firma/arbeidskraft. Forskriftens § 8 som omhandler varighet sier at når øvrige vilkår for å tillate slike bygninger er til stede, så skal brukstiden ikke overstige 24 mnd.

Selv om anleggsperioden ved Sydvaranger Gruve er over og driften ved produksjonsanleggene er startet opp, så ser vi at det fremdeles vil være et behov for en midlertidig innkvartering av Sydvaranger Gruves og deres underleverandørers pendlere. Årsakene til dette er i hovedsak knyttet til problemene med å rekruttere ansatte med lokal tilhørighet, og at Sydvaranger Gruve derfor inntil videre er avhengig av pendlere i sin daglige drift. Med bakgrunn i at Sydvaranger Gruve løser deler av sitt innkvarteringsbehov for pendlere i denne riggen, så mener vi at en ny tidsbegrenset tillatelse på 24 mnd for aktuelle rigg vil være en akseptabel løsning.

Det er for tiden flere nye boligprosjekter under planlegging og oppstart i SVK. Plan- og byggesaksavdelingen har hatt flere samtaler med Sydvaranger Gruve i forbindelse med deres ønske om å få forlenget varigheten for boligbyggene de disponerer. Sydvaranger Gruve har under disse samtale innformert oss om at de jobber med å etablere permanente boliger, og at dette arbeidet er gitt høy prioritet. Vår vurdering er derfor at de vil ha gode

muligheter til å etablere permanente boliger for sine ansatte selv om det ikke gis tillatelse til nå omsøkte permanente boligrigg.

Administrasjonen forventer at Sydvaranger Gruve sin satsing på permanente løsninger medfører at behovet for midlertidig innkvartering blir betydelig redusert i løpet av de to neste år, og at resultat av denne satsingen vil bli vektlagt ved eventuelle framtidige søknader om forlengelse av brukstiden for boligriggene de disponerer.

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:

Alternative løsninger:

Med hjemmel i Forskrift om midlertidige bygninger i Sør-Varanger kommune gir utvalg for Plan- og samferdsel ikke forlenget tillatelse for aktuelle boligrigg, men vedtar at riggen avvikles/fjernes.

Begrunnelse:

Utvalget begrunner selv sitt vedtak.

Forslag til innstilling:

Med hjemmel i Forskrift om midlertidige bygninger § 8 i Sør-Varanger kommune gir utvalg for Plan- og Samferdsel en tidsbegrenset tillatelse med en varighet for 2 år.

Begrunnelse:

Sydvaranger Gruve arbeider med å finne permanente løsninger for å dekke boligbehovet for sine ansatte og trenger noe lengre tid for å få slike løsninger på plass.

Behandling 30.01.2012 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Karine Emanuelsen

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 021/12:

Med hjemmel i Forskrift om midlertidige bygninger § 8 i Sør-Varanger kommune gir utvalg for Plan- og Samferdsel en tidsbegrenset tillatelse med en varighet for 2 år.

Begrunnelse:

Sydvaranger Gruve arbeider med å finne permanente løsninger for å dekke boligbehovet for sine ansatte og trenger noe lengre tid for å få slike løsninger på plass.

Bente Larssen
rådmann

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



Til
Sør-Varanger Kommune
Plan- og byggesaksavdelingen
Postboks 406
9915 Kirkenes

Saksref: 07/194 & 9/523/14
Saksbehandler: Trond Marthinussen.
Vår ref : tbe
Dato: 20.2.09 & 02.3. 2009 & 23.02.2011

Kirkenes, 08.11.2011

SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR MIDLERTIDIGE BOLIGRIGGER VED SYDVARANGER GRUVE AS.

Viser til korrespondanse om våre brakkerigger, henholdsvis en i Bjørnevatn (07/194) og en på Sydvarangers Industriområde, Kirkenes (09/5239).

Siden vi har behov for arbeidskraft og kompetanse langt utover det som arbeidsmarkedet i Sør-Varanger Kommune kan tilby per i dag, ser vi oss nødt for å hente arbeidskraft andre steder fra. Dette gjør at brakkerigger er et være eller ikke være for vår industrivirksomhet, lik den er på Melkøya, Hammerfest hvor det også står mange rigger.

Planlagt vedlikeholds stans gjør at vi ca to ganger per år har behov for 50-70 ekstra kontraktører/ ansatte som utfører vedlikehold i ca 10-14 dager . Dette genererer også boligbehov. Vi har også eksterne selskaper som ønsker å leie for kortere perioder ledige rom som Barentsspetakkel, Heimevernet etc.

Vi har lovet å tilstrebe ansettelse av lokal arbeidskraft så langt vi kan klare i forhold til vårt behov for kompetanse. Det vil vi innfri, men vil også løpende vurdere hvor mange lokalt ansatte vi kan ansette uten "å tømme" små bedrifter for sin kompetanse og behovet deres for erfarne arbeidstakere. De er om mulig enda mer sårbare på kompetanselekkasje enn vi er. Dette vil i neste omgang føre til at små bedrifter i kommunen ikke kan tilby sine tjenester på en tilfredsstillende måte for kommunens innbyggere.

Ved eventuell ekspansjon vil vi også ha ytterligere behov for midlertidig bolig (rigg).

Sydvaranger Gruve har nå etablert boligprosjekt der vi sammen med utbygger legger til rette for bygging av boliger for våre ansatte.

Når alt dette ovenfor nå er nevnt, kan vi ikke komme unna det faktum at vi trenger brakkeriggene videre.

I Bjørnevatn vil behovet for 20-25 nye maskinførere/borere/sprengningspersonell være tilstede ved overgang til 5-skiftsturnus og for en periode vil ansettelse av pendlere være eneste mulige løsning for å imøtekomme overgangen til ny skiftordning.

Dette gjør at behov for brakkerigg i Bjørnevatn vil fortsatt være tilstede.

Der er det 44 rom og vi har sett at behovet er 20 rom ekstra. Kontraktørene som, EPC, Atlas Copco og Pon Equipment, har til enhver tid 15-18 ansatte som bor på rigg.

I brev datert 2.3.09 har vi skrevet "Den omsøkte riggen i verkstedbakken er tenkt lokalisert der i 2 år". Dette var ut fra datidens analyser av behov for arbeidskraft. Det viser seg midlertid at det er vanskeligere enn antatt å få nok lokale og derfor har vi behov for riggen ennå 2 år til.

Vi søker herved om permanent tillatelse for drift av boligrigg i Bjørnevatn med inntil 20 ekstra rom. Vi søker også om midlertidig tillatelse i ytterligere to år for rigg i Kirkenes med kjøkkenfasiliteter.

Med vennlig hilsen
Sydvaranger Gruve AS



Tove Bækø
HR & Administrasjonssjef

Kopi: Lill Egeland, Simonsen Law DA, Oslo
Arkiv
HTV, Henning Bråthen, NAF

Sør-Varanger Kommune
Plan- og byggesaksavdelingen
Postboks 406
9915 KIRKENES

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
06 DES. 2013		
Saksnr: 09/523	Dok.nr:	Off.vurdering:
		Kopi til:

DERES REF.:

VÅR REF.: Sissel Bækø

DATO: 4. desember 2013

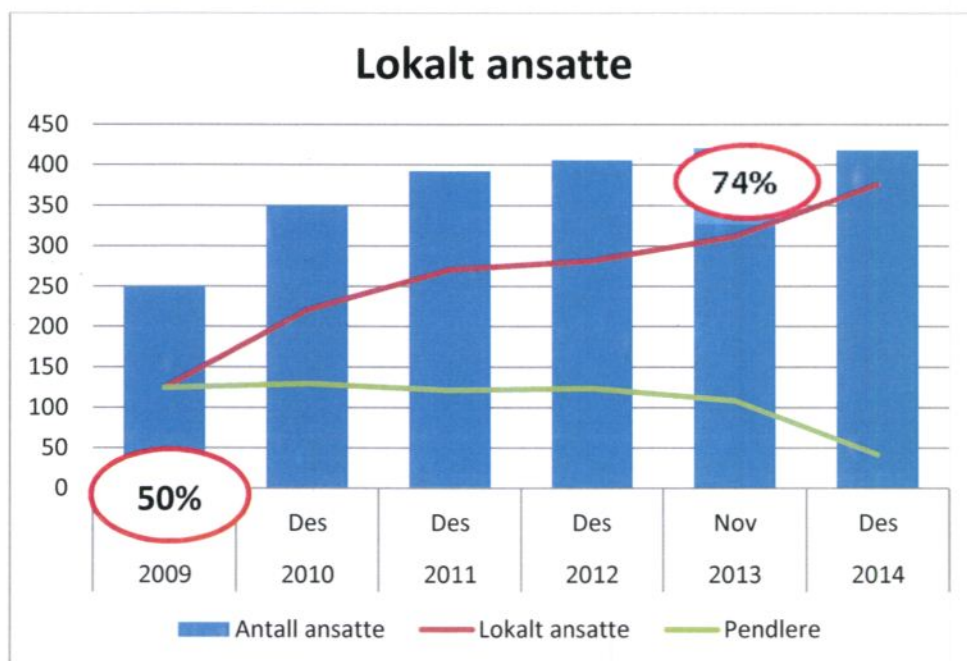
Søknad om forlenget varighet for midlertidige boligrigger

Det vises til politiske vedtak 02.02.2012 hvor det er gitt tidsbegrenset tillatelse for boligrigg i Verksbakken, Kirkenes (Saksnr.: 09/523/23) og boligrigg i Bjørnevatn (Saksnr.: 07/194/19) med varighet for 2 år.

Med bakgrunn i de kompetanseutfordringer Sydvaranger Gruve AS har i forhold til tilgjengelig kompetanse lokalt, er bedriften fremdeles nødt til å gjøre seg nytte av arbeidskraft fra andre steder enn Sør-Varanger, og vil med dette søke om forlenget tillatelse for boligriggene.

Utvikling i antall ansatte og antall pendlere i Sydvaranger Gruve AS.

Siden begynnelsen av 2010 fram til i dag (utgang november 2013) har bedriften vokst fra 250 til 421 ansatte. Antall pendlere har i perioden 2010 til 2013 vært forholdsvis stabilt rundt 125 ansatte. I løpet av 2013 har vi imidlertid begynt å se en nedgang, og totalt antall pendlere pr. november 2013 er 109. I perioden 2010 til nov 2013 har antall ansatte i bedriften økt med 171. Dette innebærer at bedriften siden begynnelsen av 2010 har hatt en netto tilvekst i lokalt ansatte på 187.



Bedriften er svært godt fornøyd med denne utviklingen. Bedriften har tidligere hatt som mål å oppnå 80% lokalt ansatte innen utgangen av 2014. Med de grep som i dag er planlagt forventer bedriften at andel lokalt ansatte kan komme opp mot 90% ved utgangen av 2014.

Bo situasjon for ansatte i Sydvaranger Gruve AS

Sydvaranger Gruve AS leier i dag 29 boliger lokalt til nøkkelpersonell, og i tillegg tilbys pendlere og nyansatte flyttestønad og husleiegodtgjørelse i 3 år som insentiv for å få flere pendlere til å flytte til kommunen – noe som flere har takket ja til.

Bedriften disponerer i dag 3 boligrigger – 2 i Kirkenes (hvorav 1 leies av Tschudi Kirkenes) og 1 i Bjørnevatn. Hver av riggene har en kapasitet på 44 rom, og total kapasitet er 132 rom. Ca. 100 egne ansatte bor i dag på rigg, i tillegg til at bedriften holder rigg for faste kontraktører som Pon Cat og Atlas Copco, samt kontraktører som er inne og utførere løpende vedlikehold og kontraktører som har oppdrag under større vedlikeholdsstopper 2 ganger i året.

Planer videre framover

Bedriften jobber aktivt for å øke kompetanse lokalt og har ett utstrakt samarbeid med Kirkenes videregående skole. Bedriften har siden våren 2011 tatt inn 15 lærlinger, og de lærlingene som til nå har gått opp til fagprøve har bestått og alle er tilbudt stillinger i bedriften. Bedriften samarbeider også med Kirkenes VGS for at ansatte uten fagbrev skal få mulighet til å ta fagbrev som privatister. Bedriften tilbyr praksisplasser for videregående skole, og deltar i etableringen av fagskole for Anlegg og Bergverk i Sør-Varanger.

I tillegg jobber bedriften aktivt med å få lokale ungdommer som er under høyere utdanning tilbake til Sør-Varanger og i jobb i bedriften, og har lyktes med dette i flere tilfeller. Bedriften bistår også lokalt ansatte i videreutdanning for å bygge mer kompetanse lokalt.

I 2014 vil bedriften øke antall lærlingeplasser og forventer å ha 10 lærlinger i gruva, 5 i prosessanlegget, 1 på automasjon, 1 på elektro og 2 på mekanisk vedlikehold.

I løpet av 2014 vil bedriften ha prosjekter i forhold til omlegging av skift på spesifikke områder til lokale ordninger, og forventer med dette å øke antall lokalt ansatte med ca. 40. I tillegg vil rekruttering til stillinger som i dag er besatt av pendlere, ved naturlig avgang bli søkt erstattet med lokale avtaler.

Bedriften vil også vurdere alternative løsninger til boligrigg for pendlere, men har per i dag ikke alternativer som er fleksible nok i forhold til de behov bedriften har.

Sydvaranger Gruve AS søker derfor om utvidet tillatelse for boligrigg i Verksbakken i Kirkenes (44 rom med kjøkken) i minimum 1 år, og i Bjørnevatn (44 rom med kjøkken) med 2 år.

Dersom det ønskes ytterligere opplysninger for behandling av søknaden stiller vi mer en gjerne opp til en samtale. Vi legger også ved en rekrutteringsbrosjyre som informasjon.



SYDVARANGER GRUVE AS

Med vennlig hilsen

Sydvaranger Gruve AS

Sissel Rigmor Bækø
GM Business Partner

Vedlegg: Rekrutterings brosjyre, Sydvaranger Gruve AS

Kopi: Henning Bråten, Hovedtillitsvalgt



Forskrift om vedtekt om plassering av midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg i bestemte områder, Sør-Varanger kommune, Finnmark

Dato FOR-2009-05-06-502

Sist endret

Gjelder for Sør-Varanger kommune, Finnmark

Hjemmel LOV-1985-06-14-77-§85

Korttittel Forskrift om plassering av brakker, Sør-Varanger

Kapitteloversikt:

Kap. 1. Almennelige bestemmelser

Kap. 2. Vilkår for tillatelse til midlertidig plassering

Kap. 3. Saksbehandlingsregler

Hjemmel: Fastsatt av Sør-Varanger kommunestyre 6. mai 2009 med hjemmel i plan- og bygningslov 14. juni 1985 nr. 77 § 85 tredje ledd.

Kap. 1. Almennelige bestemmelser

§ 1. Hjemmel for vedtekten

Vedtekten gis i medhold av plan- og bygningsloven § 85, tredje ledd, som lyder:
«Ved vedtekt kan bestemmes at midlertidige og transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke kan plasseres innenfor bestemte deler av kommunens område, eller at de bare skal kunne plasseres på nærmere fastsatte vilkår.»

§ 2. Formålet med vedtekten

Kommunen ønsker å regulere bruk av ubebygget areal når det i forbindelse med større bygge- og anleggsarbeider, som nødvendiggjør medvirkning fra firma og arbeidskraft som ikke har permanent opphold i Sør-Varanger, må etableres midlertidige boligkvarter, som brakkerigger, oppstilling av bobiler og campingvogner. Dette for å unngå at slik bebyggelse eller anlegg skal få en permanent karakter, vanskeliggjøre langsiktig arealutnyttelse, bli til hinder for allmenn ferdsel og friluftsliv, eller på annen måte i vesentlig grad være til sjanse for nabolag, fysisk så vel som estetisk.

§ 3. Vedtektens virkeområde

Vedtekten gjøres gjeldende for alle eiendommer på grunnboknummer fra og med 23 til og med 27 i Sør-Varanger kommune.

Vedtekten gjelder ikke for

- midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg plassert i medhold av plan- og bygningsloven § 85, første ledd, i inntil 4 måneder
- grunneiers oppstilling/opplag av egen campingvogn på hans bebygde eiendom
- områder som i areal- eller reguleringsplan er avsatt til campingplass
- oppstilling av midlertidige scener, tribuner, sirkus- og tivolikonstruksjoner og lignende, i inntil 8 dager.

Kap. 2 Vilkår for tillatelse til midlertidig plassering

§ 4. *Beliggenhet*

Boligrigger eller brakkeleirer skal ikke plasseres i allerede bebygde boligfelt eller nærmere offentlige institusjoner som skole, barnehage, eldresentra eller forsamlingslokaler enn 300 meter.

§ 5. *Størrelse*

Brakkeleir, boligrigg eller konsentrasjon av slike kan på den enkelte lokalitet maksimalt ha 80 sengeplasser. Avstand mellom enheter skal minst være 8 meter. På arealet skal det i tillegg være oppstillingsplass for personbiler, minst tilsvarende 25 % av lokalitetens overnattingskapasitet.

§ 6. *Sanitære forhold*

Grunneier skal sørge for at midlertidige boenheter har tilgang til hygienisk godt drikkevann og tømmested for avløpsvann som er godkjent av helse- og forurensningsmyndighetene.

Grunneier skal opprette oppsamlingsordning for vanlig forbrukeravfall, og har ansvar for at dette blir levert til offentlig renovasjon.

§ 7. *Andre vilkår*

Kommunen kan av trafikksikkerhetsmessige grunner pålegge grunneier å sikre området mot offentlig veg med gjerde eller lignende.

Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes areal- og kulturavdelingen ved Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8. Denne meldeplikt må videreformidles til den/de som skal utføre tiltaket.

For oppstilling av bobiler og campingvogner gjelder veglovens bestemmelser om byggeavstand.

§ 8. *Varighet*

Når øvrige vilkår for å tillate plassering av midlertidige og transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg er til stede, skal kommunen fastsette det maksimale tidsrom for denne bruk av arealet. Brukstiden skal ikke overstige 24 måneder.

Før tillatelse gis skal grunneier, gjennom egenerklæring, forplikte seg til å bringe et eventuelt utleieforhold til opphør, og fjerne de utplasserte objekt, ved brukstidens utløp. Alternativt fjernes brakkerigg av Sør-Varanger kommune på eiers regning.

Kap. 3 Saksbehandlingsregler

§ 9. *Utøvende myndighet*

Den myndighet som er tillagt kommunen i denne vedtekt, delegeres til Det faste utvalg for Plansaker.

Når helt særlige grunner foreligger kan utvalget gjøre unntak fra denne vedtekt. Det skal da sendes melding om vedtaket til kommunestyret.

Vedtak om å inngå avtale om å stille kommunal grunn til disposisjon for midlertidig bebyggelse, innenfor vilkårene i denne vedtekt, delegeres til rådmannen.

§ 10. *Klageadgang*

Vedtak truffet av kommunen i medhold av denne vedtekt kan påklages til Fylkesmannen i Finnmark. For slike klager gjelder forvaltningslovens bestemmelser. Klage på vedtak om brukstid, jf. § 8, har ikke oppsettende virkning.

§ 11. *Vedtektsendring*

Denne vedtekt kan bare endres eller oppheves av Sør-Varanger kommunestyre.

§ 12. *Ikrafttreden*

Denne vedtekt trer i kraft fra det tidspunkt kommunestyrets vedtak er kunngjort i henhold til forvaltningslovens bestemmelser om forskrifter.



