

PLANBESKRIVELSE

SYDVARANGER EIENDOM AS

**REGULERINGSPLAN FOR SYDVARANGER AS
SENTRUMSNÆRE OMRÅDER I KIRKENES**

2007-05-15

rev. 04.06.08

rev. 25.06.08

vedtatt; 25.06.08

Utarbeidet av Puls Arkitekter as for Sydvaranger Eiendom AS
(1. utkast utarbeidet av Barlindhaug Consult AS datert 03.09.2004)



Forord

Denne planen er en revisjon av tidligere innsendte planforslag utarbeidet av Barlindhaug Consult AS og datert 03.09.2004.

Revidert plan har blitt utviklet i samråd med:

- Sør-Varanger kommune, plan og utviklingsavdelingen
- Statens vegvesen, Finnmark vegkontor

Det forutsettes at tidligere innsendte forslag er kjent. Den reviderte planen beskriver endrede forhold og utdyper der det synes behov.

Innkommne bemerkninger i forbindelse med varsling er kommentert og oversendt i tidligere utgave.

I forbindelse med offentlig ettersyn januar 2008, er det mottatt flere innspill. I hovedsak dreier det seg om to innsigelser, hhv. fra Statens Vegvesen og Fylkesmannen i Finnmark. Plandokumentene er revidert for å imøtekomme innsigelsene. Planen er i denne forbindelse oversendt Finnmark fylkeskommune og Statens vegvesen for godkjenning før den sendes til 2. gangs behandling.

Planbeskrivelse:

Oppdragsnr.: 200582

Forslagsstiller: Sydvaranger Eiendom AS
9915 Kirkenes

Forslagsstillers repr.: Audun Celius

Telefon: 78 97 03 07

E-post: ac@tschudishipping.no

Forslaget er utarbeidet av: PULS arkitekter as
Borgenveien 66
Pb. 135 Vinderen
0319 Oslo

www.puls-a.no

Oppdragsleder PULS arkitekter as: Lorentz W. Kielland

Medarbeidere: Kai Viksjø,
Kirsti Hansen,
Daniel Johansson

Utarbeidelsen er gjort i samarbeid med:

Hjellnes Consult AS: Ola Jarl Nedrelid,
Pål Andreassen,
Ellen Thomesen Halaas,
Åse Birgitte Skjærli

Revisjonsstatus:

Revisjon: 2
Dato siste revisjon: 2008.06.04
Utarbeidet: lwk
Kontroll: kv
Godkjent:
Antall sider: 26
Vedlegg: Illustrasjonsplan

Vedtak i kommunestyret:

Dato for siste revisjon: 04.06.2008/25.06.2008

Dato:15.05.2007

INNHOLDSFORTEGNELSE:

1. Forenklet illustrasjon

- 1.1. Skisse eksisterende situasjon
- 1.2. Skisse mulig fremtidig situasjon

2. Bakgrunn

- 2.1. Bakgrunn og planprogram
- 2.2. Planprosess

3. Eksisterende forhold

- 3.1. Plangrense
- 3.2. Lokalisering og bruk, eiendomsforhold
- 3.3. Planområdet og forholdet til tiliggende arealer.

4. Planstatus

- 4.1. Planstatus
- 4.2. Konsekvensutredning

5. Medvirkning

- 5.1. Forhåndsvarsel og kunngjøring
- 5.2. Møter med berørte myndigheter
- 5.3. Forhåndsuttalelser med kommentarer
- 5.4. Høringsuttalelser med kommentarer

6. Faglig begrunnelse

7. Planforslaget

8. Konsekvenser av planforslaget

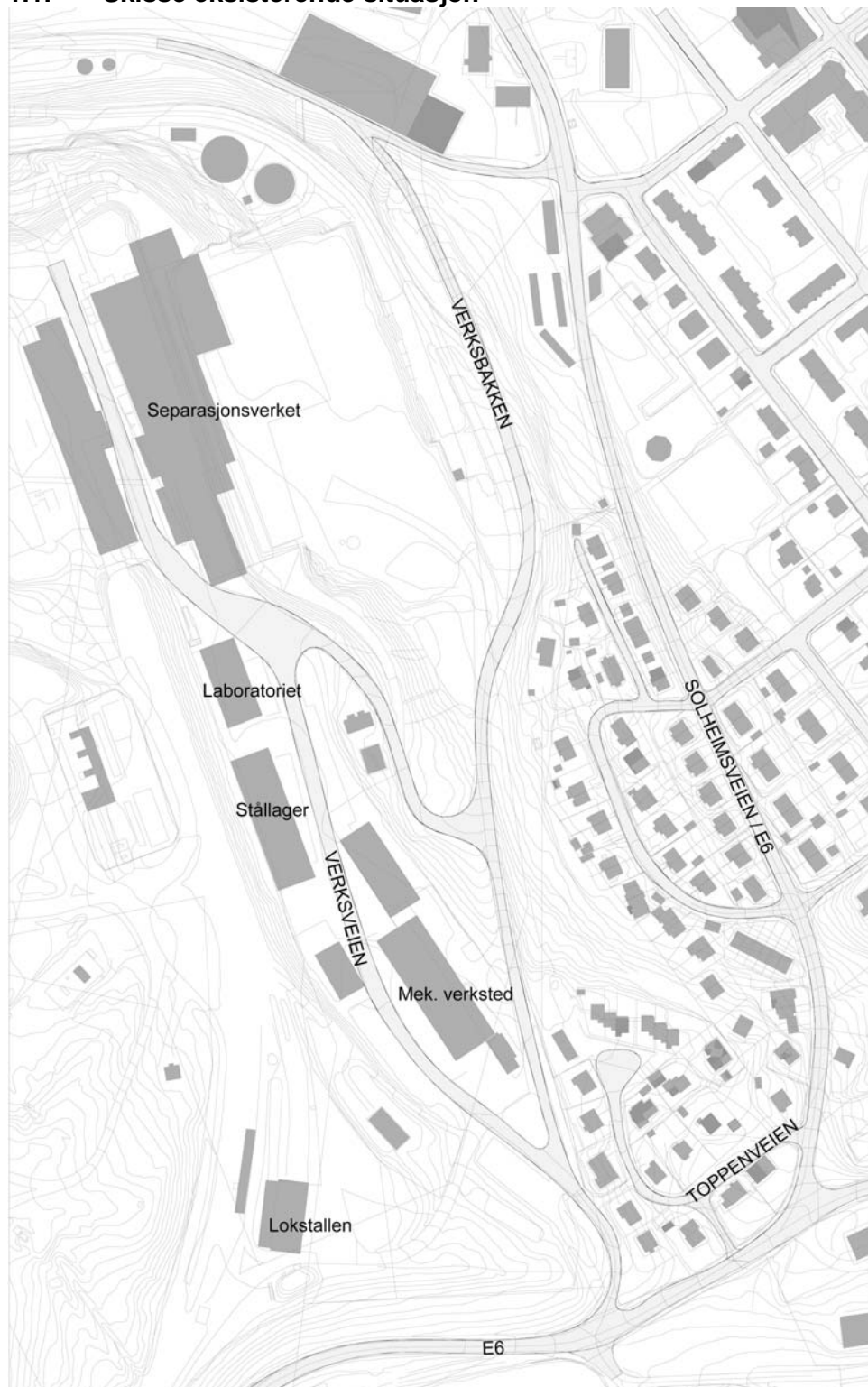
9. Illustrasjoner, nedfotografert reguleringplan og illustrasjonsplan

