

Planbeskrivelse for Detaljplan Selskapsveien 1, Bjørnevatn i Sør-Varanger kommune.

Planbeskrivelse

Dato; 22.01.2016

Rev: 28.07.2016

PlanID: 20302015003

1. Generelt.

Planområdet er på ca 2 daa. Eiendommen Selskapsveien 1 ligger ved Grubeveien (fylkesveg 885) i Bjørnevatn. Eiendommen er nabo til 23/2 som kommunen eier, og 23/2/579 som eies av Coop Finnmark AS, og som Selskapsveien 1 deler parkeringsplass og innkjøring med. Planområdet er en del av reguleringsplan 'Bjørnevatn Sentrum'.

2. Bakgrunn og eierforhold.

Denne eiendommen har vært i kommunalt eie fram til nylig. Eiendommen har i dag 1 bygg som er registrert som legekontor, helsestasjon og ungdomsklubb. Selskapsveien 1 AS ønsker å endre formål og bruk av eksisterende bygningsmasse samt mulig framtidig bygningsmasse til kombinert formål bolig/forretning/kontorer.

3. Saksgang.

Det er gjort en vurdering av konsekvensutredningsplikten av Sør-Varanger kommune for planlagte tiltak på eiendommen. Dette møtevedtaket er datert 28.09.2015 med saksnr. 15/2916.

Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og på Sør-Varanger kommunes nettsider i Oktober 2015. Alle naboer og offentlige etater er varslet pr. brev med kart.

Følgende innspill er kommet inn;

- Finnmark Fylkeskommune. Datert 05.11.2015.
- Varanger Kraft. Datert 03.11.2015.
- Fylkesmannen i Finnmark. Datert 19.10.2015.
- Sametinget. Datert 17.11.2015.
- Statens vegvesen. Datert 26.10.2015.

4. Forhold til eksisterende planer/vedtak.

Planområdet er definert som område for offentlig bebyggelse i arealplan for Sør-Varanger kommune. Den er markert som område for lege/helsestasjon/ungdomsklubb i eksisterende reguleringsplan for 'Bjørnevatn Sentrum' PlanID 1996104.

5. Beskrivelse av planområdet.

Planområdet omfatter et areal på ca 2 daa i sentrum av Bjørnevatn tettsted. Nærmeste nabo i vest er bygg for offentlig arbeidsplasser (kontorbygg) og dagligvarebutikk. I nord, øst og sør er det boligområde. Fylkesveg 885 (Grubeveien) ligger inntil planområdet i nord.

Eiendom 23/485 har tidligere vært eid av Sør-Varanger kommune og brukt til legestasjon, helsesenter og ungdomsklubb. Disse funksjonene ble nedlagt av kommunen på denne eiendommen, og ble den lagt ut for salg.

6. Beskrivelse av planforslaget.

Det er planlagt å bruke eksisterende bygning til boliger, forretninger og kontorer.

Sammensetninger av dette er ikke fastsatt. Antall enheter for boliger, forretninger og kontorer begrenses av mulig plass for parkering (kommunale krav til dimensjonerende parkering) og maksimalt bebygd areal BYA. Planlagt bruk er naturlig ut fra beliggenhet til sentrum av Bjørnevattn og til boligområde.

Planlagt bruk skal ikke utløse større miljøbelastning enn dagens tillate bruk.

Planlagte tiltak og bruk vil ikke utløse nye krav i forhold til vegstandard eller vesentlig større trafikk enn det allerede er i dag for dagens utkjøring og parkeringsplass. Planlagte nye tiltak må følge eksisterende byggegrense mot Grubeveien. Det er ikke planlagt nye kraftlinjer i området. Det har aldri vært registrert snø- eller jordskred innenfor eller i nærheten av planområdet. Den allmenne ferdselen og miljøpåvirkningen skal ikke forringes vesentlig av planlagte tiltak.

Planforslaget omfatter følgende hovedformål:

- Byggeområde for bolig/forretning/kontor.
- Område for samferdsel og teknisk infrastruktur, parkeringsplass.