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Trond Marthinussen Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 03.01.2012
Arkivkode: K2-L42	Arkivsaksnr.: 07/194
Saksordfører: Liv Mikkelborg	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel	30.01.2012	022/12

SYDVARANGER GRUVE SØKER OM TILLATLSE FOR PERMANENT BOLIGRIGG I BJØRNEVATN

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	14.12.2011	SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR MIDLERTIDIGE BOLIGRIGGER VED SYDVARANGER GRUVE AS

Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
17.01.2007	I	Systembygg Kirkenes AS	SØKNAD OM BYGGING AV NYBYGG - BOLIGRIGG

16.02.2007	U	Systembygg Kirkenes AS	BYGGESAK 23/105 OG 106 CHR. ANKERSVEI, BJØRNEVATN
17.04.2007	I	Systembygg Kirkenes AS	FERDIGMELDING OG KONROLLERKLÆRINGER
19.04.2007	U	Systembygg Kirkenes AS	BYGGESAK 23/105 OG 106 CHR. ANKERSVEI, BJØRNEVATN
06.03.2009	I	Malthus AS	GJENPART AV NABOVARSEL
06.03.2009	I	Malthus AS	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
16.04.2009	I	Malthus AS	23/105 - UTFYLLENDE BRANNDOKUMENTASJON
27.04.2009	I	Malthus AS	BOLIGRIGGER I SØRVARANGER
27.04.2009	I	Malthus AS	VEDR. BRAKKERIGGER
27.04.2009	U	Malthus AS	VEDR. BRAKKERIGGER
30.04.2009	I	Brannvesenet	UTTALELSE TIL SØKNAD OM OPPFØRING AV BRAKKERIGGER
30.04.2009	I	Malthus AS	SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE
17.07.2009	I	Malthus AS	FERDIGMELDING BOLIGRIGG BJØRNEVATN
03.08.2009	I	Malthus AS	BRUKSTILLATELSE BOLIGRIGG BJØRNEVATN
06.08.2009	U	Malthus AS	GODKJENT FERDIGMELDING BOLIGRIGG 23/105, 9910 BJØRNEVATN,
08.11.2011	I	Sydvaranger Gruve AS	SØKNAD OM FORLENGET VARIGHET FOR MIDLERTIDIGE BOLIGRIGGER VED

Faktiske opplysninger:

Sydvaranger Gruve AS søker om tillatelse for permanent boligrigg i Bjørnevatn på Gnr 23 Bnr 105, og som eies av Bjørnevatn Næringspark AS. Aktuelle rigg ble opprinnelig omsøkt midlertidig. Rigger inneholder 44 hybler i tillegg til kjøkken og oppholdsrom. Omsøkte tiltak er i strid med reguleringsbestemmelsene for Sydvaranger Industriområde Bjørnevatn, og behandles derfor som en dispensasjonssøknad.

Sydvaranger Gruve skriver i sin søknad at de har behov for arbeidskraft og kompetanse langt utover det som arbeidsmarkedet i Sør-Varanger kan tilby per i dag, og at de derfor er avhengig av boligrigger for innkvartering av pendlere. I tillegg til boligbehovet for egne og

sine kontraktørers pendlere, så redegjør de også for at det er et ekstra innkvarteringsbehov i forbindelse med planlagt vedlikeholds stans, og beskriver et behov for 50-70 kontraktører/ansatte ekstra ca to ganger pr år. De skriver og at de har eksterne selskaper som ønsker å leie ledige rom for kortere perioder som f.eks Barents Spektakel, Heimevernet med flere.

I forbindelse med overgang til 5-skifts ordning, så skriver Sydvaranger Gruve at det vil være et behov for 20-25 nye maskinførere, borere og sprengningspersonell. De søker derfor tillatelse til å utvide den nå permanent omsøkte riggen med inntil 20 ekstra rom. De skriver og at det er etablert et boligprosjekt som skal tilrettelegge for bygging av boliger til sine ansatte. Hva dette konkret går ut på er ikke beskrevet.

Saksutredning:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen myndighet til å gi dispensasjon etter å ha utført en vurdering etter gitte vilkår. Loven beskriver at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynet bak bestemmelsen(e) det søkes om dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg så skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, og det skal legges særlig vekt på en eventuell dispensasjons konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Omsøkte tiltak er i strid med gjeldende reguleringsplan for Sydvaranger Industriområde Bjørnevatn da denne ikke tillater oppføring av (permanente) bygninger ment til boligformål, og Teknisk forskrift – TEK 10 som stiller en rekke krav til hvordan bygninger og uteareal men til boligformål skal være utformet. En tillatelse til å etablere boenheter i et industriområde vil være meget uheldig. En kan ikke stille som vilkår i en eventuell tillatelse at aktuelle bygning kun kan benyttes til bolig/innkvartering av Sydvaranger Gruve sine pendlere, og i realiteten så kan hvem som helst leie og bebo aktuelle rigg. Det er derfor ikke usannsynlig at en tillatelse vil kunne medføre begrensninger for dagens og framtidig industrivirksomhet på dette industriområdet, da en heller ikke kan stille vilkår om at beboerne av den nå omsøkte bygning må kunne akseptere f.eks støy, støvproblemer med mer.

Boligriggen oppfyller ikke de krav som stilles til bygninger beregnet som bolig. Denne typen rigger er ment til å dekke et midlertidig innkvarteringsbehov i forbindelse med bygg og anleggsvirksomhet, og er derfor ikke utført med tanke på de krav som stilles til permanente boliger.

Hensynet bak bestemmelsene i TEK 10 står alene så sterkt at det normalt vil være nærmest umulig å dispensere fra disse.

I forbindelse med oppstarten av ny gruvedrift, så mottok byggesaksavdelingen en rekke henvendelser og søknader om etablering av diverse boligrigger som var ment til å dekke innkvarteringsbehovene under anleggsperioden for oppstart av Sydvaranger. Det ble samtidig gitt politiske signaler om at en så det nødvendig å utarbeide en forskrift for midlertidige byggverk da en ikke ønsket at slike bygg skulle få en permanent karakter. Det ble derfor fremmet forslag til vedtekter omhandlende midlertidige byggverk i SVK, og Kommunestyret vedtok forskriften den 06.05.09 Vedtektene ble gjeldende 14.05.09.

Forskriftens § 2 beskriver at kommunen ønsker å regulere bruk av ubebygde areal når det i forbindelse med større bygge og anleggsarbeider oppstår et midlertidig innkvarteringsbehov for eksterne firma/arbeidskraft. Forskriftens § 8 som omhandler varighet sier at når øvrige vilkår for å tillate slike bygninger er til stede, så skal brukstiden ikke overstige 24 mnd.

Selv om anleggsperioden ved Sydvaranger Gruve er over og driften ved produksjonsanleggene er startet opp, så ser vi at det fremdeles vil være et behov for en midlertidig innkvartering av Sydvaranger Gruves og deres underleverandørers pendlere. Årsakene til dette er i hovedsak knyttet til problemene med å rekruttere ansatte med lokal tilhørighet, og at Sydvaranger Gruve derfor inntil videre er avhengig av pendlere i sin daglige drift. Med bakgrunn i at Sydvaranger Gruve løser deler av sitt innkvarteringsbehov for pendlere i denne riggen, så mener vi at en ny tidsbegrenset tillatelse på 24 mnd for aktuelle rigg vil være en akseptabel løsning.

Det er for tiden flere nye boligprosjekter under planlegging og oppstart i SVK. Plan- og byggesaksavdelingen har hatt flere samtaler med Sydvaranger Gruve i forbindelse med deres ønske om å få forlenget varigheten for boligriggene de disponerer. Sydvaranger Gruve har under disse samtalene informert oss om at de jobber med å etablere permanente boliger, og at dette arbeidet er gitt høy prioritet. Vår vurdering er derfor at de vil ha gode muligheter til å etablere permanente boliger for sine ansatte selv om det ikke gis tillatelse til nå omsøkte permanente boligrigg.

Administrasjonen forventer at Sydvaranger Gruve sin satsing på permanente løsninger medfører at behovet for midlertidig innkvartering blir betydelig redusert i løpet av de to neste år, og at resultat av denne satsingen vil bli vektlagt ved eventuelle framtidige søknader om forlengelse av brukstiden for boligriggene de disponerer.

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:

Tiltaket kan ha negativ betydning da det kan medføre begrensninger for dagen og framtidig næringsaktivitet i området.

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Tiltaket kan ha negativ betydning da det kan medføre at beboere blir utsatt for støy, støv og forurensning med mer.

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov:

Omsøkte tiltak oppfyller ikke kravene til universell utforming.

Alternative løsninger:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2, gir ikke utvalg for Plan og Samferdsel ny tidsbegrenset tillatelse for videre bruk av aktuelle rigg fra og vedtar at den skal avvikles/fjernes.

Utvalget begrunner selv vedtaket.

Forslag til innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2, innvilger ikke utvalg for Plan og Samferdsel søknad om dispensasjon til etablering av permanent boligrigg, men gir en ny tidsbegrenset tillatelse for aktuelle rigg med en varighet på inntil 24mnd.

Begrunnelse:

Etter en samlet vurdering så er ulempene ved å tillate en permanent rigg klart større enn fordelene da hensynet bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt.

Behandling 30.01.2012 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Liv Mikkjelborg

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 022/12:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, innvilger ikke utvalg for plan og samferdsel søknad om dispensasjon til etablering av permanent boligrigg, men gir en ny tidsbegrenset tillatelse for aktuelle rigg med en varighet på inntil 24mnd.

Begrunnelse:

Etter en samlet vurdering så er ulempene ved å tillate en permanent rigg klart større enn fordelene da hensynet bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt.

Bente Larssen
rådmann



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Inga Tamosaityte Enhetsleder: Inga Tamosaityte, tlf. 78 97 74 82	Dato: 02.09.2014 00:00
Arkivkode: K2 - L12	Arkivsaksnr.: 10/118
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	082/2014	11.09.2014

DETALJREGULERING FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES

Vedlagte dokumenter:

PLANKART 130314
BESTEMMELSER, 130314
PLANBESKRIVELSE, 130314
ROS-ANALYSE, 020312
A-001 SITUASJON 13.03.2014.PDF
A-40 A Sol_ skygge _ Layout
A-70 Perspektiv alt 13.03.2014.PDF
A-73 Fotomontasje fra nord.PDF
A-74 Fotomontasje fra vei nordvest.PDF
Saksframlegget fra 2.gangs behandling 26.06.13
Saksframlegget fra 1.gangs behandling 24.01.13

Dokumenter i saken:

2014009654 MERKNADER TIL DETALJREGULERING FOR DIREKTØRBOLIG
2014006089 FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET
2014006087 FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR
DIREKTØRBOLIGOMRÅDET
2013015907 DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - REGULERINGSPLAN -
MELDING OM VEDTAK
2013011801 MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL
26.06.13: DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - REGULERINGSPLAN
- BEHANDLING ETTER OFFENTLIG ETTERSYN
2013009396 REVIDERT FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN - DIREKTØRBOLIGEN
2013008624 UTTAELSE - REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET -

INNSIGELSE FRAFALLES

2013007456 UTTAELSE - REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2013007389 UTTAELSER REGPLAN DIREKTØRBOLIGEN, SØR-VARANGER

2013007098 OVERSENDELSE AV HØRINGSUTTAELSE MED INNSIGELSE -
REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGO MRÅDET I KIRKENES -
SØR-VARANGER KOMMUNE

2013006271 DIREKTØRBOLIGOMRÅDET - UTBYGGINGSAVTALE

2013006194 DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - REGULERINGSPLAN

2013005759 DIREKTØRBOLIG OMRÅDE - INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN -
PRESISERING

2013005655 UTSATT HØRINGSFRIST

2013005643 UTTAELSE ANGÅENDE DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2013005624 MERKNAD TIL DETALJPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I
KIRKENES

2013005612 MERKNADER DETALJPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2013005582 UTTAELSE TIL DETALJREGULERING FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2013005500 DIREKTØRBOLIG OMRÅDE - INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN

2013005499 INSPILL - REGULERING AV DIREKTØRBOLIG OMRÅDET .

2013005095 UTTAELSE - OFFENTLIG ETTERSYN REGULERINGSPLAN FORE
DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES

2013004563 UTTAELSE - DETALJREGULERING DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2013003821 UTTAELSE - DETALJREGULERING AV DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2013003567 UTTAELSE REGPLAN DIREKTØRBOLIGEN - UTLAGT TIL OFFENTLIG
ETTERSYN

2013002807 REGULERINGSPLAN DIREKTØRBOLIGEN - UTLAGT TIL OFFENTLIG
ETTERSYN

2013002741 DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - DETALJREGULERING -
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN

2013001765 REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2013001364 MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL
24.01.13: DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - REGULERINGSPLAN

2013001147 VEDR SAK 7/13 I UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL -
REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMR=5DET

2012018274 DIREKTØRBOLIGOMRÅDET - REFERAT FRA MØTE 19.10

2012017624 DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - REGULERINGSPLAN. GEBYR

2012016478 DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - REGULERINGSPLAN

2012014046 DIREKTØRBOLIGOMRÅDET - REVIDERTE PLANKART OG
BESTEMMELSER

2012007784 LENGDEPROFILER OG TVERRPROFILER, SAMT OVERSIKTSPLAN VA
ANLEGG

2012007782 REVIDERT FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR
DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2012005566 AVLØPSLEDNING FRA SKYTTERHUSFJELLET - E-POST
KORRESPONDANSE

2012005183 SVAR PÅ FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR
DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2012004893 FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2011009930 GJENNOMGANG AV LANDSKAPSANALYSE OG DRØFTING AV VIDERE
PLANARBEID 24.05.11

2010006656 DIREKTØRBOLIGEN - REG.PLAN

2010006585 SAKSDOKUMENTER I FORBINDELSE MED VARSEL OM OPPSTART AV
PLANARBEID FRA 2006

2010000859 FREDNINGSPROSESS - DIREKTØRBOLIGOMRÅDET KIRKENES

2010000761 FORESPØRSEL OM TIDLIGERE VERNEPROSESS

2010000493 VURDERING AV SKISSEUTKAST FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2010000492 VEDR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET OG SOLDATVEIEN
2010000491 DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - ALTERNATIVE
VEGLØSNINGER

Kort sammendrag:

Detaljreguleringen for Direktørboligområdet legges her fram for 1.gangsbehandling og vedtak etter plan- og bygningslovens §12-10 på nytt, etter at planen ikke ble vedtatt i UFPS møte den 26.06.2013, men sendt tilbake til forslagstilleren for revidering.

På grunn av vesentlige endringer av planforslaget legges detaljreguleringen her fram for 1.gangsbehandling og vedtak etter plan- og bygningslovens §12-10 på nytt.

Faktiske opplysninger:

Planforslag for Direktørboligområdet har vært til 1. og 2. gangs behandling i Utvalg for plan og samferdsel. Sist i møte 26.06.13 vedtok UFPS planforslaget ikke og sendte det tilbake forslagstiller for revidering.

Planforslaget består av følgende, vedlagte dokumenter:

- Plankart, datert 13.03.14
- Bestemmelser, datert 13.03.14
- Planbeskrivelse, datert 13.03.14
- ROS-analyse, datert 02.03.12
- Situasjon, datert 13.03.14
- Sol-Skygge illustrasjon
- Perspektiv, datert 13.03.14
- Fotomontasje fra nord
- Fotomontasje fra vei nordvest
- Saksframlegget fra 2.gangsbehandling, datert 26.06.13
- Saksframlegget fra 1.gangsbehandling, datert 24.01.13

Rådmannen viser til planforslagets dokumenter og forventer at Utvalg for Plan og Samferdsel setter seg inn i plandokumentene, Rådmannen vil derfor ikke gjengi disse i detalj her.

Planforslaget er endret etter at Utvalg for plan og samferdsel behandlet saken den 26.06.2013 (se vedlagt saksframlegg fra 2.gangsbehandling). Det er i *planbeskrivelsen* tilføyd

tre nye kapitler som beskriver de endringer som er gjort og det planforslag som nå fremmes;

Kap. 9. Behandling i Utvalg for plan og samferdsel,

Kap. 10. Møte med utvalg for plan og samferdsel,

Kap. 11. Revidert planforslag,

Kap. 12. Vedlegg.

Vedtak i Utvalg for plan og samferdsel:

Utvalg for plan og samferdsel har behandlet saken i møte 26.06.13, og det ble fattet følgende vedtak:

Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 042/13:

1. Utvalg for plan og samferdsel går imot etablering av blokk B6, da denne klart vil dominere det visuelle preg av innkjøringen til Kirkenes. For å komme byggherre i møte med hensyn til det totale antall boliger som her tillates, vil utvalget ikke motsette seg at antall boliger tillegges den øvrige planlagte bebyggelse i feltet, jfr. fylkesmannens innsigelser.

2. a. Direktørboligen med opparbeidede utearealer er et signalbygg oppført i funkisstil, og danner et positivt visuelt førsteinntrykk av Kirkenes.

b. Vedrørende regulering av "nærearealet" til kontorformål, vil utvalget påpeke at formålet må begrenses til arealet innen eksisterende bygningsmasse, m.a.o. til selve direktørboligen.

Endringer i forhold til vedtaket i UFPS, sak 042/13.

Etter utvalgets vedtak 26.06.13, ble avholdt et møte med tiltakshaver og utvalget for å redegjøre nærmere for planforslaget og for å drøfte om det kunne være mulig å imøtekomme utvalgets innvendinger gjennom en bearbeiding av planen. Møtet ble avholdt 30.01.14.

1. Byggeområde B6

Med bakgrunn i drøftingene i møtet og forslag fra utvalgets medlemmer, ble det konkludert med at bebyggelsen skulle trekkes ennå lengre mot sør. For å oppnå bedre terrengtilpasning ble det konkludert med at den nordligste delen av bygget skulle reduseres med en etasje, mens den søndre delen kunne økes med en etasje.

Bebyggelsen legges langs terrenget, forskyves mot sør. Nordligste del av bygget reduseres

med en etasje, mens den søndre del økes med en etasje.

3 byggehøyder gjør at B6 bygningsmassen virker mindre dominerende i landskapet enn i forrige planforslaget. Ny bebyggelse integrerer og tilpasser seg på en god måte i *eneboligmiljøet* som ligger mot nordvest (se vedlegg Fotomontasje fra vei nordvest).

Tiltakshaveren har gjort tiltak for å gjøre byggeområdet B6 mindre dominerende i landskapet; bebyggelsens form og struktur ble endret i samsvar med avklarende møte med Utvalg for plan og samferdsel.

Rådmannen vurderer planforslaget å ha ivaretatt UFPS vilkår angående byggeområdet B6.

2. Byggeområde BK1 - Direktørboligen

Reguleringsbestemmelsene er endret i samsvar med fylkeskommunens merknader. Byggegrensene for et tilbygg til Direktørboligen er innsnevret på plankartet. Maksimal tillatt grunnflate for et tilbygg er i bestemmelsene satt til $\frac{1}{4}$ av hovedbygningens grunnflate.

Selv om Kirkenes utvider seg, nye boligområder i Førstevannslia, Handesparken i Sydvaranger området, Skytterhusfjellet området, vil ikke såkalt «Porten til Kirkenes» forsvinne. Den vil kun endre seg til «Porten til Kirkenes sentrum».

I denne sammenheng er det spesielt viktig å styrke "Porten til Kirkenes (sentrum)", og ta tilstrekkelig hensyn til de historiske verdier Direktørboligen har. Boligen med tilhørende hageanlegg har en sentral og fremtredende beliggenhet både i forhold til bystrukturen og i forhold til de store landskapsrommene.

Rådmannen ønsker å presisere at det er viktig å ta i bruk bygninger som har kulturhistorisk verdi. Det beste vern er gjennom bruken, når kulturminneverdiene blir ivaretatt samtidig som den nødvendige utviklingen skjer med kvalitet.

Tilbygget vil i praksis være svært lite synlig fra nord og vest. Byggegrensen er satt opp slik at *hovedbygget* vil fortsette å dominere fra de viktigste sidene: sør og vest. Det er her i fra vil folk flest betrakte bygningen. Planlagt boligbebyggelse sør for Direktørboligen (f_B2, f_B1) vil også medføre at *tilbygget* blir lite synlig fra øst.

Rådmannen vurderer planforslaget å ha ivaretatt UFPS vilkår angående byggeområdet BK1.

Andre endringer og forbedringer av planforslaget.

Det ble tilføyd nye bestemmelser, som vil ivareta det estetiske i boligområdet. I *Boligbebyggelse – Fellesbestemmelser* heter det:

1.1.a Byggeområdene B1 – B6 og BK1 er avsatt til boligformål med tilhørende anlegg. Før det gis tillatelse til å igangsette opparbeidelse og boligbygging i hvert enkelt byggeområde skal det utarbeides situasjonsplan/ utomhusplan/fotomontasje/snitt, fasadeoppriss, som minimum viser skjæring, fylling, høyde, vegetasjon, utfyllinger og annen tilpasning i forhold til eksisterende terreng, eksisterende og planlagt bebyggelse, samt beskrivelse av hvordan krav til universell utforming er ivaretatt. Tegningene skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen.

1.1.h Utformingen av den nye bebyggelsen skal ha et bevisst forhold til Direktørboligen og Grenselandmuseet.

I tillegg er endret pkt. 1.4. b og 1.4.c i reguleringsbestemmelser.

