

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Skytterhusfjellet, felt B2B

Planens ID:	2016007
Arkivsak ID:	16/3192
Websak nr.:	16/3192
Varsel om oppstart:	19.01.2017
1.gangs behandling:	13.02.2018
Utlagt til offentlig ettersyn:	16.02.2018
Dato for siste revisjon:	26.04.2018
Planvedtak:	22.05.2018



Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNN FOR REGULERINGEN	3
1.1 Om forslagsstiller	3
1.2 Forhold til overordnet planverk.....	3
1.3 Mål og ambisjoner	3
1.4 Planavgrensning	3
1.5 Andre planer i området.....	3
1.6 Vurdering av kravet til konsekvensutredning	3
1.7 Relevante rikspolitiske retningslinjer / statlige planretningslinjer	4
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.....	4
2.1 Beliggenhet.....	4
2.2 Planstatus	5
2.3 Eiendomsforhold	6
2.4 Annen relevant informasjon	6
2.5 Tilstand og bruk	6
3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	7
3.1 Om planprosessen.....	7
3.2 Innspillene i forbindelse med oppstartsvarsel	8
4. PLANFORSLAGET	13
4.1 Arealbruk.....	13
4.2 Begrunnelse for valgte løsninger	19
4.3 Gjennomføring	21
5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	22
6. RISIKO OG SÅRBARHETS ANALYSE (ROS).....	24
7. BEHANDLING AV PLANFORSLAGET	28
7.1 Offentlig ettersyn.....	28
7.2 Innspillene i forbindelse med offentlig ettersyn	28
7.3 Endringer i planforslaget.....	30

1. Bakgrunn for reguleringen

1.1 Om forslagsstiller

Tiltakshaver:

- Toto Utvikling Nord AS, Dr. Wessels gate 2, 9900 Kirkenes.
- Toto Utvikling Nord AS er fester av tomt. Grunneier er Sør-Varanger kommune.

Konsulent:

- Stilla Utvikling AS v/ master i arkitektur Olav Fåsetbru Kildal er plankonsulent.
- Stilla Utvikling AS har tilstrekkelig kompetanse, jf. krav i PBL § 12-3, og firmaet har per dags dato 3 ansatte sivilarkitekter/mastere i arkitektur.

1.2 Forhold til overordnet planverk

Forslag til ny detaljreguleringsplan ligger innenfor reguleringsplan av 22.03.2007 for området Skytterhusfjellet og har feltbetegnelse B2B og arealformål konsentrert småhusbebyggelse.

1.3 Mål og ambisjoner

Reguleringsplan for Skytterhusfjellet av 22.03.2007 stiller krav om utarbeidelse av detaljplan for område B2B med arealformål konsentrert småhusbebyggelse. Hensikten med detaljplanen er å konkretisere innen de overordnede rammer som ligger i områdereguleringen for å klargjøre for byggesøknad. Detaljplanen har som mål å forberede for hovedsakelig konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer, parkering og adkomstvei innenfor planens avgrensning. Detaljplanen har som mål å sikre gode bokvaliteter i området som beskrevet i overordnet reguleringsplan, med fokus på et godt bomiljø med variert sammensetning av boliger med god klimatilpasning.

Utfordringer som søkes løst i detaljreguleringen er anleggelse av adkomstvei, og veinett slik at god klimatilpasning for veier og bebyggelse sikres. Andre utfordringer som søkes løst er hensynet til universell utforming og tilgjengelighet for utearealer og boliger veid opp imot ønske om å holde behovet for terrenginngrep på et fornuftig nivå. Det fremtidige utbyggingsprosjektet har som ambisjon å bli et boligfelt med variert sammensetning av boliger, med gode, skjermede uterom.

1.4 Planavgrensning

Planens avgrensning følger de avgrensningene som er satt i områdereguleringen "Reguleringsplan for Skytterhusfjellet" vedtatt 22.03.2007. Planens avgrensning følger grensene for tomt B2B.

1.5 Andre planer i området

Området / tomten som ligger innenfor denne detaljreguleringens formålsgrense er tidligere detaljregulert ved detaljregulering vedtatt 07062013. Denne detaljreguleringen vil oppheves ved vedtak av ny detaljregulering. Overordnet plan for området er områdereguleringen "Reguleringsplan for Skytterhusfjellet" vedtatt 22.03.2007. Ved vedtatt detaljreguleringsplan vil detaljreguleringsplan gjelde foran områdereguleringen.

1.6 Vurdering av kravet til konsekvensutredning

I forbindelse med varsel om oppstart av detaljregulering er planen vurdert av Sør-Varanger kommune etter forskrift om konsekvensutredning og Sør-Varanger kommune har konkludert

med at planen ikke skal konsekvensutredes. Det legges avgjørende vekt på at tiltaket er avsatt til formålet i både reguleringsplan for Skytterhusfjellet og kommuneplanens arealdel.

1.7 Relevante rikspolitiske retningslinjer / statlige planretningslinjer

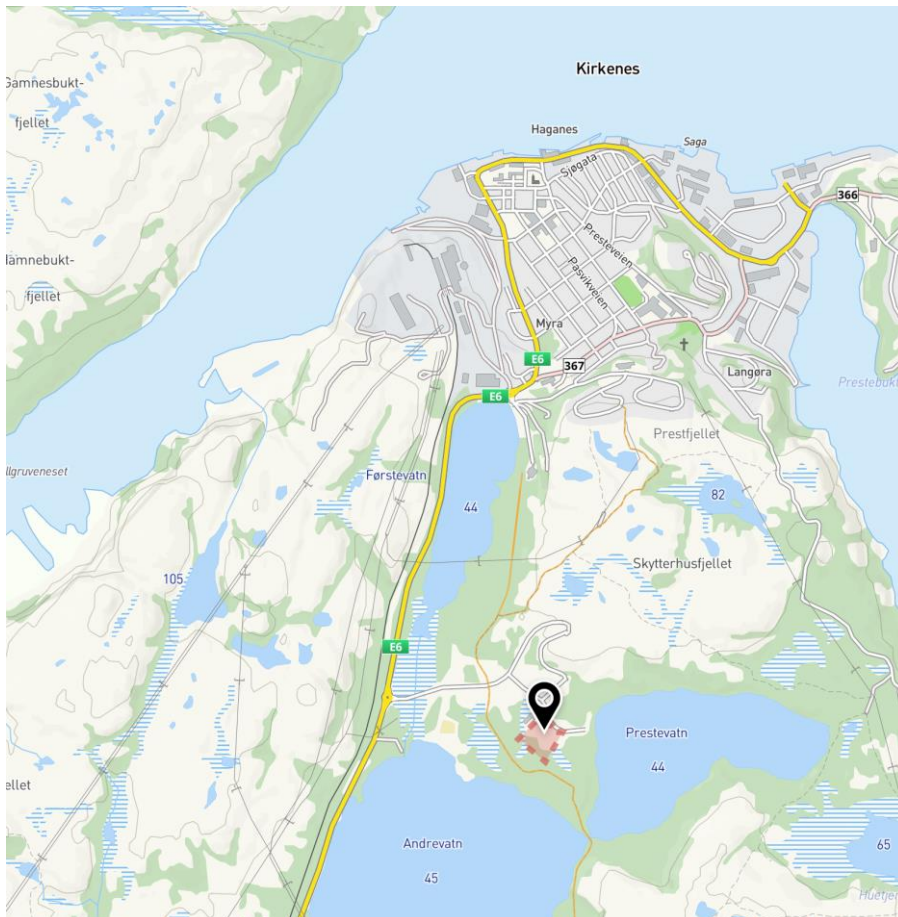
Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, T-2/08, er relevant for planarbeidet. Krav til nærlekeplass satt i områdereguleringen, som er videre detaljert i detaljreguleringen, er et eksempel på hvordan dette er ivaretatt i planarbeidet.

