

Planbeskrivelse

for 'Detaljregulering av Monumentveien 2', (gnr: 26, bnr: 192, Kirkenes i Sør-Varanger kommune)

Dato: 31.01.18

| | |
|----------------------------------|---------------------------|
| Planens ID: | 2030-2016008 |
| ArkivsakID: | 16/3193 |
| Varsel om oppstart: | 03.01.17 |
| 1.gangs behandling: | 07.11.17, UFPS sak 060/17 |
| Utlagt til offentlig ettersyn: | 20.11.17 – 28.12.17 |
| Dato for siste revisjon: | 31.01.18 |
| 2.gangs behandling: | 13.02.18, UFPS sak 011/18 |
| Dato for vedtak i kommunestyret: | 14.02.18, KST sak 019/18 |

1. Generelt.

Planområdet er på ca. 9 daa (9096 m²). Planavgrensning følger eiendomsgrenser for eiendom 26/192, adresse Monumentveien 2. Monumentveien 2 ligger i området 'Skytterhusfjellet' utenfor Kirkenes. Eiendommen er nabo til 25/193, som er en kommunal barnehage. Planområdet er en del av områderegulering 'Reguleringsplan for Skytterhusfjellet'.

2. Bakgrunn og eierforhold.

Denne eiendommen eies av Sør-Varanger kommune. Tiltakshaver Toto Utvikling Nord AS ønsker å utvikle planområdet til utvidet bruk. I dag har området formål for forretning og kontorer. For å kunne imøtekomme endret marked for nye boliger pga. av det nye sykehuset som bygges, så ønsker tiltakshaver til å endre formål og bruk av eiendommen fra kun forretning og kontor- til også å omfatte boligformål og lokaler for ambulanspersonell. Nytt formål blir kombinert bolig/forretning/kontorer. Den fremtidige utbygging av tomten til både forretning, kontor og boliger har som ambisjon å gi positiv innvirkning på bomiljøet i området samtidig som man også tilfredsstiller et behov for nærliggende lokaler for ansatte og ambulanspersonell tilhørende Kirkenes sykehus.

3. Saksgang.

Det er gjort en vurdering av konsekvensutredningsplikten av Sør-Varanger kommune for planlagte tiltak på eiendommen. Dette er gjort i oppstartsmøte den 24-11-2016 og notert i referat fra dette møte. Konklusjonen er det ikke er nødvendig med konsekvensutredning for dette planarbeidet.

Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og på Sør-Varanger kommunes nettsider i uke 1, Januar 2017. Alle naboer og offentlige etater er varslet pr. brev med kart.

Forslag til detaljregulering ble behandlet i Utvalg for Plan og Samferdsel 07.11.17, sak 060/17.