Pkt. 1.4.b er endret. Det legges opp til følgende endret T-BRA:

B1: 3600 kvm

B3: 4300 kvm

B4: 2100 kvm

B6: 2200 kvm

Totalt T-BRA blir da 12.200 m² (første setning i bestemmelsene pkt. 1.4.b)

Pkt. 1.4.c endres ved at det tilføyes følgende: «I område B3 kan deler av bebyggelsen oppføres i 5 etasjer».

I B1 var det tidligere lagt til grunn 3 etasjer. Det forutsettes nå 4 etasjer.

1. Ny rekkefølgebestemmelse:
2. «1.f Utbygging skal skje fra vest mot øst.»

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.

Innkommne merknader er merknadsbehandlet i planbeskrivelsen kap. 2.2 Forhåndsvarsel, kunngjøring samt innkomne uttalelser. (For merknadsbehandling av uttalelser i forbindelse

med varsel om oppstart av planarbeid vises til UFPS saken 042/13, datert 24.01.2013)

Planforslaget ble sendt på høring og utlagt til offentlig ettersyn i perioden 16.02. – 01.04.13. Se *planbeskrivelsen* for ytterligere opplysninger om merknadsbehandling.

Uttalelser er også oppsummert i *saksframlegget* for møte i UFPS den 26.06.2013 (se vedlegg i saken).

Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen at planforslaget vedtas å legge ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

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.

Alternative løsninger:

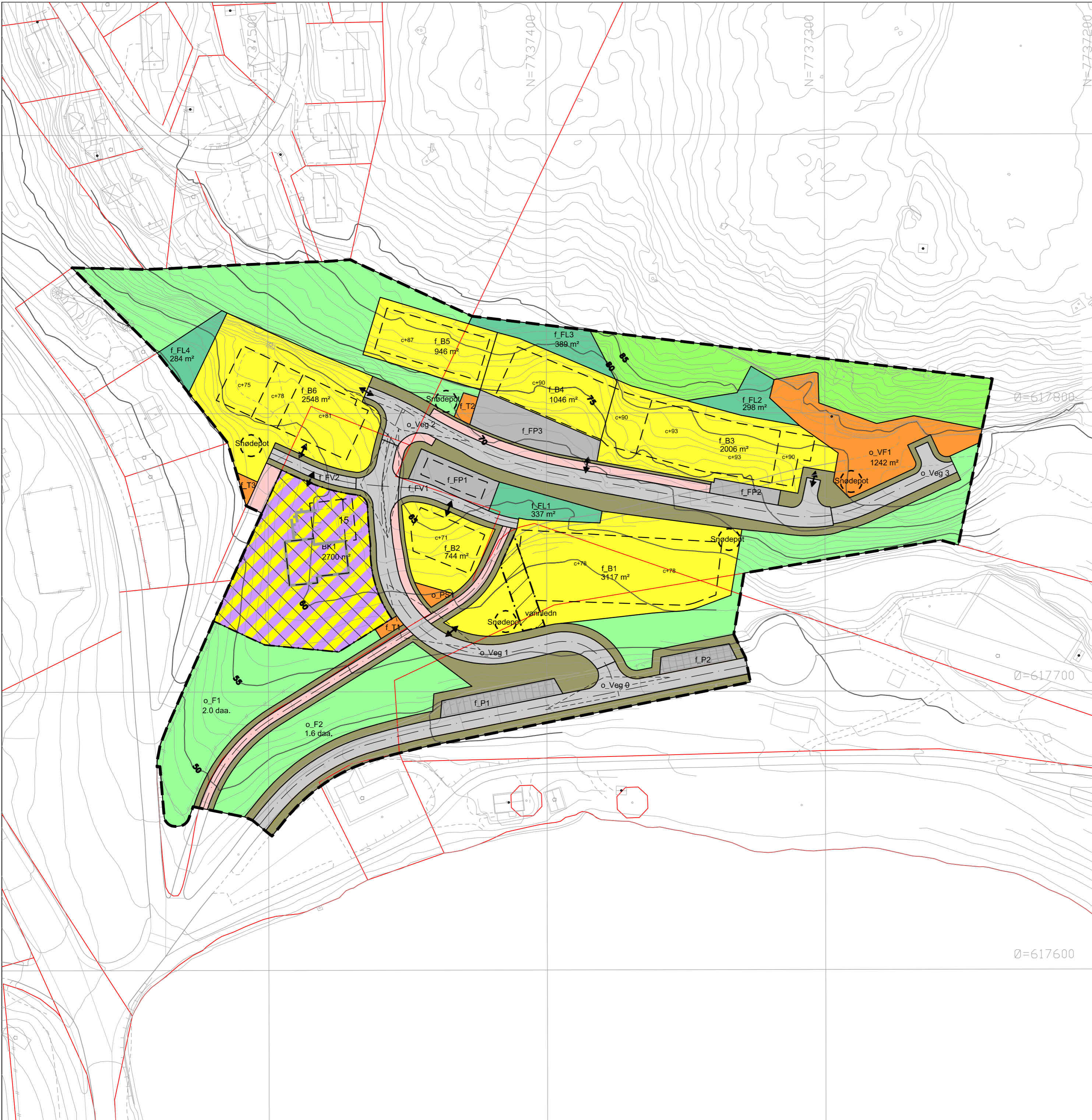
Forslag til innstilling:

< I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Utvalg for plan og samferdsel å legge *Detaljregulering for Direktørboligområdet, i Førstevannslia*, Planid 2012012, med tilhørende plankart datert 13.03.2014, bestemmelser datert 13.03.2014 og beskrivelse datert 13.03.2014 ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

>

Bente Larssen
rådmann

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



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 OG §12-6 REGULERINGSPLAN

- Reguleringsplan PBL 2008**
- §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus (B2 og B5)
 - Boligbebyggelse-leilighetsbebyggelse (B1, B3, B4, B6)
 - Trafo (T1-T3)
 - Pumpestasjon (PS1)
 - Vannforsyningsanlegg (VF1)
 - Lekeplass (FL1-FL4)
 - Bolig/kontor (BK1)
- §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg (FV1, FV2)
 - Kjøreveg (VEG 0-VEG 1-VEG 2-VEG 3)
 - Fortau
 - Gang/sykelveg
 - Annen veggrunn - grøntareal
 - Parkeringsplasser/garasjeanlegg (FP1-FP3 og P1-P2)
- §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur
- Friområde (F1 og F2)
 - Vegetasjonsskjerm
- §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift
- Friluftsmål

- LINJE- OG PUNKTSYMBOLER**
- Planens begrensning
 - Grense for reguleringsformål
 - Byggegrense
 - Regulert senterlinje
 - Hensynsgrense
 - Bevaring bygningsmiljø
 - Frisiktklinjer
 - Avkjørsel
 - Maks gesimshøyde
- §12-6 - Hensynssoner
- Bevaring kulturmiljø/bygningsmiljø
 - Hensynsone vannledning
 - Snødepot

MÅLESTOKK: 1:1000 (A2)

TEGN.DATO: 02.03.12	SIGN: POB/AEK		
REVIDERINGER			
DATO	SIGN	DATO	SIGN
26.04.12	POB/AEK	13.05.13	POB/ØO
15.08.12	POB/AEK	13.03.2014	POB/ØO
07.11.12	POB/AEK	KARTPROJEKSJ.: EUREF 89_UTM_sone 33	
29.04.13	POB/AEK	KARTGRUNNLAG: EKVIDISTANSE	

SAKSGANG I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
Kunngjøring av oppstart	29.05.2006	SAKSNR	SIGN
1. gangs behandling i utvalg for plan og samferdsel	24.01.13	007/13	
Offentlig ettersyn	16.02-01.04.13		
2. gangs behandling i utvalg for plan og samferdsel	26.06.2013	42/13	
3. gangs behandling i utvalg for plan og samferdsel			
Offentlig ettersyn			
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGEN GODKJENNING)			

DETALJREGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: <h2 style="text-align: center;">DIREKTØRBOLIGOMRÅDET</h2> <h2 style="text-align: center;">SØR-VARANGER KOMMUNE</h2>	PLAN ID: 2012012 TEGN.NR Plan utarbeidet av: Barlindhaug Eiendom AS
---	---

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES

Dato: 13.03.2014
PlanID: 2012012
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er planområdet regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse / rekkehus (B2 og B5)	Sosi 1112
Boligbebyggelse – leilighetsbebyggelse (B1, B3, B4 og B6)	Sosi 1113
Vannforsyningsanlegg (VF1)	Sosi 1541
Pumpestasjon (PS1)	Sosi 1540
Trafo (T1 – T3)	Sosi 1590
Lekeplass (FL1 – FL4)	Sosi 1610
Bolig / kontor (BK1)	Sosi 1804

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

Veg (FV1 og FV2)	Sosi 2010
Kjøreveg (Veg 0, Veg 1, Veg 2, Veg 3)	Sosi 2011
Fortau	Sosi 2012
Gang-/sykkelveg	Sosi 2015
Annen veggrunn - grøntareal	Sosi 2019
Parkeringsplasser/garasjeanlegg (FP1, FP2, FP3, P1 og P2)	Sosi 2080

3. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

Friområde (F1 og F2)	Sosi 3040
Vegetasjonsskjerm	Sosi 3060

4. LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, nr 5)

Friluftsmål	Sosi 5130
-------------	-----------

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

- Infrastruktur /vannledning	Sosi 410
- Bevaring kulturmiljø/bygningsmiljø	Sosi 570

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Boligbebyggelse - Fellesbestemmelser

- a) Byggeområdene B1 – B6 og BK1 er avsatt til boligformål med tilhørende anlegg. Før det gis tillatelse til å igangsette opparbeidelse og boligbygging i hvert enkelt byggeområde skal det utarbeides situasjonsplan/ utomhusplan/fotomontasje/snitt, fasadeopprikk, som minimum viser skjæring, fylling, høyde, vegetasjon, utfyllinger og annen tilpasning i forhold til eksisterende terreng, eksisterende og planlagt bebyggelse, samt beskrivelse av hvordan krav til universell utforming er ivarettatt. Tegningene skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen.
- b) Bebyggelsen (bygningsskroppen) skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Trapper, rømningstrapper, balkonger o.lign. kan tillates utenfor byggegrensene.
- c) Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en harmonisk utforming, materialbruk og fargesetting. Boder og avskjerminger skal være tilpasset bebyggelsen som helhet.
- d) Maks kotehøyde gesims er angitt på plankartet. Heis, pipe og andre tekniske anlegg kan være 1,5 m høyere.
- e) Det skal avsettes nødvendig plass til sykkelparkering og søppelcontainer eller lign. i bebyggelsen eller på tilliggende uteareal.
- f) Det skal til hver bolig avsettes én biloppstillingsplass/garasjeplass pluss 0,25 biloppstillingsplass for besøkende, samt en sportsbod.
- g) Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor oppholdsrom. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23 - 07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB.
- h) Utformingen av den nye bebyggelsen skal ha et bevisst forhold til Direktørboligen og Grenselandmuseet

1.2 Bolig / kontor BK1

- a) Byggeområde BK1 skal nyttes til bolig og kontor.
- b) Det tillates tilbygg til eksisterende hovedbygning innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Tilbygget skal begrenses til 1/4 av hovedbyggets bebygde areal.
- c) Bebygd areal skal ikke overstige $BYA = 25 \%$.
- d) Eksisterende bebyggelse er et vernet bygningsmiljø, jfr Hensynssoner.
- e) Garasje/ carport tillates plassert utenfor de angitte byggegrenser, dog ikke nærmere enn 2,5 meter fra regulert trafikkareal.

1.3 Boligbebyggelse – småhusbebyggelse/rekkehus B2 og B5

- a) I byggeområde B2 og B5 skal det oppføres rekkehus eller kjedehus.
- b) Tillatt bebygd areal skal ikke overstige $BYA = 45 \%$.
- b) Rekke-/kjedehusene tillates oppført i to etasjer for B2 og B5. I tillegg kan underetasje tillates der terrenget tilsier dette.

- c) Rekke-/kjedehusene skal oppføres med flatt tak eller med pulttak med takvinkel mindre enn 8 grader. Maks høyde for gesims skal være 7,5 m over gulv i første etasje (inngangsplanet), dog kan pipe og andre tekniske anlegg være 1,5 m høyere.
- d) Byggeområdene tillates oppdelt i enkeltparseller med én tomt for hvert rekkehus eller kjedehus. Tomtegrensen mellom rekkehusene settes midt i husenes leilighetsskillevægger.

1.4 Boligbebyggelse – Leilighetsbebyggelse B1, B3, B4 og B6

- a) I byggeområde B1, B3, B4 og B6 skal det oppføres leilighetsbebyggelse (lavblokk). Garasjeanlegg og sportsboder tillates innpasset i kjeller.
- b) Samlet utnyttelse for leilighetsbebyggelsen skal ikke overstige 12.200 m²-TBRA. Maksimalt tillatt utnyttelse (T-BRA) for det enkelte byggeområde er

Område B1:	T-BRA = 3.600 m ²
Område B3:	T-BRA = 4.300 m ²
Område B4:	T-BRA = 2.100 m ²
Område B6:	T-BRA = 2.200 m ²

Garasjer tillates i inntil 2 etasjer i underetasje/kjeller. Parkeringsanlegg, biloppstillingsplasser, boder etc som ligger i underetasje/kjeller skal ikke inngå i etasjetallet og ikke medregnes i T-BRA.

- c) Bebyggelsen tillates oppført i inntil 4 boligetasjer med gesimshøyde maks 14 m over gulv i første boligetasje. I område B3 kan deler av bebyggelsen oppføres i 5 etasjer. Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak. Mindre bygningsdel som heis, pipe og lignende kan stikke 1,5 m over angitt gesimshøyde. Rom for tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg/varmepumpe o. lign kan stikke 3,0 m over angitt gesimshøyde. Oppbygg på tak kan maksimalt ha bredde 2,5 m og dybde 4,0 m. På deler av bebyggelsen tillates etablert takterrasse med nødvendig sikring samt lette takkonstruksjoner.
- d) I garasjekjeller skal det avsettes 1 parkeringsplass for funksjonshemmede pr. 20 leiligheter. Slike parkeringsplasser bør plasseres nærmest mulig heis.
- e) I kjeller eller ved inngangsparti skal det avsettes plass til sykkelparkering og søppelcontainer.
- f) Leilighetsbyggene skal inneholde 2 – 4-roms leiligheter tilpasset boligmarkedet.

1.5 Vannforsyningsanlegg

- a) Område VF1 skal nyttes til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg.

1.6 Pumpestasjon

- a) Område PS1 skal benyttes til pumpestasjon for vannforsyning.

1.7 Trafo

- a) Områdene T1, T2 og T3 er avsatt til bygning for nettstasjon med tilhørende anlegg.

1.8 Lekeplass

- a) Områdene FL1, FL2, FL3 og FL4 er avsatt til felles privat lekeplass.
- b) Det tillates etablert stier, trapper og murer innenfor områdene.
- c) Lekearealene skal opparbeides i ht godkjent utomhusplan.

- d) Område FL1 skal være felles for B1 og B2.
Område FL2 skal være felles for B3.
Område FL3 skal være felles for B4 og B5.
Område FL4 skal være felles for B6 og BK1.
- e) Det er tillatt å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger samt el.- og telekabler i grunnen innenfor områdene.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Offentlige samferdselsanlegg

- a) Samferdselsanleggene skal opparbeides med den inndeling i kjøreveger, fortau, gang-/sykkelveg og annen veggrunn som vist på plankartet, med tilfredsstillende teknisk standard og i samsvar med tekniske planer godkjent av kommunen.
- b) De offentlige kjørevegene er på plankartet angitt som Veg 0, Veg1, Veg2 og Veg 3.
- c) Veg 3 er kommunal veg til vannforsyningsanlegg. Vegen kan stenges av kommunen.
- d) Veganleggene skal opparbeides med fast dekke, med unntak av gang-/sykkelveg gjennom friområdet som kan ha grusdekke.
- e) Veganleggene skal ha belysning i henhold til gjeldende krav.
- f) I alle samferdselsområder er det tillatt å legge og vedlikeholde nødvendige kommunaltekniske anlegg og annen infrastruktur.
- g) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og vegfyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
- h) Veganleggene kan utbygges etappevis.
- i) Område P1 og P2 er parkering for Grenselandsmuseet.

2.2 Privat veg og parkering

- a) Områdene FV1 og FV2 er avsatt til privat veg.
Området FP1, FP2 og FP3 er avsatt til privat parkeringsplass.
- b) Veg FV1 er felles for byggeområdene B1 og B2, mens veg FV2 er felles for byggeområdene B6 og BK1.
- c) Område FP1 er felles for byggeområde B1 og B2.
Område FP2 er felles for byggområde B3.
Område FP3 er felles for byggområdene B4 og B5.
- d) Område FP1 skal nyttes til garasje/carport samt parkeringsplass for besøkende.
Garasje/carport på område FP1 skal ikke være over én etasje.
Område FP2 og FP3 skal nyttes til parkeringsplasser for besøkende.
- e) Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av veg- og parkeringsanlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og vegfyllinger skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.
- f) Det er tillatt å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger samt el.- og telekabler i grunnen innenfor fellesområdene.

3 GRØNNSTRUKTUR

3.1 Friområde

- a) Områdene F1 og F2 er avsatt til friområde.

- b) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon i friområdet tillates.
- c) Området skal ikke benyttes som riggområde under utbygging.
- d) Det er tillatt å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger samt el.- og telekabler i grunnen innenfor området.

3.2 Vegetasjonsskjerm

- a) Området VS er avsatt til vegetasjonsskjerm.
- b) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon i friområdet tillates.

4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

4.1 Friluftsmål

- a) Innenfor områdene tillates tradisjonell aktivitet innenfor rammene av LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel.
- b) Etter søknad tillates etablert stier, trapper, murer etc. når dette er i tråd med områdets bruks som friluftsmål.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser om hensynssoner innenfor planområdet

1. HENSYNSSONER

1.1 Infrastruktur / vannledning

- a) Innenfor hensynssonen har kommunen rett til å ha liggende vannledning samt å utføre nødvendige arbeider knyttet til drift og vedlikehold av vannledningen.

1.2 Verneverdig kulturmiljø/bygningsmiljø

- b) Bygning V1 i område BK1 skal bevares og vedlikeholdes slik at byggets antikvariske verdi opprettholdes.
Byggets konstruksjon, hovedform, takform, tak- og gesimshøyde, fasadeutforming samt fargevalg skal opprettholdes.
- c) Det er tillatt å føre opp tilbygg til bygning V1 på område BK1 innenfor de byggegrenser som er fastsatt på plankartet. Det tillates ikke separate nybygg.
Et tilbygg skal underordne seg hovedbygningen og tilpasses hovedbyggets konstruksjon, hovedform, takform, fasadeutforming samt fargevalg. Et tilbygg skal ikke virke dominerende på hovedbygget.
- d) Hagens utstrekning og oppbygning med gjerder, murer og vegetasjon, skal opprettholdes.