7. Innspill og merknadsbehandling.

Følgende innspill kom inn og er etterfulgt;

- Finnmark Fylkeskommune har i sitt innspill bedt oss være oppmerksomme på følgende; Man skal ta hensyn til universell utforming spesielt for fellesarealer (lekeplasser, parkeringsplasser etc). Hensynet til barn og unges oppvekstmiljø skal vurderes. Estetikk og grad av utnytting. Kulturminnefaglige innspill. Det er ikke registrert noen kulturminner i området og det er ingen spesielle tiltak som behøves bortsett fra aktsomhetsbestemmelse.

I planarbeidet er det tatt hensyn til universell utforming (bestemmelser), barn og unges oppvekstmiljø (bestemmelser). Estetisk vurdering følger områdeplan og grad av utnytting følger retningslinjene. Aktsomhetsbestemmelse er lagt inn for mulige kulturminner.

- Fylkesmannen i Finnmark har generelle innspill for reguleringsplan. Herunder er det lagt vekk på estetikk, grad av utnytting, trafikk og støy. ROS-analysen som skal utarbeides i forkant av reguleringen vektlegges. Forholdet til naturmangfoldloven skal vurderes og beskrives.

I planarbeidet er det lagt inn føringer for estetikk, grad av utnytting, trafiksikre arealer og støy. Det er utarbeidet en ROS-analyse. Forholdet til naturmangfoldloven er belyst.

- Sametinget minner om at det i plandelen i Plan- og bygningsloven står at man skal sikre naturgrunnet for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv. Det er ikke registrert automatiske freda kulturminner i området.

Planarbeidet har innarbeidet aktsomhetsbestemmelse for kulturminner og det er vurdert hvordan samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv berøres.

- Varanger Kraft opplyser om mulig effektuttak til eiendommen. Tiltakshavere må ta kontakt ved gjennomføring av tiltak i planen.

- Statens vegvesen opplyser om følgende;

Eksisterende avkjøring til fv. 885 skal beholdes og har vegvesenet har ingen merknader. Man skal være obs på trafiksikker atkomst, særlig for gående og syklende. Byggegrense mot fv. 885 må beholdes.

Alle innspill vil bli ivaretatt. Avkjøring og parkeringsarealet med gangfelt beholdes som det er regulert tidligere til. Byggegrense beholdes som den er.

8. Konsekvenser av tiltaket.

Forurensing.

Det er offentlig vann- og avløpsnett i området. Samme tilknytning skal beholdes og ved ev. nye tiltak vurderes behovet for oppgradert tilknytning sammen med søknad om tiltak.

Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger.

Varanger Kraft har ingen innvendinger til kraftkapasiteten i området. Ved gjennomføring av tiltak skal Varanger Kraft kontaktes for planlegging av nødvendig el.krafttilgang.

I Finnmark er det god tilgang på miljøvennlig og fornybar energi fra vannkraftverk. For øvrig er man nødt til følge gjeldende plan- og bygningslov hvor krav til energibruk og energiløsninger er behørig belyst. En økning i bruksareal for eiendommen vil nødvendigvis føre til noe økning av bruk av infrastruktur. Men dette er naturlig og ønsket utvikling innenfor by og tettsted. Man søker å fortette bygningsmassen.

Kulturminner og kulturmiljø.

Det er ikke registrert noen automatisk fredete kulturminner. Sametinget har derfor ingen merknader til søknaden. Det er lagt inn varsomhetsbestemmelse i tilfellet man ved gjennomføring av tiltak oppdager verneverdige kulturminner.

Naturens mangfold (dyre- og planteliv).

Planområdet ligger i tettbygd strøk hvor deler av området allerede er opparbeidet til trafikkområde (parkering, gangfelt etc.). For byggeområdet så er det noe spesielt dyre- og planteliv bortsett fra det som er naturlig i forbindelse med tettbygd strøk og boligområder. Dette vil ikke endres ved plantiltaket.

Landskap.

Det vil ved oppsetting av nybygg, garasje eller boder samt parkeringsplasser nødvendigvis gjøres noe terrenginngrep. Bebyggelse i tettbygd strøk er i samsvar med fortetningsønske fra myndighetenes side. Plassering av ev. nye bygninger, endring eksisterende bygg og parkering legges i området hvor det er best i forhold til sol, utsikt og trafikale forhold. Dette i samråd med Miljøverndepartementets retningslinje T-5/93.