4. Forhold til eksisterende planer/vedtak.

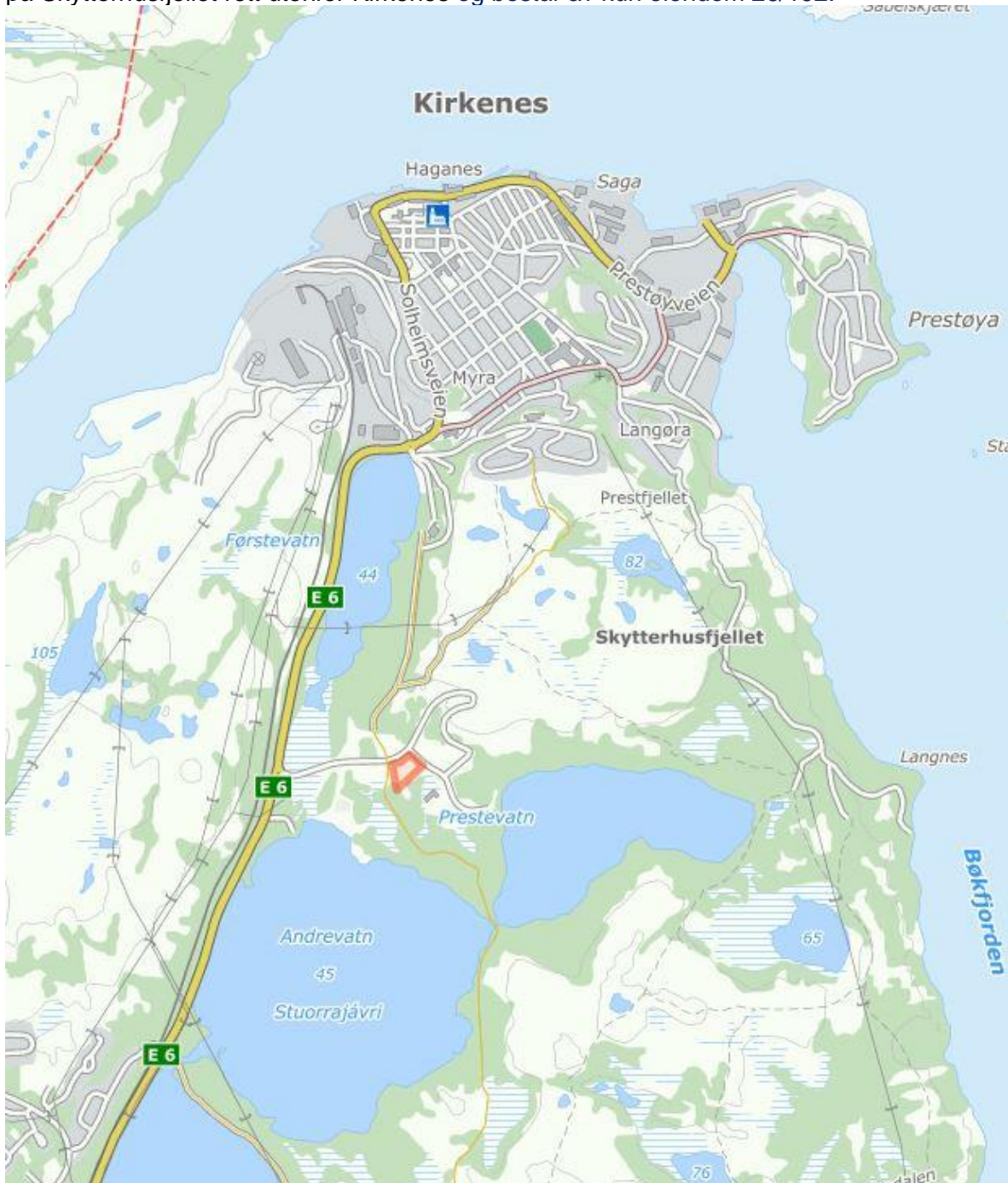
Planområdet er definert som 'byggeområde for forretning/kontor' i reguleringsplan for Skytterhusfjellet av Sør-Varanger kommune. Denne reguleringsplanen har PlanID 2007001.

5. Vurdering av kravet til konsekvensutredning.

Sør-Varanger kommune har i notat fra oppstartsmøte datert 24.11.2016, gjort en vurdering av forholdet til konsekvensutredning. Kommunen kan ikke se at detaljreguleringen kommer innunder KU-forskriftens bestemmelser.

6. Beliggenhet til planforslaget.

Planområdet omfatter et areal på ca. 9 daa og ligger i krysset for starten av Monumentveien på Skytterhusfjellet rett utenfor Kirkenes og består av kun eiendom 26/192.



Nærmeste nabo i Sør-øst er en kommunal barnehage, mot vest er det en kommunal skiløype/barmarksløype. Gjenboere er mot nord-øst et byggefelt for leiligheter og mot nord-

vest ligger friområde med skileikanlegg. Hovedveg E6 som går fra Hesseng til Kirkenes er ca. 500m rett mot vest.

Planområdet består av et glissent bjørkeskogsområde med tendenser til myr.

7. Beskrivelse av planforslaget.

Hjemmel til grunnen har Sør-Varanger kommune.

Tiltakshaver ønsker å utvikle planområdet med bygg for forretning, kontor, og bolig/leiligheter og ambulansetjenesten for det nye sykehuset.

Antall enheter for boliger, areal for forretninger og kontorer begrenses av mulig plass for parkering (kommunale krav til dimensjonerende parkering) og maksimalt bebygd areal BYA. Det er planlagt ca. 3000 m² BRA næringsareal i første byggetrinn, fordelt på ca. 750 m² til forretning, 750 m² til kontorer og litt under 1500 m² boligareal. Det er også planlagt et trinn 2. Derfor er det lagt inn en større utnyttelse av området slik at man har kapasitet til å foreta endringer i framtiden.