2. Beskrivelse av planområdet

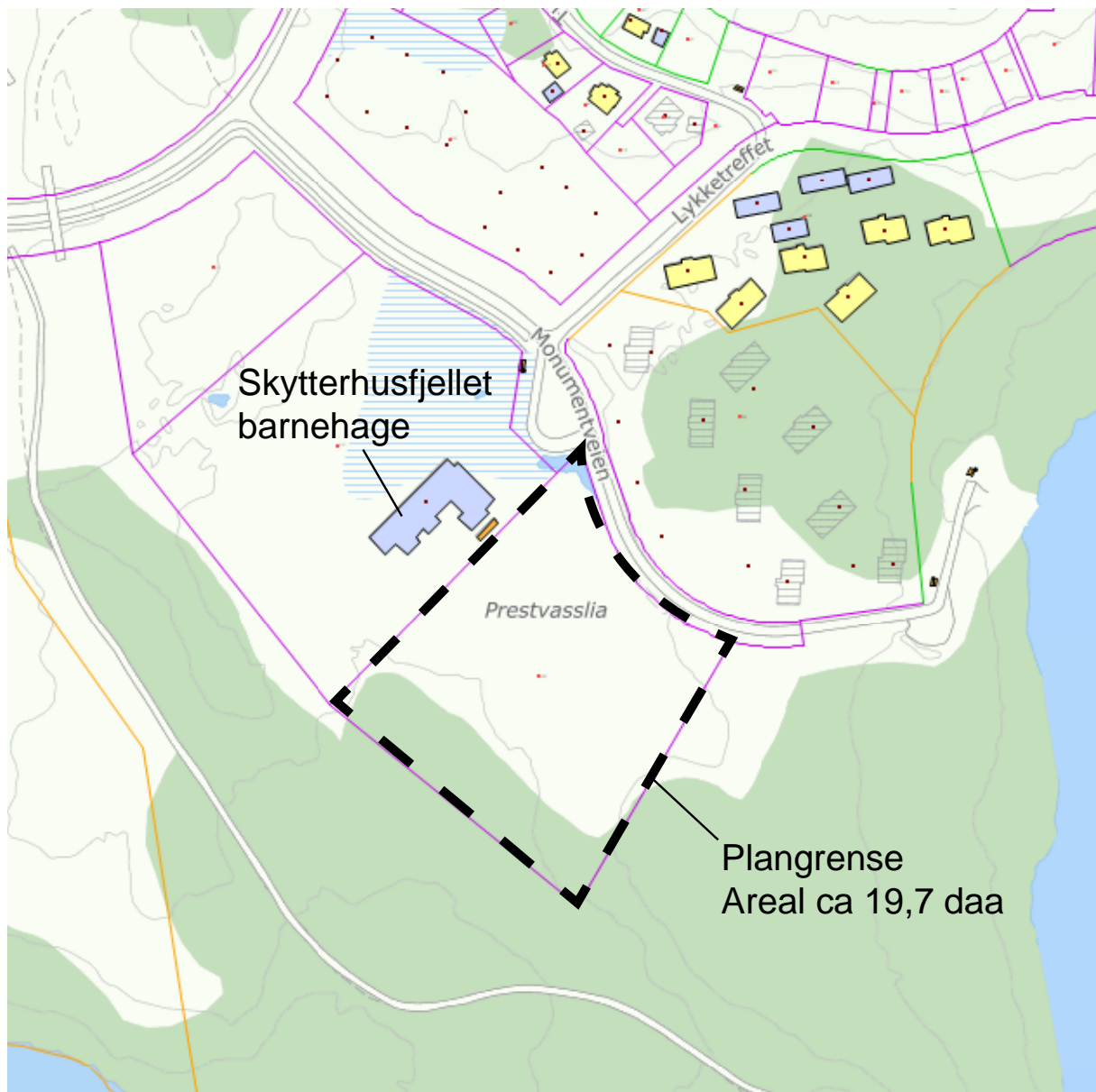
2.1 Beliggenhet

Sør-Varanger kommune, Skytterhusfjellet, tomt B2B, gnr. 26 bnr. 155. Området / tomten ligger omkring 3 km sør for Kirkenes sentrum.

Kartutsnitt:



Detaljplanens avgrensning:



2.2 Planstatus

Gjeldene plan for område er detaljregulering vedtatt 07062013. Denne detaljreguleringen vil oppheves ved vedtak av ny detaljregulering. Overordnet plan for området er områdereguleringen "Reguleringsplan for Skytterhusfjellet" vedtatt 22.03.2007.

Området grenser i øst mot tomt som i områdereguleringen "Reguleringsplan for Skytterhusfjellet" vedtatt 22.03.2007 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse (B2C). I vest mot område som er regulert til offentlig bebyggelse der det er bygget en barnehage med tilhørende uteområder. I Nord grenser området mot en samlevei, Monumentveien, der det på motsatt side av veien ligger et område som er detaljregulert til konsentrert småhusbebyggelse (B2D). Sør for tomten ligger et område som er regulert til lysløype. Det kjennes ikke til

pågående planarbeider i nærområdet. Områdereguleringen for Skytterhusfjellet ivaretar at de enkelte tomtene i området sees i sammenheng med hverandre.

2.3 Eiendomsforhold

Hjemmel til grunn har Sør-Varanger kommune. Sør-Varanger kommune har bortfestet eiendommen til Toto Utvikling Nord AS. Det finnes ingen tinglyste rettigheter/heftelser som er relevante for plansaken.

2.4 Annen relevant informasjon

-

2.5 Tilstand og bruk

Reguleringsområdet er på omkring 19,7 daa. Området ligger sør for Kirkenes sentrum med nærhet både til byen og friluft-/ rekreasjonsmuligheter. Området har tidligere i hovedsak vært brukt til friluftsmål før overordnet reguleringsplan for Skytterhusfjellet ble vedtatt, Overordnet infrastruktur med hovedadkomstveier er etablert i henhold til områderegulering for Skytterhusfjellet.

Topografisk er området delt i et relativt flatt platå i den nord, nordøstlig delen av området og en slak helning mot sør, sør-vest i den sør, sør-vestlige delen av området. Det er områder med fjell i dagen på tomten, spesielt i vestlig del av tomten som grenser mot Skytterhusfjellet barnehage og den østlige delen av tomten. Begrensede deler av tomten har spredt vegetasjon i form av enkelte busker og lav bjørk, dette gjelder et område i den sør-sørvestlige delen av området og et område i den nordvestlige delen av området.



Nordlig del av tomt sett fra øst mot vest, Skytterhusfjellet barnehage på nabolomt i bakgrunnen.



Sørlig del av tomt sett fra øst mot vest, Skytterhusfjellet barnehage på nabotomt bak til høyre.

3. Planprosess og medvirkning

3.1 Om planprosessen

Det ble avholdt oppstartsmøte for planarbeidet 24.11.2016. Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt naboer/berørte parter/offentlig & private høringsinstanser den 16.01.2017 og kunngjort i Sør-Varanger avis den 19.01.2017 med frist for innspill den 16.02.2017.

I forbindelse med oppstart er følgende naboer/berørte parter/offentlige & private høringsinstanser varslet direkte:

Finnmark Fylkeskommune
Fylkesmannen i Finnmark
Sametinget
Statens Vegvesen
Varanger Kraft
Statnett
Finnmarkseiendommen
Reinbeitedistrikt 5A & 5C
NVE
Skogbrukssjefen i Finnmark
Telenor Networks
Kystverket
Fiskeridirektoratet

Avinor
Luftfartstilsynet
Forsvarsbygg
Tromsø museum
Direktoratet for mineralforvaltning
Mattilsynet
Havnestyret
Eldrerådet
Sør-Varanger Ungdomsråd
Rådet for likestilling av funksjonshemmede
Opplysningsvesenets Fond
Kirkenes Utbygging AS

3.2 Innspillene i forbindelse med oppstartsvarsel

Nedenfor er alle innspill referert, med en kort kommentar til hver enkelt.

Fra: Finnmark Fylkeskommune

Dato: 26.01.2017

Innspill:

- Detaljreguleringen er i tråd med overordnede planer, så konklusjon om at planen ikke skal konsekvensutredes støttes.
- Utbygging og gjennomføring av tiltak bør skje i samsvar med rikspolitisk retningslinjer for barn og unge, T-2/08.
- Generell påminnelse om innhold i planbeskrivelse og regelverk knyttet til fastsettelse av grad av utnytting.
- Hensyn til estetisk utforming av omgivelsene skal ligge som premiss i all planlegging.
- Det er viktig at arealer som skal være avsatt for allmennheten blir vurdert opp mot kriteriet om universell utforming.
- Folkehelse skal integreres i all planlegging. Det skal i planleggingen tas hensyn til faktorer som kan ha innvirkning på helsen.
- Fargelegging, skravur og annen symbolbruk i plankart skal være i samsvar med nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

Kommentar:

- Krav til opparbeidelse, omfang og kvalitet av lekearealer for barn nedfelles i planbestemmelser. Områderegulering angir og spesifiserer krav, disse føres videre i detaljregulering.
- Hensyn til estetisk utforming nedfelles i planbestemmelser.
- Prinsippet om universell utforming er hensyntatt i utforming av detaljregulering. Bebyggelsen er lagt i terrenget slik at det legges til rette for å innfri trinnfri gangadkomst fra parkering til bygning med boenhet. Det nedfelles i planbestemmelser at utearealer skal følge kriterier for tilgjengelighet nedfelt i teknisk forskrift.
- Det tas hensyn til punkt om folkehelse gjennom bevist utforming av gangforbindelser / snarveier og muligheter til å bevege seg til fots innenfor planområdet. Planområdet ligger med direkte grense mot lysløype i sør som kan benyttes både vinter og sommer.
- Plankart utarbeides iht. krav og veiledninger.

Fra: Fylkesmannen i Finnmark

Dato: 13.02.2017

Innspill:

- Anbefaling om å bruke reguleringsplanveileder fra miljøverndepartementet
- Hensyn til estetisk utforming av omgivelsene skal ligge som premiss i all planlegging.
- Innspill om fastsetting av grad av utnytting på plankart eller i planbestemmelser.
- Fylkesmannen forventer at barn og unges interesser blir ivaretatt gjennom planarbeidet.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 skal legges til grunn ved arealplanlegging.
- Innspill om å innarbeide vurdering av hensynet til naturmangfoldet i planbeskrivelsen.
- Innspill om å benytte veileder fra DSB for utarbeidelse av ROS-analysen som følger planbeskrivelsen.
- Tilbud om kvalitetssikring av arealplankart for kommunene.

Kommentar:

- Reguleringsplanveileder fra miljøverndepartement er benyttet under arbeidet med detaljplan. Planbeskrivelse er utformet etter mal oversendt fra Sør-Varanger kommune i forbindelse med oppstartsmøte.
- Hensyn til estetisk utforming nedfelles i planbestemmelser.
- Grad av utnytting fastsettes i plankart og detaljplanens planbestemmelser.
- Krav til opparbeidelse, omfang og kvalitet av lekearealer for barn nedfelles i planbestemmelser. Områderegulering angir og spesifiserer krav, disse føres videre i detaljregulering.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 angir i punkt 1.2 Virkeområde at retningslinjen kommer til anvendelse ved etablering av nye boliger ved eksisterende eller planlagt støykilde. Det vurderes dit at det gjeldene planområdet ikke faller inn under dette virkeområdet da det ikke foreligger noen eksisterende eller planlagt støykilde i nærheten av planområdet. Helikopterlandinger ved Nye Kirkenes Sykehus er vurdert som sporadisk i denne sammenhengen og slik sett ikke som noen planlagt støykilde.
- Vurdering av hensyn til naturmangfoldet, jf. Naturmangfoldloven kapitel II, er behandlet i kapitel 5 i planbeskrivelsen.
- For ROS-analysen er det tatt utgangspunkt i mal vedlagt oversendt mal for planbeskrivelse fra Sør-Varanger kommune i forbindelse med oppstartsmøte for regulering.
- Innspillet om tilbudet om kvalitetssikring av arealplankart tolkes til å være til saksbehandler i kommunen.