IV

FELLESBESTEMMELSER**1. Rekkefølgebestemmelser**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 10. gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

- a. Det kan ikke tas i bruk mer enn 30 boenheter i planområdet før ny regulert rundkjøring på E6 ved Førstevann er opparbeidet.
- b. Før det gis tillatelse til å igangsette opparbeidelse og boligbygging skal det foreligge en hovedplan for nye vann-, spillvanns og overvannledninger mv. som skal betjene boligområdet.
- c. Før det kan gis brukstillatelse til boliger i byggeområdet, skal atkomstveg (veg =0) fram til byggeområdet, herunder alle parkeringsplasser langs veien som er vist på plankartet, være ferdigstilt.
- d. Før det gis brukstillatelse for boliger i område B1 skal veg FV1 være ferdigstilt.
Før det gis brukstillatelse for boliger i område B2 skal veg FV1 og parkeringsplass FP1 være ferdigstilt.
Før det gis brukstillatelse for boliger i område B6 skal veg FV2 være ferdigstilt.
- e. Før det gis brukstillatelse for boliger i område B1 eller B2 skal lekeområde FL1 være ferdigstilt.
Før det gis brukstillatelse for boliger i område B3 skal lekeområde FL2 være ferdigstilt.
Før det gis brukstillatelse for boliger i område B4 eller B5 skal lekeområde FL3 være ferdigstilt.
Før det gis brukstillatelse for boliger i område B6 skal lekeområde FL4 være ferdigstilt.
- f. Før det igangsettes boligbygging i felt B3 eller opparbeidning av nye vannledninger i område VF 1 og i veg 2, må følgende være godkjent av kommunen:
 - tilstandsanalyse for eksisterende vannmagasin/bergrom i område VF1
 - planer for byggegrop i felt B3 og ledningsgrøfter i område VF1
 - geotekniske/geologiske vurderinger av aktuelle områder
 - beskrivelse av hvordan sprengningsarbeider skal gjennomføres
 - plan for og gjennomføring av eventuelle tiltak på eksisterende vannforsyningsanlegg i område VF1 før sprengningsarbeider igangsettes
 - plan for oppfølging og kontroll av eksisterende vannforsyningsanlegg i område VF1 i sprengningsperioden
- g. Før det igangsettes boligbygging i områdene B3 – B6, må det framlegges en faglig vurdering av evt. fare for steinsprang og snøskred mot boligområdet. Evt. nødvendige sikringstiltak må utføres i forhold til boligene og lekeplassene, før det gis brukstillatelse til boliger.
- h. For å sikre boligene mot radongass skal det i forbindelse med grunnarbeidet for alle bygg iverksettes nødvendige tiltak for skjerming mot gassen. Disse tiltak må planlegges i henhold til teknisk forskrift og dokumenteres i byggesøknaden.
- i. Transformatorer / høyspentanlegg som etableres i planområdet skal tilfredsstille Statens Stråleverns krav i forhold til boliger og uteoppholdsområder.
- j. Utbygging skal skje fra vest mot øst.

2. Andre fellesbestemmelser

- a) Det tillates framført og vedlikeholdt vann- og avløpsledninger samt el- og telekabler i grunnen innenfor områdene.
- b) Dersom det under arbeidet i marka skulle komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8 andre ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet.
- c) Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven (samt tilhørende Teknisk forskrift) og kommunens vedtekter til denne.
- d) Etter at denne reguleringsplanen er godkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen.

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>	35 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.....	6
2.	Planprosessen	6
2.1	Forhåndskonferanse	6
2.2	Forhåndsvarsel, kunngjøring samt innkomne uttalelser	7
2.3	Grenselandsmuseet	8
2.4	Forholdet til KU-forskriften	9
2.5	Planarbeid 2006 - 20012.....	10
3.	Planområdet og omgivelsene	11
3.1	Landskapsbeskrivelse	11
3.2	Planforutsetninger	14
3.3	Barn og unge	15
3.4	Privat og offentlig infrastruktur	15
3.5	Eiendomsforhold i og ved planområdet	16
3.6	Sol- og utsiktsforhold samt vegetasjon innenfor planområdet.....	16
3.7	Eksisterende bebyggelse.....	17
3.8	Eksisterende fjellanlegg	18
3.9	Teknisk infrastruktur	18
4.	Vurdering av virkninger for landskap og trafikk.....	19
4.1	Landskapsmessige virkninger av tiltaket	19
4.2	Trafikale virkninger av tiltaket	21
5.	Beskrivelse av planforslaget	22
5.1	Bebyggelsen	22
5.2	Trafikale forhold.....	23
5.3	Friområde og lekeområder	24
5.4	Teknisk infrastruktur	24
5.5	Sikkerhet og beredskap	25
5.6	Utbyggingstidspunkt og -rekkefølge.....	25
6.	Høring – offentlig ettersyn	26
7.	Bearbeiding av planforslaget etter offentlig ettersyn	28
7.1	Bebyggelsen	28
7.2	Trafikale forhold.....	29
7.3	Lekeområder.....	29
7.4	Teknisk infrastruktur	29
8.	Vedlegg	29
9.	Behandling i utvalg for plan og samferdsel	30
10.	Møte med utvalg for plan og samferdsel	30
11.	Revidert planforslag	31
11.1	Situasjonsplan.....	31
11.2	Reguleringsplankart.....	31

11.3	Bebyggelsen	32
11.4	Reguleringsbestemmelser (rev. 13.03.2014)	32
11.5	Perspektiv.....	33
11.6	Fotomontasje.....	33
11.7	Sol / skygge.....	34
12.	Vedlegg	35

3.gg. behandling i utvalg for plan og samferdsel

Planforslaget er endret etter at “ Utvalg for plan og samferdsel” behandlet saken den 26.06.2013. Det er i planbeskrivelsen tilføyd tre nye kapitler som beskriver de endringer som er gjort og det planforslag som nå fremmes; **kap. 9. Behandling i Utvalg for plan og samferdse, kap 10 Møte med utvalg for plan og samferdsel, Kap. 12 revidert planforslag, Kap. 13 vedlegg.**

Forord planbeskrivelse dat. 13.05.2013.

Denne planbeskrivelsen ble revidert etter at planforslaget hadde vært på høring og utlagt til offentlig ettersyn.

Det ble gjort endringer i plankart og bestemmelser like før utleggelse til offentlig ettersyn, uten at disse endringene ble innarbeidet i planbeskrivelsen. I denne utgaven er det korrigert for disse endringer.

Det er bakerst i planbeskrivelsen inntatt to nye punkt. Pkt. 6 omhandler innkomne merknader og vår vurdering av disse. Pkt. 7 beskriver endringene av planforslaget og revidert plankart og bestemmelser.

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.

Finnmark 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 vegen 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.

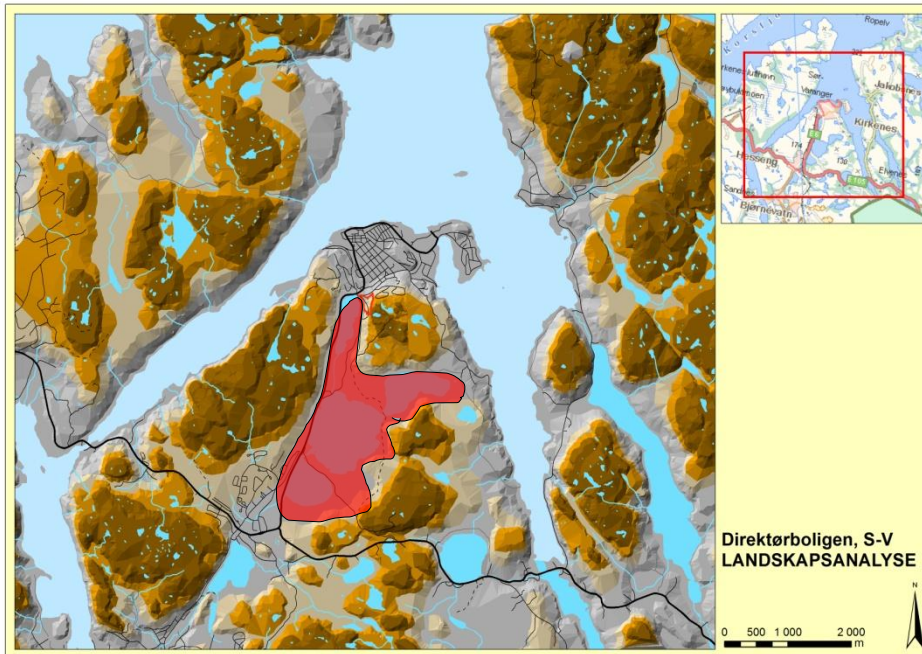
I forbindelse med at Barlindhaug Eiendom i 2011 la fram alternative skisser for utnyttelse av Direktørboligområdet, anmodet kommunen om at det ble gjort særskilt rede for eventuelle landskapsmessige virkninger av en utbygging.

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:

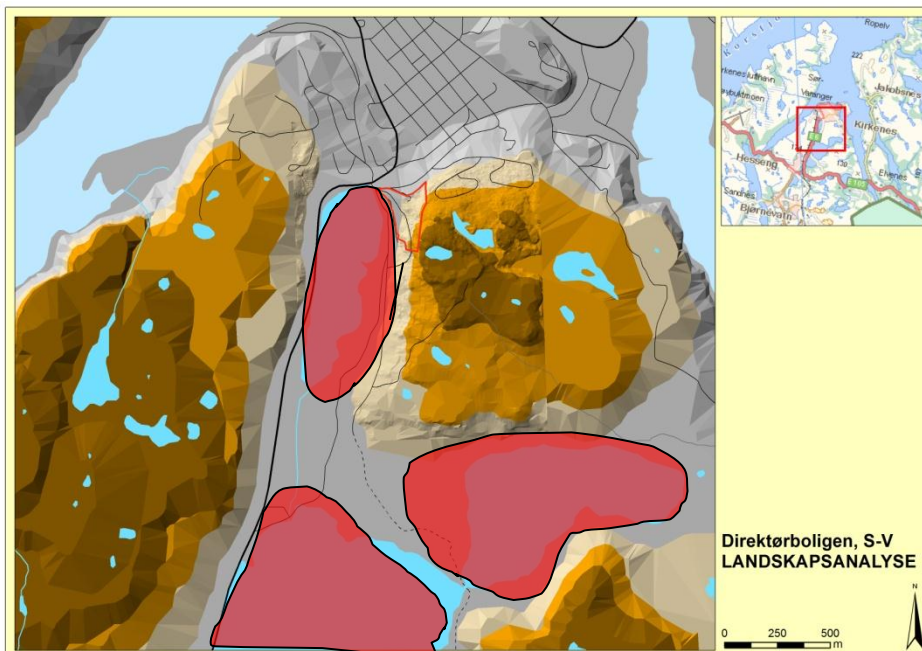
3.1.2 Romdannelser

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

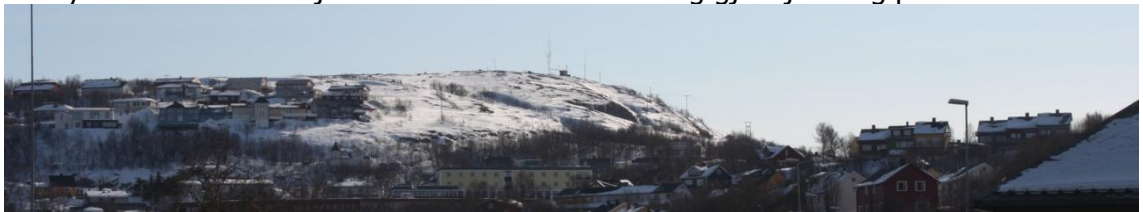
Området omkring Kirkenes framstår som et relativt flatt og bølgende landskap, med kun unntaksvise brattkanter.

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 trafiksikker 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

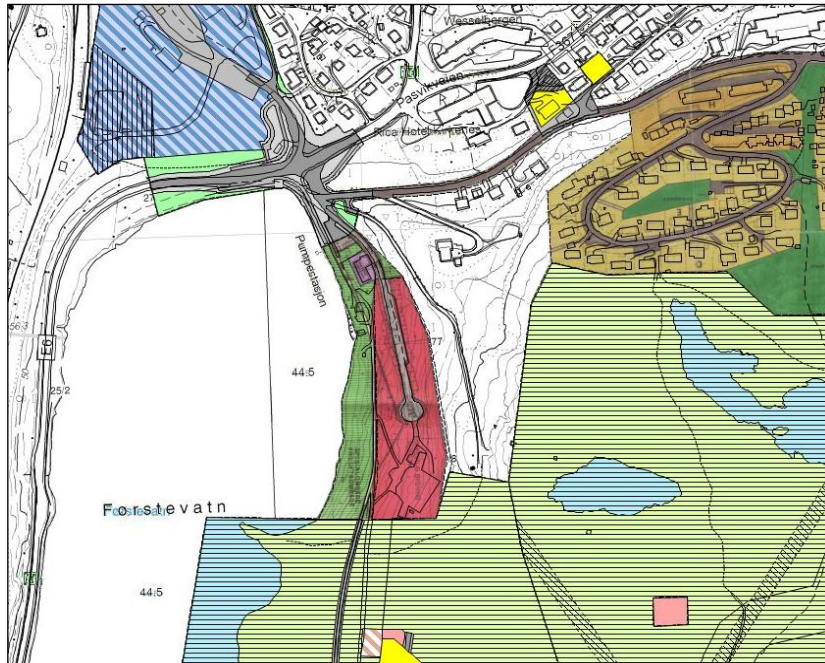
Planområdet grenser til følgende godkjente planer (se oversikt på neste side):

- 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.

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 tilknyttet 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.



Oversikt fra kommunens GIS line Web innsyn

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 på 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

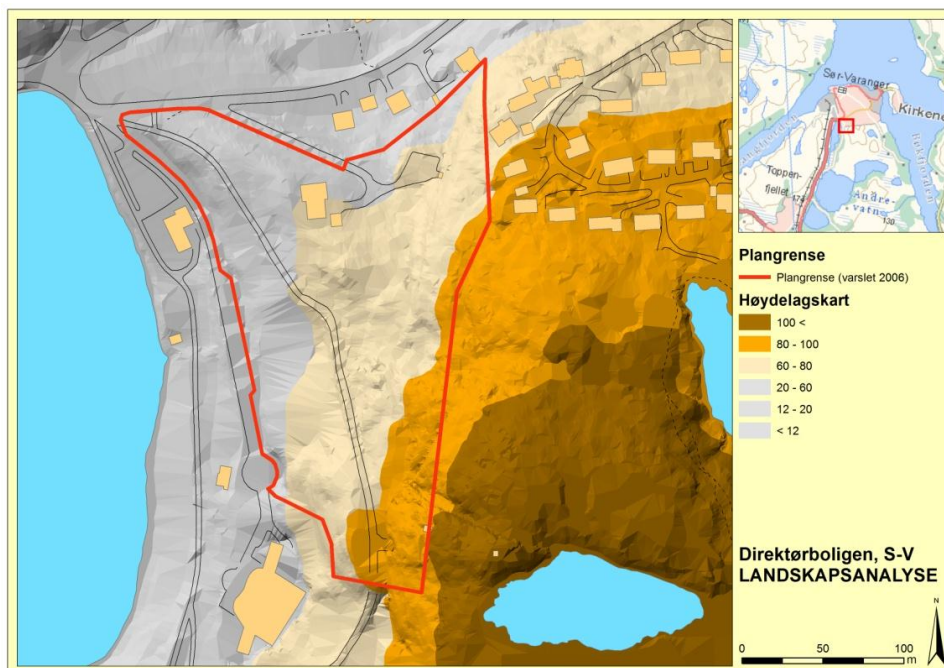
Planområdet ligger vestvendt og har fine sol- og utsiktsforhold. Spesielt de høyere liggende deler av området har flotte utsiktsforhold, både mot vest, nord og delvis øst.

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 Grenselandsmuseet. Fra vannmagasinet forsynes sentrumsområdet via hovedledninger gjennom planområdet, til dels via gamle støpjernsledninger.

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 høgspenlinje fram til det kommunale vannmagasinet, og lavspenlinjer herfra som forsyner anlegg i området.

Varanger Kraft Nett har også høgspenlinjer mellom planområdet og Førstevann, og her skal det legges nye høgspenkabler for å føre fram strøm til det planlagte sykehuset på Skytterhusfjellet. Disse høgspenkabler 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 to forhold vurderes nærmere; planens virkninger for landskapet og planens virkninger for det eksterne vegsystem.

4.1 Landskapsmessige virkninger av tiltaket

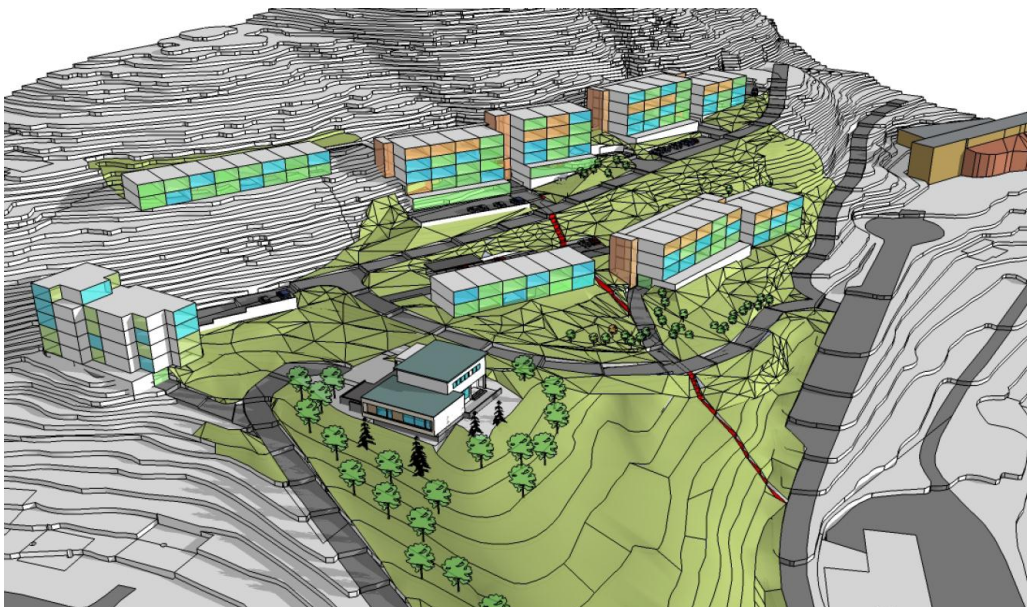
Barlindhaug Eiendom la i 2011 la fram alternative skisser for utnyttelse av Direktørboligområdet, og en ble enig med kommunen om å legge disse skisser til grunn for vurdering av de landskapsmessige virkninger av en utbygging.

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

4.1.1 Skissert utbygging

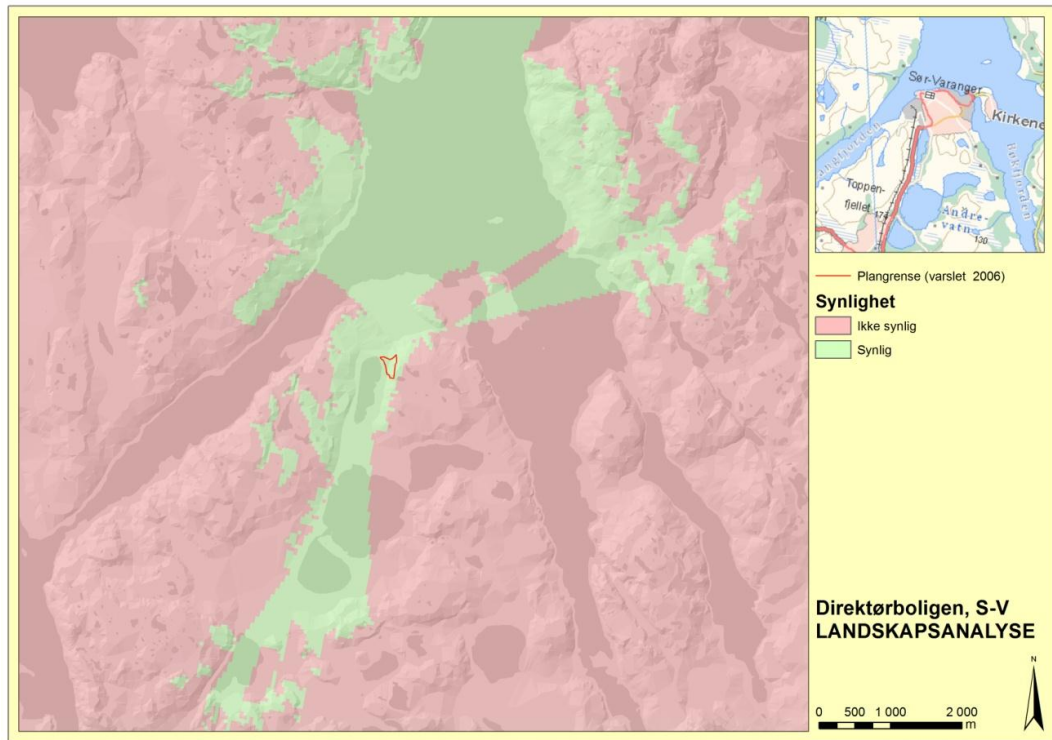
Boliger; 89 enheter i blokk (50-70-90 m²), 14 enheter i rekke (100 m²)

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.)



Figuren over er områder hvorfra terrenget innenfor planområdet er synlig, vist med lysgrønt (øyehøyde på 2 m). 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 tilsiktede løsninger.