10. Vedlegg

PLANBESKRIVELSE

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1. Skisse eksisterende situasjon



1.2. Skisse mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

2.1. Bakgrunn og planprogram

Etter at Sydvaranger AS sin malmbaserte virksomhet ble nedlagt i 1996 utarbeidet bedriften en strategi for utvikling av selskapet og selskapets eiendommer og infrastruktur.

I september 2004 fremla Barlindhaug Consult AS på vegne av Sydvaranger AS forslag til reguleringsplan for Sydvaranger Industriområde. Forslaget innebar en tilrettelegging for de tidligere verksområdene i samsvar med bedriftens tidligere strategiplan og lokalsamfunnets behov samt plan for å ivareta historiske, antikvariske og miljømessige verdier.

Dette planforslaget ble stilt i bero våren 2005 i påvente av at Sør-Varanger kommune og Varanger Kraft AS besluttet å selge Sydvaranger AS.

I løpet av salgsprosessen utarbeidet Nordberg Eiendom AS, som en av interessentene til å kjøpe Sydvaranger AS, et ideprosjekt for kommersiell byutvikling av Sydvaranger AS sine eiendommer i Kirkenes. Prosjektet ble formet slik at en eventuell gjenopptagelse av gruvedriften i Bjørnevatn ble sikret.

I perioden frem til vedtak av salget ble det gjennomført en rekke presentasjonsmøter mellom Nordberg Eiendom AS og tidligere eiere av Sydvaranger AS (Sør-Varanger kommune og Varanger Kraft AS) for å se på og drøfte byutviklingsprosjektet. Dette var med på å danne basis for endelig bud fra Nordberg Eiendom AS.

I Februar 2006 besluttet Kommunestyret å selge Sydvaranger AS til Nordberg Eiendom AS, med forventninger til en byutvikling slik skissert av kjøper og at ny eier ville arbeide aktivt for å se på mulighetene for en gjenopptagelse av gruvedriften i Bjørnevatn.

Etter at Nordberg Eiendom AS overtok Sydvaranger AS i juni 2007, ble selskapet videresolgt til Tschudi Shipping Company AS med alle Nordberg Eiendom AS sine interesser i Kirkenes. Tschudi Shipping Company AS overtok med målsetting å videreføre både byutviklingsprosjektet og arbeidet med å søke løsninger for ny gruvedrift i Bjørnevatn.

Sydvaranger Eiendom AS ble opprettet for å skille eiendomsdrift og –utvikling fra den industrielle driften og er nå oppdragsgiver for dette planforslaget.

Sydvaranger Eiendom AS har siden juni 2006 arbeidet med å revidere tidligere planforslag i tråd med byutviklingsprosjektet og endrede behov og målsettinger. Dette arbeidet har foregått i nært samarbeid med kommunens administrasjon og Statens vegvesen samt øvrige berørte parter.

I januar 2007 ble det gjennomført en work-shop i kommunens regi hvor grunneiere, planleggere, publikum m.fl. deltok for å bli orientert om byutviklingsplanene, som også omfattes av eget planforslag for Rådhusplassen 1 m.fl., samt for å kunne få innspill og kommentarer til utviklingsplanene.

For Sydvaranger Eiendom AS sin del skal planen legge til rette for:

- nytt nærings- og handelssenter i området mellom eksisterende stållager, mekanisk verksted og lokstallen

- gjenbruk og videreutvikling av eksisterende bygninger innenfor området
- nye boliger mellom mekanisk verksted og boligene vest for Solheimslia
- omlegging av eksisterende Verksbakken for bedre tilknytting til sentrum og ny trafikkløsning internt på området i takt med utbyggingen
- ny kryssløsning/rundkjøring ved avkjøring Førstevatn
- en utvikling som ivaretar muligheten for ny gruvedrift og industriell virksomhet i separasjonsverket og områdene vest for jernbanelinjen
- at planen er et viktig bidrag til å gjøre Kirkenes sentrum mer attraktiv

2.2. Planprosess

Arbeidet med utarbeidelse av forslag til reguleringsplan fra september 2004, i regi av Barlindhaug Consult AS, pågikk parallelt med reguleringsplan for Sydvaranger industriområde Bjørnevattn og kommunedelplan for Bjørnevattn gruveområde. I prosessen er det også vedtatt ny kommuneplan for Sør-Varanger kommune for perioden 2008-2016.

Forslag til reguleringsplan fra Barlindhaug Consult AS ble satt i bero i forbindelse med salg av Sydvaranger AS.