Fra: Sametinget

Dato: 16.01.2017

Innspill:

- Sametinget har utarbeidet en planveileder for sikring av naturgrunnlaget for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv.

- Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det aktuelle området og har ingen kulturminnefaglige merknader til planarbeidet.
- Aktsomhetsplikten må innarbeides i planbestemmelser. Konkret forslag til planbestemmelse angitt i brev.
- Påminnelse om at samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge kulturminneloven § 4 annet ledd.

Kommentar:

- Aktsomhetsplikten nedfelles i planbestemmelser. Forslag til tekst til planbestemmelse innarbeides i planbestemmelsene for området.

Fra: Statens vegvesen, Vegavdeling Finnmark

Dato: 13.02.2017

Innspill:

- Vegvesenet ber om at vegløsninger utarbeides etter Statens vegvesens håndbok N100 – Veg og gateutforming.
- Anbefaler at trafiksikkerhet blir tema i risiko- og sårbarhetsanalysen.

Kommentar:

- Adkomstvei i planområdet utformes med tverrprofil angitt i Håndbok 100 – Veg og gateutforming.
- Trafiksikkerhet behandles som tema i risiko- og sårbarhetsanalysen.

Fra: Kystverket, Troms og Finnmark

Dato: 17.01.2017

Innspill:

- Kystverket har ingen interesser innenfor det oppgitte planområdet.

Kommentar:

- Innspillet tas til orientering.

Fra: Fiskeridirektoratet, Kyst og havbruksseksjonen i region Nord

Dato: 23.02.2017

Innspill:

- FIN har ingen merknader til detaljreguleringsplanen.

Kommentar:

- Innspillet tas til orientering.

Fra: Avinor AS

Dato: 06.02.2017

Innspill:

- Gitt terrenghøyde innenfor planområdet på ca. 57-63 m.o.h. vil ikke en boligbebyggelse komme i konflikt med høyderestriksjonsflaten over planområdet som ligger på kote 204-211 m.o.h. jfr. høyderestriksjonsflater i restriksjonsplanen for Kirkenes Lufthavn.
- Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjoner for flynavigasjonsanleggene ved Kirkenes lufthavn.

- Til orientering er planområdet ikke berørt av gjeldene flystøysoner for Kirkenes Lufthavn.

Kommentar:

- Innspillene tas til orientering, men har ikke betydning for det videre planarbeidet.

Fra: Direktoratet for mineralforvaltning

Dato: 18.01.2017

Innspill:

- DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og har dermed ingen merknader til varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplanen.

Kommentar:

- Innspillet tas til orientering.

Fra: Mattilsynet, avd. Finnmark

Dato: 18.01.2017

Innspill:

- Mattilsynet kan ikke se at dette på nåværende tidspunkt er noe vi skal uttale oss om.

Kommentar:

- Innspillet tas til orientering.

Fra: Skytterhusfjellet borettslag v/ styreleder Nils-Edvard Olsen

Dato: 16.02.2017

Innspill:

- Dimensjonering av Monumentveien må justeres til den økte trafikken som utbyggingen vil gi – belastning trykk og mengde samt bredden. Innspill om å pålegge fartsdumper. Innspill om å legge avkjøringen fornuftig i forhold til Skytterhusfjellet borettslag II.
- Innspill om det ikke skjer en skjult fortetting på tomten samt at utformingen av husene tar hensyn til det estetiske samt topografien.

Kommentar:

- Monumentveien ligger utenfor planområdet som skal detaljreguleres. Monumentveien ble, i likhet med planområdet, regulert og dimensjonert som del av områdereguleringen for Skytterhusfjellet fra 22.03.2007. Den nye detaljreguleringsplanen har til hensikt å følge de bestemmelser som ligger i områdereguleringen med hensyn til utnyttelse. Monumentveien skal derfor allerede være dimensjonert for utbyggingen som vil kunne skje innenfor planområdet.
- Ny avkjøring til reguleringsområdet vises i plankart og illustrasjonsplan.
- Detaljreguleringen har til hensikt å følge de bestemmelser som er satt i områdereguleringen med hensyn til utnyttelsesgrad og småhusbebyggelse. Slik sett vurderes det dit hen at en fremtidig utbygging ikke vil være en skjult fortetting, men en utbygging i tråd med områdereguleringen som er laget for Skytterhusfjellet.
- Hensynet til estetikk og forhold til naturgitte omgivelser nedfelles i planbestemmelser.

Fra: Skogbrukssjefen i Finnmark og Kvæningen Kommune

Dato: 03.03.2017

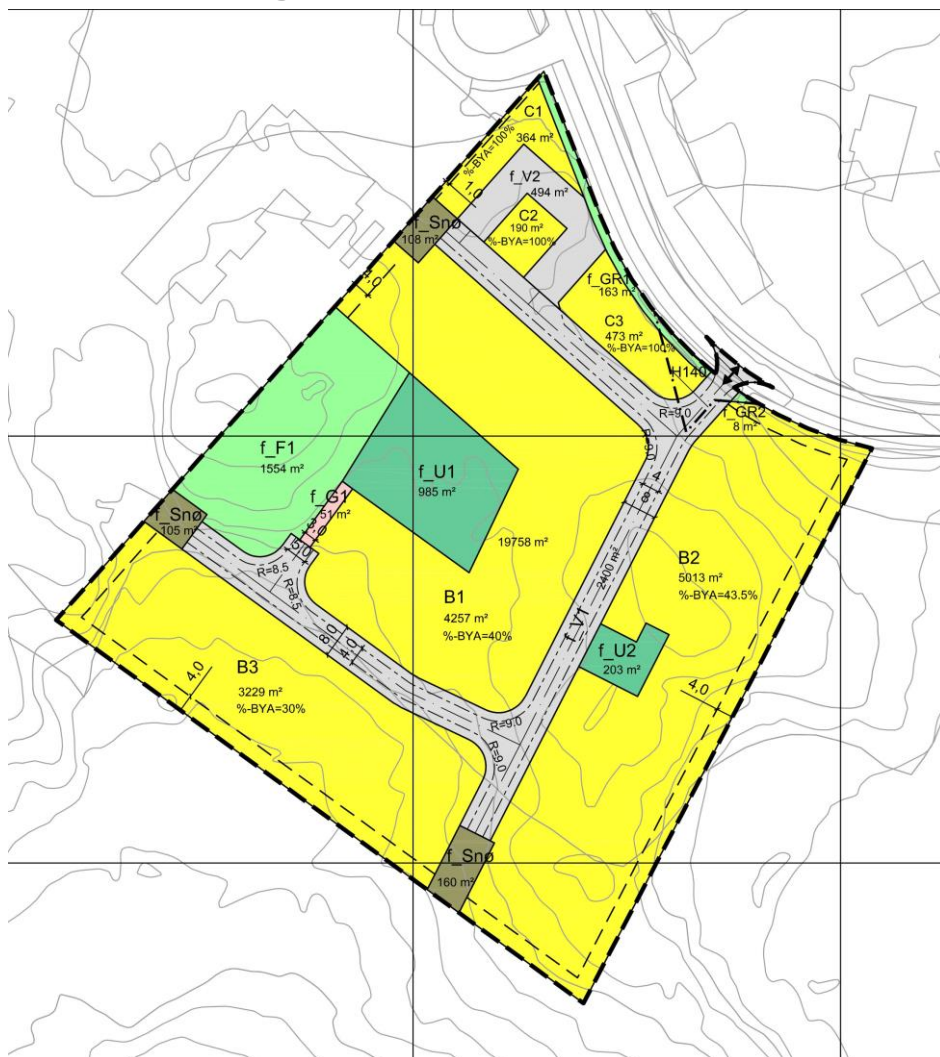
Innspill:

- Anmoder om at man må ha en intensjon om å ivareta og hensynta skog og trær i grønnstruktur og vegetasjonsskjerm i boligområder. Spesielt på Skytterhusfjellet som fremstår som relativt nakent og værhardt.
- All skog i Sør-Varanger er definert som verneskog gjennom skogbrukslovens § 12, dvs. skogen tjener som vern mot bebyggelse, dyrket mark, hindrer erosjon, sandflukt og lignende.
- Minner om at trær vokser, forandrer seg og blir både til glede og ulempe for beboerne i et område.
- Vil tillate skjøtsel fremfor å nekte hogst/skjøtsel i et boligfelt. Erfaring viser at det etter kort tid vil komme spørsmål fra beboere om tynning og stell av skogen i nærområdet, og det skal man tillate. En generell tillatelse har behov for veiledning, hvis mulig bra å få med i bestemmelsene.

Kommentar:

Det er avsatt et betydelig område i planen til friområde (F1). Avgrensningen av dette området er satt slik at et av områdene på tomten som i dag har mest/ tettest vegetasjon ikke blir disponert til bygging. Bestemmelsene for dette området er utarbeidet med både bestemmelse og retningslinje for hogst, rydding og stammekvisting. Anser formuleringen i bestemmelser og retningslinje som dekkende.

4. Planforslaget



4.1 Arealbruk

Generelt - Parkering

Parkeringsnorm er satt iht. norm i forslag til ny kommunedelplan for Sør-Varanger Kommune for ytre sone. Det skal avsettes areal til garasjer / carporter og oppstilling som følger:

- 1,0 plasser per boenhet for boenheter under 50 m².
- 2,0 plasser per boenhet for boenheter under 100 m².
- 3,0 plasser per boenhet for boenheter over 100 m².

