

Planbeskrivelse

**Detaljregulering for Skytterhusfjellet felt B2F,
Sør Varanger kommune**



Dato: 22.01.2016
Arkivsak ID 13/225
Planens ID: 2013002

Varsel om oppstart: 10.01.2013 - nytt varsel 16.11.2015
1.gangs behandling: 16.02.2016 – saknr. 014/16
Utlagt til offentlig ettersyn: 09.03.2016 – 20.04.2016
Dato for siste revisjon: 12.04.2018
2.gangs behandling: 07.06.2016 – saknr. 041/16
Dato for vedtak i kommunestyret: 15.06.2016 – saknr. 037/16
Dato for mindre endring: 24.04.2018 – UFPS 027/18

	22.01.2016	Detaljreguleringsplan for Skytterhusfjellet felt B2F	SOFRA	GAN	AR
<i>Norconsult AS / Pb. 234, NO-8001 Bodø / Konrad Klausens vei 8, NO-8003 Bodø</i>					
<i>Norconsult AS, Kielland Torkildsensgt. 1, 9900 Kirkenes</i>					
Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
Revisjon	20.05.2016	Bestemmelser og beskrivelse, plankart	BKM	EGRA	HLU
Revisjon	12.04.2018	Mindre endringer markert gult.	VETR		HLU

Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNN FOR REGULERINGEN	5
1.1 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	5
1.2 Forhold til overordnet planverk.....	5
1.2.1 Kommuneplanens arealdel 2014 - 2016	5
1.2.2 Kommuneplanens samfunnsdel 2014 - 2026.....	5
1.2.3 Gjeldende reguleringsplan.....	6
1.3 Mål og ambisjoner	7
1.4 Planavgrensning	7
1.5 Vurdering av kravet til konsekvensutredning	8
1.6 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser	8
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.....	8
2.1 Beliggenhet.....	8
2.2 Dagens arealbruk	9
2.3 Landskap.....	9
2.4 Bebyggelse og stedets karakter.....	9
2.5 Grunnforhold.....	10
2.6 Naturverdier	11
2.7 Trafikkforhold.....	11
2.8 Teknisk infrastruktur	11
2.9 Kulturminner.....	12
2.10 Landbruk	12
3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	12
3.1 Om planprosessen.....	12
3.2 Innspill til varsel om planoppstart	12
4. PLANFORSLAGET	20
4.1 Planlagt arealbruk.....	21
4.2 Bebyggelsens utforming og bokvalitet	21
4.3 Kjøreatkomst og teknisk infrastruktur	23

4.4 Håndtering av avfall.....	25
4.5 Lekeareal.....	25
4.6 Universell utforming	25
4.9 Rekkefølgebestemmelser.....	26
5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	26
5.1 Overordnede planer	26
5.2 Landskap og estetikk.....	27
5.3 Trafikkforhold.....	27
5.4 Barns interesser	27
5.5 Naturverdier og forholdet til naturmangfoldloven.....	27
5.6 Sosial infrastruktur	27
5.7 Avveining av virkninger.....	28
6. RISIKO OG SÅRBARHETS ANALYSE (ROS).....	28
7. BEHANDLING AV PLANFORSLAGET	30
7.1 Offentlig ettersyn.....	31
7.2 Innspillene ifm offentlig ettersyn.....	31
7.3 Endringer i planforslaget.....	32
7.4 Mindre endringer i planen.....	33

1. Bakgrunn for reguleringen

1.1 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Tiltakshaver

Sør Varanger kommune (grunneier)
Boks 406
9915 Kirkenes

Konsulent:

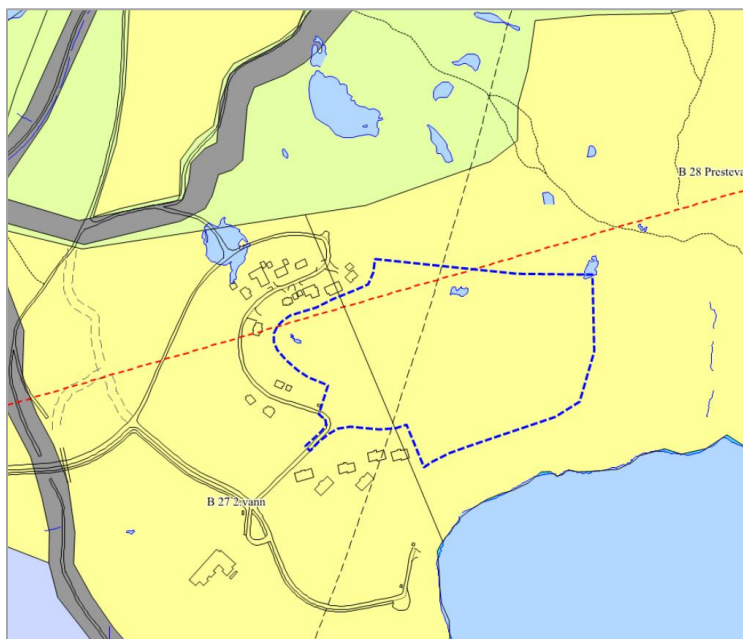
Norconsult AS	Norconsult AS
Postboks 234	Kielland Torkildsensgt. 1
8001 Bodø	9900 Kirkenes

Planområdet omfatter hele eller deler av gnr 26 bnr 1, 156, 161, 174, 175, 186, 213 og 214. Eiendommene er eid av Sør Varanger kommune.

1.2 Forhold til overordnet planverk

1.2.1 Kommuneplanens arealdel 2014 - 2016

Planområdet er i gjeldende arealdel vedtatt 05.10.2005 avsatt til fremtidig boligområde (gul i figur nedenfor).



Figur 1: Utsnitt av gjeldende arealdel. Planavgrensning vist med stiptet blå linje. Kartgrunnlag hentet fra Sør Varanger kommune sin kartportal, bearbeidet av Norconsult.

1.2.2 Kommuneplanens samfunnsdel 2014 - 2026

Det fremgår av samfunnsdelen vedtatt 29.10.2014 at det er lagt til rette for en differensiert boligutvikling på omtrent 1200 -1300 boenheter totalt sett som et resultat av den forrige kommuneplanprosessen. Disse er fordelt rundt i hele kommunen, men boligutviklingen i denne perioden vil primært lokaliseres på blant annet Skytterhusfjellet.

1.2.3 Gjeldende reguleringsplan

I gjeldende reguleringsplan for Skytterhusfjellet vedtatt 22.03.2007 er mesteparten av planområdet regulert til frittliggende småhusbebyggelse (lys gul i figur 2). Øvrige deler av planområdet er regulert til offentlige trafikkområder (lys og mørk grå) og friluftsområde (militærgrønn).

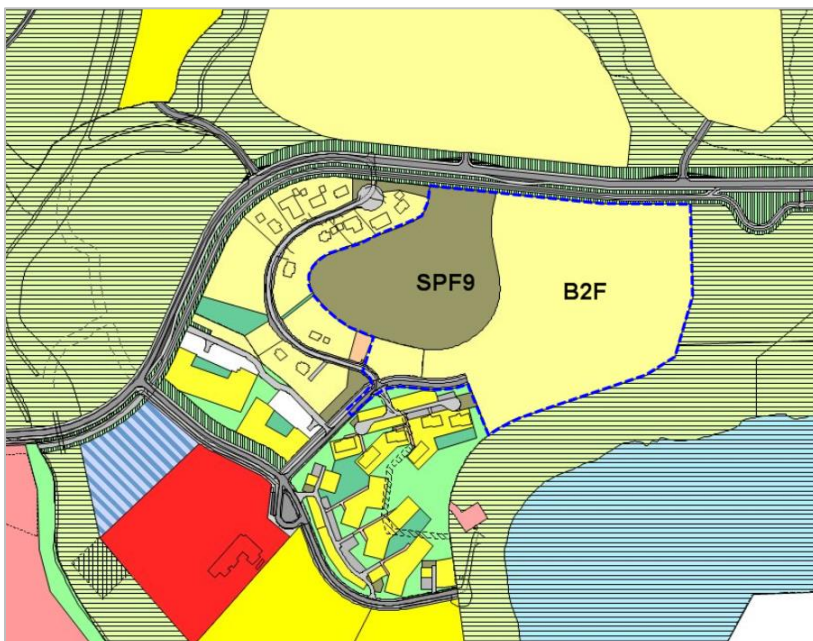
Planområdet omfatter områder benevnt B2F og SPF9 i gjeldende reguleringsplan samt tilhørende innregulert atkomstvei og noe av innregulert areal sør for innregulert atkomstvei mot sør. B2F er avsatt til åpen småhusbebyggelse i reguleringsplanen.

Byggeområdene for åpen småhusbebyggelse skal ifølge reguleringsplanen bebygges med frittliggende eneboliger. Tomannsboliger tillates ikke. Maksimal %-BYA er satt til 30%.

Når det gjelder byggehøyder er det krav om at bebyggelsen skal oppføres i maks 1 etasje med loft (med unntak av området benevnt BBB hvor det åpnes for 2 etasjers bygg). På tomter hvor det terrengmessig ligger til rette for det, kan kommunen kreve at det bygges hus med underetasje/sokkeletasje. Maks tillatt gesimshøyde er satt til 7 m og maks tillatt mønehøyde er satt til 9 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Videre er det krav til detaljreguleringsplan før feltet kan bygges ut.