Om det er ønskelig at bebyggelsen ikke skal bli for framtrødende, 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

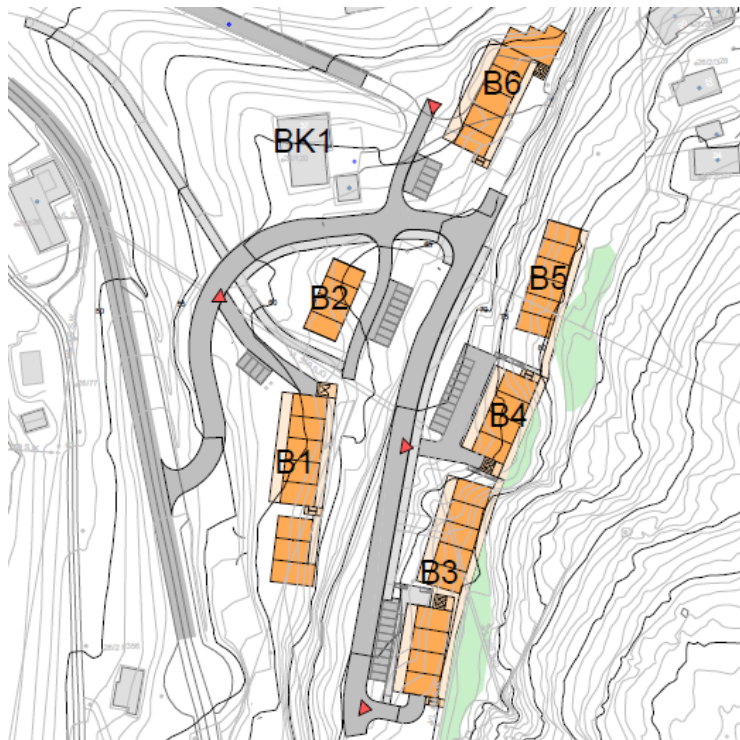
De trafikale virkninger av tiltaket små, da boligområdet vil bli tilknyttet et trafiksikkert kryss på E6 etablert ved Førstevann. Dette krysset vil bli etablert som rundkjøring, jfr. opplysning fra Barlindhaug Eiendom, vedr. Statens vegvesens beslutning.

5. Beskrivelse av planforslaget

Denne beskrivelsen knytter seg til reguleringsplankart datert 07.11.2012 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 BK1 og B1 – B6, jfr illustrasjonen nedenfor.



Plassering av bebyggelsen innenfor byggeområdet

Byggeområde BK1 - 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 BK1 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 B2 og B5 - rekkehusbebyggelse

Område B2 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 B5 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 B4.

Byggeområde B1, B2, B3, B4, 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. 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 planutarbeidelsen.

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 B3, 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 kjeller-garasje for bebyggelse i felt B6 samt være gangforbindelse til boligområdet for øvrig.

Privat veg FV1 vil være atkomstveg til bebyggelsen i felt B2 samt gangatkomst til bebyggelsen i felt B1.

Alle veger vil få veglys i henhold til kommunal standard.

Inngangen til eksisterende fjellanlegg ligger i felt B6 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 B6 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 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 BK1 og B6 må vurderes.

VA - plan

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

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 B1 og B2.

6. Høring – offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og utlagt til offentlig ettersyn i perioden 16.02. – 01.04.13. Kommunen har oversendt 9 innkomne merknader og gitt utbygger anledning til å revidere planforslaget. I flere av merknadene er det gitt innspill til planforslaget som utbygger finner det riktig å ta til følge. De synspunkter som medfører endringer av planforslaget omtales nedenfor. Endringene av planforslaget beskrives i pkt. 7.

Stiftelsen Grenselandsenteret uttaler i merknad datert 26.02.13 at tidligere merknader er fanget opp, og at planforslaget ikke vil komme i konflikt med verken Stiftelsens eller museets behov.

Sametinget uttaler i brev datert 26.02.13 at Sametinget ikke har merknader til planen.

Finnmark fylkeskommune har flere merknader i datert 28.02.13;

I fylkeskommunens planfaglige innspill uttales det at hensynet til barn, unge og funksjonshemmede er godt ivaretatt. Det foreslås ingen endringer på dette punkt.

Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Fylkeskommunen minner imidlertid om aktsomhetsplikten, og foreslår endringer av ordlyden i pkt. 2. Andre fellesbestemmelser pkt. b). En har ingen innvendinger til fylkeskommunens endringsforslag, og reviderer reguleringsbestemmelsene i samsvar med dette.

I kulturminnefaglige innspill – bygningsvern foreslås flere endringer av bestemmelsene om hensynssoner knyttet til eksisterende Direktørbolig. Endringsforslagene er uproblematisk og innarbeides i bestemmelsene, med unntak av ett forhold. Fylkeskommunen foreslår å begrense et eventuelt tilbygg til Direktørboligen til 1/6 av hovedbygningens grunnflate. En mener at det er fullt ut mulig å utforme et noe større tilbygg som underordner seg hovedbygningen.

Det er så langt ingen som har vist interesse for å bruke Direktørboligen som familiebolig. Deler av bygningen har periodevis vært utleid som kontor, men siden bygningen er lite rasjonell som næringsbygg, er det lenge siden hele huset har vært i bruk. Uten at noe gjøres, er det fare for at huset blir stående tomt og dermed forfaller. Begrunnelsen for å legge til rette for et tilbygg er å gjøre Direktørboligen mer funksjonell, med sikte på å oppnå permanent bruk av huset.

Utbyggers forslag er å oppføre en kontorfløy bak (sørøst for) hovedbygningen, slik at bygget kan fungere som et kombinert bolig- og næringsbygg. En foreslår at tilbygget kan utgjøre inntil 1/4 av hovedbygningens grunnflate. En ber om at en slik utvidelse aksepteres, og denne begrensning av størrelsen på tilbygget innarbeides i bestemmelsenes pkt. 1.2 b).

Fylkeskommunen foreslår å begrense høyden på leilighetsbebyggelsen i felt B6 fra 5 til 4 etasjer. Naboene er også sterkt kritisk til byggehøyden (se senere kommentar). En har forståelse for at bygget kan virke dominerende, og bestemmelsenes pkt. 1.4 c) endres i samsvar med fylkeskommunens merknad.

Fylkeskommunen ber også om at bygget i område B6 legges langs terrengets hovedform på samme måte som øvrig bebyggelse, for at det skal bli et helhetlig inntrykk av den nye bebyggelsen. En aksepterer også dette synspunktet fra fylkeskommunen, og reguleringsplanen endres på dette punkt.

Fylkeskommunen viser til at det i pkt. 5.1 i planbeskrivelsen heter at "*Planforslaget åpner for en viss utbygging i bakkant av Direktørboligen*", og at fylkeskommunen går i

mot at det tillates separate bygg i dette område. Det er ikke ment at det skal tillates separate bygg her, men kun et tilbygg til selv Direktørboligen.

Statens vegvesen uttaler i merknad datert 12.03.13: "Til planforslaget generelt vil vi bemerke at løsninger for gående og syklende ser ut til å være hensiktsmessige".

Og videre: "Med den planlagte rundkjøringen ved Førstevann antar vi at det ikke vil bli spesielle problemer med hensyn til trafikkikkerhet og framkommelighet".

Vegvesenet peker videre på at det ikke er gjort tilrettelegging for kollektivtransport. Til dette bemerkes at det i planprosessen ble foreslått en vegforbindelse fra Skytterhusfjellet, gjennom Førstevannslia og via Direktørboligområdet fram til rundkjøringen ved Førstevann. Formålet med dette forslaget var å legge til rette for en hensiktsmessig framtidig bybussrute gjennom det nye byområdet samt å knytte Førstevannslia til sentrum. Etter anmodning fra kommunen v/plan og byggesak er vegforbindelsen mot Førstevannslia fjernet i planforslaget.

Merknad fra NVE datert 13.03.13:

Merknaden oppfattes slik at behovet for faglige vurderinger og eventuell sikring av skrenter i bakkant av planområdet, er ivaretatt gjennom de krav som er stilt i reguleringsbestemmelsene. Merknaden tilsier følgelig ikke at det må gjøres endringer av plandokumentene.

Merknad fra beboere i naboområdet datert 24.03.13:

Det er mottatt tre merknader fra naboer og beboere i området, alle datert 24. mars, og det er det naturlig å se disse under ett. De viktigste innvendingene i merknadene oppfattes å være følgende:

- Blokk B6 er for høy og vil bli meget dominerende.
- Blokk B6 vil skape skyggeeffekter for noen av naboene.
- Det bør planlegges småhusbebyggelse i stedet for leilighetsbebyggelse i område B6. Flere mener at område B6 ikke bør bygges.
- Trafikken til/fra Direktørboligen er allerede i dag sjenerende. Med 20 – 30 nye boenheter i område B6 vil trafikkproblemene øke. Det pekes på at eksisterende kryss mellom Kr. Nygaardsgate og adkomstvegen til Direktørboligen er uheldig utformet, og at økt trafikk vil gå ut over trafikkikkerheten i området.
- Naboene frykter problemer med avrenning fra snørydding og overflatevann fra område B6.

Begrunnelsen for planforslaget er at tomteområdet har en så sentral beliggenhet at det er trafikalt og miljømessig riktig å bygge ut området med leilighetsbebyggelse. Det er naturlig å legge småhusbebyggelse i de nye boligområder som ligger lenger unna sentrum, som Førstevannslia og Skytterhusfjellet.

Det er videre lagt vekt på å bygge livsløpsboliger med garasjekjeller og heis. Det finnes relativt få boliger med livsløpsstandard i Kirkenes, og behovet for slike boliger vil øke med den kommende "eldrebølgen". Bygging av slike leilighetsbygg medfører imidlertid ekstrakostnader for garasjekjeller, heis etc, og slike bygg bør derfor helst ha minst 4 etasjer for at byggekostnader og salgspris skal bli akseptable.

En har forståelse for at bygg B6 kan oppfattes som dominerende, og også sjenerende for de nærmeste naboer. Det tas til etterretning at naboene mener at trafikk på eksisterende atkomstveg til Direktørboligen er et trafikkikkerhetsmessig problem. Det foreslås derfor en endret utbyggingsløsning for område B6 samt en endret adkomst-løsning både for område B6 og for Direktørboligen.

I tråd med fylkeskommunens merknad foreslås det at bebyggelsen på område B6 legges langs terrenget, og maksimalt får 4 boligetasjer. Av hensyn til naboene foreslås det at nordre del av bygget nedtrappes til tre etasjer. Ved å legge bebyggelsen langs terrenget vil deler av bygget forskyves bakover, slik at avstanden til noen av bolighusene i Kr. Nygaards gate økes. Dette gir også positive virkninger for sol/skygge på formiddagen.

Det foreslås videre at både område B6 og Direktørboligen får atkomst fra den nye atkomstvegen (veg 1) som opparbeides sør for Direktørboligen. Eksisterende atkomstveg til Direktørboligen foreslås benyttet som gangveg. Dermed fjernes de trafikale problemer som trafikken på atkomstvegen til Direktørboligen ellers ville medføre.

Fylkesmannen i Finnmark uttalte i merknad datert 19.04.13 at "planforslaget ikke kan dokumentere at det blir avsatt tilfredsstillende leke- og oppholdsarealer for fremtidige beboere innenfor planområdet." Det ble derfor fremmet innsigelse til planforslaget.

I samråd med kommunen redegjorde tiltakshaver nærmere for lekeområdene, herunder sol/skygge og sikkerhet. Fylkesmannen konkluderte deretter i brev datert 06.05.2013 med at innsigelsen kunne trekkes.

Det foreligger dermed ikke merknader fra fylkesmannen som tilsier at det må gjøres endringer i planforslaget.

7. Bearbeiding av planforslaget etter offentlig ettersyn

Planforslaget er bearbeidet på bakgrunn av innkomne merknader og vurderinger av disse, som beskrevet i foregående punkt.

Reviderte plankart og reguleringsbestemmelser er datert 13.05.2013.

7.1 Bebyggelsen

Byggeområde BK1

Reguleringsbestemmelsene er endret i samsvar med fylkeskommunens merknader. Byggegrensene for et tilbygg til Direktørboligen er innsnevret på plankartet. Maksimal tillatt grunnflate for et tilbygg er i bestemmelsene satt til ¼ av eksisterende bygg.

Byggeområde B1

Kombinert trasé boligbebyggelse / vannforsyningsnett er endret til hensynssone vannledning, jfr pkt. 7.4 nedenfor.

Det var i planforslaget uoverensstemmelse mellom maksimal byggehøyde på plankartet og i bestemmelsene. Dette er korrigert ved at maksimal byggehøyde på plankartet er satt til kote +78. Dette får ingen konsekvenser for øvrig bebyggelse.

Det er også gjort noen små justeringer av byggegrensene, da disse var litt for snevre.

Byggeområde B2

Byggegrensene er utvidet noe for å gi bedre muligheter til å utvikle et godt boligprosjekt på området. Maksimal byggehøyde er hevet med 0,5 m.

Byggeområde B6

Bebyggelsens form og struktur er endret i samsvar med fylkeskommunens merknader. Øvrige merknader er imøtekommet så langt det har vært mulig.

Bebyggelsen legges langs terrenget, og høyden reduseres. Høyden begrenses til 3 etasjer lengst mot nord (nærmest eksisterende bebyggelse) og til 4 etasjer for øvrig.



Revidert perspektiv av planlagt bebyggelse, med endret bebyggelse på område B6

7.2 Trafikale forhold

Eksisterende atkomstveg fra Kr. Nygaards gate til Direktørboligen omgjøres til gangveg, og ny fellesatkomst (privat veg FV2) for områdene BK1 og B6 etableres fra planlagt veg 1 sør for Direktørboligen. Dette vil fjerne de trafikale ulempene som trafikken på atkomstvegen til Direktørboligen påfører eksisterende nabobebyggelse.

7.3 Lekeområder

Endringene av bebyggelsen på område B6 har gjort det nødvendig å justere utformingen av lekeområde FL4. Lekeplassen er like stor som før, og har fått en mer hensiktsmessig form. Solforholdene på lekeplassen vil bli meget gode.

7.4 Teknisk infrastruktur

Trafotomt T3 er justert noe for å få mer hensiktsmessige tomtegrenser mot boligbebyggelsen.

Det var i felt B1 foreslått en kombinert trasé (boligbebyggelse / vannforsyningsnett). Det er senere konkludert med at denne traseen i stedet bør angis som en hensynssone der kommunen gis rett til anlegg, drift og vedlikehold av vannledningen. Hensynssonen er innarbeidet både på plankartet og i reguleringsbestemmelsene.

8. Vedlegg

(Se reviderte vedlegg **kap. 12.**)

- Bestemmelser til planen datert 13.05.2013
- Plankart i målestokk 1:1000 datert 13.05.2013 (A3)
- Illustrasjon av plassering av bygg, dat. 07.05.13
- Sol / skyggediagram, dat. 07.05.13

- ROS skjema, dat. 02.03.2012
- Referat fra møte med Grenselandsmuseet, møtedato 19.10.12

9. Behandling i utvalg for plan og samferdsel

Utvalg for plan og samferdsel har behandlet saken i møte 26.06.13, og det ble fattet følgende vedtak:

Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 042113:

- 1. Utvalg for plan og samferdsel går imot etablering av blokk B6, da denne klart vil dommere det visuelle preg av innkjøringen til Kirkenes. For å komme byggherre i møte med hensyn til det totale antall boliger som her tillates, vil utvalget ikke motsette seg at antall boliger tillegges den øvrige planlagte bebyggelse i feltet, jfr. fylkesmannens innsigelser.*
- 2.*
 - a. Direktørboligen med opparbeidede utearealer er et signalbygg oppført i funksistil, og danner et positivt visuelt førsteinntrykk av Kirkenes.*
 - b. Vedrørende regulering av "nærearealet" til kontorformål, vil utvalget påpeke at formålet må begrenses til arealet innen eksisterende bygningsmasse, m.a.o. til selve direktørboligen.*

10. Møte med utvalg for plan og samferdsel

Etter utvalgets vedtak 26.06.13, anmodet tiltakshaver om et møte med utvalget for å redegjøre nærmere for planforslaget og for å drøfte om det kunne være mulig å imøtekomme utvalgets innvendinger gjennom en bearbeiding av planen. Møtet ble avholdt 30.01.14.

Tiltakshaver redegjorde for de endringer av planområde B6 som var gjort fra det første forslaget om et høyhus på området. Bebyggelsen var foreslått redusert i høyden, trukket lengre mot sør, og omarbeidet for å oppnå bedre tilpasning til omkringliggende terreng. Tiltakshaver åpnet for å gjøre ytterligere tilpasninger. Tiltakshaver ga også uttrykk for at høyden på øvrig planlagt bebyggelse ikke bør økes. Med bakgrunn i drøftingene i møtet og forslag fra utvalgets medlemmer, ble det konkludert med at bebyggelsen skulle trekkes ennå lengre mot sør. For å oppnå bedre terrengtilpasning ble det konkludert med at den nordligste delen av bygget skulle reduseres med en etasje, mens den søndre delen kunne økes med en etasje.

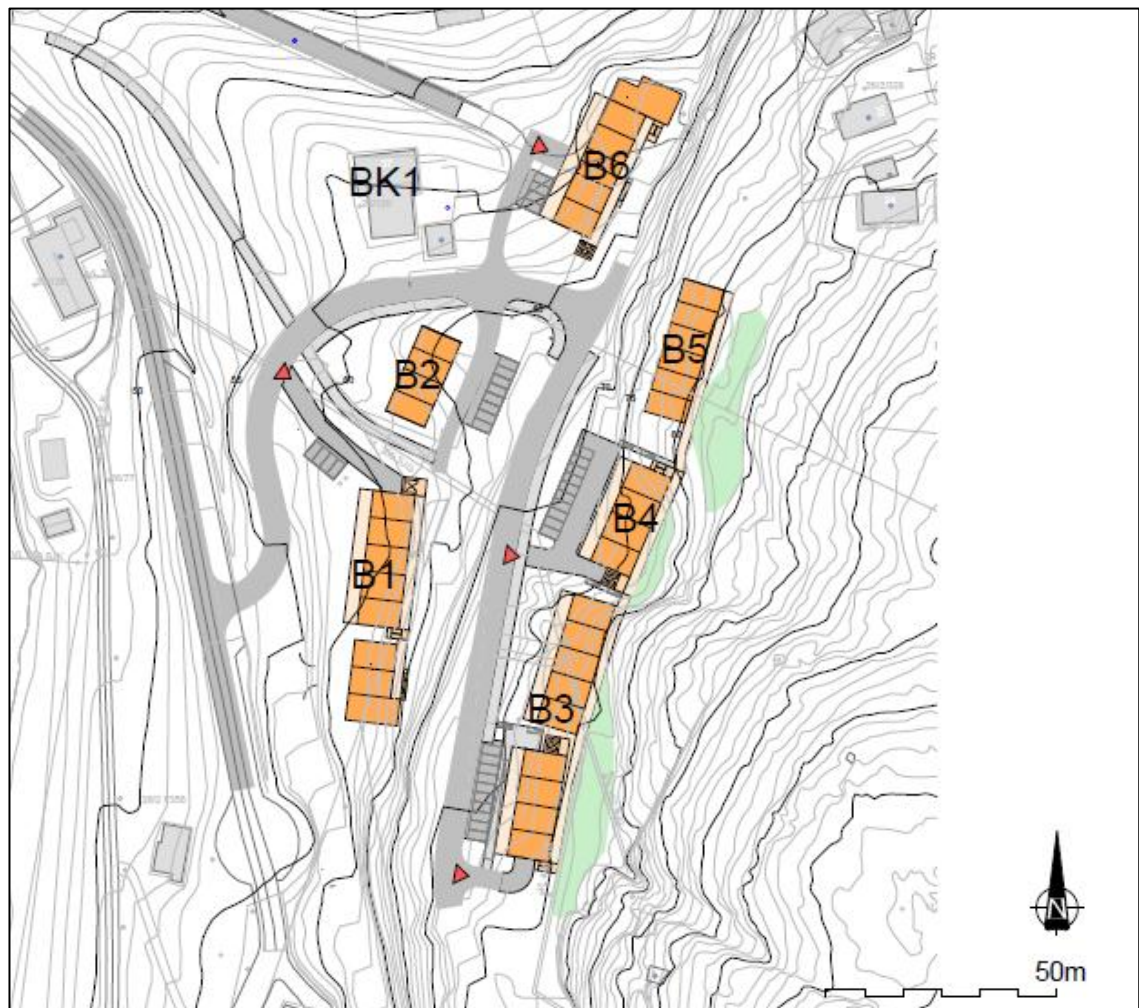
Når det gjelder Direktørboligen, viste tiltakshaver til at ingen så langt har vist interesse for å bruke huset som familiebolig. Huset står tomt, og vil forfalle dersom det ikke tas i bruk. Ved å åpne for et lite kontorbygg bak Direktørboligen, vil man få et kombinert bolig- og næringsbygg med flere bruksmuligheter. Dette vil forhåpentligvis gjøre det mulig å oppnå permanent bruk av huset.