Som følge av ny eiersituasjon for Sydvaranger AS er planen videreutviklet. Planområdets avgrensinger og reguleringsformål er justert som følge av nye eiere og endrede forutsetninger.

I forbindelse med offentlig ettersyn er det kommet innspill til planen som har ført til endringer i planforslaget. Disse går i hovedsak på at planområdet i samråd med kommunen er redusert, som følge av at opprinnelig forslag kom inn under krav til konsekvensutredning. Områdene som i den forbindelse er tatt ut av planen, er den nordlige delen mellom Separasjonsverket og sentrum/ E6 (nord og øst for Verksbakken). Samtidig er det lagt inn en omforent løsning for ny rundkjøring og gang-/ sykkelveisystem ved Førstevatn.

Reguleringsplan for de resterende områder av opprinnelig planforslag vil bli gjennomført separat, og arbeidet med dette forventes igangsatt med det første.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1. Plangrense

Planområdet er på ca. 95,5 da og omfatter deler av Sydvarangers tidligere verksområde i Kirkenes. Området er i det alt vesentlige tidligere opparbeidet i forbindelse med drift av Sydvarangers industrianlegg.

Mot syd avgrenses planområdet av E6 langs Førstevatn, og mot vest av jernbanelinjen frem til separasjonsverket. Videre inkluderer planområdet ny trase for Verksbakken ned til E6 ved Kimeks verftshall. I øst avgrenses området av boligene i Solheimslia/Toppenveien.

Hensikten med denne planavgrensingen er å legge tilrette for en snarlig utvikling av den delen av Sydvaranger AS sine eiendommer som utgjør en naturlig del av et utvidet Kirkenes sentrumsområde samtidig som Sydvaranger AS vil opprettholde mulighetene for ny gruvedrift som inkluderer bruk av jernbane og separasjonsverk.

Endring av plangrensen ved første gangs behandling ble gjort i samråd med kommunen og Statens vegvesen region Øst-Finnmark.

Etter offentlig ettersyn er plangrensen endret på ny i samråd med kommunen, Statens vegvesen og Fylkesmannen i Finnmark.



3.2. Lokalisering og bruk, eiendomsforhold

I løpet av planprosessen har det foregått transaksjoner av eiendommer innenfor planområdet slik at det pr. i dag er Sydvaranger AS som alene disponerer alt areal bortsett fra en mindre eiendom som ligger øst for laboratoriet og benyttes til

bolig/kontor. Eiendommen tilhører Sydvaranger AS og er oppgitt å være festet av To-Jo Eiendom AS.

Innenfor planområdet er det i dag virksomheter som kontor (laboratoriet), lager/industri (stållageret) og forretning (Fretex i mekanisk verksted). Forøvrig er det ingen virksomhet av betydning.

Hoveddelen av området eies av Sydvaranger AS. En del eiendommer i området er fradelt uten at det er foretatt kartforretning.

Følgende eiendommer er registrert innenfor planområdet:

Gnr.:	Bnr.:	Eier:	Fester:
27	3	Sør-Varanger kommune, Sydvaranger AS	
27	29	Sydvaranger AS	
27	83	Sydvaranger AS	To-Jo Eiendom AS
27	66	Sydvaranger AS	
27	258	Sydvaranger AS	
25	94	Sydvaranger AS	

Eiendommen 27/369 er i sin helhet tatt ut av planen i siste revisjon. Samtidig er deler av eiendommene 27/29 og 27/3 tatt ut.

3.3. Planområdet og forholdet til tilleggende arealer.

Landskap, topografi og vegetasjon:

Planområdet er svært tydelig i bybildet ettersom det stiger mot vest og danner en bakvegg til Kirkenes sentrum når man ankommer med båt.

De store industrielle konstruksjonene til Sydvaranger setter sitt klare preg på bybildet og forsterker opplevelsen av topografien. Området er lett synlig fra hele Kirkenes sentrum.

Verneinteresser:

En viktig premisse i planarbeidet har vært å avklare status for aktuelle bygninger og anlegg, samt gjennom reguleringsplanen å sikre verneverdige bygninger og anlegg. Sydvaranger har hatt en tett dialog med vernemyndighetene før planarbeidet ble igangsatt og hovedkonklusjonene etter denne dialogen er tatt inn i planforslaget. Innenfor planområdet er lokstallen vurdert bevaringsverdig. Witsøgården er registrert i SEFRAK listen, men er ikke formelt vernet. Laboratoriet, stållageret og mekanisk verksted har særtrekk som refererer til en gjennomarbeidet og konsekvent industriarkitektur som, dersom økonomisk forsvarlig, vil være hensiktsmessig å videreføre.

Miljøfaglige forhold:

Det ble i 1997 foretatt undersøkelse av overflatejorden på bedriftsområdet (NILU rapport O-97127, mars 1998). Det ble ikke påvist forurensning som krevde tiltak ved fortsatt industriell bruk av eiendommen. På deler av eiendommen (sørlig del av formål FKB1) er det i 2008 foretatt en miljøundersøkelse som konkluderer med at det er svak forurensning av smøreolje, PAH- forbindelser og diesel i fyllmassene (1-3 m tykt lag). Det er ikke påvist forurensning i de underliggende lagene og ikke fare for spredning av påvist forurensning til grunnvann. Det konkluderes med at det ved nybygg med tette dekker/ rene masser i topp på utearealene, ikke er helsefare forbundet med opphold på eiendommen.

Geotekniske forhold/ grunnforhold:

Det er i april 2008 utført grunnundersøkelser i planområdet, fordi det tidligere er påvist utglidninger i området ved Solheimslia. Generelt synes det som om det er faste masser i øvre del av planområdet. I nedre del er det registrert mer lagdeling der det er løsere lag under et fast topplag. Lengst i nord er det påvist at det løse laget er bløt leire. I området B1 er det 8-18 m løsmasser. Det er registrert lag som kan være bløt leire. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser før utbygging av området B1, for å avdekke tilstanden til disse bløtere lagene, og hvilket omfang av stabiliserende tiltak som er nødvendig ved utbygging. I området for Verksbakken er løsmasselaget 2-7 m. Veien bør legges i skjæring, eventuelt på masseutskiftet grunn (der det er leire). Skjæringer bør ikke gjøres brattere enn 1:1,5, og permanente skjæringer bør erosjonssikres.