I forbindelse med utarbeiding av gjeldende reguleringsplan er det også utarbeidet ei håndbok. Håndboka er ment som en veileder, og er en mer utfyllende beskrivelse på hvordan området kan bygges ut.



Figur 2: Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner. Planavgrensning vist med stiptet blå linje. Kartgrunnlag hentet fra Sør Varanger kommunen sin kartportal, bearbejdet av Norconsult.

1.3 Mål og ambisjoner

Detaljreguleringsplanarbeidet har som hovedformål å følge opp intensjonene i kommuneplanens arealdel og samfunnsdel om å utvikle felt B2F til et nytt boligfelt. Dette som et av flere utbyggingssjekter i Skytterhusfjellet.

Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan som skal være grunnlag for videre prosjektering og utbygging av boligfeltet.

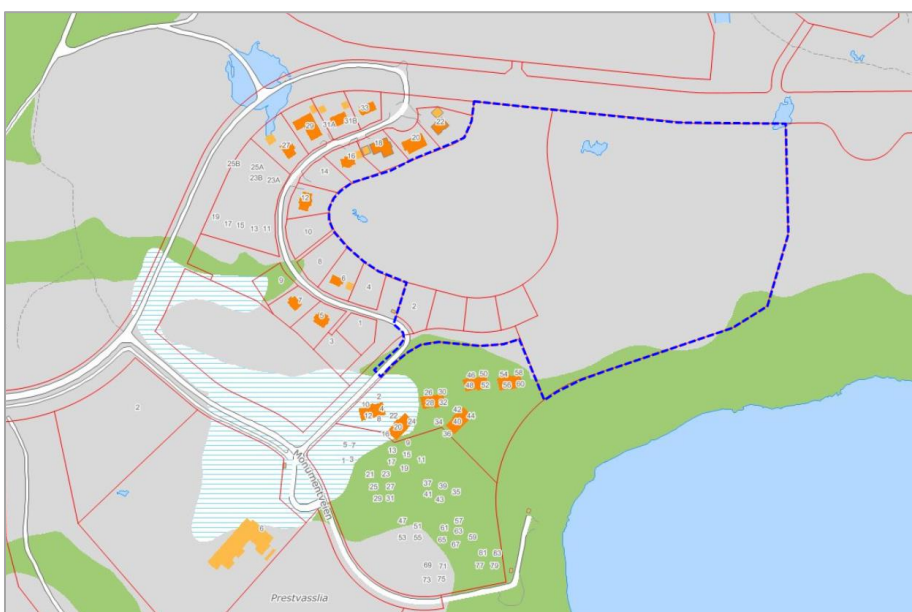
Noen av de viktigste momentene i dette planarbeidet vil være å sikre god estetikk og god landskapstilpasning, når det gjelder bebyggelse og atkomstvei. Et annet viktig moment har vært å finne hensiktsmessige plasseringer av lekeplasser.

1.4 Planavgrensning

Ved første varsel om planoppstart (januar 2013) var planområdet avgrenset til å omfatte felt B2F samt innregulert veisnipp/atkomstvei mot sørvest. Slik planavgrensningen var satt, var det vanskelig å finne en hensiktsmessig plassering av lekeplassene. Planområdet ble derfor utvidet til å også omfatte området vest for B2F som er regulert til friluftsområde (SPF9) i gjeldende reguleringsplan. Som følge av dette ble det sendt ut et nytt varsel november 2015. Noe av begrunnelsen for dette nye varselet var også at det er gått to år siden planarbeidet ble varslet første gang.

I forhold til foreslått planavgrensning av november 2015 er planområdet ytterligere utvidet slik at de to tilstøtende tomtene mot sørvest (gnr 26 bnr 174 og 175) også er tatt med. Tomtene er regulert gjennom detaljreguleringsplan for B2E og er ubebygde. Gjeldende tomtegrenser er justert ifm. dette planarbeidet. Nye tomtegrenser fremgår av forslag til plankart. Denne utvidelsen anses ikke å ha innvirkning på verken naboeiendommer eller andre forhold. Et nytt varsel vurderes derfor ikke som nødvendig.

Endelig planavgrensning fremgår av plankartet med plan ID 2013002 og er gjengitt i figur 1 - 3.



Figur 3: Planavgrensning (vist med stiplede blå linje). Kartgrunnlag hentet fra Sør Varanger kommunen sin kartportal, bearbejdet av Norconsult.

1.5 Vurdering av kravet til konsekvensutredning

Kommunen har gjort en vurdering av planarbeidet etter forskrift om konsekvensutredninger.

Omregulering av deler av friluftsområde (SFP9) til lekeplass vil etter kommunens vurdering ikke komme i konflikt med dette områdes funksjon som friluftsområde. Det vurderes derfor ikke nødvendig med særskilt utredning om dette.

Etter det kommunen kjenner til er planforslaget heller ikke lokalisert i, eller i konflikt med noen av de temaene som er listet opp i forskriftens vedlegg III.

På bakgrunn av ovennevnte har kommunen derfor kommet frem til at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

1.6 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser

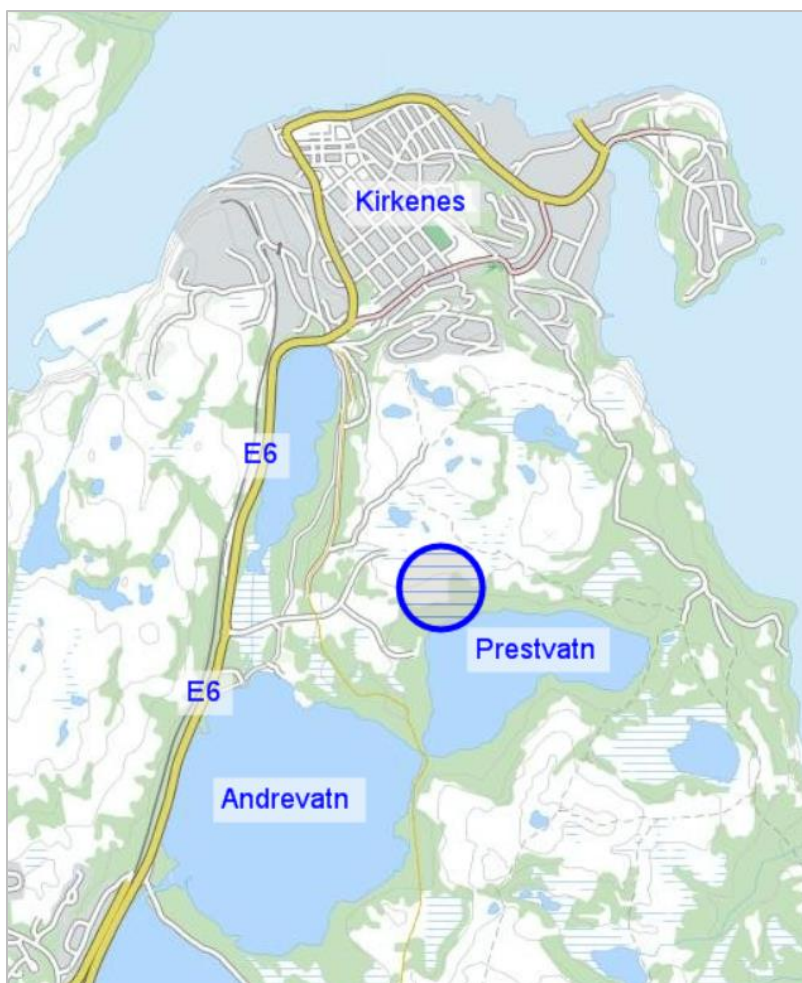
Det er foretatt en samlet vurdering av tiltaket mot statlige retningslinjer, rammer og føringer og funnet at tiltaket ikke er i strid med disse. Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2013)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2012)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2009)

2. Beskrivelse av planområdet

2.1 Beliggenhet

Planområdet som er på ca. 74,7 daa ligger ca. 3 km sør for Kirkenes tettsted og like nord for Prestevatn.



Figur 4: Beliggenhet. Planområdet ligger i området vist med blå sirkel. Kartgrunnlag hentet fra Sør Varanger kommune sin kartportal, bearbeidet av Norconsult.

2.2 Dagens arealbruk

Planområdet er ubebygget og brukes i dag til rekreasjon og friluftsliv.

2.3 Landskap

Terrenget i planområdet er bratt med gjennomsnittlig helning på ca. 1:6.

Planområdet heller gjennomgående mot sør. Det har derfor gode utsikts- og solforhold men er også vær- og vindutsatt.

Landskapet består for det meste av berg/fjell, delvis i dagen, med myrdrag imellom, samt noe vegetasjon og trær i den sørlige delen.

2.4 Bebyggelse og stedets karakter

Planområdet er i dag ubebygget men grenser til to forholdsvis nye boligfelt i vest og sørvest. Boligfeltet i vest består av en noe variert bebyggelse når det gjelder utforming og volum, men bebyggelsen er for det meste ført opp i én etasje pluss loft og evt. sokkel. Boligfeltet i sørvest fremstår som homogent og består av lavblokker/rekkehus i to etasjer pluss loft.

Ca. 400 m sørvest for planområdet ligger det en barnehage som er ført opp i én etasje pluss loft.