Minst 1 plass per boenhet skal vises som plass i garasje/carport i situasjonsplan som følger byggesak. Dette skal sikre at det er plass til at det kan oppføres en plass i garasje/carport for hver boenhet.

4.1.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (B1)

Området B1 ligger på den flateste delen av tomten slik terrenget er i dag, på omtrent samme kotehøyde som barnehage på nabotomt.

I dette området skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse som for eksempel rekkehus, 2-mannsboliger, 4-mannsboliger eller lignende. For å gjøre det mulig å bygge flest mulig tilgjengelige boenheter innenfor formålet tillates det også å bygge horisontaldelte boliger som er sammenbygde med svalgang. Det tillates å sammenbygge inntil 6 boenheter totalt.

Maksimal grad av utnytting av område B1: %-BYA = 40%.

Maksimal gesimshøyde er 7,0 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ved pulttak er maksimal gesimshøyde for laveste gesims 7,0 m og maksimal gesimshøyde for høyeste gesims 8,5 m. Der hvor taket er forsynt med arker eller takopplett som stikker opp over takflaten regnes høyden til toppen av disse som mønehøyde. Innenfor høydebestemmelsene skal bebyggelsen oppføres i maksimalt 2 etasjer med loft. Boliger skal bygges med saltak eller pulttak med takvinkel mellom 7-30 grader. Hovedmøneretning / hovedgesimsretning for boligbygning skal ligge parallelt med lengderetningen av bygg.

All bebyggelse innenfor område B1 skal ha en estetisk utforming som harmonerer med hverandre og sammen danner en helhet. Utvendig kledning / fasade skal ha et hovedmateriale. Klare primærfarger tillates ikke bruket som hovedfarge og øvre ramme for bruk av glass i fasade er satt til 45 % av BRA.

Det er gjennom planbestemmelsene lagt opp til at garasje/carport plasser tilhørende boligområde B1 skal ligge på områdene C1-C3. For at det skal være enkelt å ta seg mellom C1-C3 og Uteoppholdsareal f_U1 er det nedfelt en bestemmelse som sier at det skal etableres en gangforbindelse nord-sør mellom C1-C3 og Uteoppholdsareal f_U1 gjennom B1. For at det skal være enkelt å ta seg mellom Uteoppholdsareal f_U1 og f_U2 er det lagt inn en bestemmelse om at det skal etableres en gangforbindelse øst-vest gjennom B1 mellom f_U1 og f_U2.

Det tillates bygget parkeringsplasser tilhørende boligene B1 og gjesteparkeringsplasser innenfor området.

I område B1 vil bebyggelsen legges i en U-form som åpner seg mot ettermiddagssolen i vest.

For å sikre at boligbebyggelsen utformes for renblåsning og minimum fonndannelse i sentrale inngangssoner, samt å forebygge problemer med fonndannelser ved lave vinduspartier er det nedfelt planbestemmelser for dette iht. prinsipper i *Analyse av lokale vind- og snødriftsforhold rundt Skytterhusfjellet felt B2b*. Dette gjelder også for B2 og B3.

Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (B2)

Område B2 ligger langs øst av tomten med henvendelse mot øst og Prestevannet.

I dette området skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse som for eksempel rekkehus, 2-mannsboliger, 4-mannsboliger eller lignende. For å gjøre det mulig å bygge flest mulig tilgjengelige boenheter innenfor formålet tillates det også å bygge horisontaldelte boliger som er sammenbygde med svalgang. Det tillates å sammenbygge inntil 6 boenheter totalt.

Maksimal grad av utnytting av område B2: %-BYA = 43,5%.

Maksimal gesimshøyde er 7,0 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m regnet fra ferdig planert

terrengs gjennomsnittsnivå. Ved pulttak er maksimal gesimshøyde for laveste gesims 7,0 m og maksimal gesimshøyde for høyeste gesims 8,5 m. Der hvor taket er forsynt med arker eller takopplett som stikker opp over takflaten regnes høyden til toppen av disse som mønehøyde. Innenfor høydebestemmelsene skal bebyggelsen oppføres i maksimalt 2 etasjer med loft. Boliger skal bygges med saltak eller pulttak med takvinkel mellom 7-30 grader. Alle boliger innenfor byggeområdet B2 skal ha samme hovedmøneretning / hovedgesimsretning.

All bebyggelse innenfor område B2 skal ha en estetisk utforming som harmonerer med hverandre og sammen danner en helhet. Utvendig kledning / fasade skal ha et hovedmateriale. Klare primærfarger tillates ikke brukt som hovedfarge og øvre ramme for bruk av glass i fasade er satt til 45 % av BRA.

For område B2 legger planbestemmelsene opp til at parkeringsplassene som tilhører denne bebyggelsen kan legges inne på B2. Planbestemmelsene legger i tillegg opp til at enkelte av parkeringsplassene for boligene på B2 kan ligge på C1-C3.

I område B2 gjør utformingen av formåls grensen at bebyggelsen vil legge seg langs en rygg / høydedrag i landskapet som gir bebyggelsen utsikt mot øst og sol fra vest.

Boligbebyggelse (B3)

Området B3 ligger lengst sør på området der eksisterende terreng ligger litt lavere enn i resten av planområdet. I dette området skal det bygges småhusbebyggelse som for eksempel kjedede, tettliggende eller frittliggende eneboliger, 2-mannsboliger eller lignende. Eneboliger med utleiedel / sekundærleilighet tillates også i dette området.

Maksimal grad av utnyttning av område B3: %-BYA = 30%.

Maksimal gesimshøyde er 7,0 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Ved pulttak er maksimal gesimshøyde for laveste gesims 7,0 m og maksimal gesimshøyde for høyeste gesims 8,5 m. Der hvor taket er forsynt med arker eller takopplett som stikker opp over takflaten regnes høyden til toppen av disse som mønehøyde. Innenfor høydebestemmelsene skal bebyggelsen oppføres i maksimalt 2 etasjer med loft. Boliger skal bygges med saltak eller pulttak med takvinkel mellom 7-30 grader. Alle boliger innenfor byggeområdet B3 skal ha samme hovedmøneretning / hovedgesimsretning.

All bebyggelse innenfor område B3 skal ha en estetisk utforming som harmonerer med hverandre og sammen danner en helhet. Utvendig kledning / fasade skal ha et hovedmateriale. Klare primærfarger tillates ikke brukt som hovedfarge og øvre ramme for bruk av glass i fasade er satt til 45 % av BRA.

Det legges opp til at parkering for bebyggelsen skal legges inne på området.

For boenhet innenfor B3 som har krav til 3 parkeringsplasser iht. parkeringsnorm:

Det tillates innesperret parkering, der man tillates å anlegge parkeringen slik at én av de tre plassene sperres for utkjøring av én av de andre parkeringsplassene.

Gangveg f_G1 gjør det enkelt å gå fra B3 til Uteoppholdsareal f_U1 med tilhørende nærlekeplass og friområde f_F1.

Garasjeanlegg for bolig-/ fritidsbebyggelse (C1-C3)

Områdene (C1-C3) etableres for garasjer/carport/parkeringsplasser i det nord-vestre hjørne av boligfeltet i forbindelse med innkjøring fra Monumentveien. C1-C3 skal dekke

garasje/carport behovet for boliger innenfor byggeområdet B1. På C1-C3 kan det også anlegges carport/garasje, parkeringsplasser for boliger i byggeområdet B2 og gjesteparkingsplasser for feltet. Det tillates også bygget boder tilhørende boliger, fellesboder og avfallsinnsamling.

Maksimal grad av utnytting av område C1, C2, og C3: %-BYA = 100%.

Garasje- / carportanlegg og boder skal ha et helhetlig estetisk uttrykk. Utvendig kledning / fasade skal ha et hovedmateriale. Klare primærfarger tillates ikke som hovedfarger (skarp gul, rød, blå, grønn.) Det tillates bruk av solcellepaneler montert på tak og/eller vegg.

Maksimal gesimshøyde for bebyggelse (carporter, garasjer, boder e.l.) er 5,0 m og maksimal mønehøyde er 5,5 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Gesims og mønehøyde bestemmelser er satt for å muliggjøre pulttak med tilrettelagt helning for solcelleanlegg.

Uteoppholdsareal (f_U1- f_U2):

Uteoppholdsarealene er delt i to og lagt i tilknytning til hvert sitt område for boligbebyggelse. f_U1 ligger plassert i midten av området omringet av bebyggelsesområdet B1.

f_U2 ligger plassert på vestsiden av bebyggelsesområdet B2.

Uteoppholdsareal f_U1 er plassert og dimensjonert for å fungere som et fellesområde for hele bebyggelsen innenfor reguleringsområde. f_U1 ligger skjermet av bebyggelsen på B1 og av kollen som ligger i f_F1. Innenfor området skal det avsettes areal til felles nærlekeplass. Nærlekeplass skal ha et areal på minimum 150 m².

Innenfor området f_U1 skal det avsettes areal til mindre felt med felles dyrking av nyttevekster som urter og grønnsaker, minimum 50 m² totalt.

På området f_U1 kan det oppføres et felleshus på inntil 40 m² BYA med maksimal gesimshøyde 3,5 m og mønehøyde 5,5 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Felleshus skal tilpasses nabobebyggelse i et eller flere av de følgende; form, materialbruk, farger.

Uteoppholdsareal f_U2 er plassert og dimensjonert for å gi et variert leke- og uteoppholdsareal for bebyggelsen på B2 som ligger litt nærmere inngangsdøren til disse boligene. Med krav til gangforbindelse mellom f_U1 og f_U2 som er nedfelt i planbestemmelsene vil det være lagt til rette for at man kan bevege seg mellom disse to områdene på en enkel måte. Innenfor området f_U2 skal det avsettes areal til felles nærlekeplass. Nærlekeplass skal ha et areal på minimum 150 m². Plassering og utforming skal vises i situasjonsplan som følger byggesak.