Planforslaget gir muligheter for et tilbygg med inntil 1/4 av hovedbygningens grunnflate. Visualiseringer framlagt på møtet viser at tilbygget i praksis vil være svært lite synlig fra nord og vest. Planlagt boligbebyggelse sør for Direktørboligen vil også medføre at tilbygget blir lite synlig fra sør.

Ut fra de synspunkter som framkom på møtet konkluderte tiltakshaver med at tilbygget opprettholdes ved revisjon av planforslaget.

11. Revidert planforslag

11.1 Situasjonsplan



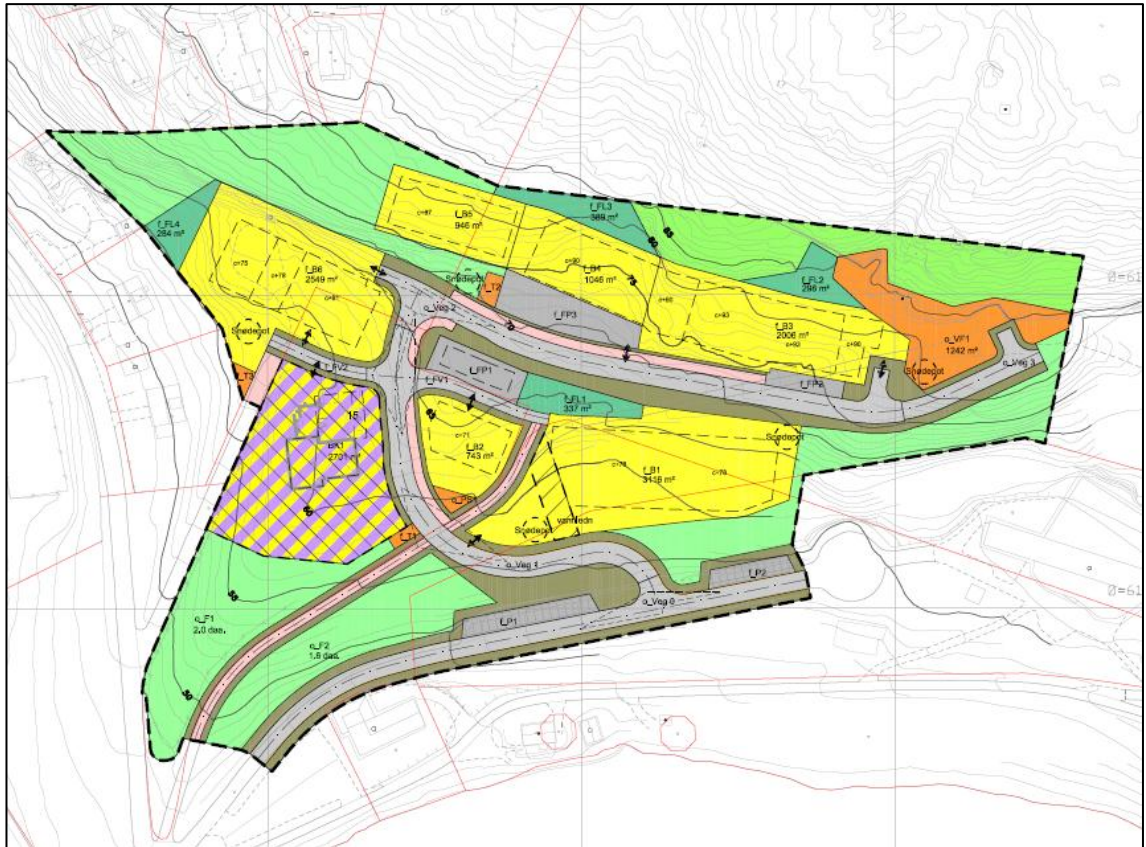
Situasjonsplan dat. 13.03.2014

11.2 Reguleringsplankart

Bebyggelsen i delområde B6 trekkes lengere mot sør, sørlige del av bygget økes med en etasje for å kompensere for reduksjon i boligareal ved denne forskyvningen.

Lekeplass på søndre side av bygget flyttes til nordre side. Linjeføring øvre del veg 1, og veg 2 er noe justert, samt Fv1 og Fv 2. Byggegrense i B1, B2 og B6 er justert

Muligheten for tilbygg til Direktørboligen opprettholdes slik det var foreslått. Trafo T1 flyttes til nordre side av Veg 1.



Utsnitt av reguleringsplan Direktørboligområdet, rev. 13.03.2014.

11.3 Bebyggelsen

Byggeområde B6

Bebyggelsens form og struktur er endret i samsvar med avklarende møte med utvalg for plan og samferdsel.

Bebyggelsen legges langs terrenget, forskyves mot sør. Nordligste del av bygget reduseres med en etasje, mens den søndre del økes med en etasje.

11.4 Reguleringsbestemmelser (rev. 13.03.2014)

Reguleringsbestemmelser pkt. 1.4. b og 1.4.c er endret.

Pkt. 1.4.b.

Det legges opp til følgende endret T-BRA:

B1: 3600 m²

B3: 4300 m²

B4: 2100 m²

B6: 2200 m²

Totalt T-BRA blir da 12.200 m² (første setning i bestemmelsene pkt. 1.4.b)

Pkt. 1.4.c

endres ved at det tilføyes at *I område B3 kan deler av bebyggelsen oppføres i 5 etasjer.*

I B1 hadde var det tidligere lagt til grunn 3 etasjer. Det forutsettes nå 4 etasjer.

11.5 Perspektiv



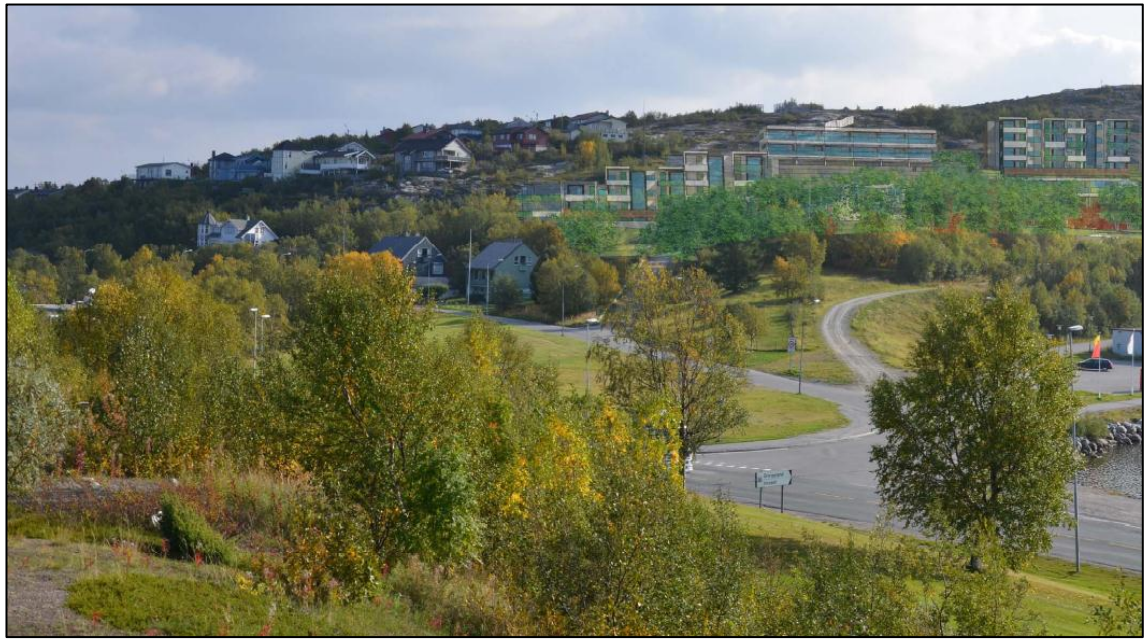
Perspektiv. dat. 13.03.2014 (vedlagt)

11.6 Fotomontasje



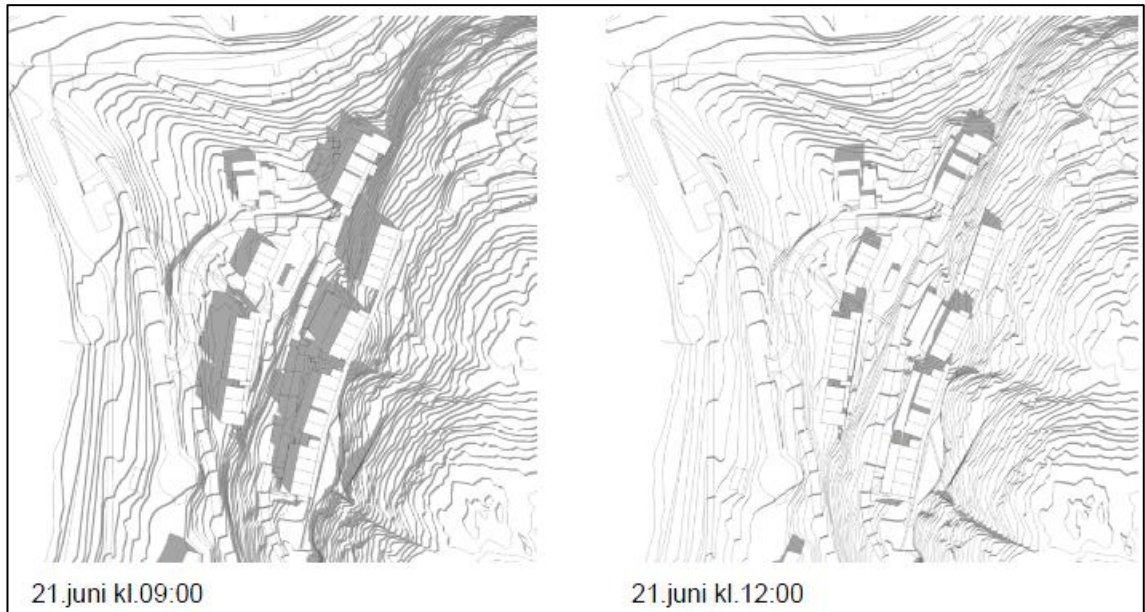
Fotomontasje sikt fra nord 13.03.2014(vedlagt)

Fotomontasjen viser den begrensede synlighet / profil mot horisont bygget i B6 vil få med sikt fra nord.



Fotomontasje sett fra veg nordvest, 13.03.2014 (vedlagt)

11.7 Sol / skygge



Sol skygge 13.03.2014 (vedlagt)

12. Vedlegg

- Bestemmelser til planen datert 13.03.2014
- Plankart i målestokk 1:1000 datert 13.03.2014 (A3)
- Perspektiv datert 13.03.2014
- Fotomontasje datert 13.03.2014 (2 bilder)
- Illustrasjon av plassering av bygg, dat. 07.05.13
- Sol / skyggediagram, dat. 13.03 .204

Sørvaranger kommune

Sikkerhet og beredskap - RISIKOVURDERINGSSKJEMA

– Sjekkliste arealplanlegging og byggesak

Prosjekt/plan/sak: **Detaljreguleringsplan for Direktørboligområdet**

1. Naturgitte forhold	Kontroll	Dato	Sign.
a) Skredfare (stein, jord, leire, snø) (www.skrednett.no)	SK/UN	02.03.2012	pob
b) Flom http://www.nve.no/	IA	02.03.2012	pob
c) Tidevann http://www.math.uio.no/tidepred/	IA	02.03.2012	pob
d) Radon http://radon.nrpa.no/	UN	02.03.2012	pob
e) Værforhold (lokale fenomener)	IA	02.03.2012	pob

2. Infrastruktur			
a) Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt)	SK	02.03.2012	pob
b) Trafikk (transport av farlig gods, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplass?)	IA	02.03.2012	pob
c) Industri og næringsliv i nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri; eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer, avfallsdeponier/fyllplasser,)	IA	02.03.2012	pob
d) Byggegrunn/sigevann (forurenset grunn og sjøsedimenter)	IA	02.03.2012	pob

3. Prosjektgitte forhold			
a) Utbyggingsrekkefølge	SK	02.03.2012	pob
b) Friområder og lekeområders plassering i forhold til potensiell fare (sjø, elver, trafikk og kraftlinjer/transformatorer).	SK	02.03.2012	pob
c) Adgang til kollektivtrafikk	SK	02.03.2012	pob
d) Uønskede snarveier (brukerstyrt trafikkmønster)	SK	02.03.2012	pob
e) Reguleringsbestemmelser	SK	02.03.2012	
f) Tilrettelegging for nødetatene – brannvannsforsyning – ajourføring av beredskapskart	SK	02.03.2012	pob
g) Drikkevannsforsyning og plassering i forhold til potensiell fare (selve kilden og objekters plassering ved dette)	IA	02.03.2012	pob
h) Skjæringer og fyllinger – høyder og terrengvinkler – autovern og gjerder	SK	02.03.2012	pob

Bruk følgende koder i kontrollfeltet:

OK= sjekket og i orden.

UN= utredes nærmere i byggeprosessen

IA= ikke aktuelt i denne saken
SK= se kommentar i vedlegg til sjekklista

RISIKOVURDERING I SAKSFREMSTILLINGEN

A. Følgende punkter er det ikke definert noen risiko i forhold til:

Pkt. 1. Naturgitte forhold: b, c, og e.

Pkt. 2. Infrastruktur, pkt. b, c og d

B. Følgende punkter undersøkes nærmere:

Pkt. 1. Naturgitte forhold, pkt. a og d.

Pkt. 1a, Steinsprang

I forhold til steinsprang er ikke området registrert på aktsomhetskart. Utbygger vil likevel gjennomføre en vurdering av steinsprangfare når området er snøfritt.

Pkt. 1. d, Radon.

Det skal undersøkes om det er fare for radongass.

Før det gis rammetillatelse skal det for å sikre byggene mot radongass i forbindelse med grunnarbeidet for alle bygg, iverksettes nødvendige tiltak for skjerming mot gassen. Disse tiltak må planlegges i henhold til teknisk forskrift og dokumenteres i byggesøknaden.

Dette fastsettes i bestemmelsene iht pbl. § 12 ”krav om nærmere undersøkelser”.

C Kommentar til følgende punkter

Pkt. 1. Naturgitte forhold, pkt. a :

Pkt 2. Infrastruktur, pkt. a.

Pkt. 3. Prosjektgitte forhold, pkt. a, b, c, d e, f, g og h

Pkt. 1.a.Snøskred

I forhold til snøskred er det slik at området ikke er registrert på aktsomhetskart for snøskred. Kartregistreringa er konservativ, det er derfor iflg NGI, lite sannsynlig at området er skredutsatt, på tross av aktsomhetskartet. Mulighet for mindre skred vurderes, da lekeplasser ligger opp mot det bratteste området.

Pkt. 2. Infrastruktur pkt. a:

Kraftlinjer og transformatorer.

Transformatorer som skal etableres i planområdet skal tilfredsstillte Statens Strålevernens krav i forhold til boliger og uteoppholdsområder.

Pkt. 3. Prosjektgitte forhold, pkt. a, b,c,d,e, f og h.

Utbyggingsrekkefølge, reguleringsbestemmelser

I reguleringsbestemmelsene stilles krav om rekkefølge for utbygging. I dette ligger det at brukstillatelse til boliger ikke skal gis før lekeplasser og infrastruktur er ferdigstilt. Definert i forhold til felt og lekeplass.

Før brukstillatelse til boliger gis i øverste del av området (definert i bestemmelser), skal fare for steinsprang og snøskred være vurdert og eventuelle sikringstiltak være gjennomført.

Eventuelle radonforekomst skal være avklart før byggetillatelse gis, eventuelt kan tiltak mot radon gjennomføres.

Eventuelt strålingsnivå fra høyspentanlegg skal tilfredsstillende Statens Stråleverns nivåkrav i forhold til boliger og uteoppholdsområder.

Ved planlegging av konsept og situasjonsplan må utbygger i nødvendig grad ta hensyn til framkommelighet for nødetatene.

Friområder og lekeområders plassering.

Terrenget er relativt bratt i deler av planområdet, lekeplasser skal derfor i nødvendig grad sikres.

Adgang til kollektivtrafikk

Området er bynært, med kollektivtilbud i rimelig nærhet.

Uønskede snarveier

Fare for uønskede snarveier må vurderes konkret på stedet.

Reguleringsbestemmelser

Det vises til kommentar til rekkefølgebestemmelser.

Tilrettelegging for nødetatene

I bestemmelsen framkommer krav til at det tilrettelegges for adkomst for nødetatene.

Skjæringer og fyllinger

Vegskjæringer og fyllinger utformes i samsvar med krav i håndbok 018.

C. Kommentar til resterende punkter som ikke medfører behov for nærmere undersøkelser , eller har konsekvens for bestemmelsene:

Pkt. 3 Prosjektgitte forhold pkt. c.

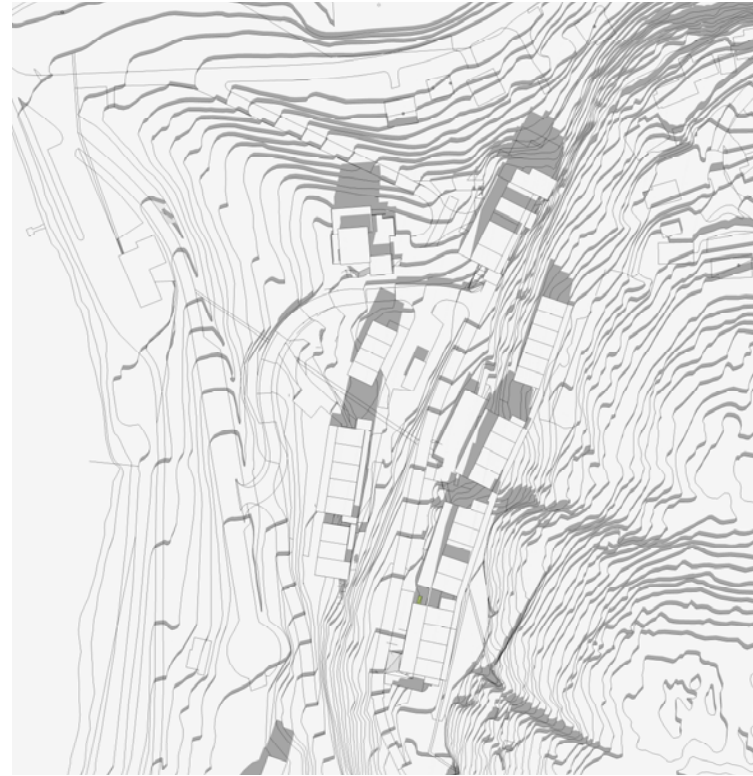
Adgang til kollektivtrafikk ved lokalbuss i nærområdet.

Pkt. 3. Prosjektgitte forhold, pkt.d.

Uønskete snarveier.