Bruksmatrise for bolig/kontor/forretning med tilhørende parkering:

| Bruksområde | 1 trinn | 2 trinn | Maksimal utnyttelse |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Forretninger | 750 m ² BRA | | 1600 m ² BRA |
| Kontorer | 750 m ² BRA | | 1500 m ² BRA |
| Boliger | 1450 m ² BRA | | 2100 m ² BRA |
| Ambulansetjenesten | | | 300 m ² BRA |
| Parkering | 1800 m ² BYA | | |
| Bebygd areal | 3300 m² BYA | 1200 m² BYA | 4500 m² BYA |

De nye planene er naturlig ut fra nærheten til nye sykehuset og nærhet til eksisterende og nye boligområder i Skytterhusfjellet. Boenhetene er forbeholdt Kirkenes sykehus som gjennomgangsleiligheter, skal tilpasses denne brukere fra det nye sykehuset som vil ha sykehuset som arbeidsplass. Derfor er det naturlig å utnytte 2 etasje til boenheter sammen med ev. kontorer. Dette er også svært gunstig med hensyn på energisparing, felles utnyttelse og bedre plassutnyttelse. I tillegg ønsker man å ta inn i planen kommunens vedtak om å godkjenne at ambulansetjenesten får bruke lokaler i planområdet. Dette er fornuftig bruk av samsvarende tjenester for sykehuset hvor ambulanspersonell også trenger vaktleiligheter som dem kan også overnatte i.

Tiltakshaver ønsker å øke maksimal BYA til 50 % (fra 30%) for hele planområdet, samt øke maksimal mønehøyde til 10 m og gesimshøyde til 8 m. Økt mønehøyde gjelder kun for forretningsbygg. Dette fordi for eksempel dagligvarelokaler krever stor innvendig himlingshøyde opp mot 4 meter. Og med kontorlokaler i 2 etasje samt plass til store bærende konstruksjoner og tykk isolasjon, vil det være behov for økt mønehøyde. I denne planen er det også tatt høyde for at man i framtiden vil kunne øke boligmassen i området Skytterhusfjellet betraktelig, og dermed ha brukt for en dagligvarehandel av større format som kan betjene området.

Bebyggelse og alle utomhusanlegg skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås og masseendringer minimaliseres. Ny beplantning skal etableres i nødvendig grad for å oppnå skjermvirkning og le mot tilgrensende områder.

Planlagt bruk skal ikke utløse større miljøbelastning enn det som var planlagt i reguleringsplanen/områdeplanen.

Planlagte tiltak og bruk vil ikke utløse nye krav i forhold til vegstandard eller vesentlig større trafikk enn det allerede er i dag for Skytterhusfjellet.

Eksisterende byggegrense mot Monumentveien og tilførselsveg skal opprettholdes.

Det er ikke planlagt nye kraftlinjer i området. Varanger Kraft har elektriske anlegg i planområdet. Tiltakshaver må ta kontakt med Varanger Kraft for avklaring av nødvendig strømforsyning, antall elektriske anlegg og utbyggingsrekkefølge.

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. Derimot vil man kunne utnytte nærheten til det nye sykehuset til en vesentlig miljøgevinst, bruk av bil til og fra arbeid vil være minimalt for beboerne i planområdet.

Planforslaget omfatter følgende formål:

- Byggeområde for bebyggelse og anlegg, kombinert formål (BKB), bolig, kontor og forretning.

8. Innspill og merknadsbehandling.

Varsel om oppstart, følgende innspill kom inn og er etterfulgt;

Følgende innspill er kommet inn;

- Finnmark Fylkeskommune. Datert 17.01.2017
- Fylkesmannen i Finnmark. Datert 19.01.2017
- Sametinget. Datert 25.01.2017
- Statens vegvesen. Datert 22.01.2017
- Kirkenes og Omegn skiklubb. Datert 05.01.17

- *Finnmark Fylkeskommune. Fylkeskommunen ønsker kopi av referat fra oppstartsmøte for plansaken. Generelt minnes det om følgende; Estetisk kvalitet skal ligge som en grunnleggende premisse i planen. Grad av utnytting må spesifiseres. Barn og unges oppvekstmiljø vektlegges. Universell utforming skal beskrives og kunne gjenfinnes i bestemmelser og drøfting. Planen skal ha PlanID. Kulturminnefaglig innspill: Det er ikke registrert noen automatisk freda kulturminner i planområdet. Aktsomhetsplikten skal beskrives i bestemmelser for planen.*
Kommentar:
I planarbeidet er det lagt føringer for estetikk, grad av utnytting er iht. TEK10 (PBL), Barn og unges oppvekstmiljø er beskrevet og nevnt i bestemmelser, universell utforming er vurdert i beskrivelse og bestemmelser, planen har fått PlanID og aktsomhetsbestemmelse for automatiske freda kulturminner er ført inn i bestemmelsene.