Trafikkforhold:

Området er tilknyttet offentlig veinett og har 2 adkomster; avkjøring i syd mot Førstevatn (ved innkjøring til Kirkenes) og i sentrum ved Kimeks verftshall. Eksisterende kryssløsning ved Førstevatn er ikke tilfredsstillende og utgjør et farlig og lite oversiktlig kryss. Interne veier i området eies og driftes av Sydvaranger AS.

Teknisk infrastruktur:

De fleste veiene i området har fast dekke. Standarden er noe varierende. Enkelte veier har vanskelig kurvatur og stigningsforhold. De fleste veiene har god bredde. Veidekket er enkelte steder noe slitt. Alle veier i området er i dag private.

Området er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsanlegg, via privat ledingsnett som eies av Sydvaranger AS. Hoveddelen av ledningsnettet er imidlertid privat eiet.

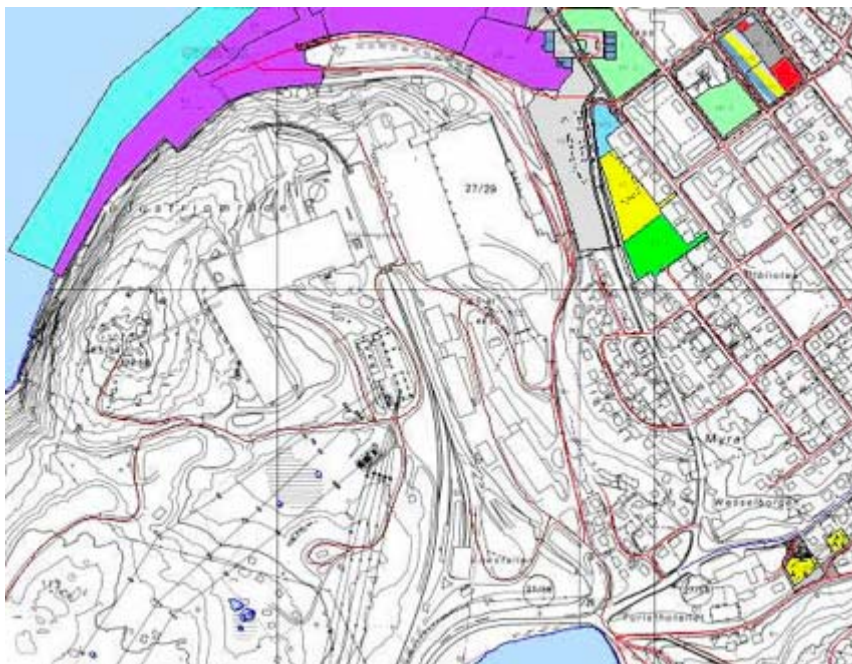
De fleste bygningene er tilknyttet Varanger Krafts strømnnett. Området har god kapasitet med hensyn på strømforsyning.

4. PLANSTATUS

4.1. Planstatus

Gjeldende reguleringsplaner for området:

Reguleringsplan for Kirkenes sentrum, vedtatt 17.06.1997 (området TG 1). Denne gjelder i nordlig del av planområdet hvor ny trase for Verksbakken tilknyttes E6.



4.2. Konsekvensutredning

I forbindelse med offentlig ettersyn ble det påpekt av Fylkesmannen i Finnmark at planen kommer inn under §2 i forskrift om konsekvensutredninger. I den forbindelse er planområdet etter avtale med kommunen, redusert i størrelse og det er lagt inn begrensninger i tillatt bruksareal. Planen kommer etter denne endringen ikke lenger inn under §2. Se også punkt 5.4 vedr. innspill til planen i forbindelse med offentlig ettersyn.

Det ble også etterlyst en vurdering av planen opp mot kravene i §3 i samme forskrift: Reguleringsplaner som omfatter nærings-, lager- og kontorbygg med bruksareal >5000 m², skal behandles etter forskriften kap. III dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn etter kriteriene i §4. Kriteriet som er relevant i denne sammenhengen vil være punkt d): *Tiltak som er i strid med retningslinjer for utbygging av kjøpesentre gitt i fylkes(del)plan.*

Sydvaranger AS er kjent med høringen omkring *Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre* og bestemmelsens formål. Planområdet inngår som en del av Kirkenes sentrum og som en utvidelse av dette. Det er bevisst, etter initiativ fra Sør-Varanger kommune, lagt opp til gode veiforbindelser og gang-sykkelveier fra eksisterende bysentrum gjennom planområdet, samt tilknytning til nye og eksisterende boligområder, for å understreke tilknytningen til sentrum. Den næringsmessige delen av planområdet vil således være i tråd med formålet med *Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre* (bestemmelsens §1) og planen behøver derfor ikke konsekvensutredes etter §3.

5. MEDVIRKNING

5.1. Forhåndsvarsel og kunngjøring

Oppstart av planarbeidet ble varslet i Dagbladet Finnmarken og Sør Varanger Avis 13.05.2004. Grunneiere og rettighetshavere er tilskrevet ved brev datert 25.05.2004. Finnmark Fylkeskommunes planavdeling og berørte statlige fagmyndigheter er tilskrevet ved brev datert 26.05.2004.

5.2. Møter med berørte myndigheter før 1. gangs behandling

Det ble før første ukast til plan, avholdt møte med:

- Sør-Varanger kommune, plan og utviklingsavdelingen
- Finnmark fylkeskommune, areal- og kulturvernnavdelingen
- Statens vegvesen, Finnmark vegkontor
- Fylkesmannens miljøvernnavdeling

I tillegg har det senere vært gjennomført møter og befaringer med:

- Sør-Varanger kommune, plan og utviklingsavdelingen
- Statens vegvesen, Finnmark vegkontor

Statens vegvesen har avgitt sin uttalelse til planforslaget:

Viser til møte i Kirkenes 16. april 2007. Som avtalt følger endelig tilbakemelding fra Statens vegvesen på forslag til tiltak (kryssløsning) ved Førstevann.