Som følge av at bebyggelsen i området er forholdsvis ny har den moderne formuttrykk.

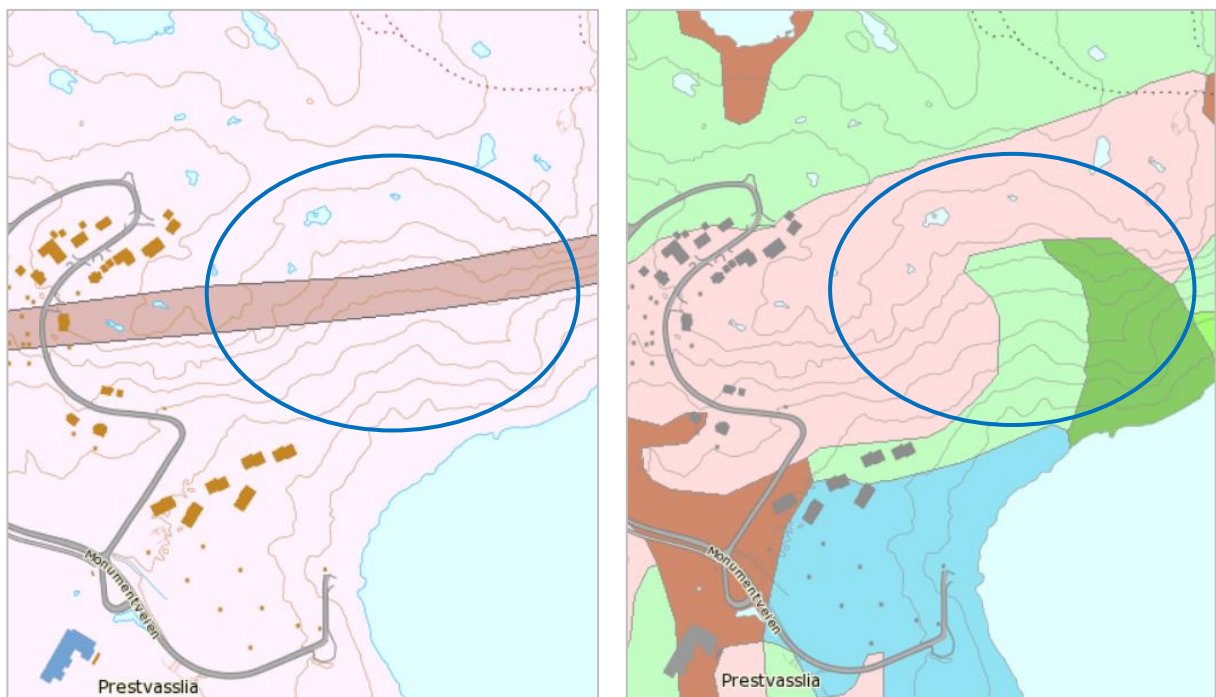
2.5 Grunnforhold

Berggrunn i planområdet består, ifølge kartløsning fra NGU, av granittisk gneis med flere generasjoner granittganger, årer og bånd (vist med lys rosa farge i figur til venstre nedenfor) samt diabas tverrganger (vist med lys brun farge i figur til venstre nedenfor). Amfibolitter opptrer lokalt.

Løsmassene består ifølge kartløsning fra NGU av tynn morene, dvs. morenemateriale - usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen (tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m) og randmorene. Tynn morene er vist med lys grønn farge i figur til høyre nedenfor mens randmorene er vist med mørk grønn farge. Bart fjell er vist med rosa farge.

Området som grenser til Prestevatnet (vist med blå farge i figur til høyre nedenfor) består av tykk havavsetning. Denne delen ligger utenfor planområdet og er regulert til friluftsområde i gjeldende reguleringsplan.

Utført befarings viser at det er minimalt med løsmasser i planområdet.



Figur 5: Grunnforhold. Figur til venstre viser type berggrunn. Figur til høyere viser type løsmasser. Planområdet ligger i området vist med blå sirkel. Kartgrunnlag hentet fra NGU sin kartportal, bearbeidet av Norconsult.

Det er ikke registrert områder med potensielt fare for hverken jord-, flom-, snøskred eller steinsprang i planområdet. Det er heller ikke registrert kvikkleireforekomster i området.

2.6 Naturverdier

Det er noe vegetasjon i planområdet (moser og lav på høyreliggende terreng og noe bjørkeskog på lavtliggende terreng mot sør), men det er ikke registrert hverken verdifulle naturtyper eller artsforekomster.



Figur 6: Bilde tatt av Norconsult ved befaring den 02.11.2016.

2.7 Trafikkforhold

Planområdet har i dag atkomst fra E6 som ligger vest for planområdet og videre via Skytterhusvei, Monumentveien og Lykketreffet. Skytterhusveien er hovedatkomstvei til Skytterhusfjell-området. Skytterhusveien og Monumentveien har gang- og sykkelvei/fortau. Atkomstveiene er forholdsvis nye og det foreligger derfor ikke ÅDT-tall. Monumentveien og Lykketreffet har en bredde på ca. 4.5 m,

Fartsgrensen i området er 50 km/t (Skytterhusveien) og 30 km/t (Monumentveien og Lykketreffet).

Det er regulert inn bussholdeplasser i gjeldende reguleringsplan (justering av plassering/flytting kan forekomme). Disse planlegges bygd.

2.8 Teknisk infrastruktur

Planområdet er ikke tilknyttet hverken vann- og avløpsnett eller strømnett.

2.9 Kulturminner

Det er ikke registrert verken kulturminner eller -miljø, eller bevaringsverdig bygg i planområdet, heller ikke i tilstøtende områder.

2.10 Landbruk

Planområdet har ingen landbruksverdi.

3. Planprosess og medvirkning

3.1 Om planprosessen

Oppstartsmøtet mellom berørte etater i kommunen, Nordnett og konsulent ble avholdt den 03.11.2015. Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Sør Varanger Avis og berørte parter, både private og offentlige, ble skriftlig varslet om planoppstarten den 11.01.2013 og 16.11.2015.

3.2 Innspill til varsel om planoppstart

Høringsfrist til planvarselet utløp den 14.12.2015 (nytt varsel). Det kom inn til sammen 9 innspill/merknader. Disse er oppsummert og merknadsbehandlet nedenfor.

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentarer
Finnmark fylkeskommune (FF)	22.01.13	<u>Planfaglig innspill</u> Utbygging og gjennomføring av tiltak bør skje i samsvar med rikspolitisk retningslinje for barn og unge. Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge bør vurderes før boliger og veier plasseres. Det er viktig at disse arealer er kvalitativt egnet for lek og opphold. Dersom dette ikke følges opp kan det gi grunnlag for innsigelse. Det minnes om at universell utforming må kunne gjenfinnes i drøftingene i planens hovedmål, planbeskrivelse og bestemmelser. Det er særlig viktig at arealer som skal være avsatt for allmennheten blir vurdert opp mot kriteriet om universell utforming. Dersom planene ikke er i tråd med dette	Det er tatt hensyn til barn og unges interesser i planforslaget. Slik planområdet fremgikk av første varsel om planoppstart var det vanskelig å finne en god og hensiktsmessig plassering av lekeplassen. Planområdet er derfor utvidet til å også omfatte et område som er mer egnet til lek. Det er gjort rede for prinsippene om universell utforming i planforslaget, jf. kap. 4.8 i planbeskrivelsen og

		<p>kan det gi grunnlag for innsigelse.</p> <p><u>Kulturminnefaglig innspill</u> FF kjenner ikke til automatisk freda kulturminner innenfor planområdet og har derfor ingen særskilte merknader til reguleringsplanarbeidet vedrørende arkeologiske kulturminner. Det minnes imidlertid om aktsomhetsplikten, som bør tas med i reguleringsbestemmelsene.</p>	<p>§ 2.2 i bestemmelsene.</p> <p>Aktsomhets- og meldeplikten er tatt inn i bestemmelsene, jf § 2.7.</p>
Sametinget	24.01.13	<p>Sametinget kjenner ikke til automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området og har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planarbeidet. Det minnes imidlertid om aktsomhets- og meldeplikten, som bør tas med i reguleringsbestemmelsene.</p>	<p>Aktsomhets- og meldeplikten er tatt inn i bestemmelsene, jf § 2.8.</p>
Skogbrukssjefen i Finnmark og Kvænangen kommune	17.01.13	<p>Det bemerkes at all skog i Sør-Varanger er definert som vernskog gjennom skogbrukslovens § 12. Det presiseres at det er ikke forskjell på skogens vernskogfunksjon i regulerte områder eller LNFR-områder, dvs. alle tiltak som kan påvirke vernskogfunksjonen skal behandles etter skogbrukslovens § 12.</p> <p>Følgende punkter bes innarbeidet i bestemmelsene til reguleringsplanen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ I de tilfeller det er annen grunneier på grøntområder, friområder, spesialområde o.l. enn innen byggesoner skal kostnader og utgifter ved stell av skog som ikke er i kommersiell 	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Tas til følge, jf. § 2.10 i bestemmelsene.</p>