21.april kl.09:00



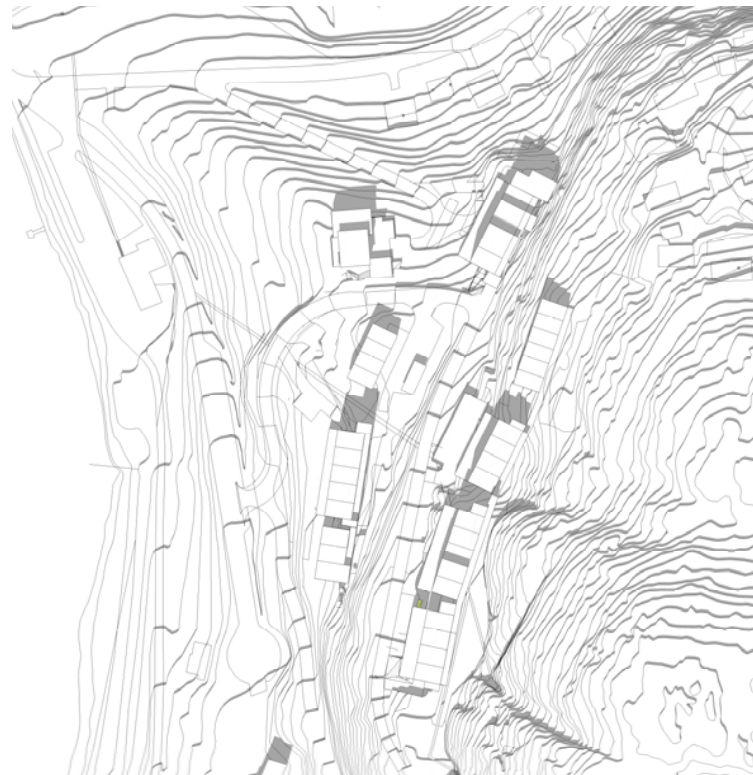
21.april kl.12:00



21.april kl.16:00



21.juni kl.09:00



21.juni kl.12:00



21.juni kl.16:00

Oppdragsgiver	Dato: 13.03.14	Sign.	Kntr.
Prosjekt	Filnavn: Oppdragsansvarlig arkitekt Peter Söderman Saksbehandler Peter Söderman		
Tegningsnavn	Direktørboligområdet, Førstevann, Kirkenes		
Målestokk	Målestokk		
Saknr.	8891		
Tegningsnummer	Tegningsnummer A-40 A		
 Postboks 6154, 3201 Tromsø Telefon: 77 62 26 00 Telefaks: 77 62 26 99			



Oppdragsgiver	Dato: 13.03.14	Sign.	Kntr.
	Filnavn: Oppdragsansvarlig arkitekt		
Prosjekt	Peter Söderman Saksbehandler Peter Söderman		
Tegningsnavn	Målestokk		
	Perspektiv alt.13.03.2014		
	Saknr. 8891	Tegningsnummer	Rev.
BC arkitektur BARNDOMSGÅT 20 TILBERG 77 62 26 00 TELEFON 77 62 26 99	Postboks 6154, 0201 Tjønsås Telefon: 77 62 26 00 Telefax: 77 62 26 99	A-70	



Oppdragsgiver	Dato:	Sign.	Kntr.
	13.03.14		
	Filnavn:		
	Oppdragsansvarlig arkitekt		
Prosjekt	Peter Söderman		
	Saksbehandler		
	Peter Söderman		
Tegningsnavn	Målestokk		
Direktørboligområdet, Førstevann, Kirkenes			
Fotomontasje fra nord			
	Saknr.	8891	
BC arkitektur BARNEHOLM CONSULT AS	Postboks 615A, 3201 Tjønnås Telefon: 77 62 26 00 Telefax: 77 62 26 99	Tegningsnummer	Rev.
		A-73	



Oppdragsgiver	Dato: 13.03.14	Sign.	Kntr.
	Filnavn:		
Prosjekt	Oppdragsansvarlig arkitekt Peter Söderman Saksbehandler Peter Söderman		
Tegningsnavn	Målestokk		
	Saknr. 8891		
		Postboks 6154, 0201 Tjømsø Telefon: 77 02 26 00 Telefaks: 77 02 26 99	Tegningsnummer A-74



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Bernt Kvamme Virksomhetsleder: , tlf.	Dato: 05.06.2013
Arkivkode: K2-L12, K1-	Arkivsaksnr.: 10/118
Saksordfører: Hans Hatle	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel	26.06.2013	042/13

DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - REGULERINGSPLAN - BEHANDLING ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	05.06.2013	8891 regplan 13052013
2	05.06.2013	A-40 A Sol_ skygge _ Layout
3	05.06.2013	A-70 A Perspektiv _ Layout
4	05.06.2013	Dirbolomr Planbeskriv 130513
5	05.06.2013	Direktørboligomr Regbest_rev 130513 clean
6	05.06.2013	Direktørboligomr Regbest_rev 130513 m endringer

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 SKYTTERHUSFJELLET - E-POST
02.05.2012	I	Barlindhaug Consult	LENGDEPROFILER OG TVERRPROFILER, SAMT OVERSIKTSPLAN VA ANLEGG
02.05.2012	I	Barlindhaug Consult	REVIDERT FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR
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
24.01.2013	U	Saksbehandler Bernt Kvamme	MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 24.01.13:
30.01.2013	I	Barlindhaug Eiendom AS	REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET
14.02.2013	U	Dagfinn Gjerde	REGULERINGSPLAN DIREKTØRBOLIGEN - UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN
14.02.2013	U	adresseliste	DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - DETALJREGULERING - UTLAGT TIL
26.02.2013	I	Sametinget	UTTALELSE - DETALJREGULERING AV DIREKTØRBOLIGOMRÅDET
26.02.2013	I	Stiftelsen Grenselandssenteret.	UTTALELSE REGPLAN DIREKTØRBOLIGEN - UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN
28.02.2013	I	Finnmark Fylkeskommune	UTTALESE TIL DETALJREGULERING FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET
12.03.2013	I	Statens vegvesen	UTTALELSE - DETALJREGULERING DIREKTØRBOLIGOMRÅDET
13.03.2013	I	Norges vassdrags- og energidirektorat	UTTALELSE - OFFENTLIG ETTERSYN REGULERINGSPLAN FORE

25.03.2013	I	Bjørn Ole Hamre og Line Henriksen	DIREKTØRBOLIG OMRÅDE - INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN
25.03.2013	I	Bjørn Ole Hamre v/ beboerne i området.	INSPILL - REGULERING AV DIREKTØRBOLIG OMRÅDET .
27.03.2013	I	Tom Witsø	UTTALELSE ANGÅENDE DIREKTØRBOLIGOMRÅDET
01.04.2013	I	Ellen Gamnes og Bernt Nilsen	MERKNADER DETALJPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET
01.04.2013	I	Christina Henriksen	MERKNAD TIL DETALJPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES
02.04.2013	I	Fylkesmannen i Finnmark	UTSATT HØRINGSFRIST
03.04.2013	I	Bjørn Ole Hamre	DIREKTØRBOLIG OMRÅDE - INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN - PRESISERING
09.04.2013	U	Barlindhaug Eiendom AS	DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - REGULERINGSPLAN
09.04.2013	I	BARLINDHAUG EIENDOM AS	DIREKTØRBOLIGOMRÅDET - UTBYGGINGSAVTALE
19.04.2013	I	Fylkesmannen i Finnmark	UTTALELSE - REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET
19.04.2013	I	Fylkesmannen i Finnmark	OVERSENDELSE AV HØRINGSUTTALELSE MED INNSIGELSE - REGULERINGSPLAN
25.04.2013	I	BARLINDHAUG EIENDOM AS	UTTALELSER REGPLAN DIREKTØRBOLIGEN, SØR-VARANGER
06.05.2013	I	Fylkesmannen i Finnmark	UTTALELSE - REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET - INNSIGELSE
24.05.2013	I	Multiconsult as	REVIDERT FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN - DIREKTØRBOLIGEN

Kort sammendrag:

Detaljregulering for "Direktørboligen" ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i saknr. 007/13. I fbm offentlig ettersyn er det kommet inn 11 uttalelser. Alle med forskjellige typer merknader og 1 innsigelse fra Fylkesmannen Miljøvern avdeling.

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 reguleringsmyndighet for de tilliggende 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 boliggetterspørselen har vært begrenset.

I fbm offentlig ettersyn er det som allerede nevnt kommet inn 11 uttalelser med forskjellige merknader og 1 innsigelse.

Fylkesmannen har imidlertid trukket innsigelsen i brev av 06.05.13 slik at denne nå er avklart. Dette etter at Barlindhaug selv har gitt utfyllende opplysninger til Fylkesmannen i brev av 30.04.13.

Andre merknader som er kommet inn er kommentert i brev fra Barlindhaug datert 23.04.13 og er redegjort i planbeskrivelsen punkt 6, hvorav endringene fremkommer av beskrivelsens punkt 7.

Endringene som er foreslått er med bakgrunn i innkomne merknader, og omhandler stort sett de samme merknader som administrasjonen påpekte ved forrige behandling, kort oppsummert slik;

- Høyder på bygninger i formålsområde B6
- Kulturminnefaglige innspill i forhold til Direktørboligen

Endringene som er foreslått er som nevnt vist i beskrivelsens punkt 7. Rådmannen har ikke ytterligere kommentarer til disse, og mener at det nå foreliggende forslag virker mer gjennomarbeidet enn tidligere.

Oppsummering av innspill;

Stiftelsen Grenselandsenteret uttaler i merknad datert 26.02.13 at tidligere merknader er fanget opp, og at planforslaget ikke vil komme i konflikt med verken Stiftelsens eller museets behov.

Sametinget uttaler i brev datert 26.02.13 at Sametinget ikke har merknader til planen.

Finnmark fylkeskommune har flere merknader i datert 28.02.13; I fylkeskommunens planfaglige innspill uttales det at hensynet til barn, unge og funksjonshemmede er godt ivaretatt. Det foreslås ingen endringer på dette punkt.

Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk freda kulturminner innenfor planområdet.

Fylkeskommunen minner imidlertid om aktsomhetsplikten, og foreslår endringer av ordlyden i pkt. 2. Andre fellesbestemmelser pkt. b). En har ingen innvendinger til fylkeskommunens endringsforslag, og reviderer reguleringsbestemmelsene i samsvar med dette.

I kulturminnefaglige innspill – bygningsvern foreslås flere endringer av bestemmelsene om hensynssoner knyttet til eksisterende Direktørbolig. Endringsforslagene er uproblematisk og innarbeides i bestemmelsene, med unntak av ett forhold.

Fylkeskommunen foreslår å begrense et eventuelt tilbygg til Direktørboligen til 1/6 av hovedbygningens grunnflate. En mener at det er fullt ut mulig å utforme et noe større tilbygg som underordner seg hovedbygningen.

Det er så langt ingen som har vist interesse for å bruke Direktørboligen som familiebolig. Deler av bygningen har periodevis vært utleid som kontor, men siden bygningen er lite rasjonell som næringsbygg, er det lenge siden hele huset har vært i bruk. Uten at noe gjøres, er det fare for at huset blir stående tomt og dermed forfaller. Begrunnelsen for å legge til rette for et tilbygg er å gjøre Direktørboligen mer funksjonell, med sikte på å oppnå permanent bruk av huset.

Utbyggers forslag er å oppføre en kontorfløy bak (sørøst for) hovedbygningen, slik at bygget kan fungere som et kombinert bolig- og næringsbygg. En foreslår at tilbygget kan utgjøre inntil 1/4 av hovedbygningens grunnflate. En ber om at en slik utvidelse aksepteres, og denne begrensning av størrelsen på tilbygget innarbeides i bestemmelsenes pkt. 1.2 b).

Fylkeskommunen foreslår å begrense høyden på leilighetsbebyggelsen i felt B6 fra 5 til 4 etasjer. Naboene er også sterkt kritisk til byggehøyden (se senere kommentar). En har forståelse for at bygget kan virke dominerende, og bestemmelsenes pkt. 1.4 c) endres i samsvar med fylkeskommunens merknad.

Fylkeskommunen ber også om at bygget i område B6 legges langs terrengets hovedform på samme måte som øvrig bebyggelse, for at det skal bli et helhetlig inntrykk av den nye bebyggelsen. En aksepterer også dette synspunktet fra fylkeskommunen, og reguleringsplanen endres på dette punkt.

Fylkeskommunen viser til at det i pkt. 5.1 i planbeskrivelsen heter at "*Planforslaget åpner for en viss utbygging i bakkant av Direktørboligen*", og at fylkeskommunen går i mot at det tillates separate bygg i dette område. Det er ikke ment at det skal tillates separate bygg her, men kun et tilbygg til selv Direktørboligen.

Statens vegvesen uttaler i merknad datert 12.03.13: "*Til planforslaget generelt vil vi bemerke at løsninger for gående og syklende ser ut til å være hensiktsmessige*". Og videre: "*Med den planlagte rundkjøringen ved Førstevann antar vi at det ikke vil bli spesielle problemer med hensyn til trafiksikkerhet og framkommelighet*".

Vegvesenet peker videre på at det ikke er gjort tilrettelegging for kollektivtransport. Til dette bemerkes at det i planprosessen ble foreslått en vegforbindelse fra Skytterhusfjellet, gjennom Førstevannslia og via Direktørboligområdet fram til rundkjøringen ved Førstevann. Formålet med dette forslaget var å legge til rette for en hensiktsmessig framtidig bybussrute gjennom det nye byområdet samt å knytte Førstevannslia til sentrum. Etter anmodning fra kommunen v/plan og byggesak er vegforbindelsen mot Førstevannslia fjernet i planforslaget.

Merknad fra NVE datert 13.03.13:

Merknaden oppfattes slik at behovet for faglige vurderinger og eventuell sikring av skrenter i bakkant av planområdet, er ivaretatt gjennom de krav som er stilt i reguleringsbestemmelsene. Merknaden tilsier følgelig ikke at det må gjøres endringer av plandokumentene.

Merknad fra beboere i naboområdet datert 24.03.13:

Det er mottatt tre merknader fra naboer og beboere i området, alle datert 24. mars, og det er det naturlig å se disse under ett. De viktigste innvendingene i merknadene oppfattes å være følgende:

- Blokk B6 er for høy og vil bli meget dominerende.

- Blokk B6 vil skape skyggevirksomheter for noen av naboene.
 - Det bør planlegges småhusbebyggelse i stedet for leilighetsbebyggelse i område B6. Flere mener at område B6 ikke bør bebygges.

 - Trafikken til/fra Direktørboligen er allerede i dag sjenerende. Med 20 – 30 nye boenheter i område B6 vil trafikkproblemene øke. Det pekes på at eksisterende kryss mellom Kr. Nygaardsgate og adkomstvegen til Direktørboligen er uheldig utformet, og at økt trafikk vil gå ut over trafikksikkerheten i området.
 - Naboene frykter problemer med avrenning fra snørydding og overflatevann fra område B6.

Begrunnelsen for planforslaget er at tomteområdet har en så sentral beliggenhet at det er trafikalt og miljømessig riktig å bygge ut området med leilighetsbebyggelse. Det er naturlig å legge småhusbebyggelse i de nye boligområder som ligger lenger unna sentrum, som Førstevannslia og Skytterhusfjellet.

Det er videre lagt vekt på å bygge livsløpsboliger med garasjekjeller og heis. Det finnes relativt få boliger med livsløpsstandard i Kirkenes, og behovet for slike boliger vil øke med den kommende "eldrebølgen".

Bygging av slike leilighetsbygg medfører imidlertid ekstrakostnader for garasjekjeller, heis etc, og slike bygg bør derfor helst ha minst 4 etasjer for at byggekostnader og salgspris skal bli akseptable.

En har forståelse for at bygg B6 kan oppfattes som dominerende, og også sjenerende for de nærmeste naboer. Det tas til etterretning at naboene mener at trafikk på

eksisterende atkomstveg til Direktørboligen er et trafikksikkerhetsmessig problem. Det foreslås derfor en endret utbyggingsløsning for område B6 samt en endret adkomst-løsning både for område B6 og for Direktørboligen.

I tråd med fylkeskommunens merknad foreslås det at bebyggelsen på område B6 legges langs terrenget, og maksimalt får 4 boligetasjer.

Av hensyn til naboene foreslås det at nordre del av bygget nedtrappes til tre etasjer. Ved å legge bebyggelsen langs terrenget vil deler av bygget forskyves bakover, slik at avstanden til noen av bolighusene i Kr. Nygaards gate økes. Dette gir også positive virkninger for sol/skygge på formiddagen.

Det foreslås videre at både område B6 og Direktørboligen får atkomst fra den nye atkomstvegen (veg 1) som opparbeides sør for Direktørboligen. Eksisterende atkomstveg til Direktørboligen foreslås benyttet som gangveg. Dermed fjernes de trafikale problemer som trafikken på atkomstvegen til Direktørboligen ellers ville medføre.

Fylkesmannen i Finnmark uttalte i merknad datert 19.04.13 at *“planforslaget ikke kan dokumentere at det blir avsatt tilfredsstillende leke- og oppholdsarealer for fremtidige beboere innenfor planområdet.”* Det ble derfor fremmet innsigelse til planforslaget. I samråd med kommunen redegjorde tiltakshaver nærmere for lekeområdene, herunder sol/skygge og sikkerhet. Fylkesmannen konkluderte deretter i brev datert 06.05.2013 med at innsigelsen kunne trekkes. Det foreligger dermed ikke merknader fra fylkesmannen som tilsier at det må gjøres endringer i planforslaget.

Bearbeiding av planforslaget etter offentlig ettersyn er vist i beskrivelsens punkt 7, og kan oppsummeres slik;

Byggeområde BK1

Reguleringsbestemmelsene er endret i samsvar med fylkeskommunens merknader. Byggegrensene for et tilbygg til Direktørboligen er innsnevret på plankartet. Maksimal tillatt grunnflate for et tilbygg er i bestemmelsene satt til ¼ av eksisterende bygg.

Byggeområde B1

Kombinert trasé boligbebyggelse / vannforsyningsnett er endret til hensynssone vannledning, jfr pkt. 7.4 nedenfor.

Det var i planforslaget uoverensstemmelse mellom maksimal byggehøyde på plankartet og i bestemmelsene. Dette er korrigert ved at maksimal byggehøyde på plankartet er satt til kote +78. Dette får ingen konsekvenser for øvrig bebyggelse.

Det er også gjort noen små justeringer av byggegrensene, da disse var litt for snevre.

Byggeområde B2

Byggegrensene er utvidet noe for å gi bedre muligheter til å utvikle et godt boligprosjekt på området. Maksimal byggehøyde er hevet med 0,5 m.

Byggeområde B6

Bebyggelsens form og struktur er endret i samsvar med fylkeskommunens merknader. Øvrige merknader er imøtekommet så langt det har vært mulig.

Bebyggelsen legges langs terrenget, og høyden reduseres. Høyden begrenses til 3 etasjer lengst mot nord (nærmest eksisterende bebyggelse) og til 4 etasjer for øvrig.

Trafikale forhold

Eksisterende atkomstveg fra Kr. Nygaards gate til Direktørboligen omgjøres til gangveg, og ny fellesatkomst (privat veg FV2) for områdene BK1 og B6 etableres fra planlagt veg 1 sør for Direktørboligen. Dette vil fjerne de trafikale ulempene som trafikken på atkomstvegen til Direktørboligen påfører eksisterende nabobebyggelse.

Lekeområder

Endringene av bebyggelsen på område B6 har gjort det nødvendig å justere utformingen av lekeområde FL4. Lekeplassen er like stor som før, og har fått en mer hensiktsmessig form. Solforholdene på lekeplassen vil bli meget gode.

Teknisk infrastruktur

Trafotomt T3 er justert noe for å få mer hensiktsmessige tomtegrenser mot boligbebyggelsen.

Det var i felt B1 foreslått en kombinert trasé (boligbebyggelse / vannforsyningsnett).

Det er senere konkludert med at denne traseen i stedet bør angis som en hensynssone der kommunen gis rett til anlegg, drift og vedlikehold av vannledningen. Hensynssonen er innarbeidet både på plankartet og i reguleringsbestemmelsene

Endringene som er foreslått er så vidt omfattende at det medfører at planen må legges ut til nytt offentlig ettersyn.

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.

Det nå foreliggende forslag virker mer gjennomarbeidet enn tidligere. Endringene i planforslaget er så vidt store at dette krever nytt offentlig ettersyn.

Alternative løsninger:

Forslag til innstilling:

I medhold av plan-og bygningslovens § 12-10, vedtar utvalg for plan og samferdsel å legge forslag til detaljregulering for direktørboligområdet, datert 13052013, planid 2012012, ut til offentlig ettersyn i 6 uker

Behandling 26.06.2013 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Hans Hatle

Hans Hatle, H fremmet følgende forslag:

1. Utvalg for plan og samferdsel går imot etablering av blokk B6, da denne klart vil dominere det visuelle preg av innkjøringen til Kirkenes. For å komme byggherre i møte med hensyn til det totale antall boliger som her tillates, vil utvalget ikke motsette seg at antall boliger tillegges den øvrige planlagte bebyggelse i feltet, jfr. fylkesmannens innsigelser.
2.
 - a. Direktørboligen med opparbeidede utearealer er et signalbygg oppført i funkisstil, og danner et positivt visuelt førsteinntrykk av Kirkenes.
 - b. Vedrørende regulering av "nærearealet" til kontorformål, vil utvalget påpeke at formålet må begrenses til arealet innen eksisterende bygningsmasse, m.a.o. til selve direktørboligen.