Vi har følgende merknader til de reviderte løsningene som ble framlagt på møtet:

- vi forutsetter at det arbeides videre med revidert løsning for rundkjøring, jf. tegning C8 som ble diskutert på møtet. Løsningen må omarbeides slik at fv. 367 knyttes opp som 4. arm i rundkjøringen. Det må tilstrebes en løsning hvor de øvrige eksisterende kommunale veier/avkjørsler (samt ev. framtidig veg til Førstevannslia) sør for E6 samles før de knyttes til fv. 367.

- det er nødvendig å se nærmere på helhetlige gang- og sykkelvegforbindelser (og kryssinger) i området, slik at gode forbindelser langs både E6, fv. 367 samt over Sydvarangers sentrumsnære område oppnås. Ved behov må planområdet utvides. Alle tiltak som er nødvendig for å sikre helhetlige løsninger må framgå av planen. Statens vegvesen ønsker å bli involvert også i dette arbeidet.

- Løsninger for buss (busstopper) må innarbeides i planen.

- Statens vegvesen har ingen merknader til den reviderte vegforbindelsen mellom det nye næringsområdet på Sydvarangers eiendom og sentrum.

For øvrig har vi ingen merknader til de reviderte løsningene utover våre tidligere innspill.

Kommentar:

Uttalelsene er tatt til følge og løsningene er innarbeidet i planforslaget:

Fv. 367 er innarbeidet i planen som 4 .arm i rundkjøringen. Veg til Førstevannslia og Kristen Nygaards gate er lagt inn som to kryss.

Det er nå lagt inn gang-/sykkelvegforbindelse på nordsiden av E6. Fra denne er det mulig å komme over til bussholdeplasser mellom E6 og Pasvikveien, og ved rundkjøringen. Det er også lagt gang-/sykkelvegforbindelse på sydsiden av E6, fra rundkjøring og ned til bussholdeplasser. Ved rundkjøringen er det lagt inn fotgjengerfelt over Pasvikveien for adkomst sydover langs Førstevannet. Langs Pasvikveien er det foreslått fortau opp til bussholdeplass på sydsiden av vegen.

Det er lagt inn 5 bussholdeplasser innen planområdet. På vestsiden av rundkjøringen er det lagt inn en bussholdeplass på hver side av E6. Disse er knyttet til gang-/sykkelvegnett med mulighet for å krysse E6 og ny samlevei til platået. Rett ut fra hotellet er det lagt inn en bussholdeplass på sydsiden av E6 og en

bussholdeplass på nordsiden av Pasvikveien. I tillegg er det lagt inn en bussholdeplass på sydsiden av Pasvikveien på vestsiden av hotelllet.

5.3. Forhåndsuttalelser med kommentarer

Etter kunngjøring og utsending av varsel om igangsatt planarbeid kom det inn bemerkninger som er redegjort for i tidligere revisjon av planforslag. Her følger en kort oppsummering av disse, med kommentarer i forhold til det nye planforslaget.

Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvernavdelinga, har gitt innspill med forslag til bygninger/ anlegg/ arealer som bør reguleres til "Spesialområde bevaring". De har også gitt forslag til reguleringsbestemmelser knyttet til formålet.

Kommentar: Innspillene er tatt til følge. Spesialområde bevaring er inkludert i planen for området ved Lokstallen, med reguleringsbestemmelser som foreslått.

Varanger Kraftnett AS har redegjort for sine anlegg innenfor området og henviser for øvrig til forskrifter for elektriske anlegg som angir minsteavstander til høyspenningsanlegg etc.

To-Jo Eiendom AS, er eier av eiendommen Gnr. 27/ Bnr. 83. Eiendommen omfatter den gamle Witsø- gården som er restaurert til kontor- og boligformål (en leilighet), samt et nytt lagerbygg. To-Jo Eiendom AS ønsker dagens bruk lagt til grunn for den planstatus eiendommen skal få i den nye reguleringsplanen.

Kommentar: Eiendommen ligger i planforslaget innenfor byggeformålet Forretning/ Kontor/ Bensinstasjon. Det vil derfor i framtiden ikke være tillatt med boligbebyggelse på dette arealet. Øvrige formål videreføres som ønsket.

Kimek AS, som eier skipshall med tilhørende verftsområde på tomta som grenser til regulert områdes nord- østre hjørne, er opptatt av at de industrinære områder benyttes til virksomhet som ikke forringer bruken av eksisterende og framtidige industriområder i havna. Kimek anmoder på det sterkeste om at det ikke planlegges boligområde eller annen type virksomhet på arealet bak skipshallen, mellom Verksbakken og Solheimsveien.

Kommentar: I planen foreslås arealet som grenser til Kimek sitt område, til Friområde: Landskapspark med mulighet for etablering av idrettsanlegg. Innenfor området Bolig/ Forretning/ Kontor som grenser til E6 og ny rundkjøring, vil det være tillatt med boligformål i den sydlige delen, lengst bort fra Kimek.

Syd- Varanger Eiendom AS har oversendt korrespondanse med kulturvernmyndighetene i Fylkeskommunen, vedr. Lokstallen.

Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark har ingen innspill til planarbeidet men forbeholder seg retten til å komme tilbake i høringsperioden.

5.4. Høringsuttalelser med kommentarer

Offentlig ettersyn er gjennomført, med frist for uttalelser 10.03.2008.

Fylkesmannen i Finnmark fremmet innsigelse til planen fordi de mener den skulle vært konsekvensutredet (vedlegg I- tiltak), fordi den ikke var tilstrekkelig utredet med tanke på støy i boligområdene, og fordi det ikke var avsatt tilstrekkelige arealer for lek i boligområdene. I tillegg anbefaler de at bestemmelser om tilgjengelighet for alle tas inn i planen.

Kommentar: Det har vært nær dialog med fylkesmannen i utarbeidelsen av endret forslag til reguleringsplan.