		<p>betydning påhvile tiltakshaver og ikke grunneier.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ved evt. tiltak i friområder, spesialområder og lignende skal kommunens skogmyndighet meldes/varsles. <p>Avslutningsvis er det foreslått noen generelle retningslinjer i grøntområder, friområder, spesialområder og lignende.</p>	
Varanger kraftnett	16.01.13	<p>Varanger KraftNett AS vil i nært samarbeid med kommunen/utbygger foreta planlegging og utførelse av strømforsyning til boligene i feltet.</p> <p>Det må vurderes om det må avsettes tomt for nettstasjon i området. Det vil også være behov for plassering av kabelskap etc. i tomteskiller. Nødvendig fremføring av høy og lavspent jordkabler må det også avsettes arealer til.</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Det er avsatt tomt for nettstasjon i planområdet (o_BE). Når det gjelder hensynet til kabelskap etc. og jordkabler vises det til § 2.6 og 3.1 i bestemmelsene.</p>
Fylkesmannen i Finnmark	14.01.13	<p>Innledningsvis vises det til Miljøverndepartementets reguleringsplanveileder.</p> <p><u>Estetikk</u> Kommunen har et stort ansvar for å sikre estetiske kvaliteter i fysiske omgivelser. Estetisk kvalitet skal ligge som en grunnleggende premiss i all planlegging.</p> <p><u>Grad av utnytting</u> Grad av utnytting må påføres plankartet eller fastsettes i bestemmelsene. Andre beregningsmåter enn de som er definert i forskrift om tekniske</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Det er tatt hensyn til estetikk i planforslaget, jf. § 2.5 i bestemmelsene.</p> <p>Tas til følge.</p>

	<p>krav til byggverk kan ikke benyttes.</p> <p><u>Barn og unge</u> Det vises til nasjonale mål og regjeringens politikk. Videre vises det til at rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen samt rundskriv om barn og planlegging som beskriver viktige nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø.</p> <p>Fylkesmannen forutsetter at hensynet til barn og unge ivaretas i reguleringsplanen og vil vurdere å fremme innsigelse mot planforslaget om det ikke reguleres inn lekeplass(er) innenfor planområdet.</p> <p><u>Folkehelse og friluftsliv</u> Kommunen skal fremme folkehelse inne de oppgaver og virkemidler kommunen er tillagt, herunder ved lokal utvikling og planlegging. Det betyr at folkehelse skal integreres i all planlegging, og at man i planleggingen tar hensyn til faktorer som kan ha innvirkning på helsen. Det er viktig at grøntområder for friluftsliv i nærmiljøet og i tilknytning til sentrum, skoler og barnehager ivaretas.</p> <p><u>Universell utforming</u> Det bemerkes at universell utforming skal legges til grunn for all arealplanlegging etter loven og det minnes om Miljøverndepartementets brev (datert 2010) om adgang til å stille krav om universell utforming i reguleringsplan.</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Det er regulert inn tilstrekkelig areal til lek i planområdet.</p> <p>Fra planområdet er det korte avstander til friluftsområder (herunder Prestvatn, Andrevatn og lysløypa) og nærmiljøanlegget (herunder varmestue/klubbhus, Tufteparken og Skileikanlegg på Skytterhusfjellet).</p> <p>Prinsipp for universell utforming og tilgjengelighet skal legges til grunn ved utforming av bygninger, atkomst, parkeringsplasser, turveier og utearealer så langt det lar seg gjøre i terrenget.</p>
--	--	---

	<p><u>Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)</u> Fylkesmannen legger særlig vekt på at samfunnssikkerhetsperspektivet blir ivaretatt i plansaker. Det vises videre til plan- og bygningslovens § 4-3. Framtidige klimaendringer som havnivåstigning, økt fare for flom og skred osv. er hendelser som sannsynligvis vil komme. Dette er svært viktige faktorer i en ROS-analyse. Det vises også til veileder utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).</p> <p><u>Fare knyttet til kvikkleire</u> I NGU's løsmassekart er deler av planområdet registrert som et område med tykk havavsetning, noe som kan være indikasjon på ustabile grunnforhold og mulighet for at det kan være kvikkleire der.</p> <p><u>Fare knyttet til radon</u> Fylkesmannen vil trekke fram risikoen knyttet til radon og vider til Statens Strålevern's hjemmeside under menypunktet radon, og Strålevern's info 25.09 (Strålevern's nye anbefalinger for radon i Norge).</p>	<p>jf. § 2.2 i bestemmelsene.</p> <p>ROS-skjemaet er fylt ut og gjennomgått, og det konkluderes med at det ikke er behov for spesielle tiltak i forbindelse med dette planarbeidet enn sikring av skjæringer og skrenter og dokumentasjon av grunnforhold.</p> <p>Etter en nærmere studie av løsmassekartet og befaring i planområdet vurderes fare knyttet til kvikkleire å være svært liten. Det er imidlertid tatt inn i bestemmelsene at dokumentasjon på at grunnforholdene er undersøkt av geoteknisk fagkyndig skal legges ved rammesøknaden.</p> <p>Det er lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.</p>
--	---	---

NVE	01.02.13	<p><u>Vassdrag</u> Planområdet grenser til kantsone mot Prestvatn. Elveos og randsoner langs vassdrag er blant de mest artsrike og bevaringsverdige med hensyn til landskapsøkologi og biologisk mangfold. I tillegg er vassdragsnaturen viktig i friluftssammenheng. I planen bør det gjøres en konkret vurdering av og begrunnelse for byggeavstand mot vassdrag.</p> <p><u>Skredfare</u> I henhold til NGUs løsmassekart kan deler av planområdet bestå av havavsetninger. Marine avsetninger kan være en indikasjon på ustabile grunnforhold. I henhold til NVEs forvaltningspraksis vedrørende forebygging av skredulykker skal reell fare utredes for reguleringsplan kan godkjennes. Plandokumentene skal på en tydelig måte vise hvordan fare for kvikkleireskred er vurdert og tatt hensyn til, også for tilgrensede områder (områdestabilitet).</p>	<p>Planforslaget er en oppfølging av gjeldende reguleringsplan hvor det allerede er satt av et vegetasjonsbelte med en bredde på ca. 60 m mellom utbyggingsområdet (B2F) og Prestvatnet.</p> <p>Den delen som består av havavsetninger ligger utenfor planområdet. Etter en nærmere studie av løsmassekartet og befaring i planområdet vurderes fare knyttet til kvikkleire å være svært liten. Det er imidlertid tatt inn i bestemmelsene at dokumentasjon på at grunnforholdene er undersøkt av geoteknisk fagkyndig skal legges ved rammesøknaden.</p>
Reindriftsforvaltning Øst-Finnmark	01.02.13	Reindriftsagronomen har ingen merknader til varsel om igangsetting av planarbeid for B2F i Sør Varanger kommune da tiltaket ikke vil være til skade eller ulempe for reindriften i området.	-
Finmark fylkeskommune	20.11.15	<p>Ved fornyet varsel om oppstart har planen blitt utvidet. Utvidelsen omfatter et område som er regulert til friluftsområde. Dette vil nå bli endret til grønnstruktur.</p> <p>Fylkeskommunen anser dette som et positivt tiltak. Formålet</p>	- -

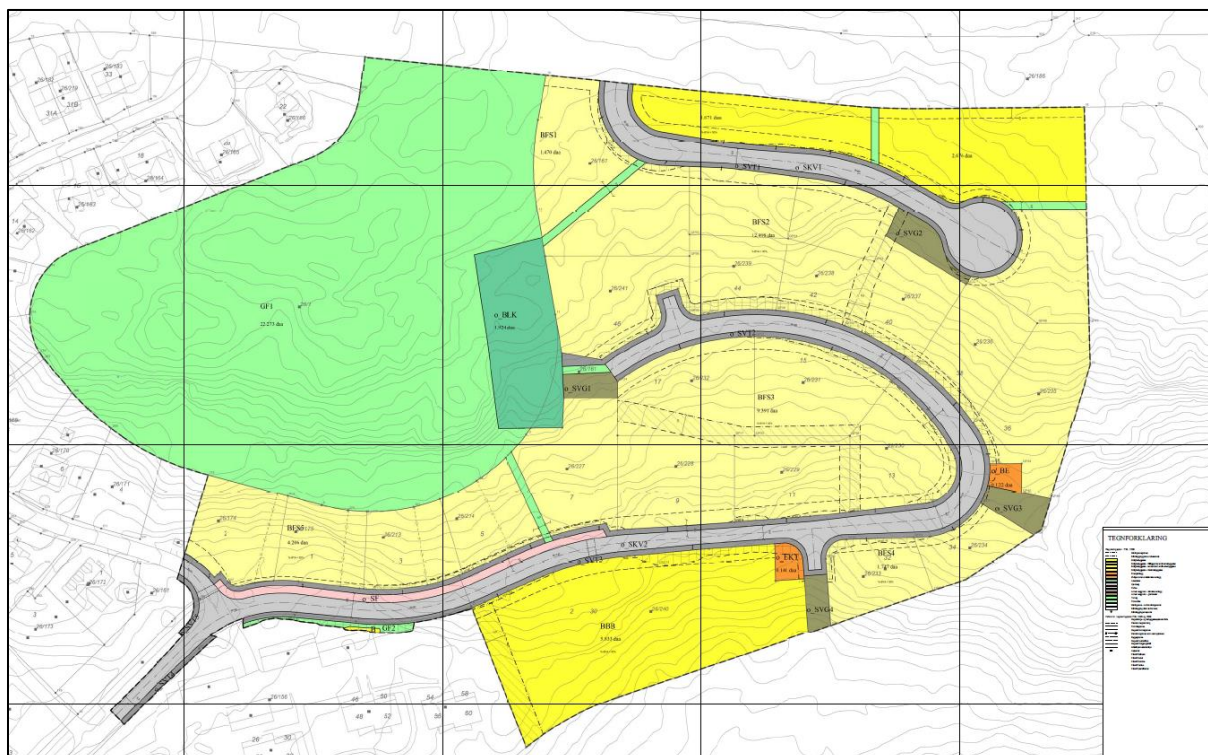
		<p>gjør det mulig for kommunen å avgrense hovedstrukturen i grøntdrag og naturområder, gjennomgående turdrag og parker og større friområder, lekeområder og naturområder innen byggesonen.</p> <p>Grønnstrukturen vil binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområder utenfor.</p>	
Fylkesmannen i Finnmark	20.11.15	<p>Miljøverndepartementet har utarbeidet en reguleringsplanveileder som ligger tilgjengelig på www.planlegging.no under "Veiledning om plan- og bygningsloven og forskrifter". Det anbefales at veilederen benyttes i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen.</p> <p><u>Estetikk</u> Estetisk kvalitet skal ligge som en grunnleggende premiss i all planlegging. Fylkesmannen i Finnmark ber kommunen stille krav som sikrer en god estetisk utforming.</p> <p><u>Grad av utnytting</u> Grad av utnytting må føres på planen eller fastsettes i reguleringsbestemmelsene. Andre beregningsmåter enn de som er definert i forskrift om tekniske krav til byggverk kan ikke benyttes.</p> <p><u>Støy</u> Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn i planleggingen.</p> <p><u>Barn og unge</u></p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Det er tatt hensyn til estetikk, jf. bestemmelsenes § 2.5.</p> <p>Tas til følge, jf. plankartet.</p> <p>Tas til følge, jf. bestemmelsenes § 2.1.</p>