- *Fylkesmannen i Finnmark har generelle innspill for reguleringsplan. Herunder er det lagt vekk på estetikk, grad av utnytting, barn og unge, trafikk og støy. Forholdet til naturmangfoldloven skal vurderes og beskrives. ROS-analysen som skal utarbeides i forkant av reguleringen vektlegges.*
Kommentar:
I planarbeidet er det lagt inn føringer for estetikk sett i sammenheng med områdeplanen, grad av utnytting er ført inn etter PBL, områder for barn og unge er vurdert og skal planlegges, trafikksikre arealer og støy er vurdert. Forholdet til naturmangfoldloven er belyst. Det er utarbeidet en ROS-analyse.

- *Sametinget. Det er framført en generell beskrivelse av hvilke lover og veiledere som bør brukes i planarbeidet. Det er ikke registrert automatisk freda samiske kulturminner i planområdet, og sametinget har derfor ingen merknader til*

planarbeidet. Det henvises til den generelle aktsomhetsplikten for oppdagelse av kulturminner.

Kommentar:

Det er i planarbeidet tatt hensyn til de lover, bestemmelser og veiledere som er benevnt i innspillet. Dette er allerede belyst i planarbeidet for områdeplan til Skytterhusfjellet. Aktsomhetsbestemmelse for automatiske freda kulturminner er ført inn i bestemmelsene.

- *Statens Vegvesen. Ingen merknader til forslaget.*
- *KOS. Påpeker at skilekanlegget og lysløypa må ivaretas.*

Kommentar:

Planforslaget vil ikke berøre disse områdene.

Høring av planforslag, følgende innspill kom inn og er etterfulgt;

1. Statens Vegvesen, 11.12.17: Reguleringsbestemmelser, punkt 1.1 h) er korrigert for innspill.

2. Varanger KraftNett AS, 15.12.17: Planbeskrivelse, del 7, avsnitt om Kraftlinjer er korrigert og det er ført inn en ekstra tekst om tiltakshaver plikt til informasjon om nødvendig elektrisk tilførsel.

3. Finnmark Fylkeskommune, 21.12.17: Reguleringsbestemmelser, punkt 1.1 a) er korrigert for innspill.

9. Virkninger av tiltaket.

Forurensing.

Det er offentlig vann- og avløpsnett i området. Nødvendig dimensjonering internt på planområdet, og tilgjengelig kapasitet eksternt vurderes ved søknad om tiltak (byggesøknad).

Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger.

Ved gjennomføring av tiltak skal Varanger Kraft kontaktes for planlegging av nødvendig el.krafttilgang. Området er klargjort for denne type bruk planlagt bruk.

I Finnmark er det god tilgang på miljøvennlig og fornybar energi fra vannkraftverk. Det er gjort en grunnleggende vurdering av energi og energiløsninger i områdeplanen. For øvrig er man nødt til følge gjeldende plan- og bygningslov hvor krav til energibruk og energiløsninger er behørig belyst. Den overordnede områdeplanen har innarbeidet føringer for energiforbruk og energiløsninger som videreføres i denne planen.

Kulturminner og kulturmiljø.

Det er ikke registrert noen automatisk fredete kulturminner i planområdet. Ved utarbeidelse av områdeplan er gjort en grundig vurdering og befarig i forbindelse med kulturminner og kulturmiljø. Monumentveien 2 er ikke omfattet av noen vernebestemmelser i områdeplan. Det er lagt inn varsomhetsbestemmelse i tilfellet man ved gjennomføring av tiltak oppdager verneverdige kulturminner.

Naturens mangfold (dyre- og planteliv).

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken. Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i naturmangfoldloven § 8, vises det til at planområdet er avsatt til byggeformål i både

områdereguleringsplan for Skytterhusfjellet, og kommuneplanens arealdel. Det er siden vedtatt områderegulering gjort store investeringer i vei, vann og avløp og bygget om lag 100 boenheter og barnehage i området rundt planområdet. Området rundt framstår på ingen måte som ubebygget eller urørt.

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart jf. at tiltaket berører natur. For planområdet er det noe ikke registrert spesielt dyre- og planteliv som prioriterte arter, truede eller nær truede arter. Området oppfattes som til dels 'slitt' av midlertidige tiltak som har foregått her de siste årene. Dette vil ikke endres ved plantiltaket. Dermed vil ikke naturens mangfold endres av planlagte tiltak i planområdet. Og dermed er det ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfoldloven. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt.

For øvrig skal man bruke veileder 'Håndbok for Skytterhusfjellet' av Oktober 2006 som underlag for å replante og ev. bevare dyre- og planteliv.

Landskap.