1. Konsekvensutredning: Planområdet er endret i utstrekning og planbestemmelsene setter en øvre grense for tillatt bruksareal innenfor områdene FKB1 og FKB2. Slik kommer planen ikke lenger inn under kravet til konsekvensutredning i Forskrift om konsekvensutredninger §2. Når det gjelder forskriftens §3, kfr punkt 4.2.

Konsekvensutredning.

2. Støy: Det er utarbeidet en støyrapport som setter grenseverdier for de ulike delområdene i planen. Konklusjonen for områdene B1, FKB1 og FKB2 i planen er at de ikke vil være utsatt for støy over terskelverdiene slik en kjenner til fremtidig aktivitet i dag. Ved etablering av bebyggelse og eventuelle nye støykilder, må det undersøkes nærmere om det er nødvendig med støydempende tiltak, slik at veiledende støygrenser overholdes. Dette kreves i reguleringsbestemmelsenes § 1.4b. Tiltakene skal være ferdig utført før det kan gis brukstillatelse.

3. Lekearealer i boligområde: Planbestemmelsene er oppdatert slik at det stilles krav til bebyggelsesplan for område B1. Videre spesifiseres at bebyggelsesplanen blant annet skal vise plassering av atkomstveier/ snarveier, private og felles utearealer og lekearealer.

4. Tilgjengelighet: Det anses som tilstrekkelig at bestemmelser i teknisk forskrift gjelder.

Statens Vegvesen fremmet innsigelse til planen grunnet mangler i foreslått kryssløsning ved Førstevatn. De mener planområdet er for lite for ny kryssløsning, at grunneiere ikke har blitt involvert i stor nok grad, og de savner bedre vurdering av alternative løsninger. Samtidig mener de det bør være kun planfri kryssing av E6, og at busslommene ikke er gunstig plassert.

Kommentar: Samarbeidet med Statens Vegvesen og Sør-Varanger kommune er videreført og man har kommet frem til en omforent løsning i revidert planforslag. Gjennomføringen av ny kryssløsning med tilhørende veiadkomster og gang/sykkelveier/ snarveier til sentrum, er også sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.

Finnmark Fylkeskommune har kommentarer til utformingen av reguleringsbestemmelser for Spesialområde SB1. I tillegg har de kommentarer til eiendommen 27/83; Witsøgården, som er SEFRAK registrert. De ønsker at samme vernebestemmelser innføres for denne eiendommen som for lokstallen (SB1). Det ønskes også et objektrelatert vern av eksisterende industribygg på Sydvaranger.

Kommentar: Reguleringsbestemmelsene for Spesialområde SB1 er endret i tråd med innspillene fra Fylkeskommunen. Registreringen av Witsøgården innebærer ikke et formelt vern av bygningen. Eiendommen er derfor ikke regulert som spesialområde bevaring. Det er imidlertid lagt inn reguleringsbestemmelser som sikrer at eventuelle tiltak dokumenteres med tegninger av eksisterende situasjon og tiltaket i forhold til det eksisterende miljøet, og at ombygging, tilbygg og påbygg skal gis en plassering, utforming, størrelse og detaljering som underordner seg og harmonerer med eksisterende bebyggelse. Eksisterende industribygg: Vi mener vern av det helhetlige bygningsmiljøet på Sydvaranger er vegtlagt i bestemmelsene; "ny og eksisterende bebyggelse skal utvikles slik at det dannes en visuell helhet". Eksisterende bygg skal benyttes og videreføres så langt det er økonomisk forsvarlig.

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i planområdet, og har ingen merknader til planforslaget.

Varanger KraftNett As ønsker å delta i planarbeidet. De ønsker at elanleggene skal vises i planen, og at det legges inn reguleringsbestemmelser om at utbyggere skal kontakte nettselskapet for å avkare behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløsning

Kommentar: Ønsket reguleringsbestemmelse er tatt inn i planen. Detaljeringsgraden av planen på dette nivået er slik at vi ikke ser det som naturlig at elanleggene tegnes inn.

6. FAGLIG BEGRUNNELSE

Endret bruk av Sydvaranger AS sine bynære arealer gir mulighet for etablering av et nytt og attraktivt bolig- og forretningsområde og er en unik sjanse til å revitalisere de eksisterende industribygningene ved å konvertere bruk fra industri til forretning/kontor og samtidig videreføre den industrielle historien. Planen åpner for en konsentrert og urban utvikling med tanke på fremtidige behov i Kirkenes.

Planens nye avgrensing tar hensyn til en eventuell oppstart av gruvedrift. Arealene innenfor planområdet er således disponert slik at bruken er forenelig med industriell virksomhet. De områdene som er tiltenkt utviklet med boliger, eller delvis boliger, er plassert i avstand til E6, jernbanen, Kimek og Separasjonsverket, som vil være de viktigste støykildene å ta hensyn til. Videre er det i planen innarbeidet soner/ buffere mellom de ulike aktivitetene i form av grøntområder som skiller der det kan synes nødvendig.

Planforslaget fokuserer på en forsterket byplan med en ønsket utvidelse av Kirkenes sentrum mot Sydvarangers områder.

Etablering av gode urbane forbindelser og byrom, med vekt på dimensjoner, proporsjoner, siktlinjer og fellesfunksjoner er sentralt.

Områdets betydning i bybildet, visuelt og historisk, opprettholdes og forsterkes ved gjenbruk av eksisterende bebyggelse og etablering av ny bebyggelse i relasjon til disse og byen forøvrig.

En ny forbindelsesakse fra Sydvaranger park opp til Førstevatn fører gjennom området og sikrer tilgjengelighet og attraktivitet. Den skal også medvirke til bedre bilfri kommunikasjon mellom Kirkenes sentrum og Grenselandmuseet med fremtidige boligområder ved Skytterhusfjellet og friluftsområdene rundt, samt gjøre deler av det tidligere industriområdet innenfor planens avgrensinger mer tilgjengelig for daglig bruk og evt. turisme.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Planen endrer bruk fra opprinnelig industri til byrelaterte formål. Ved at en eventuell ny gruvedrift blir konsentrert på Sydvarangers øvrige områder, fristilles verdifullt areal som ligger i randsonen til byens eksisterende bebyggelse slik at ny bruk med blandet formål kan etableres.