	<p>Det vises til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og Rundskriv om barn og planlegging. Fylkesmannen forventer at hensynet til barn og unge blir ivaretatt i det videre planarbeidet, og at kravet til universell utforming følges.</p> <p><u>Samfunnssikkerhet og beredskap</u> Det vises til plan- og bygningslovens § 4-3 om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse.</p> <p>I NGUs løsmassekart er deler av planområdet registrert som et område med tykk havavsetning, noe som kan være indikasjon på ustabile grunnforhold og mulighet for at det kan være kvikkleire der. Fare for utglidning er derfor et faretema som bør vurderes nærmere i risiko- og sårbarhetsanalysen.</p> <p>Fylkesmannen vil minne om at alle oppfølgende og avbøtende tiltak som identifiseres i forbindelse med ROS-analysen må inngå som en del av planbestemmelsene.</p> <p>Det er også viktig at risiko- og sårbarhetsanalysen tar høyde for framtidige klimaendringer som sannsynligvis vil gi havnivåstigning, mer nedbør og flere stormer og økt fare for flom og skred. Det vises til Direktoratet for samfunnssikkerhet og</p>	<p>Hensyn til barn og unge er ivaretatt i planarbeidet. Det er avsatt et areal på ca. 2 daa til lek i planområdet. Videre er det tatt inn i bestemmelsene at det skal opparbeides lekeplass på min. 150 m² ifm utbygging i området benevnt BBB. Det vises for øvrig til kommentarer til tidligere innspill ovenfor.</p> <p>-</p> <p>Det vises til kommentarer til tidligere innspill ovenfor.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Det er tatt hensyn til framtidige klimaendringer i planarbeidet. Skytterhusfjellet ligger på over 80 moh. Det er ellers tatt inn i bestemmelsene</p>
--	--	---

	<p>beredskap sin veileder for kartlegging av risiko og sårbarhet.</p> <p><u>Naturmangfoldloven</u> Vurderingene etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 bør framgå i planbeskrivelsen.</p> <p><u>Plankartabreid</u> Planforslaget må tildeles en nasjonal arealplan-ID i henhold til kravene i kapittel 1.1.4 i NPAD del 1.</p> <p>Fylkesmannen anbefaler at plankartet sendes Kartverket til teknisk kvalitetskontroll.</p>	<p>at ved utforming og dimensjonering av vann- og avløpsnett skal det tas hensyn til klimaendringer.</p> <p>Tas til følge, jf. kap 5.5 i planbeskrivelsen.</p> <p>-</p> <p>Tas til følge.</p>
--	--	---

4. Planforslaget

Plankartet fremgår av figur nedenfor.



Figur 7: Plankart 12.04.18.

4.1 Planlagt arealbruk

I planområdet vil det bli lagt til rette for boliger med tilhørende garasje/oppstillingsplass, lekeareal, trafikkareal, snødeponi samt friområde og tråkk/sti. Det vil også bli lagt til rette for fortau på deler av planområdet samt trafo og pumpestasjon.

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)
 - Frittliggende småhusbebyggelse
 - Konsentrert småhusbebyggelse
 - Blokkbebyggelse
 - Lekeplass
 - Energianlegg (trafo)
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg (pumpestasjon)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)
 - Kjørevei
 - Annen veggrunn
 - Fortau
- Grønnstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)
 - Friområde
 - Turvei
- Hensynssone (Pbl § 12-6)
 - Andre sikringssoner
 - Båndleggingssone - båndlegging etter andre lover

4.2 Bebyggelsens utforming og bokvalitet

På den nordlige delen av planområdet tenkes det etablert kjedete eneboliger eller rekkehus som er ført opp i én etasje. På denne delen av planområdet ønskes det ikke etablert høyere hus av hensyn til landskap og vind.

BKS1 og BKS1:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor området benevnt BKS1 og BKS2 og tenkes utformet med flatt tak. Maks tillatt gesimshøyde er satt til 4 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Maks tillatt utnyttingsgrad er satt til 50 %.

BBB:

På den sørlige delen av planområdet tenkes det etablert blokkbebyggelse som er ført opp i inntil to etasjer pluss sokkel. Bebyggelsen skal plasseres innenfor området benevnt BBB og tenkes utformet med saltak. Maks tillatt mønehøyde settes til 9,5 m og maks tillatt gesimshøyde settes til 7 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Maks tillatt utnyttingsgrad er satt til 50 %.

I dette delfeltet tenkes det lagt opp til varierte leilighetstørrelser.

BFS1 – BFS5:

På resterende del av planområdet tenkes det etablert frittliggende småhusbebyggelse som er ført opp i én etasje pluss loft og evt. sokkel. Bebyggelsen skal plasseres innenfor områder benevnt BFS1 – BFS5 og tenkes utformet med saltak.

Innenfor områdene BFS1 – BFS5 tillates det etablert frittliggende småhusbebyggelse som enebolig eller enebolig med utleie.

På følgende tomter innenfor områdene BFS1 – BFS5 tillates etablert tomannsboliger, uten utleie: gnr/bnr; 26/174, 26/175, 26/213, 26/214, 26/227, 26/228, 26/229, 26/236, 26/237, 26/238 og 26/239.

Boligene skal bygges med sokkel, med unntak av tomtene med gnr/bnr; 26/233, 26/234, 26/231 og 26/232 som kan bygges uten sokkel.

Boliger på følgende tomter innenfor områdene BFS1 – BFS5 skal ha pulttak: gnr/bnr; 26/174, 26/175, 26/213, 26/214, 26/234, 26/235, 26/236, 26/237, 26/238, 26/239. Boliger på øvrige tomter skal ha saltak, hvor ark eller takopplett tillates på inntil 1/3 av takets bredde.

Med pulttak menes både ordinære pulttak og varianter av pulttak, for eksempel «dobbel» pulttak hvor to pulttak møtes i ulik høyde på midten av taket.