Det stilles krav i planbestemmelsene til at Lekeplass innenfor området f_U1 skal ferdigstilles samtidig med at boligene innenfor området B1 ferdigstilles og at Lekeplass innenfor området f_U2 skal ferdigstilles samtidig med at boligene innenfor området B2 ferdigstilles. Bestemmelsene angir et unntak for dette om boliger ferdigstilles vinterstid da det er vanskelig å ferdigstille lekeplass.

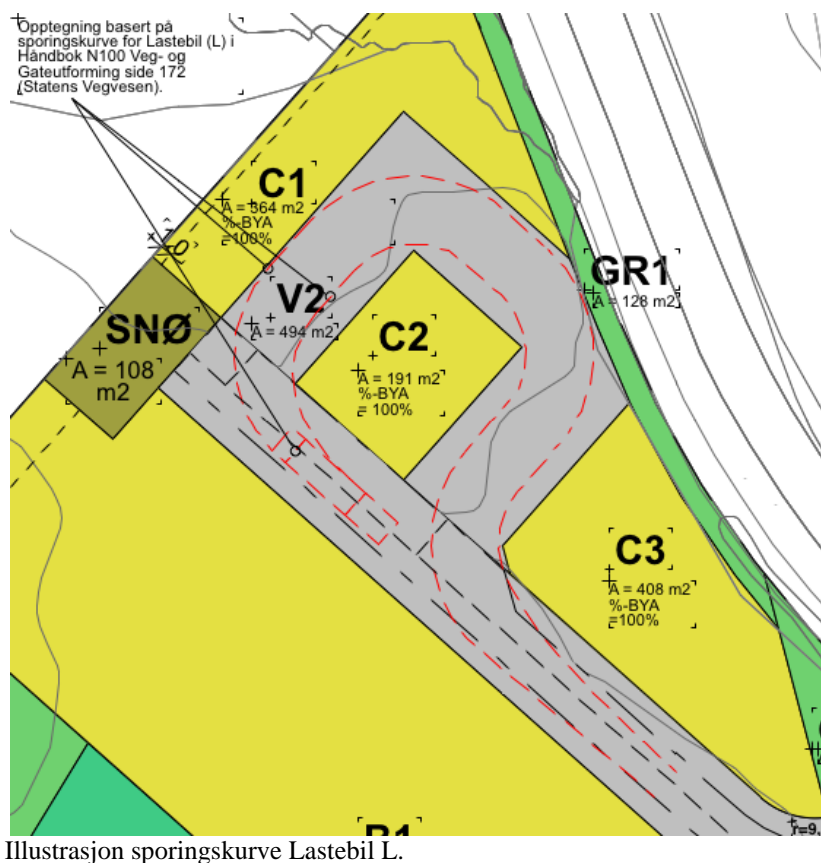
4.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (f_V1- f_V2)

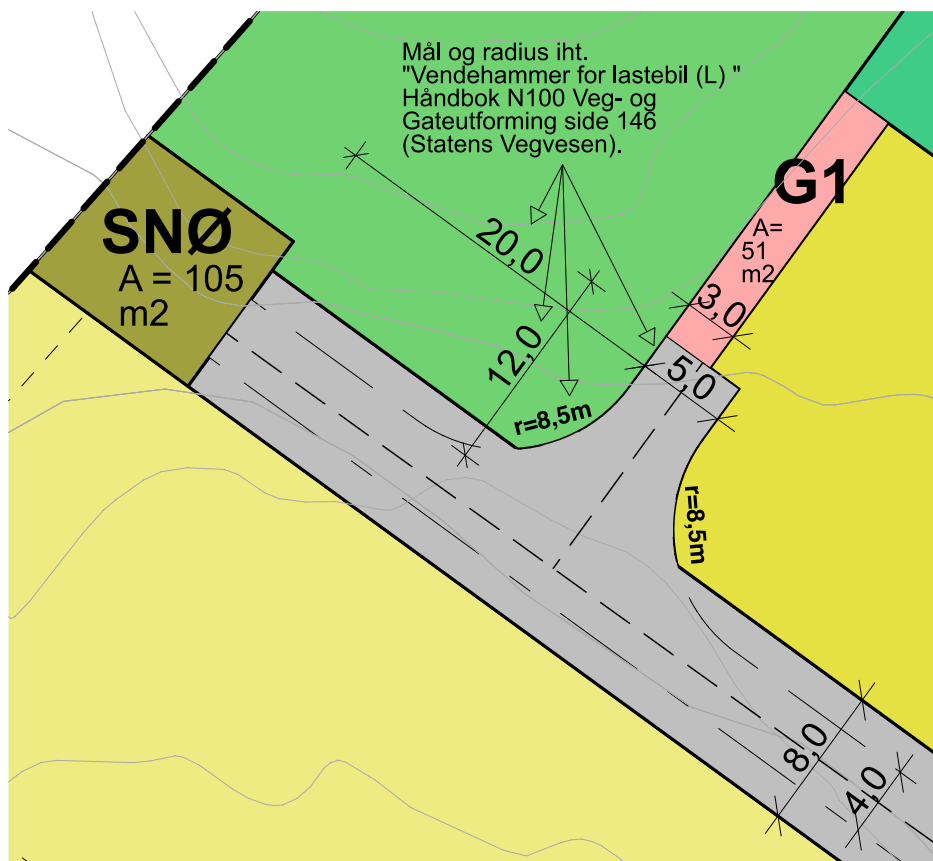
Det etableres adkomstvei til området med avkjørsel fra Monumentveien. Adkomstvei tilrettelegges med asfalt / fast dekke.

Veg f_V1 er regulert med 4m asfaltert bredde, 0,5 m grusskulder, og 1,5 m grøft på hver side. iht. tverrprofil angitt i Statens vegvesen normal "Veg- og gateutforming" Type A1 – adkomstvei til boligområder.

Veg f_V2 er regulert med bredde til å fungere som manøvreringsareal for Garasjeanlegg C1- C3 samt til snuløsning for brøytebil, renovasjonsbil, brannbil i den nordvestlige enden av f_V1. Jfr. illustrasjon under. Rød strek er opptegnet basert på sporingskurve for Lastebil L i Håndbok N100 Veg- og Gateutforming side 172 (Statens Vegvesen). Opptegning viser hvordan kjøretøy kan bruke f_V2 til å snu slik at behov for å rygge unngås.



I den sørvestlige enden av Veg f_V1 er det i plankart anlagt en snuhammer for brøytebil, renovasjonsbil, brannbil. Se illustrasjon under. Dette er innerst i planområde og trafikken i denne delen vil være svært begrenset. Bruk av snuhammer er derfor vurdert som hensiktsmessig her.



Illustrasjon snuhammer

Avkjørsler og parkering kan etableres langs Veg f_V1 inn til boligbebyggelse (B1-B3) og garasjeanlegg for boligbebyggelse (C1-C3). Avkjørsler skal vises i situasjonsplan som skal utarbeides i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Gangveg/gangareal (f G1)

Gangveg er regulert med 3m bredde.

For gangvei så skal det ikke tillates kjøring utenom utrykningskjøretøy, brøytekjøretøy, flyttebil eller tilsvarende.

Annen veggrunn – grøntareal / snødeponi (f SNØ)

I endene av vei f_V1 er det avsatt areal til snødeponi. Disse områdene skal utformes på en slik måte at det sikres god avrenning.

4.1.3 Grønnstruktur

Friområde (f F1)

Friområde f_F1 består av en kolle med fjell i dagen mot sør og noe vegetasjon i 1-2 meters høyde mot nord. For å ivareta bevaring av vegetasjon i området skal området avgrensnes med sperrebånd under utbygging av boligene. Friområde f_F1 ligger inn mot areal regulert til lekeplass slik at det ligger godt til rette for lek også i friområdet.

Innenfor området skal det fjernes minst mulig vegetasjon og vegetasjonsdekke. Etter utbygging vil det innenfor området være tillatt med nødvendig skjøtsel av vegetasjonen.

Grønnstruktur (f GR1- f GR2)

Grønnstruktur f_GR1 består av et område mellom reguleringsgrense mot Monumentveien og Garasjeanlegg C1-C3. Innenfor dette område er ikke bevaring av vegetasjon og terreng og et like sterkt fokus som for friområde f_F1, men det skal tilsås slik at det området får et tydelig grøntpreg. f_GR1 vil på denne måten skape et grønt skille mellom Monumentveien og bebyggelse / anlegg innenfor reguleringsområde.

Området f_GR2 ligger på den andre siden av avkjørselen fra Monumentveien og er regulert med hensynssone med tilhørende bestemmelse for å fungere som frisiktssone.

4.2 Begrunnelse for valgte løsninger

Plassering og utforming av området for Garasjeanlegg for bolig- / fritidsbebyggelse (C1-C3)

I utarbeidelse av hovedgrep er det tatt utgangspunkt i å samle mye av parkeringen for boligfeltet så nært innkjøringen til feltet som mulig. Dette reduserer behovet for kjøring inne i boligfeltet og gir et mer bilfritt boområde til fordel for barn, syklist og fotgjengere. Samtidig er områdene C1-C3 ikke gjort dypere (nord-sør retning) enn at de henger sammen med dybden opparbeidet til parkering på nabotomt i vest, Skytterhusfjellet barnehage. Ved å tilpasse C1-C3 slik at de korresponderer med løsning på nabotomten tilpasser planforslaget seg til nabobebyggelsen og skaper god sammenheng i bebyggelsen mellom tomtene.