Området foreslås regulert til følgende formål:

Byggeområder:

- Boliger med tilhørende anlegg (B), 13,8 da
- Kombinert formål forretning/kontor/bensinstasjon (F/K/B)

Offentlig trafikkområde:

- Kjørevei m/ fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Gatetun (G)
- Parkeringsplass

Offentlig friområde:

- Park (buffer mot veianlegg)

Spesialområde/ byggeområde:

- Spesialområde bevaring/ Forretning/ Kontor (SB)

Til planforslaget er det utarbeidet illustrasjonsplan som viser fremtidig utvikling av området med bebyggelse, veier gang-sykkelveier og grøntområder. Illustrasjonsplanen er retningsgivende for tiltak på området. Ved betydelig avvik fra illustrasjonsplanen kan kommunen kreve bebyggelsesplan for delområdene før tillatelse til tiltak kan gis.

Byggeområder

- Felt B 1 – område for bolig med tilhørende anlegg:

Området er noe utvidet i forhold til første utgave av planforslaget. BYA er satt til 40%. Dette er i tråd med §4.1.3 i kommuneplanen. Byggehøyde er satt til 10 m over gjennomsnittlig terreng.

I løpet av planprosessen er det gjennomført et makeskifte mellom Sydvaranger AS og Sør-Varanger kommune som medfører at Sydvaranger AS står som eier av hele delområdet.

På lik linje med tidligere forslag vil området ha adkomst fra Verksbakken. I tillegg legges adkomst fra E6 i sør. Adkomstveiene bør være stengt for gjennomkjøring for å gjøre delområdet mer avskjermet fra gjennomgangstrafikk og slik at trafikk på området ledes gjennom handelssenteret.

Det stilles krav til bebyggelsesplan for området. Det kreves at planen viser bl.a. tilstrekkelige private og felles utearealer, lekearealer, plassering av boliger, atkomstveier/ snarveier og parkering.

Delområdet utgjør ca. 13,8 da. Med en tillatt BYA inntil 40% blir samlet bebygd areal ca. 5500 m².

- Felt F/K/B 1 og 2- Kombinert formål forretning/kontor/bensinstasjon:

Deler av det tidligere verksområdet som ligger rundt laboratoriet, stållageret, mekanisk verksted m.m. skal utvikles som handelsområde med ulike typer handelsvirksomheter og tilbud. Det tilrettelegges for detaljhandel (dagligvare) og storvarehandel (møbelbutikk, byggvare) samt kontor, service, lager og tilhørende anlegg. Det er også planlagt mulighet for bensinstasjon innenfor delområdet.

Delområdene har adkomst via Verksbakken/ Verksveien hvor kundeparkering og adgang til forretninger foregår fra fellesområde med parkering mellom byggene mens det gis mulighet for varelevering, lagerplass og ansatteparkering på byggenes baksider.

Delområdene er tilsammen på ca. 40 da. Det legges til rette for en tillatt BYA inntil 45% for FKB1 og 47% for FKB2. Samlet bebygd areal innenfor delområdene blir ca. 18 000 m².

Offentlige trafikkområder

Verksbakken legges om slik at forbindelsen til Kirkenes sentrum forbedres og tilpasses ny planlagt rundkjøring nederst i Solheimsveien. Forbindelsesvei til Sydvarangers kaiområder vil kobles til den omlagte Verksbakken. Den omlagte Verksbakken vil føre opp til laboratoriet og separasjonsverket. Dagens trase for Verksbakken videre sørover mot legges om slik at det nye boligområdet blir skjermet for gjennomgangstrafikk.

Boligområdet i Toppeneveien får ny adkomst fra E6 via ny rundkjøring ved Førstevatn, slik at dagens avkjørsel fra E6 lenger øst på sikt kan stenges.

Fra Førstevatn blir det ny rundkjøring og gang-/sykkelbro over E6. Veien inn til området, Verksveien, fører inn til det nye handelsområdet og forbinder området

innenfor frem til Verksbakken og separasjonsverket. Uterommet mellom områdene F/K/B 1 og 2 reguleres til gatetun, og skal opparbeides med gater, plasser, parkering og vegetasjonsområder etter en helhetlig plan.

Det anlegges separat gang- og sykkelvei gjennom området som tilknyttes nye busslommer og gang-/sykkelbro over E6. Broen vises i plankartet som stiplet linje.

Rekkefølgebestemmelser sikrer at de nye vei-, gang- og sykkelanleggene etableres i takt med utbyggingen av området.

Offentlig friområde OF 2: Park

I området ved avkjøring Førstevatn og ny rundkjøring er det avsatt friarealer som tjener som buffersone mot næringsområde FKB1 og eksisterende boligbebyggelse i Toppeneveien og som grøntarealer langs vannet.

Spesialområde bevaring SB 1

Lokstallen og et avsatt område rundt er etter samarbeid med Finnmark Fylkeskommune, areal- og kulturvern avdelingen, avsatt til *spesialområde – bevaring*.

Nevnte bygning er klassifisert som særlig verneverdig og omfattes av relativt detaljerte bestemmelser vedr. vedlikehold av eksteriør. Formålet "bevaring" kombineres for område SB 1 med byggeområde for kombinert formål forretning/kontor.

Detaljeringsnivå

Planen er utarbeidet som en detaljert reguleringsplan. Planen viser områdeinndeling og plassering av bebyggelse, veier, gang- og sykkelveier, adkomster og grøntområder.

Det er utarbeidet bestemmelser for hvert av byggeområdene som regulerer tomteutnyttelse, angir høydebegrensninger og setter krav til endelig tiltak. Det er også angitt bestemmelser til spesialområde – bevaring.