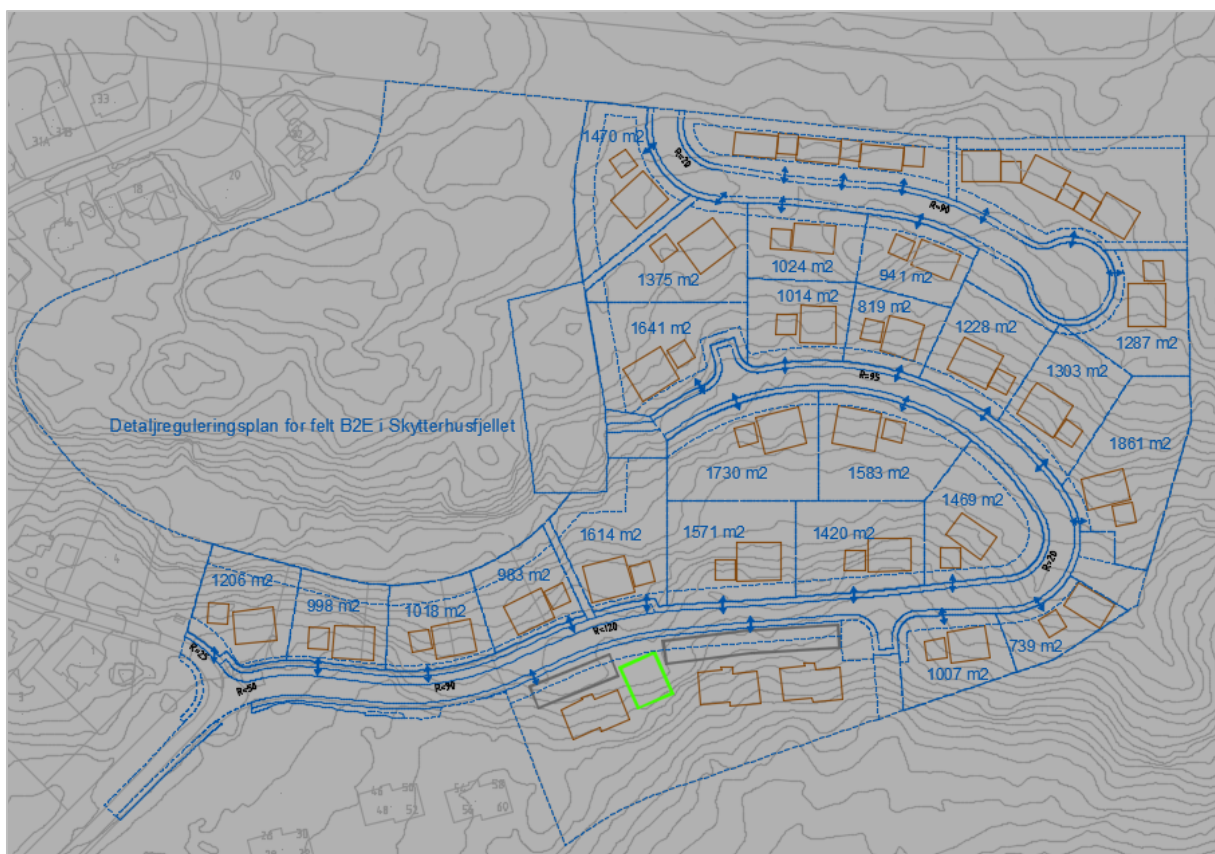
Maks tillatt mønehøyde er satt til 9 m og maks tillatt gesimshøyde er satt til 7 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Maks tillatt mønehøyde for garasje, uthus, med videre skal ikke overstige 4,5 m. Maks tillatt utnyttingsgrad er satt til 50 %.

Solforholdene vil variere avhengig av den enkelte husets-/leilighets plassering, men solforholdene generelt anses å være tilfredsstillende. Boligene og leilighetene tenkes utformet slik at utsikt og orientering utnyttes optimalt. Alle leiligheter (jf. BBB) skal sikres gode private uteoppholdsarealer.

Planforslaget slik det er illustrert i illustrasjonsplanen legger til rette for ca. 52 boliger fordelt i eneboliger, tomannsboliger, kjedete bolighus og lavblokk. Illustrasjonsplanen er kun veiledende og viser en mulig utnyttelse av området innenfor de rammer som gis av planforslaget.

Størrelse på tomtene for eneboliger og tomannsboliger vil variere mellom ca. 700 m² – 1800 m².

All bebyggelse skal tilstrebes tilpassing til eksisterende landskap. Videre skal det legges stor vekt på det visuelle, slik at bebyggelsen vil stå i harmoni med landskapet rundt. Alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes å gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.



Figur 8: Illustrasjonsplan/tomteplan. Utarbeidet av Norconsult.

Det er videre forutsatt at utsprengt masse skal nyttes til å fylle ut lavtliggende partier. Tiltakene i planområdet skal prosjekteres på en slik måte at man oppnår massebalanse.

Byggegrense mot vei er i planområdet satt til 10 m fra veiens senterlinje og fremgår av plankartet. Der byggegrense ikke er vist faller denne sammen med formåls grensen.

4.3 Kjøreatkomst og teknisk infrastruktur

4.3.1 Trafikkforhold

For å minimere areal beslaglagt til veiareal er det i planforslaget lagt opp slik at man får to bilatkomster til planområdet, dvs. både sørvestfra og nordfra.

Planområdet vil få atkomst fra E6 via Skytterhusveien sørvestfra, og videre via Monumentveien og Lykketreffet. Nordfra vil planområdet få atkomst via Skytterhusveien som i dag stopper ca. 200 m unna. Veien må derfor forlenges slik at det blir mulig å koble seg til denne.

Veiene tenkes utformet som blindvei med snuplass (gjelder den nordlige atkomsten) og snuhammer (gjelder den sørvestlige atkomsten). Det er lagt opp til at snuplassen er dimensjonert for lastebil.

Atkomstveien er dimensjonert med utgangspunkt i dimensjoneringsklasse Sa1 (samleveger i boligområder) i veinormalen, med asfaltert bredde på 5 m og 0,25 m grusskulder. Derfor er

atkomstveiene regulert inn med bredde på min. 5,5 m men veibredde vil variere langs strekningene på grunn av nødvendige breddeutvidelser og kurveutslag. Atkomstveiene er dimensjonert slik at personbil og lastebil skal kunne møttes.

På grunn av valgt atkomstløsning (delt løsning) og den relativt beskjedne trafikkmengden som planlagt utbygging estimeres å utløse, anses etablering av fortau/gang- og sykkelvei ikke som nødvendig. Derfor er det ikke regulert inn fortau/gang- og sykkelvei foruten første del av den sørvestlige atkomstveien. Det er regulert inn fotgjengerfelt fra BBB (delfelt regulert til lavblokk) til fortauet på andre siden av atkomstveien. Det er i tillegg regulert inn turveier (stier) til lekeplassen og til friluftsområder rundt.

Det er lagt til grunn at interne veier får en fartsgrense på 30 km/t.

Det er regulert inn areal til grøfter o.l. med bredde på 2 m på begge sider av veiene. I tillegg er det lagt en hensynssone på de sidearealene som er nødvendig for å kunne bygge veiene (skråningsutslag). Ved opparbeiding av tilstøtende tomteareal kan arealene opparbeides og settes i stand i samsvar med underliggende arealformål. Videre er det regulert inn tilstrekkelig areal til snødeponi i planområdet.

Parkeringsplassene vil bli opparbeidet i henhold til krav i gjeldende reguleringsplan for Skytterhusfjellet. Det vil si det skal avsettes areal til min. 1 garasje plass og 1 biloppstillingsplass samt rimelig plass til andre oppstillingsobjekter som f. eks. tilhenger, båt o.l. per enebolig. For hybel eller hybelleilighet er det satt krav om ytterligere 1 plass per hybel/hybelleilighet.

For konsentrert boligbebyggelse og blokkbebyggelse skal det avsettes areal til garasjer/carporter og oppstilling som følger:

Det skal avsettes areal til parkering som følger;

- 3 biloppstillingsplasser for bolig inntil 100m².
- Deretter 1 biloppstillingsplass per 50m².

Garasje medregnes som areal til parkering.

I reguleringsplan for Skytterhusfjellet er det regulert inn bussholdeplasser like nord og vest for planområdet. Ingen av bussholdeplassene er opparbeidet. Bussholdeplassen nord for planområdet vil trolig bli flyttet som følge av bygging av atkomstveien til planområdet (nordlig atkomst).

4.3.2 Vann- og avløpsanlegg

VA

Det er utarbeidet forprosjekt for vann- og avløpsanlegg som illustrer hvordan dette skal bygges. Tilkobling av vann og spillvann gjøres til eksisterende ledninger i vest. For å få avrenning fra alle tomtene må det etableres en pumpestasjon for spillvann. Derfor er det regulert inn egen tomt for pumpestasjon (o_BKT). Spillvannet tenkes pumpet til tilkobling til eksisterende ledning i vest.

Fremtidig VA-traséer er vist som hensynssone (H190) på plankartet der disse går gjennom boligområdene og hvor plassering er rimelig sikker.

Overvann

Alt overvann tenkes håndtert lokalt innenfor feltet. Avrenning blir ledet til terreng via sluker/sandfang. Videre tenkes det avskjæringsgrøft for vann/snøsmelting ifm. snødeponi. Dette overvannet ledes via sluker/sandfang til overvannsledninger i feltet. Overflatevannet slippes ut i terrenget nedenfor bebyggelsen og føres videre i åpne grøftet ned til Prestvatn.

4.3.3 EL-nett

Planlagt utbygging utløser krav til ny trafo. Det er derfor regulert inn et tomteareal til dette formålet (o_BE).

4.4 Håndtering av avfall

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med bestemmelser i kommunens renovasjonsforskrift. For evt. felles oppsamlingsplasser for avfall skal det settes av nok plass til å kunne håndtere kildesorteringsordninger.

4.5 Lekeareal

For feltet B2F er det i gjeldende (overordnede) reguleringsplan satt krav til minimum 0,5 daa felles lekeareal, med et areal på minimum 10 m² pr boenhet, innenfor en avstand på maksimalt 50 meter fra inngang. Størrelsen på felles lekeplass skal være minimum 150 m² per plass.

På grunn av bratt terrengforhold og av at lekeplassen ikke er detaljprosjektert er det regulert inn tilstrekkelig areal til lekeplass på ca. 2 daa mellom friområdet og boligområdet. Lekeplassen er plassert i midten og lavere i terrenget pga. vindforhold.

For hver niende boligenhet i områder benevnt BKS og BFS skal det opparbeides en felles lekeplass på min 150 m² i området benevnt o_BLK (felles lekeplass). o_BLK skal sikres mot fall (jf. evt. stup).