Parkerings- / garasjeområdene C1-C3 er også langt på den delen av tomten som har dårligst forutsetninger for boligutbygging. Dette området er i dag slakt nord-østvendt og ligger som nevnt inn mot en større parkeringsplass på nabotomt, samtidig som det er nært samleveggen Monumentveien.

Veg (f V1- f V2)

Utbyggingsforslaget er utformet med tanke på å redusere uheldig fonndannelse i veg og i sentrale inngangssoner. Adkomstveien inn på feltet består av en hoveddel som går nord-sør, samt to mindre strekker som går øst-vest. Nord-sør delen av adkomstveien er utformet for å forenkle snørydding av veien. Snødrift som kommer med vind sørfra kan blåse langs veien og gjennom feltet uten å møte hindringer som gir fonndannelse. I enden av veien mot sør er det lagt opp til et snødeponi som gjør det enkelt å deponere snø når man brøyter. Ved opparbeidelse med en kant / høydeforskjell her vil snøen kunne brøytes hit uten at den føyer nordover.

Friområde (f F1)

Friområdet f_F1 er regulert til friområdet for å danne en topografisk skjerm mot bebyggelse og uteområder på nabotomt samt å ta vare på det bare fjellet som er en uttrykksfull del av landskapet på tomten. Etersom kollen ligger delvis inne på nabotomt ville en bebyggelse på denne delen av tomten fort kunne ført til skjæringer i landskapet som ville krevd ekstra hensyn for å ikke bli sjenerende. I den nordre delen av f_F1 ligger det noe vegetasjon i 1-2 m høyde som på samme måte som kollen danner en fin skjerm mot nabotomt.

Ved å la landskapet fra uteområdene til barnehagen på nabotomt gli inn i boligfeltet skapes den en sammenheng der opplevelsen av en eiendomsgrense nedtones. Dette gir det nye boligfeltet god tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Uteoppholdsareal og nærlekeplass

Uteoppholdsareal f_U1 er lagt sentralt i boligfeltet, omringet av bebyggelsen på felt B1. Bebyggelsen rundt gjør at lekeplassen skjermes for vind fra nord, sør og øst samtidig som den blir liggende uten direkte kontakt med parkeringsplass eller adkomstvei. Ved å legge dette uteoppholdsarealet, som er et felles samlingssted for boligfeltet, inn mot utearealet til Skytterhusfjellet barnehage vil avstanden mellom boligfeltets lekeområder og uteoppholdsarealene til barnehagen reduseres. Her kan det tenkes at barnehagens uteoppholdsarealer kan brukes av beboerne i boligfeltet utenfor åpningstid når det oppleves at det ligger nært.

Uteoppholdsareal f_U2 er lagt slik at det blir liggende på vestsiden av bebyggelsen på B2. På den måten vil det få gode solforhold på ettermiddagstid når beboerne gjerne er hjemme.

Konsentrert småhusbebyggelse - B1

Område B1 er lagt slik at bebyggelsen vil danne et avgrenset felles uterom for bebyggelsen som vil være skjermet fra vind samtidig som det vil få gode solforhold. Område B1 er lagt slik at bebyggelsen blir liggende som en forlengelse av Skytterhusfjellet barnehage på nabotomt. Med dette så bindes bebyggelsen på de to tomtene sammen og blir stående i et ryddig forhold til hverandre. Det sikres også at ingen boliger blir liggende med henvendelse mot barnehagen uten at det er en god avstand imellom.

Bebyggelsen på B1 vil i hovedsak bli liggende sør-vest vendt som er et godt utgangspunkt for å få til boliger med god tilgang på dagslys og sollys.

Konsentrert småhusbebyggelse – B2

Område B2 strekker seg fra sør-øst ende til nord-øst enden av planområdet. Her legges det opp til en bebyggelse som vil få god utsikt mot Prestevatn i øst. Samtidig legger denne bebyggelsen seg slik at den samsvarer med prinsippene for klimatilpasning til snødrivende vindretning sammen med veg f_V1. Dybden på dette feltet gjør at boliger kan anlegges med noe avstand til nabotomt som gjør det mulig med privat uteoppholdsareal på den siden av bebyggelsen som er skjermet fra adkomstveien.

For både B1 og B2 tillates det bygget rekkehus, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Bakgrunnen for dette er å kunne tilrettelegge for en bebyggelse med variert sammensetning av boligstørrelser da dette vil kunne gi en variert beboersammensetning for boligfeltet.

For både B1 og B2 tillates det også å bygge horisontaldelte boliger som er sammenbygd med svalgang for å gjøre det mulig å bygge flest mulig tilgjengelige boenheter. En svalgang gjør at en investering i en løfteplattform/heis kan fordeles på flere boenheter og slik sett kan være innenfor de økonomiske rammene av et småhusboligprosjekt. Ved innstallering av løfteplattform med en svalgang er det mulig å få til trinnfri adkomst til 2.etg boenheter. Eksempelvis vil det i to etasjes bebyggelse med horisontaldelte boliger doble antallet tilgjengelige boenheter.

Det tillates å sammenbygge inntil 6 boenheter totalt noe som gir en oppdeling av bebyggelsen uten for lange svalganger som samsvarer med bebyggelsen på nabotomt, felt B2D, nord for området.

Boligbebyggelse - B3

Området ligger sør-vest vendt med gode betingelser for å gi boliger med gode, solrike uteplasser og godt dagslys. Ved at bebyggelsen strekker seg til reguleringsgrensen mot

område regulert til lysløype vil det være mulig å gå rett ut i naturen fra området. Dette gir gode muligheter for tur- og naturopplevelser, samt fin sikt fra boligene.

Områdereguleringen åpner for at det blant annet kan bygges kjedede eneboliger og tomannsboliger. Detaljreguleringen åpner i tillegg for at det kan bygges tettliggende eller frittliggende eneboliger innenfor B3.

Ved gjennomføring av klimaanalyse og snødriftsanalyse for feltet er det avdekket at en tettliggende eller frittliggende eneboligbebyggelse på B3 har bedre forutsetninger enn kjedet eneboligbebyggelse for å kunne oppnå renblåsning og minimum fonndannelse ved inngangsparti og innkjøring til garasjer.

Ved å åpne for at B3 kan bygges ut med bebyggelse som har noe avstand mellom husene gir dette større sannsynlighet for at enkelte av boligene på sørlig del av B1 vil kunne få sikt sørover mellom husene på B3. Boliger på B3 skal plasseres og utformes slik at boliger i 2.etasje på sørlig del av byggeområde B1 kan få siktlinjer gjennom området B3. Ved frittliggende eller tettliggende boliger på B3 vil siktlinjer kunne etableres mellom bygg. Ved kjedet bebyggelse kan siktlinjer etableres over garasjer/carporter/biloppstillingsplasser.

Grad av utnyttning for B3 er lagt lavere enn for B1 og B2. Ved å legge den delen av bebyggelsen som har lavest tetthet innerst i feltet reduseres mengden trafikk gjennom boligfeltet. I tillegg oppnås en gradvis overgang fra naturlandskap til bebyggelse ved at området med lavest tetthet legger seg mot sør der naturlandskapet på nabotomt fremstår uberørt.

Ved å legge til rette for en noe annen bebyggelse på B3 enn på B1-B2 gis det bedre muligheter for å oppnå varierte størrelser og typer boliger i feltet totalt sett. Dette er ofte ønsket mål for å gi en variert beboersammensetning.

4.3 Gjennomføring

Ved bygging av adkomstvei med tilhørende V/A anlegg og planering av byggetomter vil overskuddsmasser som sprengstein fra tomte benyttes lokalt til eventuelle masseutskifting av torvforekomster. Dette gir stedlige terrengtilpasninger. Det er et mål for prosjekteringen av grunnarbeidene at man skal komme så nært massebalanse som mulig.

Det foreligger ikke per i dag noen plan hos forslagstiller om å dele opp utbyggingen i utbyggingstrinn. Det er mulig å igangsette byggeområdene for bolig uavhengig av hverandre. Utbygging av område B1 betinger utbygging av parkering / garasjeanlegg C1-C3 og opparbeidelse av f_U1. Utbygging av område B2 betinger opparbeidelse av f_U2 og muligens deler av C1-C3. Utbygging av B3 krever at vei f_V1 bygges hele veien til sørsiden av tomten.

Måten friområde f_F1 er lagt på gjør at den danner en buffer mot Skytterhusfjellet barnehage som gjør at anleggsarbeidene vil holdes i en viss avstand fra store deler av uteoppholdsarealene til barnehagen. Uteoppholdsarealene til barnehagen er i dag inngjerdet.

Det er en ambisjon for det fremtidige utbyggingsprosjektet at det skal bygges boliger med lavt energibehov til oppvarming. Ved valg av alternativ energiforsyning som for eksempel vedovn, vil det ikke være behov for fjernvarme.

4.3.2 Tidsplan for gjennomføring

Innsendelse av planforslag	16. Januar	2018
Utlegging på offentlig ettersyn	16. Februar – 6. April	2018
Vedtak i utvalg for plan og samferdsel	22. Mai	2018
Innsendelse av søknad om rammetillatelse	22. Mai	2018
Vedtak rammetillatelse	3. August	2018
Søknad om igangsettingstillatelse	6. August	2018
Vedtak igangsettingstillatelse	17. August	2018
Oppstart grunnarbeider	20. August	2018

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Overordnede planer

Forslaget til detaljplan er i tråd med overordnede planer. Forslaget medfører ingen vesentlige endringer sett i forhold til områderegulering, men utfyller og detaljerer i større grad.

5.2 Landskap

Området er noe kupert, med en svak helning ned mot sør-vest til kote 57. Området har to koller med bart berg, en i vest og en i øst og noe spredt vegetasjon 1-2 m høyde på tomten.

