

Planbeskrivelse til detaljplan for Dr. Wesselsgate 1-3, Eiendom 27/8/10-11.

Dato; 20.01.2014

Vedtatt; 26.02.2014

Planid; 2030 2013012

GENERELT.

Oversikt

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for "Kirkenes sentrum", plan vedtatt 17.06.1997, og er tidligere benevnt F/K/H 2.

Bakgrunn og eierforhold.

Dr. Wessels gate 3 AS, som eier Dr. Wesselsgate 1 og 3, eiendom 27/8/10-11, ønsker å endre reguleringsformål for område F/K/H 2 i reguleringsplan for Kirkenes Sentrum. Bygningen og området er for lite til å drive et rent hotell og er ikke lønnsomt for eiere og ev. driftsselskap. Siden Dr. Wessels gate 1 har mistet parkeringsplasser i kjelleretasjen når det ble etablert butikk der, har muligheten for å utvide hotellet blitt veldig vanskelig fordi da mister man de siste nødvendige parkeringsplassene som er knyttet til Dr. Wessels gt 3. Tiltakshaver har i samarbeid med kommunen kommet fram til at det er nødvendig å foreta en reguleringsendring i forhold til eksisterende reguleringsplan. Innlevert plan er også koordinert med ny reguleringsplan som er levert av Rådhusplassen 1 Kirkenes AS.

Formål med planarbeidet.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbygging i de øverste etasjene, i tillegg til eksisterende formål som er forretninger, kontorer og hotell.

Planprosessen.

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

Etter at varsling ble foretatt, har det kommet uttalelser fra; Fylkesmannens Miljøvernnavdeling, Bergen Group Kimek AS og Sør-Varanger kommune.

1. Fylkesmannens Miljøvernnavdeling;

Fylkesmannen etterspør kommunens vurdering av iht. forskrift for konsekvensutredning. Dette er ivarettatt av kommunen i innspill datert 20.03.2013.

Fylkesmannen forutsetter at beskrivelse og bestemmelser vedrørende grad av utnyttning, estetikk, universell utforming, barn og unge, støy og risiko og sårbarhets-analyser blir utarbeidet. Fylkesmannen krever at det blir utarbeidet støyberegninger ved støyømfintlige bebyggelse. Innspillet anses for å være ivarettatt.

2. Bergen Group Kimek AS.

Bergen Group Kimek AS ønsker ikke at det etableres boliger i den delen av Dr. Wesselsgate 1 og 3 som vender mot industriområdet. Innspillet tas ikke til etterretning siden dette ikke er i henhold til kommunens egen retningslinjer for boligbygging.

3. Sør-Varanger kommune.

Kommunen ønsker at man belyser følgende punkter;

- Støy og transport. - Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett. – ROS-analyse. – Beskrivelse av arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.

Generelt.

Dr. Wessels gate 1 og 3 er i dag en del av et gatemiljø som også inkluderer gågata i Dr. Wesselsgate. Store deler av gaten har en bygningsstruktur som er basert på saltak og bygninger i 2 til 3 etasjer. Men det er også mange avbrekk i dette bildet med bygninger som er mer 'kubiske' og har en annen utforming, spesielt mhp takutforming. Disse er stort sett flate.

Nytt bygg i Dr. Wessels gate 1 vil bryte arkitektonisk med eksisterende bygg i Dr. Wessels gate 3. Dette er i henhold til retningslinjer vedtatt av Sør-Varanger kommune i sak 063/11 som klargjør dette i følgende formulering;

'Etterkrigsbygninger med fasader av mur som er pusset og malt utvendig skal beholde denne materialbruken. Tilbygg og takopplett bør i material og fargesetting være skilt fra hovedhuset. Her kan for eksempel benyttes glass, metall og lignende.'

Videre sett i et større perspektiv så vil bygg i Dr. Wessels gate 1 møte en når en kommer til sentrum gjennom Solheimsveien/lia, og bygget vil være med å forme og markere rommet i torget som danner begynnelse av Dr. Wessels gate. Man har også beholdt noen arkitektoniske linjer i det gamle og det nye for å binde dette sammen.

Dette planforslaget er innenfor planområdet til reguleringsplanforslag fra Rådhusplassen 1 Kirkenes AS.

Kulturminner.

Innenfor planavgrensningen er det ikke kjente kulturminner.

Landskapsform/grønnstruktur.