På grunn av bratt terrengforhold er det vanskelig å oppfylle avstandskravet på 50 m. For de boligene som ligger lengst unna vil avstanden være på ca. 250 m. Lekeplassen skal imidlertid være tilgjengelig fra alle boligtomtene via atkomstveien. Det er dessuten regulert inn sti (turveier) til lekeplassen.

Videre er det tatt inn i bestemmelsene at det skal opparbeides en lekeplass på min 150 m² i området benevnt BBB, som skal betjene dette delfeltet.

Lekeplassene tenkes tilrettelagt for variert lek og uteopphold og skal utformes med spesiell vekt på tilgjengelighet for alle.

4.6 Universell utforming

Det er forholdsvis bratt en del steder på planområdet, og dermed vanskelig å oppfylle kravet til universell utforming av uteoppholdsarealet for tomtene og atkomst til boligene inne på tomte, uten å gjøre store terrenginngrep.

På samme måte er det vanskelig å oppfylle kravet til universell utforming på atkomstveiene og turveiene der terrenget er meget kupert, uten å gjøre store terrenginngrep.

Det er tatt inn i bestemmelsene at prinsipp for universell utforming og tilgjengelighet skal legges til grunn ved utforming av bygninger, atkomst, parkeringsplasser, turveier og lignende så langt det lar seg gjøre.

Slik planforslaget foreligger nå har atkomstveiene (o_SKV1 og o_SKV2) stort sett en helning på mer enn 1:20, med unntak av et kortere parti på ca. 100 m med en helning på ca. 1:14 (ved BFS4).

Kravet til universell utforming kan oppfylles når det gjelder gangatkomst til lekeplassen (o_GTD1 og o_GTD2). Tilrettelegging i o_GTD2 vil kreve store terrenginngrep.

Videre er det tatt inn i bestemmelsene at av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5 % være utformet og reservert for forflytningshemmede (gjelder området benevnt BBB).

4.9 Rekkefølgebestemmelser

Det er i bestemmelsene stilt rekkefølgekrav knyttet til følgende forhold:

- Situasjonsplan/utomhusplan
- Fotomontasje/perspektiver
- ~~Skolekapasitet~~
- Grunnforhold
- Teknisk infrastruktur, herunder lekeplass
- Bygge- og anleggsfasen (ulempeplan)
- Sikringstiltak

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan men avviker noe fra gjeldende reguleringsplan når det gjelder følgende forhold:

- Boligtype

I forhold til det som åpnes for i gjeldende reguleringsplan (frittliggende småhusbebyggelse) ønskes det en noe variert bebyggelse i planområdet for å imøtekomme etterspørselen etter forskjellige typer bebyggelse. Det foreslås derfor åpnet for kjedede eneboliger og lavblokker i planområdet.

- Byggehøyder

Som følge av at man åpner for lavblokker er mønehøyden foreslått økt med en halv meter til 9,5 m for området benevnt BBB. For områder benevnt BKF1 – BFK2 er gesimshøyden foreslått redusert til 4 m for å minske de negative virkningene ift. landskapet.

- Utnyttingsgrad

Videre er det foreslått en høyere utnyttingsgrad på deler av planområdet. Dette gjelder områder regulert til konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Den høyere utnyttingsgraden henger sammen med at det åpnes for andre typer bebyggelse i planområdet. Foreslåtte utnyttingsgrad vurderes ikke å gå utover private uteoppholdsareal. Både delfeltene og planområdet som helhet vurderes å tåle foreslåtte utnyttingsgrad.

5.2 Landskap og estetikk

Terrenget i planområdet er bratt. For at de nye atkomstveiene skal kunne ligge best mulig i terrenget kreves det store terrenginngrep. Atkomstveienes krav til stigning og utforming har vært styrende for plassering av boligbebyggelsen.

Planforslaget vil medføre endringer i landskapet. For å legge til rette for både veier og boligbebyggelse vil terrenget måtte bearbeides en del. Derfor er det i bestemmelsene (jf. § 2.5) stilt krav til landskapstilpassning og estetikk. Her står det bl.a. at all bebyggelse skal tilstrebes tilpassing til eksisterende landskap og at alle skjæringer og fyllinger skal forsøkes å gis en utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.

For delfeltene BKS1 og BKS 2 som ligger lengst nord er byggehøydene foreslått begrenset til 4 m over gjennomsnittlig planert terreng for å minske de negative virkningene ift. landskapet.

5.3 Trafikkforhold

Planlagt utbygging vil føre til økt biltrafikk, men beregnet økning forventes ikke å gi avviklingsproblemer i Skytterhusveien som er hovedatkomstvei til Skytterhusfjell-området.

Det er regulert inn bussholdeplasser i nærheten av planområdet, disse planlegges bygd. Dette vil kunne oppmuntre til økt bruk av kollektiv transport. Noe man anser som positivt.

5.4 Barns interesser

Planforslaget vurderes ikke å medføre behov for økt skole- eller barnehagekapasitet, da skole- og barnehagekapasitet i Kirkenes er tilstrekkelig.

Videre er det regulert inn tilstrekkelig areal til lekeplass i planområdet. Lekeplassene vil få gode solforhold og vil bli skjermet mot biltrafikk.

5.5 Naturverdier og forholdet til naturmangfoldloven

Det er ikke registrert hverken verdifulle naturtyper eller artsforekomster i planområdet. Det foreligger heller ingen kjente registreringer av biologisk mangfold i planområdet, men ut fra vurderinger av eksisterende terreng og vegetasjon er det lite som tilsier at det vil være funn. På bakgrunn av dette er det ikke gjort noen videre undersøkelser for å øke kunnskapsnivået eller vurdert tiltak i forhold til føre-var prinsippet, jf. naturmangfoldlovens §§ 8 og 9. Planlagt utbyggingen vurderes ikke å påføre nye eller fremtidige belastninger på eksisterende naturmangfold. Vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 10,11 og 12 er av den grunn ikke tatt ytterligere stilling til. Planforslagets virkninger for naturmangfoldloven vurderes å være små.

5.6 Sosial infrastruktur

Nærmeste barne- og ungdomsskole ligger i Kirkenes tettsted, ca. 3,5 km nord for fra Skytterhusfjellet. Nærmeste barnehage ligger ca. 400 m sørvest for planområdet.

Utbygging av et nytt sykehus er i full gang ca. 800 m sørvest for planområdet. Videre planlegges det etablert dagligvarebutikk i Skytterhusfjellet.

5.7 Avveining av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort ovenfor vurderes planforslaget i liten grad å medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

6. Risiko og sårbarhets analyse (ROS)

ROS-skjemaet er gjennomgått og vurdert og det konkluderes med at det ikke er behov for spesielle tiltak i forbindelse med dette planarbeidet utover sikring av skjæringer og skrenter, jf. bestemmelsenes § 2.8 og dokumentasjon av grunnforhold, jf. bestemmelsenes § 6.1.

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	Det er ikke registrert områder med potensielt fare for hverken jord-, flom-, snøskred eller steinsprang i planområdet.
	Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning?	x	Løsmassene består av tynn morene og randmorene ifølge NGUs løsmassekart. Utført befaring viser at det er minimalt med løsmasser i planområdet. Etter en nærmere studie av løsmassekartet og befaring i planområdet vurderes fare knyttet til kvikkleire å være svært liten. Det er imidlertid tatt inn i bestemmelsene at dokumentasjon på at grunnforholdene er undersøkt av geoteknisk fagkyndig skal legges ved rammesøknaden.
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	x	
	Er området utsatt for flom i elv eller bekk/ lukket bekk?	x	
	Er det radon i grunnen?		Det er lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.
	Annet (spesifiser)?	x	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?		

• Hendelser på veg	x	
• Hendelser på jernbane	x	
• Hendelser på sjø/vann/elv	x	
• Hendelser i luften	x	
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området?		
• Utslipp av giftige gasser/væsker	x	
• Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser	x	
Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		
• Elektrisitet	x	
• Teletjenester	x	
• Vannforsyning	x	
• Renovasjon/spillvann	x	
Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
• Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer?	x	
• Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	x	
Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		
• Til skole/barnehage	x	
• Til nærmiljøanlegg (idrett etc.)	x	
• Til forretning	x	
• Til busstopp	x	
Brannberedskap		
• Omfatter området spesielt farlige anlegg?	x	

	<ul style="list-style-type: none"> • Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)? 		Oppfylging av minimumskrav til slukkevann, jf. håndboka, dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.
	<ul style="list-style-type: none"> • Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil? 	x	Brannbil vil få tilgang til planområdet både nord- og sørfra.
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?		Det er ingen kjente industriforetak i Skytterhusfjellet.
	<ul style="list-style-type: none"> • Gruver: åpne sjakter, steintipper etc. 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer etc. 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Annet (spesifiser) 		
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	x	På grunn av bratt terreng i planområdet vil planlagt utbygging mest sannsynlig føre til høye skjæringer og skrenter. Det er derfor tatt inn i bestemmelsene at høye skjæringer og skrenter skal ved behov sikres med gjerde med tilstrekkelig høyde.
	Annet (spesifiser)	x	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	<ul style="list-style-type: none"> • Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten? 	x	

7. Behandling av planforslaget

7.1 Offentlig ettersyn

Utvalg for plan og samferdsel behandlet saken i møte 16.02.2016 og det ble fattet følgende vedtak:

Med medhold i Plan og bygningsloven § 12-10 vedtar utvalg for Plan og Samferdsel å legge planforslag for «detaljregulering for felt B2F i Skytterhusfjellet» med tilhørende bestemmelser og beskrivelse, datert 22.01.16 ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Planforslaget var utlagt i tidsrommet 09.03.16 – 20.04.16.