Sikring av jordressurser.

Det er ikke registrert noen jordressurser innenfor planområdet. Dette er tettbygd strøk regulert til bebyggelse.

Samisk natur- og kulturgrunnlag (vurdering i fht Finnmarksloven §4).

Det har ikke vært registrert noen spesiell samisk aktivitet i området ved sentrum Bjørnevatn. Det har ikke vært noe som tilsier at området inngår i noen samiske næringsinteresser. Området er allerede regulert til område for eksisterende tettbebyggelse i kommunens arealplan.

Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen.

Dette tiltaket berører i liten grad befolkningens helse og helsens fordeling. Det vil ikke legges noen spesielle føringer for dette i denne planen.

Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett.

Det er god tilgjengelighet til gang- og sykkelvegnett fra og innenfor planområdet. Dette skal opprettholdes med tilpasninger for universell utforming for ev. forretninger og tilgjengelighet for boenheter som etableres i 1 etg. God tilgjengelighet må veies opp mot inngrep i landskapet og her er det ønskelig å ha minst mulig terrenginngrep.

Kriminalitetsforebygging.

Tiltaket er lagt inn i eksisterende område for tettbebyggelse. Det er viktig å opprettholde lysforhold ved gangfelt, parkeringsområder og uteområder for lek etc. Det er opp til eiere å gjøre vurderinger rundt dette i forbindelse med egne bygg og eiendommer.

Beredskap og ulykkesrisiko (ROS-analyse).

Det er gjort en risikovurdering etter skjema fra Fylkesmannen. Faktorer som kan ha påvirkning for planområdet er trafikkstøy, trafikkstøv og trafikkulykker. Dette i forbindelse

med Fv. 885 (Grubeveien) som går rett forbi. Denne veien har fartsgrense på 30 km/t og er asfaltert. Trafikkstøy og -støv vil derfor ikke bli noe problem. Gangfelt og sykkelveier er godt merket opp og markert. Det har ikke vært rapportert om problemer med denne veien fra beboerne langs veien.

Risiko ved havstigning.

Planområdet ligger langt over havnivå, ca. 50 m, og vil ikke bli påvirket av en ev. havstigning innenfor noe perspektiv som er relevant.

Barn og unges oppvekstvilkår.

Barn og unges oppvekstvilkår blir ikke tatt hensyn til spesielt i denne planen. Men det vil være gode forhold for både barn og unge til utfoldelse og oppvekstvilkår. Barne- og ungdomsskole, barnehager og lekeanlegg ligger i noen minutters gangavstand fra planområdet. Eiendommen har god plass i forhold til bebygd areal. Det er sikre trafikkforhold med lav fartsgrense og god infrastruktur. Det er også skiløyper og natur som kan brukes i gangavstand (5-10 min.) fra planområdet.

Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

Nye bygninger skal utformes etter bestemmelser i kommuneplanen for arkitektonisk og estetisk utforming. Dvs. at de skal underordne seg landskapet på en slik måte at de ikke bryter med horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter) eller kommer i konflikt med andre markerte landskapstrekk. Møneretning skal følge eksisterende bebyggelse. Fargebruken skal være nøktern med vekt på farger som er i området (Bjørnevattn). Takflater skal være matte.

9. Forhold til konsekvensutredning

Sør-Varanger kommune har i notat fra oppstartsmøte datert 28.09.2015, gjort en vurdering av forholdet til konsekvensutredning. Kommunen kan ikke se at detaljreguleringen kommer innunder KU-forskriftens bestemmelser. Planen kommer ikke innunder forskriftens § 2, ei heller § 3 og skal således ikke behandles etter forskriften.

10. Forholdet til naturmangfoldloven.

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 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 skade av tiltaket. I dette tilfellet vurderes kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet som tilstrekkelig for at tiltaket kan gjennomføres.

Forslagstiller: **Selskapsveien 1 AS**

Planforslag: Fiskebeck Prosjekt AS