Planforslaget legger opp til at kollen i øst tas ned noe i høyde, mens kollen i vest bevares. I tillegg legges det opp til at område sør-vest på tomten fylles noe ut for å gi byggbare tomter i dette området. Det synes naturlig at sprengstein fra tomten benyttes til masseutskifting av eventuelle torvforekomster på tomten der det skal plasseres bygg, samt til den nevnte utfyllingen i sør-vest. Utbygging vil medføre fjerning av vegetasjon. For å sikre at noe stedlig vegetasjon uansett tas vare på innenfor planområdet og gjøres til en kvalitet er det avsatt friareal (f_F1) der dette er et særskilt fokus.

5.3 Byform og orientering

Detaljreguleringsplanen legger i hovedsak opp til konsentrert småhusbebyggelse som, sammen med felt B2A, B2C og B2D vil gi denne delen av Skytterhusfjellet en noe tettere bebygget del enn omkringliggende boligfelt. Boligbebyggelsen er av adkomstveien delt inn i 3 områder; Område B1 med uteopphold f_U1, område B2 og område B3.

Bebyggelsesområdene er lagt slik at de danner et noe tettere bebygd gateforløp langs adkomstvei enn det som er tilfelle for arealene på Skytterhusfjellet som er regulert til åpen småhusbebyggelse. Måten bebyggelse og parkering er lagt inn mot Skytterhusfjellet Barnehage gjør boligfelt B2B og barnehagen vil flyte godt sammen og gi inntrykk av å være planlagt i sammenheng.

5.4 Forholdet til naturmangfold

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 boligformål i både områdereguleringsplan for Skytterhusfjellet, og

kommeplanens arealdel. Det er siden vedtatt områderegulering gjort store investeringer i vei, vann og avløp og bygget om lag 90 boenheter samt en barnehage i området rundt planområdet. Området rundt fremstår på ingen måte som ubebygd eller urørt.

Selv om planforslaget arealmessig i liten grad berører naturmangfold, er det likevel foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper i planområdet. Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, skal dermed være oppfylt.

5.5 Friluftsliv

Området ligger i nær tilknytning til lysløype og friluftsområder rundt Prestevannet. Ved etablering av sti sør i området vil tilgjengelighet til friluftsområder sikres. Lysløype kan enten nås ved å gå ut i friluftsområde som grenser i sør mot tomt eller å følge gangvei langs Monumentveien vestover til dit lysløype krysser gangvei.

5.6 Lokalklima

Det er gjennomført en klimaanalyse med fokus på lokale vind- og snødriftsforhold i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan og planforslag med økonomisk støtte gjennom kompetansetilskudd fra Husbanken. En versjon av bebyggelsesplan basert på forslaget til detaljreguleringsplan er simulert for snødrift og vindbelastning. Dette har gitt innspill til hvordan felt for bebyggelse og retning på adkomstveier er utformet for å minske antall situasjoner med sterk vind eller sterk fonndannelse i det fremtidige boligfeltet. Det er angitt planbestemmelser for å sikre at boligbebyggelsen utformes for renblåsning og minimum fonndannelse i sentrale inngangssoner, samt å forebygge problemer med fonndannelser ved lave vinduspartier. Videre detaljering av bebyggelsen, som blir en del av byggesak, er også viktig for å oppnå dette god klimatilpasning.

Det kan nevnes at nord-sør del av adkomstvei f_V1 er utformet slik at snødrift fra sør, sør-vest skal kunne passere mest mulig uforstyrret langs veien slik at det legges til rette for renblåsning og minimum fonndannelse internt for felt B2B. Der det er bebyggelse på B2B vil denne bremse snødrift fra sør, sør-vest og minske snødriften som ender opp på nabotomt i nord.

5.7 Trafikkforhold

Adkomstvei for boligområde medfører støy og støv for planlagt bebyggelse. Lokalisering av hovedtyngden av parkeringsplassene rett ved innkjørsel til området minsker trafikken inne på området og minsker ulempen med støv og støy.

Samlevegen, Monumentveien, som adkomstveien inn i området går ut på, er en blindvei med et svært begrenset potensial for økt trafikkmengde. Uten videre analyse anses det at trafikken på denne veien forbi reguleringsområde vil være for lav til at det utløser krav om støyskjermingstiltak. Monumentveien ble også dimensjonert i forbindelse med områdereguleringsplan slik at den er dimensjonert basert på at reguleringsområde skal bygges ut til konsentrerts småhusbebyggelse.

En utbygging med flere boliger og med en forholdsvis høy / betydelig tetthet vil styrke befolkningsunderlaget for kollektivtransport mellom Skytterhusfjellet og Kirkenes sentrum.

Det er en ambisjon for utbyggingsprosjektet at deler av boligmassen på feltet kan fungere som bolig for personal ved Kirkenes Sykehus som også ligger på Skytterhusfjellet. For eventuelle ansatte her vil det være godt mulig å gå eller sykle til jobb.

5.8 Barns interesser

Barn som blir bosatt innenfor planområdet vil ha god tilgang til naturområder i sør av tomten, tilgang til barnehage med tilhørende uteoppholdsarealer i vest samt nærlekeplasser internt på feltet. Barn i barnehagen på nabotomt vil kunne ta i bruk nærlekeplass innenfor planområdet om dette skulle være interessant for barnehagen. Forslaget ivaretar barn og unges interesser gjennom å blant annet å plassere leke-/ uteoppholdsareal (f_U1) sentralt i boligområdet, skjermet fra kjørevei og i direkte forbindelse med friområde og barnehage.

5.9 Universell utforming

Utearealer skal følge krav i Teknisk forskrift til universell utforming og tilgjengelighet. Med utearealer menes opparbeidet adkomst, parkeringsareal, uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk og uteoppholdsareal for allmennheten. Ved at området bygges ut med utearealer og nye bygg, som teknisk forskrift stiller spesifikke krav til for å sikre tilgjengelighetsmål gjør at det blir flere boliger med tilgjengelighetskvaliteter.

5.10 Energibehov – Energiforbruk

Krav om alternativ energiforsyning, jf., PBL, tenkes løst med annen løsning enn fjernvarme, for eksempel vedovn. Denne løsningen kombinert med boliger med lavt behov for energi gjør at det ikke vil være behov for fjernvarme.

5.11 Teknisk infrastruktur

VA-anlegg kobles til eksisterende anlegg med selvfall, eller med egen pumpestasjon for enkelte av boligene lengst sør-vest på tomt. Overvann ledes til terreng i størst mulig grad. Adkomstvei opparbeides med fast dekke og iht. tverrprofil angitt i Statens vegvesen normal "Veg- og gateutforming" Type A1 – adkomstvei til boligområder.

6. Risiko og sårbarhets analyse (ROS)

RISIKOVURDERINGSSKJEMA - Samfunnssikkerhet og beredskap – Sjekkliste arealplanlegging og byggesak

Prosjekt/plan/sak:	2016007 Skytterhusfjellet, felt B2b
---------------------------	--

Naturbasert sårbarhet	Kontroll	Dato	Sign.
a) Er det i planområdet fare mht. snøskred?	OK	04.01 .2018	OFK

(www.skrednett.no)			
b) Er det i planområdet fare mht. kvikkleireskredd? (www.skrednett.no)	OK	04.01 .2018	OFK
c) Er det i planområdet fare mht. jordskred? (www.skrednett.no)	OK	04.01 .2018	OFK
d) Er det i planområdet fare mht. flom? (http://www.nve.no/)	IA	04.01 .2018	OFK
e) Er det i planområdet fare mht. radon? (http://radon.nrpa.no/)	UN	04.01 .2018	OFK
f) Er det i planområdet fare mht. spesielle værforhold? (lokale fenomener)	OK	04.01 .2018	OFK

Virksomhetsbasert sårbarhet			
a) Er det i planområdet fare mht. elektromagnetisk felt fra kraftledninger? (http://www.stralevernet.no/)	OK	04.01 .2018	OFK
b) Medfører planforslaget risiko (ulykker, støy, støv, etc.) i forbindelse med nærhet til veitrafikk/transportnett, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplasser?	OK	04.01 .2018	OFK
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?	IA	04.01 .2018	OFK

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

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
- Spesielle værforhold
- Elektromagnetisk felt fra kraftledninger

Andre kommentarer i forhold til risikovurderingsskjemaet:

- Radon

Tiltak mot radon må utføres iht. PBL. gjeldende Teknisk forskrift.

ROS-vurdering

Det er foretatt en ROS-analyse i forbindelse med planleggingen. Analysen er foretatt etter skjema utarbeidet av Fylkesmannen og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sine 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	Lite sannsynlig	Ufarlig
b) Trafikkstøv	Lite sannsynlig	Ufarlig
c) Trafikkulykker	Mindre sannsynlig	Kritisk
d) Snøras	Usannsynlig	Ufarlig
e) Jord-/leirras (geoteknikk)	Usannsynlig	Ufarlig
f) Flom	Usannsynlig	Ufarlig
g) Nye høyspentlinjer	Lite sannsynlig	En viss fare

For hvert risikoområde beskrives/ vurderes:

- Planområdet i forhold til det gitte risikoområdet.
- Konsekvensvurderingen i forhold til sannsynligheten.
- Evt. skadebegrensende tiltak (og om disse kan ivaretas gjennom planen).
- Evt. behov for ytterligere analysering.

a) Trafikkstøy

Planområdet har avkjøring fra Monumentveien, som er en kommunal vei.