Området er 100 % bebygd med bygninger, parkeringsplasser og anlegg. Det er ingen eksisterende grønnstruktur i planområdet. Det vil ikke være naturlig og praktisk mulig å anlegge grønnstruktur innenfor planområdet. Men i umiddelbar nærhet (ca. 100 m) er det grøntarealer i form av park (Syd-Varanger parken/Storgata 5).

Området har en høydeforskjell på ca. 3 meter fra høyeste til laveste punkt.

Infrastruktur.

Det er bygater på alle sider av området.

- Storgata mot vest er også en del av E6.
- Resterende gater er kommunale.
- Dr. Wessels gate 1 har et eget parkeringsdekke med egen innkjøring fra Kirkegata. Ellers er det parkeringsplasser langs Dr. Wessels gate og Kirkegata. Parkeringsdekke skal

oppretholdes. Dr. Wesselsgate 3 AS vurderer også frikjøp av parkeringsplasser, avhengig av om hvordan 'urbaniseringen' av Kirkenes sentrum vil bli i framtiden. Med andre ord om kollektivtrafikken vil bli tilstrekkelig og føre til mindre bilbruk.

Det er busstopp rett ved Dr. Wessels gate 1, på andre siden av Storgata. Dette gir et godt grunnlag for å begrense ev. bilbruk og øke bruken av offentlig transport. Selv med omlegging av E6 vil det fremdeles være behov for busstopp i området rundt Kirkenes senter.

Universell utforming.

Det er gitt bestemmelser fra Sør-Varanger kommune til antall parkeringsplasser for de forskjellige typer virksomheter og deres sammensetning (kontor, forretning, bolig, hotell), for øvrig anses gjeldende byggeforskrifter å være tilstrekkelig for å ivareta behovene for tilgjengelighet og universell utforming.

Vann-og avløpsanlegg.

Området er knyttet til offentlig vann og avløp. Dette skal opprettholdes og ev. utvides for økt bygningsmasse. Kapasitet i offentlig nettverk skal være tilstrekkelig for denne økningen.

Overvann

Overflatevann er tenkt håndtert internt i området og ledes til offentlig nettverk.

Om planforslaget/ konsekvenser.

Denne reguleringsplanen vil bli en del av ny reguleringsplan for et større område, levert av Rådhusplassen 1 Kirkenes AS. Derfor er denne reguleringsendringen koordinert med intensjonene og vurderinger som er gjort for hele området mhp byggehøyder, utnyttelse, formål, etc. Bla annet skal E6 legges om (bak Amfi-senteret) og det skal anlegges et torg i krysset Dr. Wessels gate - Storgata.

Både Dr. Wesselsgate 3 AS og Rådhusplassen 1 Kirkenes AS har så godt som mulig koordinert sine forslag, men pga. tidsnød så har ikke Rådhusplassen 1 Kirkenes AS fått med seg den siste områdefineringen i forbindelse med byggeområde og område for torg i Kirkegata. Området er allerede i dag 100% utnyttet med BYA når man tar med parkeringsareal. Dette ønsker Dr. Wesselsgate 3 AS å opprettholde. Begge partene har blitt enige om å avklare den siste områdebruken i forhold til planlagt torg i Kirkegata før man kan gjennomføre noe tiltak. Da vil ev. byggegrense eller byggelinje bli satt.

Byggeområder, forretning/kontor/hotell/bolig.

Bebyggelse forutsettes å få et helhetlig estetisk uttrykk. F.eks skal man bruke fargepalett som er utarbeidet av kommunen. Eksisterende fasade mot Dr. Wessels gate skal beholdes som den er for eiendom 27/8/11.

Ny og eksisterende bebyggelse skal også sees i sammenheng med ny plan fra Rådhusplassen 1 Kirkenes AS. Denne planen både omfatter og omslutter denne planen. Den estetiske og helhetlige utformingen av hele dette store området ligger også til grunn for denne reguleringsendringen.

De bærende virkemidler for å oppnå dette er i prioritert rekkefølge;

- bygningsvolumenes størrelse og utforming
- fasadeuttrykk, herunder kledning og fargevalg.

Det tillates oppført bygg inntil 5 etasjer over Storgata for eiendom 27/8/10.

Maksimal kotehøyde for området er på 24,5 meter. Dette vil være lavere enn planlagt maksimal kotehøyde for området som huser dagens Vikingbygg

Infrastruktur.