Det vil ved oppsetting av nybygg, garasje eller lager samt parkeringsplasser nødvendigvis gjøres noe terrenginngrep. Bebyggelse i tettbygd strøk er i samsvar med fortetningsønske fra myndighetenes side. Plassering av ev. nye bygninger og parkering legges i området hvor dette er mest hensiktsmessig først etter trafikale forhold. Dette for å redusere områder avsatt til parkering og interne veier og dermed også nødvendige terrenginngrep. Deretter må man også vurdere spesielt nødvendig dagslys i boenheter og utsikt fra disse. Dette i samråd med Miljøverndepartementets retningslinje T-5/93. For øvrig skal man bruke veileder 'Håndbok for Skytterhusfjellet' av Oktober 2006 som underlag for å replante og ev. bevare dyre- og planteliv med hensyn på landskapet.

Sikring av jordressurser.

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

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

Det har ikke vært registrert noen spesiell samisk aktivitet i dette området. Det er ingen indikasjoner som tilsier at området inngår i noen samiske næringsinteresser og reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark har ingen merknader. Sametingets planveileder er underlag for vurderingen av det samiske naturgrunnlaget i planområdet. Området er allerede regulert til område for eksisterende tettbebyggelse i kommunens område/ reguleringsplan. Derfor er også planområdet tidligere avklart med hensyn på samisk natur- og kulturgrunnlag (spesielt reindriftsutøvelse) i områdeplanen, og dette vil ikke bli beskrevet ytterligere i denne planen og heller ikke i bestemmelsene.

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. Men det er i områdeplanen tatt hensyn til dette ved tilrettelegging av gang- og sykkelstier samt tilgang til områder for aktivitet av forskjellig og variert grad (skiløyper, turstier, treningspark, turområder etc.)

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 planområdet. God tilgjengelighet må veies opp mot inngrep i landskapet og det er ønskelig å ha minst mulig terrenginngrep. Siden en stor andel av leieboere er planlagt å arbeide på sykehuset, så vil man kunne unngå bilbruk til og fra jobb i sin helhet for disse, da sykehuset kun ligger noen hundre meter unna.

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 tilførselsvegen og Monumentveien som går rett forbi. Tilførselsveg har en fartsgrense på 50 km/t og er asfaltert. Monumentveien har fartsgrense 50 km/t. Mellom planområde og veger er det gang- og sykkelveg som skiller områdene. Trafikkstøy og -støv vil derfor ikke bli noe problem. Uteområder som verandaer og oppholdsområder skal plasseres mot sør og vest slik at veier som ligger i nord og øst blir avskjermet for både støy og lette støv. Gangfelt og sykkelveier er godt merket opp og markert. Begge disse vegene krysset er svært oversiktlige og har gode trafikale forhold. Det har ikke vært rapportert om trafikale problemer med disse veiene og dette krysset fra beboerne og brukere av Skytterhusfjellet-området.

Risiko ved havstigning.

Planområdet ligger langt over havnivå, ca. 65 m, og vil ikke bli påvirket av en ev. havstigning innenfor noe perspektiv som er relevant. Dette vil ikke medtas i reguleringsplanen.

Barn og unges oppvekstvillkår.

Barn og unges oppvekstvillkår blir ikke tatt hensyn til spesielt i denne planen. Men det vil være gode forhold for både barn og unge til utfoldelse og gode oppvekstvillkår innenfor områdeplanen. Det er en barnehage som nærmeste nabo med lekearealer og lekeanlegg. Eiendommen har god utomhusplass i forhold til bebygd areal. I bestemmelsene er det lag inn krav om opparbeidelse av tilrettelagt område for lek/balls spill eller lignende. Dette må sees i sammenheng med hvilken type boenheter det planlegges (gjennomgangsboliger med svært få barn) Det er sikre trafikkforhold med forholdsvis lav fartsgrense og god infrastruktur. Det er også skiløyper, skileikanlegg og natur som kan brukes direkte fra planområdet. Dette er kvaliteter som er viktige i ved gjennomføring av byggetiltak og planarbeid for barn og unge.

Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

Nye bygninger skal utformes etter bestemmelser i reguleringsplanen for arkitektonisk og estetisk utforming. Det er lagt inn bestemmelser for fargebruk, størrelse og høyde. Bygg skal tilpasse seg og ta inn elementer fra nærliggende eksisterende bebyggelse. Virkning av nye bygg er også belyst med visualisering av nybygg i eksisterende terreng/omgivelser.

Forslagstiller: **Toto Utvikling Nord AS**

Planforslag: **Fiskebeck Prosjekt AS**