Hatles forslag ble enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 042/13:

1. Utvalg for plan og samferdsel går imot etablering av blokk B6, da denne klart vil dominere det visuelle preg av innkjøringen til Kirkenes. For å komme byggherre i møte med hensyn til det totale antall boliger som her tillates, vil utvalget ikke motsette seg at antall boliger tillegges den øvrige planlagte bebyggelse i feltet, jfr. fylkesmannens innsigelser.
2.
 - a. Direktørboligen med opparbeidede utearealer er et signalbygg oppført i funkisstil, og danner et positivt visuelt førsteinntrykk av Kirkenes.
 - b. Vedrørende regulering av "nærearealet" til kontorformål, vil utvalget påpeke at formålet må begrenses til arealet innen eksisterende bygningsmasse, m.a.o. til selve direktørboligen.

Bente Larssen
rådmann

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



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
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 reguleringsmyndighet for de tilliggende 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 m²), 14 enheter i rekke (100 m², 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.

Byggeområde 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 veggstrekningen 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 vegene 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. -



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Kvamme, Bernt Enhetsleder: Stubhaug, Ørjan, tlf. 78 97 74	Dato: 25.08.2014 00:00
Arkivkode: K1 - 140	Arkivsaksnr.: 13/263
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	083/2014	11.09.2014

KOMMUNEPLAN FOR SØR-VARANGER 2014-2024. AREALPLANEN. VIDERE ARBEID MED SCOOTERLØYPENE.

Vedlagte dokumenter:
oversikt innspill scooterløyper

Dokumenter i saken:

- 2014016914 UTTALELSE FRA DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING
- 2014016901 INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL
- 2014016754 UTTALELSE TIL KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL - 2014-2026
- 2014016626 HØRINGSUTTALELSE VEDR KOMMUNEPLAN - SAMFUNNSDEL FRA SØR-VARANGER HØYRE
- 2014016582 INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL
- 2014016579 UTTALELSE TIL HØRING AV KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL
- 2014016575 UTTALELSE TIL SAMFUNNSDEL I KOMMUNEPLAN
- 2014016574 HØRINGSUTTALELSE KOMMUNEPLAN - SAMFUNNSDEL
- 2014016520 HØRING - KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL FOR SØR-VARANGER 2014-2026
- 2014016378 OPPSUMMERING AV FOLKEMØTER OG REFFERANSEGRUPPENE
- 2014016271 UTTALELSE - KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL
- 2014015589 UTTALELSE FRA KYSTVERKET - KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL
- 2014015056 UTTALELSE TIL KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL FOR SØR-VARANGER 2014 - 2026
- 2014014876 UTTALELSE TIL FORSLAG TIL KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL 2014 - 2026
- 2014012109 MELDING OM VEDTAK FRA FORMANNSKAPET 11.06.14: KOMMUNEPLAN FOR SØR-VARANGER 2014-2024 - HØRINGS-DOKUMENT

2014012002 HØRING - KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL FOR SØR-VARANGER
2014 - 2026

2014008891 OMBREGULERING AV HYTTETOMT

2014008870 KOMMUNEPLAN 2014-2026 - DISKUSJONSNOTAT

2014007653 PROBLEMSTILLINGER OG AGENDA TIL PLANFORUM - 30.04.2014

2014007285 INVITASJON TIL PLANFORUM 30.4.14

2014006881 INNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN

2014005653 INNSPILL RULLERING KOMMUNEPLAN

2014004976 HØRINGSUTTALELSE KOMMUNEPLANEN

2014004998 HØRINGSUTTALELSE KOMMUNEPLANEN

2014000670 DELTAKELSE I REFERANSEGRUPPA

2014000572 VEDRØRENDE INVITASJON REFERANSEGRUPPE IFM
KOMMUNEPLANARBEIDET

2014000370 REFERANSEGRUPPE KOMMUNEPLAN

2014000092 VEDRØRENDE RULLERING KOMMUNEPLAN

2013023379 TILBAKEMELDING ANGÅENDE ARRANGERING AV FOLKEMØTE IFM
KOMMUNEPLAN

2013023309 MELDING OM VEDTAK FRA KOMMUNESTYRET 11.12.13:
FASTSETTELSE AV PLANPROGRAM FOR KOMMUNEPLAN SØR-
VARANGER 2014-2024

2013022348 INVITASJON TIL Å VÆRE MED OG ARRANGERE ÅPENT FOLKEMØTE I
FORBINDELSE MED RULLERING AV KOMMUNEPLAN FOR SØR-
VARANGER KOMMUNE

2013017902 UTTALELSE - FORSLAG TIL PLANPROGRAM - RULLERING AV
KOMMUNEPLANENS AREAL- OG SAMFUNNSDEL

2013017901 UTTALELSE - FORSLAG TIL PLANPROGRAM - RULLERING AV
KOMMUNEPLANENS AREAL- OG SAMFUNNSDEL

2013017569 UTTALELSE - FORSLAG TIL PLANPROGRAM - RULLERING AV
KOMMUNEPLANENS AREAL- OG SAMFUNNSDEL

2013017532 INNSPILL TIL PLANPROGRAM - RULLERING AV KOMMUNEPLANENS
AREAL- OG SAMFUNNSDEL

2013017527 INNSPILL TIL PLANPROGRAM - RULLERING AV KOMMUNEPLANENS
AREAL- OG SAMFUNNSDEL

2013017454 INNSPILL TIL RULLERING AV KOMMUNEPLANEN, HENSYNSSONER TIL
VERNEOMRÅDER I ØVRE PASVIK

2013017383 UTTALELSE - FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR KOMMUNEPLANENS
AREAL- OG SAMFUNNSDEL

2013017346 RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREAL- OG SAMFUNNSDEL -
INNSPILL TIL PLANPROGRAM M.V.

2013017298 UTTALELSE FRA FORSVARSBYGG

2013017287 UTTALELSE FRA FELLES NEIDEN

2013017262 FORESPØRSEL OM UTSETTELSE PÅ HØRINGSFRIST FOR
KOMMUNEPLANENS AREAL- OG SAMFUNNSDEL

2013017242 FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR RULLERING AV
KOMMUNEPLANENS AREAL- OG SAMFUNNSDEL

2013017154 UTTALELSE - FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR RULLERING AV
KOMMUNEPLANENS AREAL- OG SAMFUNNSDEL

2013017106 FORESPØRSEL OM UTSATTTELSE PÅ HØRINGSFRISTEN FOR
FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR RULLERING AV
KOMMUNEPLANENS AREAL- OG SAMFUNNSDEL

2013016518 RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREAL- OG SAMFUNNSDEL -
FORSLAG TIL PLANPROGRAM - NYTT HØRINGSVAR

2013017097 INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREAL- OG SAMFUNNSDEL

2013017086 FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR RULLERING AV
KOMMUNEPLANENS AREAL- OG SAMFUNNSDEL

- 2013016081 UTTALELSE TIL FORSLAG - PLANPROGRAM FOR RULLERING AV
KOMMUNEPLANENS AREAL OG SAMFUNNSDEL
- 2013015984 UTTALELSE - PLANPROGRAMMET FOR RULLERING AV
KOMMUNEPLANENS AREAL- OG SAMFUNNSDEL
- 2013015694 UTTALELSE - VARSEL OM OPPSTART AV RULLERING AV
KOMMUNEPLANENS AREAL- OG SAMFUNNSDEL
- 2013015436 UTTALELSE - FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR RULLERING AV
KOMMUNEPLANENS AREAL- OG SAMFUNNSDEL
- 2013014412 RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREAL- OG SAMFUNNSDEL -
FORSLAG TIL PLANPROGRAM - HØRINGSS VAR
- 2013012914 FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR RULLERING AV
KOMMUNEPLANENS AREAL- OG SAMFUNNSDEL
- 2013012538 MELDING OM VEDTAK FRA FORMANNSKAPET 03.07.,13: FORSLAG TIL
PLANPROGRAM FOR RULLERING AV KOMMUNEPLANENS AREAL- OG
SAMFUNNSDEL
- 2013005320 MELDING OM VEDTAK FRA KOMMUNESTYRET 20.03.13:
PROSESSPLAN FOR RULLERING AV KOMMUNEPLAN FOR SØR-
VARNAGER KOMMUNE

Kort sammendrag:

I fbm revisjon av kommuneplanen skal også scooterløypenettet revideres.

Kommunen var også med i forsøksordningen for etableringen av scooterløyper, men denne ble skrinlagt av regjeringen 01.07.14. I stedet er det nå kommet et lovforslag til høring til kommunene som tar opp i seg de samme elementene som forsøksordningen skulle ivareta.

Forutsetningen er uansett at etablering av scooterløype skjer gjennom planprosessene i Plan –og bygningsloven, dvs. som et ledd i utarbeidelse av arealplan eller revisjon av denne.

Arbeidet med revisjon av kommuneplanen er godt i gang, og blant annet er alle folkemøtene avholdt. I denne forbindelse har det kommet inn mange innspill, også til scooterløypenettet.

Faktiske opplysninger:

Innspillene går blant annet på utbedring av stopp/start punkter på løyper, (parkering)

sammenknytning av løyper, løyper til hyttefelt, omlegging av løypa på Pasvikelva pga isforhold og mer "turistvennlige" løyper

Det er imidlertid noen prinsipielle avklaringer som må gjøres, og disse er definert til å være;

a) løyper til regulerte hyttefelt (med regulert menes at det finnes vedtatt reguleringsplan, eller at denne er under utarbeidelse)

Stort sett alle hyttefeltene ligger i tilknytning til scooterløypenettet. Unntakene er;

- Langvann/Brattli – reguleringsplan fra 1994. Det kan lages en ny løype til løype 12 på Pasvikelva.

Det har ikke kommet innspill om dette på folkemøter, eller i andre sammenhenger. En foreløpig vurdering tyder på at en ny løype ikke kommer i konflikt med viktige naturmangfoldsinteresser.

- Brannvann i Munkefjorden – reguleringsplan fra 1994. Det kan lages en ny løype til løype 7 – korsdalsløypa.

Det har ikke kommet innspill om dette på folkemøter, eller i andre sammenhenger. Løypa kan imidlertid komme i konflikt med viktige naturmangfoldinteresser og reindriftsinteresser.

- Angelfjell i Munkefjord – reguleringsplan fra 2008. Det kan lages ny løype til løype 7 – Korsdalsløypa.

Det har ikke kommet innspill om dette på folkemøter, eller i andre sammenhenger. En foreløpig vurdering tyder på at en ny løype ikke kommer i konflikt med viktige naturmangfoldsinteresser.

b) Løyper til boligfelt. Det har kommet innspill om løypetilknytning i området Sandnes/ Hesseng til fra området Ezzo på Hesseng til løypestart ved Langfjorden.

Denne traseen brukes av blant annet hundekjørere under Finnmarksløpet og Pasvik Trail, og benyttes også til ulovlig kjøring.

Traseen går mer eller mindre gjennom boligfeltene i Sundelinveien, Øbergveien, Bekkeveien, og Malmgrenveien. Annen nærliggende bebyggelse i Nybrottsveien, Lundgrenveien, Nordlibakken og Sikdalsveien berøres også.

Ved løypestart på Hesseng vil mange husstander også der kunne kjøre denne traseen.

En foreløpig vurdering tyder på at en slik løype har flere negative sider ved seg enn positive. De negative er hovedsakelig knyttet til støy. En snøscooter støyer betydelig og ved det antall scootere som finnes i dette området er støypotensialet stort.

Det har, fra turistnæringas side, kommet innspill om en lignende løype helt fra pumpehuset ved Førstevann. Om dette er et behov, kan det løses ved dispensasjon fra motorferdselloven.

Hva angår boligfelt i distriktene mener administrasjonen dette stiller seg litt annerledes. Selv om støypotensialet er like stort, er antallet scootere og berørte boliger betydelig mindre, det er vel bare Mostadfeltet på Svanvik som ikke er tilknyttet løypenettet.

Det kan således sies å være en eksklusiv fordel for boligfelt i distriktene.

Det anbefales som prinsipp at løypenettet ikke utvides til å omfatte boligfelt på Kirkeneshalvøya.

c) Løypenett i NF sonen(ødemarksområdene).

Det har også kommet inn innspill om nye løyper/ sammenknytning av løyper i de såkalte "ødemarksområdene".

"Ødemarksområdene" ble første gang inntatt som del av kommunedelplanene utarbeidet i 1992-93. Definisjonen og avgrensningene på ødemarksområdene ble gjort ut fra kriterier utarbeidet av Direktoratet for Naturforvaltning, og går i hovedsak ut på å definere inngrepsfrie naturområder. Med inngrepsfritt menes en gitt avstand til bebyggelse, veier, kraftlinjer og lignende.

Ved utarbeidelse av kommuneplanen i 2005, ble prinsippet videreført og er i dag en hensynssone hvor N(atur) og F(riluftsliv) er dominerende. Selv om scooteren etter hvert utgjør hoveddelen av vinter friluftsliv i Finnmark, defineres den ikke som tradisjonelt friluftsliv. I prinsippet er sonen å omfatte som en byggeforbudssone med særlig strenge regler for dette, og annen utmarksbruk som tradisjonell reindrift, skogbruk osv omfattes ikke av forbudet.

Pga dette prinsippet fremstår ødemarksområdene i dag fremdeles som urørt ut fra kriteriene gitt ovenfor. Her mener administrasjonen det er knyttet så sterke vilt, fiske og andre naturmangfoldsinteresser at dette bør videreføres. Ikke minst har reindriften også storparten av disse områdene som sine kjerneområder.

Turistnæringa har i møter om scooterløypenettet etterlyst egne eksklusive løyper kun for næringa.

Etter dagens regelverk er det ikke mulig å opprette eksklusive løyper for nærmere angitte brukere.

Dette må løses gjennom dispensasjon fra motorferdselloven.

Oversikt over innspill og løyper.

Løyper som er "ok" – rødt i kartet

Pasvikområdet.

1. Skafferhullet – Pasvikelva – løype 12 ikke tegnet – flere mulige traseer – avklaring med forsvaret nødvendig.

2. Mostadfeltet – ccopen – Pasvikelva – ikke tegnet inn – etter forswarets trase` .

3. Omlegging av løype 10 ved Strandkrysset pga farlig kryssing av RV 885.

4. Omlegging av løype 12 i Holmfossen. Over Holmfossneset til Ørretbukta, etter isen til Myrseth, langs isen ved nytt hyttefelt og deretter ut til løype 12.

5. Fra parkeringsplass ved Brattli/ firkantvann hyttefelt over FV 855, over Krokvanna i retning Koppervika, stopper ved parkeringsplass og start på løype 12 i Koppervika. Utfordring her er parkering ved Brattli/ firkantvann.

6. Øverli – ny start på løype 10. Fra gml. Grustak på Russeåsen noen hundre meter unna, etter kraftlinje til løype 10. Hensikt; bedre parkeringsmuligheter

7. Melkefoss- Stenbakk. Omlegging av løype 12 fra elveis til land. Forsvaret har kommet med forslag til ny trase. Ikke avklart eiendomsforhold. Hensikt; tidligere åpning av løype 12, samt generelle isforhold.

8. Skogfoss – sameti; Omlegging av løype 12 fra elveis til land. Etter kraftlinje fra Skogfoss til Sameti.

Hensikt; tidligere åpning av løype 12, samt generelle isforhold.

9. Sameti; ny parkeringsplass ved kjerrevei i Fløtesvingen, til kraftlinja, og noen hundre meter sørover til løype 11. Kryssing av sametielva ikke klarlagt. Hensikt; bedre parkeringsforhold.

10. Kobbfoss; omlegging av løype 12 fra elveis til land pga usikre isforhold.

11. Fra løype 10 ved Lille Sameti etter Skogsbilvei til ahkajarvi, hvor den krysser myra, ned på gammel vinterbilvei følger denne til Malbekken. Videre etter Malbekkveien til

Skjellbekken, krysser FV 885 og over Skjellbekkmyra etter OP-trase til Hasseltjern og ut til løype 12.

12. Steinstryka; Omlegging av løypa 12 fra elveis til land pga isfohold. Her er flere mulig traseer. Regner med at forsvaret har innspill.

13. Fra Vaggatem over Ruskenes og til løype 15 på Kjerringnes.

Jarfjordområdet:

14. Ny trase fra jarfjordbotn til løype 21 – ishavsveien.

15. Ny trase mellom løype 17 og 19 på Hagasida langs stort hyttefelt ved Kjerrisnesveien. Fra Løype 19 på Myggvann til nordenden på Myggvann.

Neiden området:

16. Omlegging av løype 3 i Gallokområdet. Den midlertidige traseen fra Langgalsi til Førstevann foreslås gjort permanent.

17. fra Parkeringsplass i Angelfjell, eventuelt ved parkeringsplass ved Korsdalsveien ved EV 6, og til løype 7.

18. Fra Fjellstua etter neidenelva til neidenkroa. Gamle løype 4.

19. Omlegging av løype 1 ved Storbukt. Løypa legges om av sikkerhetsmessige hensyn ved Storfjellet.

20. Ny trase fra hyttefelt ved Baggjavrit følger kraftlinjer, til hytter ved E6 ved Sakrisvann og Perbekken over Bjørnevann til løype 2.

21. Fra løype 16 - Bugøynes til løype 3 i Bugøyfjord. Avstikker til hyttefeltene langs Bugøynesveien – Storsandvann og Marigopha.

23. Løype fra parkeringsplass ved Munkelva til "båten i isen"

Løyper som ikke er OK. – rosa i kartet

22. Fra løype 13 ved skogsbilveien til Spurven, etter skogsbilvei til Føllelva, over Lille Føllvann mot Trollhaugen over Føllbrann og til Ellentjernkoia, etter skogsbilveien til vaggetem og ut til løype 12.

Her er store vilt og naturmangfoldsinteresser knyttet til dette området. Bortsett fra noe skogsdrift etter skogsbilveien og rundt ellentjern er området helt urørt. Nylig mottatte MIS-registreringer indikerer "naturmangfold".

23. Fra Skjellbekken etter OP-trase til Nordvestbukta. Forholdet er ivaretatt i nr. 11.

24. Fra enden på løype 10 ved sameti mot Røynikkajærvi over Fiskeløysvannet til løype 11 ved Lille Rørvann. Deretter til LilleOksvann forbi oksvannskoia over Store Oksvann til enda på Løype 13 ved Store Spurvvann.

Mesteparten av traseen går gjennom Store Sameti- Skjellvann Naturreservat. Naturverdiene er dokumentert gjennom vedtakelsen av naturreservatet. Området er helt urørt. Reindriftsinteresser. NF-område ("ødemarksområde") i arealplanen

25. Fra enda på løype 11 ved Lille Rørvann over Maddaskaidi og Sandnesdalen, opp til Radjoaivi, derfra til enden på løype 5.

Området er helt urørt og det er store vilt, fiske og naturmangfoldsinteresser i området.

Reindriftsinteresser. NF-område ("ødemarksområde") i arealplanen

26. Fra løype 8 på sagvannet, sørover mot Lomolabekken, Øvretjern/ Skjortevann til Løype 10. Det er i dagens løypenett mulig å gjøre dette.

Jarfjordområdet;

27. Ny trase mellom løype 21 og 22 over Viksjøen og opp Holmvassdalen. Også andre traseer er foreslått i samme området. Reindriften har i møte uttrykt at dette er svært problematisk, da dette er kjerneområde for dem.

28. Fra løype 17 på Ropelvvann over Hesteskovann til løype 19 på Myggvann. Forholdet er ivarettatt i pkt 15.

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: scooterturisme er en voksende næring.

Infrastruktur: flere scooterløyper kan bety bedre tilrettelegging for scooterturisme, og for de som driver motorisert friluftsliv. Scooterløypene benyttes også av skigåere.

Barn og ungdom: Mange unge har scooter som hovedfritidsinteresse.

Kompetansebygging: ingen spesielle

Økonomi: Flere løypekm betyr imidlertid mer arbeid i forbindelse med merking og klargjøring av løypene, og derigjennom økte utgifter.

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov: ingen spesielle.

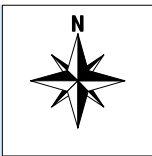
Alternative løsninger:

Forslag til innstilling:

Utvalg for Plan og Samferdsel er enig i prioriteringene/forslagene som fremkommer av saksutredningen og ber rådmannen jobbe videre med dette i kommuneplanens arealdel.

Bente Larssen
rådmann

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



oversikt scooterløype innspill
Målestokk 1:300000