I området rundt bygget for Dr. Wessels gate 1-3 skal det være gågater/gatetun og torg. Dagens E6 skal legges om slik at det ikke vil gå rett forbi bygget.

Dermed vil også ev. støy fra trafikk endres og ikke bli så påtrengende. I følge dagens støykart fra Statens vegvesen så er fasade mot Storgata innenfor området med støy over 65 dB. Ved en omlegging av E6 så vil denne fasaden og deler av sørfasaden sannsynligvis være innenfor sone for 55 – 65 dB. Ved gjennomføring av ev. tiltak skal man forholde seg til eksisterende støysone. Det vil si at fasade vest og ny fasade sør må ta hensyn til vegstøy og tiltak for støyreduksjon innvendig.

Innenfor planområdet skal det være full tilgjengelighet For innlagte uteområder som felles verandaer og lignende. Denne planen vil også være en del av større plan som omfatter tilgang til egne parkeringsarealer i grunnen med heis og nødvendige trapper.

Det er ingen egne sykkelveger eller gangveier i nærheten av planområdet bortsett fra fortau og andre by strukturer. Dette er noe som kommunen i sin plan har vedtatt og skal legge opp til. Det vil være tilgjengelig utearealer (grøntareal) i umiddelbar nærhet (ca. 100 m) i form av park (Syd-Varanger parken/Storgata 5). Dette er naturlig å søke til for alle brukere i området og parken har stor tilgjengelighet.

Forholdet til Konsekvensutredning.

Eiendommen i hht reguleringsplan for Kirkenes sentrum er avsatt for kombinert formål – Forretninger/kontor/hotell F/K/H 2, og tiltaket skal da vurderes etter oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredning, § 4, jfr. § 3, bokstav d, vedlegg II, nr. 2 og 3.

Tiltaket er vurdert etter forskriftens § 4, bokstav a, b, c, d, e, f, g, h, i og j, samt naturmangfoldlovens §§ 8-12.

- Etter det kommunen kjenner til er ikke forslag til planområde lokalisert i, eller i konflikt med særlig verdifullt landskap, naturmiljø eller kulturmiljø, jfr. forskriftens § 4a.
- Det er heller ikke lokalisert i eller kommer i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder, truede arter eller leveområder, eller andre områder som er særlig viktige i fht naturens mangfold, jfr. forskriftens § 4b.
- Det er heller ikke lokalisert i større naturområder som er særlige viktige for utøvelse av friluftsliv og lignende, jfr. forskriftens § 4c.
- Tiltaket fremstår heller ikke som at det kommer i konflikt med gjeldene rikspolitiske retningslinjer, jfr. forskriftens § 4d.
- Tiltaket kommer heller ikke i konflikt med utøvelsen av samiske utmarksnæringer, eller er lokalisert i viktige områder for reindriften, jfr. arealdata, jfr. forskriftens § 4e. Det innebærer heller ikke større omdisponering av LNF-områder, eller områder som er av stor betydning for landbruksvirksomhet, jfr. forskriftens § 4f.
- Tiltaket gir ikke vesentlig økning i antall personer som utsettes for høy belastning av luftforurensning, støy eller lukt, kan ikke føre til vesentlig forurensning til jord, vann eller

sedimenter, kan ikke føre til vesentlig økning av utslipp av klimagasser og kan ikke føre til vesentlig stråling, jfr. forskriftens § 4g.

- Tiltaket medfører heller ikke risiko for alvorlige ulykker, jfr. forskriftens § 4h.

- Tiltaket kan ikke få konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen, jfr. forskriftens § 4i.

- Tiltaket innebærer heller ikke å få vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til ute områder, jfr. forskriftens § 4j.

- Tiltaket kan ikke få vesentlige miljøvirkninger i en annen stat, jfr. forskriftens § 4k.

- Etter en konkret vurdering, basert på tilgjengelig materiale via ulike nettsteder, samt kommunens egen biologisk mangfoldregistrering er kommunen kommet frem til at en slik detaljregulering ikke kommer inn under forskriftens krav om konsekvensutredning.

RISIKOVURDERINGSANALYSE –Samfunnssikkerhet og beredskap.