Monumentveien er en blindvei som fører til et boligfelt med avkjøring ca. 50 meter mot øst. Vest for planområdet fører to tilførselsveier til andre boligfelt og barnehage. Rett vest for planområdet er det også et busstopp. Det må regnes med økt trafikk i området som følge av videre utbygging. Litt trafikkstøy må påregnes.

b) Trafikkstøv

Planområdet ligger ved en kommunal vei med fartsgrense 30 km/t. Veien er asfaltert så det er liten sannsynlighet for mye trafikkstøv.

c) Trafikkulykker

Veiene i planområdet har fartsgrense 30 km/t. Terrenget i området er meget åpent og oversiktlig. Vest for planområdet er et busstopp og et veikryss. I tillegg er det avkjøring til barnehage. Enkelte tider på døgnet vil dette området ha stor trafikkbelastning da det også kan skje trafikkulykker.

d) Snøras

Det er ikke registrert snøras i dette området. Helninga på terrenget gir heller ingen grunn til å være aktsom for snøras.

e) Jord-/leirras (geoteknikk)

Planområdet består av bart fjell med noe torv/myr. Det vil derfor ikke være noen fare for jord-/steinras.

g) Flom

Det er ingen vann/vannveier i området som utgjør flomfare for planområdet.

h) Høyspentlinjer

Det er ingen høyspentlinjer eller høyspent trafoer i nærheten av planområdet.

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 per 10. år.
Mindre sannsynlig	Én gang per 10. år eller oftere.
Sannsynlig	Én gang per 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 konsekvens, 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 fraværsskade på flere.	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake lokale uregelmessigheter.
Kritisk	Kan resultere i død for én	Utslipp til vann, luft eller jord som kan

	person.	forårsake lokale skader.
Katastrofalt	Kan resultere i mange døde.	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake varige skader.

7. Behandling av planforslaget

7.1 Offentlig ettersyn

I møte 13.02.2018 vedtok Utvalg for plan og samferdsel følgende:

«I medhold av plan- og bygningsloven §12-10 vedtar Utvalg for plan og samferdsel å legge Detaljregulering for Skytterhusfjellet B2B, PlanID 2016007, datert 01.02.18, med tilhørende bestemmelser datert 02.02.2018, og beskrivelse datert 02.02.2018, ut til offentlig ettersyn i 6 uker.»

Reguleringsplanen lå ute til offentlig ettersyn fra 16.02.2018 til 06.04.2018. En uttalelse er innkommet i etterkant, men denne er behandlet på lik linje med de andre uttalelsene.

7.2 Innspillene i forbindelse med offentlig ettersyn

Nedenfor er alle uttalelser referert, med en kort kommentar til hver enkelt.

Fra: Statens vegvesen

Dato: 05.03.2018

Uttalelse:

- Statens vegvesen kan ut fra høringsdokumentene ikke se at reguleringen kommer i konflikt med nasjonale og regionale hensyn eller prinsippene for samordna areal- og transportplanlegging.
- Vi registrerer at våre innspill gitt i forbindelse med varsel om planoppstart er ivaretatt i planen.
- For å ivareta kravene til frisikt bør det i bestemmelsene fremgå at sikthindringer som vegetasjon og snø ikke må være høyere enn 0,5 meter over primærvegens kjørebane. Kartet må i tillegg vise sikttrekant.

Kommentar:

- Bestemmelse om sikthindringer er innarbeidet i planbestemmelser.
- Sikttrikant er innarbeidet i plankart, jfr. området regulert til hensynssone , sikringssone – frisikt.

Fra: Finnmark Fylkeskommune

Dato: 23.03.2018

Uttalelse:

- Finnmark Fylkeskommune viser til at tidligere uttalelser til planarbeidet er godt ivaretatt gjennom planbestemmelsen og har ingen ytterligere merknader til tiltaket.

- Kultur-, kulturmine- og miljøavdelinga kjenner ikke til automatisk freda kulturminner i det aktuelle området. Vi har derfor ingen særskilte merknader til reguleringsplanarbeidet.

Kommentar:

- Uttalelse tas til orientering. Uttalelse krever ingen endring av planforslaget.

Fra: Sametinget

Dato: 26.03.2018

Uttalelse:

- Sametinget har ingen merknader til planforslaget.

Kommentar:

- Uttalelse tas til orientering. Uttalelse krever ingen endring av planforslaget.

Fra: Fylkesmannen

Dato: 26.03.2018

Uttalelse:

- Det er ikke etablert SOSI-kode for å skille mellom privat veg – offentlig veg. Kommunen må bruke påskrift og bestemmelse for å markere skillet, jfr. veileder til kart- og planforskriften.

Kommentar:

- Plankart og planbestemmelser revidert slik at for privat veg er vegformålet merket med f_. Det er ingen offentlig vegformål innenfor planområdet.

Fra: Skytterhusfjellet II borettslag

Dato: 10.04.2018

Uttalelse:

- Området ligger på en forhøyning, og dette må tas hensyn til i forhold til byggehøyder. For høye bygg vil ødelegge det flotte naturområdet med vidt utsyn.
- Reguleringen viser ønske om å bygge flere forholdsvis lange «brakkelignende» bygg. Disse vil bryte alle siktlinjer og utsiktsmuligheter i alle retninger for området, og vil gi inntrykk av blokkering/mur. Spesielt med at det er på en forhøyning. Utbyggingen må ivareta og følge opp eksisterende byggeskikk i området med mindre enheter.
- Det trafikale må gis en grundig vurdering, og ikke bare avvises.
- Med Toto Utvikling Nord AS som utbygger, så ber vi også om at det stilles krav om at det bygges boliger for det ordinære markedet og ikke et nytt felt med utleieboliger. Erfaringer tilsier at en så stor konsentrasjon av boliger for utleie vil gi en forringelse av bokvaliteten i området.

Kommentar:

- Byggehøydene er justert slik at de følger bestemmelser i områdereguleringsplanen og er tilsvarende som for reguleringsplan for Skytterhusfjellet felt B2D, som Skytterhusfjellet II borettslag ligger på. Hoveddelen av bebyggelsen ligger på samme høyde som Skytterhusfjellet barnehage eller lavere.
- Bestemmelsene er endret slik at lengde på bygg begrenses til at det tillates bygget 6-mannsboliger. Denne begrensningen følger eksisterende

bebyggelse på Skytterhusfjellet II borettslag som består av 6-mannsboliger og 4-mannsboliger.

- Viser til kommentar gitt til innspill ved varsel om oppstart av reguleringsplan. Monumentveien ligger utenfor planområdet som skal detaljreguleres. Monumentveien ble, i likhet med planområdet, regulert og dimensjonert som del av områdereguleringen for Skytterhusfjellet fra 22.03.2007. Den nye detaljreguleringsplanen har til hensikt å følge de bestemmelser som ligger i områdereguleringen med hensyn til utnyttelse. Monumentveien skal derfor allerede være dimensjonert for utbyggingen som vil kunne skje innenfor planområdet. Avkjørsel til felt B2B er lagt med avstand til avkjørsel til Skytterhusfjellet II borettslag slik at det sikres en oversiktlig trafikkavvikling. Monumentveien er opparbeidet med fortau for gående og syklende.
- Reguleringsplanen er utformet for å muliggjøre et boligfelt med en variert sammensetning av boligstørrelser for å gi en variert boligmasse og beboersammensetning. Å legge inn en begrensning av antall boliger til salg eller utleie er ikke noe som naturlig hører hjemme i en reguleringsplan.

7.3 Endringer i planforslaget

Nedenfor er det redegjort for endringer i planforslaget som følge av uttalelser ved offentlig ettersyn.

a) Endring i avkjørsel fra Monumentveien og inn på planområdet som følge av uttalelse fra Statens vegvesen om friskt og sikttrekant.

For å frigjøre plass, opprinnelig regulert til Garasjeanlegg, til sikttrekant har det vært nødvendig å justere noe på parkeringsløsningen i områdene C1-C3, samt områdene f_V1-f_V2, B1 og f_GR1. Som følge av justeringen er områdene C4 og f_V3 utgått fra plankartet. For å sikre friskt og sikttrekant er henynssone for friskt og området f_GR2 lagt til plankartet. Bestemmelse om sikthindringer er innarbeidet i planbestemmelser, jfr. § 6.1.a. Bestemmelse 3.1.o og 3.4.c er revidert som følge av omrokking av parkeringsplasser.

b) Endring av byggehøyder som følge av uttalelse fra Skytterhusfjellet II borettslag. Maksimal gesimshøyde ved saltak og maksimal gesimshøyde for laveste gesims ved pulttak er justert fra 7,5 m til 7,0 m slik at det skal være i overenstemmelse med områdereguleringsplan for Skytterhusfjellet. Maksimal mønehøyde 9,5 m er uendret og i henhold til områdereguleringsplan. Jfr. § 3.1.c, 3.2.c og 3.3.c i planbestemmelser.

c) Endring av bestemmelser knyttet til antall boenheter som kan sammenbygges slik at bebyggelsen blir mer brutt opp som følge av uttalelse fra Skytterhusfjellet II borettslag.

Bestemmelsene er endret slik at lengde på bygg begrenses til at det tillates bygget 6-mannsboliger, jfr. § 3.1.a og 3.1.b i planbestemmelser. Dette tilsvarer bebyggelsen i Skytterhusfjellet II borettslag som består av 4-mannsboliger og 6-mannsboliger.

For å tilpasse parkeringen til den mer oppbrutte bebyggelsen, er veg f_V1 forlenget med ca 6 meter mot sør, samt at uteoppholdsareal f_U2 er justert i plankartet. Jfr. revidert illustrasjonsplan.

d) Andre mindre endringer:

- Enkelte av svingradiusene til adkomstveg f_V1 er endret fra 8,5 m til 9,0 m for bedre å samstemme med Statens vegvesen håndbok N100.
- Gangvei f_G1 er flyttet 1,0 m mot øst for å ligge sentrert på snuhammer.
- Det er regulert inn grøft til snuhammer.