Utover plan – og bygningslovens formale krav ble det ikke gjennomført noen form for særskilt medvirkning. Administrasjonen var å orienterte i møte i rådet for likestilling av funksjonshemmede.

7.2 Innspillene ifm offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt til 11 «offentlige» instanser, inkl. Varanger Kraft og Finnmarkseiendommen. I tillegg alle naboer i Tunstadbakken og Skytterhusfjellet Borettslag.

Det kom inn 5 uttalelser til planforslaget, ingen med vesentlige merknader.

Reindriftsforvaltningen/ reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik, datert 14.03; ingen merknader

Finnmark Fylkeskommune, datert 22.03; ingen merknader

Sametinget, datert 30.03; ingen merknader

NVE, datert 29.04; ingen merknader. Tidligere innspill gitt i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid er ivaretatt.

Rådet for likestilling av funksjonshemmede; behandlet saken 21.04 og avgav følgende uttalelse; «Rådet for likestilling av funksjonshemmede ser at det er utfordringer med tanke på stigningsforhold. Rådet vil likevel påpeke at gangadkomst til lekeplasser og parkeringsplasser må ivaretas, slik at stigning på maks 1:20 bør etterkommes».

Rådmannens vurdering ;

Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig, uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.

De konkrete forhold knyttet til Universell utforming er omtalt i Teknisk Forskrift (TEK 10) til Plan- og bygningsloven, og det er prosjekteringen som sådan som må ta utgangspunkt i at mennesker med redusert funksjonsevne skal delta i dagliglivet uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.

Etter dette oppstiller reguleringsplanen kvalitetskrav om universell utforming slik det er gitt i regelverket, og det blir den prosjekterende og byggherrens ansvar å påse at kvalitetskrav stilt i regelverket følges opp.

Det kan oppstilles konkrete krav i reguleringsplanen. Men, dette synes å være en lite hensiktsmessig løsning. Likeledes synes det uhensiktsmessig da det i TEK 10 og veilederen til denne, er oppstilt en rekke unntaksregler. Hvorvidt unntaksreglene kommer til anvendelse vil også komme frem i detaljprosjektering for de enkelte fagområdene.

7.3 Endringer i planforslaget

Etter dette er det ikke kommet uttalelser som gjør det nødvendig å endre planen som følge av disse.

Rådmannen vil likevel tilrå at det gjøres noen endringer.

- bestemmelsene punkt 4.3 åpner for at det kan bygges en boenhet/ leilighet på inntil 70 m², i områdene for frittliggende småhusbebyggelse.

En ny gjennomgang og vurdering basert på senere års faktisk bygde boliger, gjør at rådmannen vil tilrå at det for enkelte tomter/ områder i planen kan åpnes for inntil 2 boenheter/ leiligheter og at det ikke settes noe størrelsesbegrensning på 70 m². Størrelsesbegrensning foreslås innført gjennom et nytt punkt hvor det angis at leiligheter må være mindre enn hovedleiligheten, og fanges også opp av maks tillatt bruksareal. Størrelsesbegrensning på 70 m² kan synes kunstig så lenge leiligheten er mindre enn hoveddel.

Det foreslås også et nytt punkt om at slike boenheter/ leiligheter kan ha inntil 2 soverom + oppholdsrom (stue) (altså en 3-roms) for å begrense at bileilighet blir større enn hoveddel.

Tomter/ områder som er egnet for hoveddel og 2 leiligheter fremgår av plankartet og en enkel illustrasjon. Egnetheten er i hovedsak vurdert ut fra tomtestørrelse og terrengforhold.

Slik planen nå fremstår gis det nå anledning til å bygge hus med 2 leiligheter på 10 tomter og hus med 1 leilighet på 13 tomter. Det vil si at det kan bygges inntil 10 flere boenheter slik planen nå fremstår.

For tomtene/ arealene for kjedet enebolig/ rekkehus og arealer for blokkbebyggelse foreslås det ingen endringer.

Ulempene vil i hovedsak være knyttet til trafikkavvikling, altså større trafikkbelastning med flere boenheter innenfor området. De interne veiene i boligfeltet er imidlertid planlagt på en slik måte at denne trafikkøkningen ikke får noen betydning, jfr. krav i veinormalen.

Det har jo også i mange år vært et overordnet nasjonalt mål å bygge ut boligarealene med en høy utnyttelse da dette samlet sett gir mindre belastning på naturmiljøet.

Etter rådmannens vurdering gir disse endringene til sammen et mer fleksibelt og bedre styringsverktøy for boligbyggingen i dette området, og fordelene med flere boenheter fremstår som større enn ulempene.

Endringene som er foreslått endrer på ingen måte planen i hovedtrekkene, og ligger derfor innenfor kommunens egen vedtakskompetanse og det er således heller ikke nødvendig med nytt offentlig ettersyn.

Det vil til formannskapet som økonomiutvalg / kommunestyret lages en egen sak om kostnadene knyttet til selve utbyggingen og kostnadsfordelingen på de enkelte tomtene.

7.4 Mindre endringer i planen

Herunder redegjøres for mindre endringer i planen (12.04.18):

Det er for planbestemmelsene benyttet en ny mal og hele dokumentet er derfor revidert iht. denne malen (nasjonal mal for planbestemmelser).

Endringer i planbeskrivelsen er markert med gul uthevingsfarge.

Fellesbestemmelser for hele planområdet:

Støy:

Henvisning til støyretningslinje er oppdatert til ny gjeldende retningslinje.

Parkering:

Parkeringsbestemmelsene for småhusbebyggelse er endret til å beregnes av kvadratmeter istedenfor per boenhet.

Lekeplass:

De generelle bestemmelsene for lekeplass er endret. Dette fordi størrelsen var knyttet opp mot boenhet og håndheving av bestemmelsen ville bli svært vanskelig.

Landskap og estetikk:

Bestemmelsene er forenklet for å lettere å kunne håndheve disse.

Skogvern:

Generelle bestemmelser om skogvern er fjernet og erstattet med ny bestemmelse for grønnstruktur (3.3.1 e).

Bestemmelser til arealformål:

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg:

Bestemmelsene er forenklet for å kun gjelde forhold som er relevante for byggesaksbehandlingen.

Frittliggende småhusbebyggelse:

Planbestemmelsene er forenklet slik at det åpnes for eneboliger, eneboliger med utleie og tomannsboliger innenfor. I planen var det satt bestemmelser om antall boenheter i boliger med utleie. Dette er imidlertid ikke en god løsning da lovverket også åpner for utleie av egen bolig. Dermed mister man kontrollen vedrørende utnyttning av tomte og belastningen i feltet. Nå vil parkeringsbestemmelsene og BYA styre hvor stor bolig og tilhørende bebyggelse som kan etableres på tomtene.

Etter en ny vurdering har man kommet til at deler av feltet egner seg for boliger med pulttak framfor saltak. Det er også en trend man nå ser å bygge hus med alternative takformer. Med pulttak menes både ordinære pulttak og varianter av pulttak, for eksempel «dobbel» pulttak hvor to pulttak møtes i ulik høyde på midten av taket.

Det er synliggjort at 4 tomter innenfor feltet kan bygges uten sokkel og bestemmelsene for de aktuelle tomtene er endret slik at de kan bygges uten sokkel. Ellers er hovedregelen sokkel.

Etasjetall og «loft» er fjernet fra bestemmelsen og reguleres nå kun med maks høyde. Normalt vil et hus med saltak og gesimshøyde 7 meter ikke bli mere enn to etasjer (inkl sokkel), men man vil kunne få et mindre areal i en tredje etasje/«loft», avhengig av takvinkel. Kotehøydene utarbeidet i forbindelse med planen er tatt inn som retningslinjer i planbestemmelsene. Plassering av bolig på tomtene i forhold til kringliggende bebyggelse skal vises i byggesaken.

Når det gjelder belastningen i boligfeltet vil den tidligere høye graden av utleiedeler nå delvis erstattes med tomannsboliger, uten utleiedeler. Den samlede belastningen (trafikk osv.) i området vil derfor ikke bli vesentlig større.

Terrenget i området er bratt og etablering av boliger vil kreve til dels mye sprengningsarbeid. For å redusere kostnadene ved sprengningsarbeid og unngå «kompromissløsninger» med tanke på terrengtilpasning er det lagt opp til tomannsboliger. Dermed vil kostnadene for sprengningsarbeidet kunne deles på to. Alt i alt vil dette bedre mulighetene for at planen faktisk gjennomføres.

Blokkbebyggelse:

Krav om saltak er fjernet. Det er isteden gitt bestemmelser om at bebyggelsen innenfor BBB skal ha et harmonisk og enhetlig uttrykk.

Byggegrense mot friområde:

Byggegrense mot friområde (GF1) er fjernet. Denne var satt til 7 meter og begrunnelsen for dette framkommer ikke av de opprinnelige plandokumentene. Når denne er fjernet vil de generelle byggereglene avgjøre hvor nært eiendomsgrensen det kan bygges.