Det er foretatt en ROS-analyse i forbindelse med planleggingen. Analysen er foretatt etter skjema utarbeidet av Fylkesmannen og Direktoratet for sivilt beredskap (DSB`s) manualer og veiledere. Analysen tar kun utgangspunkt i ting som man forventer kan skje i fremtid. ROS-analysen bidrar til planlegging og tiltak for å skape et trygt og godt miljø og har beredskap for effektivt å møte kriser. Dette forutsetter blant annet kjennskap til risikofaktorer for liv, miljø og materielle verdier. Det forutsetter videre kjennskap til egne sterke og svake sider knyttet til evne og mulighet for å forebygge at uønskede hendelser inntreffer og evne til å redusere skadevirkningene av de uønskede hendelser som faktisk skjer.

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

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

Mulige uønskede hendelser:

Potensielle risikoområder	Sannsynlighet	Konsekvensvurdering
a) Trafikkstøy	sannsynlig	Ufarlig
b) Trafikkstøv	sannsynlig	Ufarlig
c) Trafikkulykker	sannsynlig	Farlig
d) Snøras	Usannsynlig	Kritisk
e) Jord-/leirras (geoteknikk)	Lite sannsynlig	Farlig
f) Flom	Usannsynlig	-
g) Nye høyspentlinjer	Usannsynlig	Ufarlig

RISIKOVURDERINGSSKJEMA - Samfunnssikkerhet og beredskap
 – Sjekklister arealplanlegging og byggesak

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

Naturbasert sårbarhet	Kontroll	Dato	Sign.
a) Er det i planområdet fare mht. snøskred? (www.skrednett.no)	IA		
b) Er det i planområdet fare mht. kvikkleireskredd? (www.skrednett.no)	IA		
c) Er det i planområdet fare mht. jordskred? (www.skrednett.no)	IA		
d) Er det i planområdet fare mht. flom/havstigning? (http://www.nve.no/)	IA		
e) Er det i planområdet fare mht. radon? (http://radon.nrpa.no/)	OK	19.04.2013	J-ÅM
f) Er det i planområdet fare mht. spesielle værforhold? (lokale fenomener)	OK	19.04.2013	J-ÅM

Virksomhetsbasert sårbarhet			
a) Er det i planområdet fare mht elektromagnetisk felt fra kraftledninger? (http://www.stralevernet.no/)	OK	19.04.2013	J-ÅM
b) Medfører planforslaget risiko (ulykker, støy, støv, etc.) i forbindelse med nærhet til veitrafikk/transportnett, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplasser?	SK	19.04.2013	J-ÅM
c) Er det i planområdet fare mht. industrianlegg - brann/eksplosjon, virksomheter hvor kjemikalieutslipp og andre forurensninger kan forekomme, lagringsplasser (industrianlegg, havner, bensinstasjoner) hvor farlige stoffer lagres?	OK	19.04.2013	J-ÅM

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

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

- Snøskred
- Kvikkleireskred
- Jordskred
- Flom
- Radon
- Spesielle værforhold (lokale fenomener)
- Elektromagnetiske felt fra kraftledninger
- Industrianlegg

Andre kommentarer i forhold til risikovurderingsskjemaet:

- Støy fra Kimek er ivaretatt gjennom utslippstillatelse for deres virksomhet (denne legger begrensninger på muligheten for å legge boliger vest for Storgata).
- Området ligger ved E6. I følge Statens vegvesens støykart for Kirkenes sentrum ligger vestfasaden og deler av ny fasade sør innenfor støysone som tilsier støy over 65 dB. Dette må det tas hensyn til ved gjennomføring av byggetiltak og fasader må ha tilstrekkelig støyreducerende tiltak. Dette er ivaretatt i krav som er i plan- og bygningsloven for byggesøknad.

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

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

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

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

Begrep	Menneskelig liv og helse	Miljø (jord, vann, luft mm)
Ufarlig	Ingen personskade. Ikke sykefravær	Ingen forurensing av omgivelsene
En viss fare	Skade som fører til kortere sykefravær	Mindre «uregelmessighet» som påviselig ikke forårsaker skader på dyreliv eller flora
Farlig	En alvorlig personskade eller fraværskade på flere	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake lokale uregelmessigheter
Kritisk	Kan resultere i død for én person	Utslipp til vann luft eller jord som kan forårsake lokale skader
Katastrofalt	Kan resultere i mange døde	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake varige skader

Tiltakshaver: **Dr. Wessels gate 3 AS.**

Utarbeidet av: Fiskebeck Prosjekt AS.