Utnyttelsesgrad og arealoversikt

Utnyttelsesgrad er gitt som %-BYA, maksimal BRA og maksimale byggehøyder. Arealer beregnes i henhold til NS 3940 2. utgave 1986, og utnyttelsesgrad beregnes iht. Teknisk forskrift 22.01.1997.

Bruksareal i plan som helt eller delvis ligger under terreng, medregnes med fra 0%-50%, ut fra avstand mellom himling og gjennomsnittlig terreng. Dette gjenspeiler hvilken prosent av byggene som blir synlige over bakken.

Tabellen med arealoversikt nedenfor refererer til områdeinndelingen i plankartet.

DELOMRÅDE	TOMTE-AREAL DEL-OMRÅDE	% BYA	TILLATT BYA m2	EKS BYGG BYA m2	TILLATT NYBYGG BYA m2	PLANLAGT BYGG BYA	MAKS BRA PR OMRÅDE	PLANLAGTE BYGG BRA
F/K/B 1: Forretning/ Kontor/ Bensinstasjon	25 430 m2	45%	11 440	2 970	8 470	7 650	12 250	11 680
F/K/B 2: Forretning/ Kontor/ Bensinstasjon	13 750 m2	47%	6 460	4 170	2290	2 250	2 250	2 250
B1: Boliger med tilhørende anlegg	13 810 m2	40%	5 520	-	5 520	-	-	-

Bebyggelsens plassering

All bebyggelse plasseres med et bevisst forhold til eksisterende omgivelser, bygg og terreng, himmelretning, klima, utsikt o.l.

Boligområdet vest for eksisterende boliger til Solheimsveien får volum og form som er tilpasset disse, samtidig som utnyttelsen tilsier en noe tettere bebyggelse i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen. Maks byggehøyde på 10 m gjenspeiler skalaen i eksisterende bebyggelse.

I handelsområdet vil nye bygg plasseres rundt et fellesområde som ligger mellom eksisterende mekanisk verksted og stållageret.

Ubebygde områder mellom bebyggelsen og naturlig tilhørende utomhusarealer opparbeides i takt med utviklingen.

Solforholdene er gode innenfor planområdet.

Miljøbelastninger, støy

Støyforholdene som følge av en eventuell ny gruvedrift (uten pelletsverk) vil i hht. målinger foretatt 1991 ved Toppeneveien kunne ligge mellom 35 – 40 dBA.

SFT's grenseverdier for støy er oppgitt:

- dagtid 50 dBA
- kveld 45 dBA
- natt 40 dBA

Det var ingen refleksjoner til andre støykilder enn prosessviftene i pelletsverket på måletidspunktet. I utslippstillatelser fra SFT gitt ABM er det satt samme grenseverdier. Det vil måtte bli foretatt nye støymålinger dersom gruvedrift igjen blir aktuelt.

Det er i løpet av høringsperioden gjennomført vurdering av støyforhold innenfor planområdet. Rapporten omhandler etter avtale med Sør-Varanger kommune, de retningslinjer som vil være gjeldende for videre utbygging av området. Det konkluderes med at det er nødvendig med detaljerte beregninger av støy fra Sydvaranger, Kimek og vegtrafikk i den videre behandlingen av saken. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til at retningslinjer for støy skal oppfylles.

Boligområde B1 i planen har i følge rapporten en gunstig plassering både i forhold til støy fra Kimek og Separasjonsverket (god avstand) samt E6 (god avstand samt annen bebyggelse som skjermer).

Samtidig må det ved eventuell ny drift av Separasjonsverket, tas høyde for at etablering av nye boliger kan føre til at industrien medfører støybelastninger som overskrider gjeldende grenser for industristøy. Dette vil kunne kreve støyreducerende tiltak.

For områdene FKB1 og 2 er det ikke planlagt støyømfintlig bebyggelse, og det er ikke retningslinjer for støy i næringsområder. For kontorer er det imidlertid krav til innendørs lydnivå, noe som kan sikres ved tiltak i fasade.

Trafikk, adkomst og parkering

Hjellnes Consult AS har foretatt trafikkanalyse som er vist i eget vedlegg til planforslaget (vedlagt forslag for 1. gangs behandling).

Området planlegges fortsatt tilknyttet E6 på samme steder som tidligere. Tilknytning ved Kimeks verftshall er tilpasset reguleringsplan for E6 Kirkenes sentrum, vedtatt 24.02.2003. Verksbakken tilknyttes E6 ved rundkjøring.

Ved Førstevatn var det opprinnelig ikke tiltenkt noen endret kryssløsning, men i det reviderte planforslaget er det fremmet plan for ny rundkjøring i samråd med Statens vegvesen.

Det anlegges ny rundkjøring ved Førstevatn som sikrer ny avkjøring til planområdet. Svv har ikke avsatt midler til dette i sine budsjetter og det er forutsatt at utbygger forskutterer dette. Løsningen er utarbeidet i samråd med Statens vegvesen.

Verksbakken får delvis ny trasé slik at forbindelsen til sentrum forbedres. Det blir regulert for gjennomgangstrafikk over området ved at handelsområdet ved mek.verk og stållageret blir tilgjengelig fra 2 sider. Slik vil det være mulig for gjennomkjøring.

Ettersom det er planlagt gang- og sykkelvei over handelsområdet vil dette opparbeides med tanke på trafikksikre, oversiktlige og tilgjengelige løsninger. Av hensyn til det nye boligområdet øst for mekanisk verksted er eksisterende trase for Verksveien delt og vil i fremtiden føres opp til laboratoriet og gjennom handelsområdet.

Fotgjengere og syklister:

I tillegg til fortau langs veitrasé er det avsatt areal for egen gang- og sykkelvei-forbindelse gjennom området. Denne forbindelsen går fra ny rundkjøring ved Sydvaranger park/Solheimsveien, langs nye Verksbakken og videre gjennom handelsområdet frem til ny gangbroløsning over E6 ved Førstevatn. Samtidig er det lagt opp til snarveier gjennom boligområde B1.

Kollektivtrafikk:

Veier som anlegges over Sydvarangers område er dimensjonert for fremtidig kollektivtransport. Det er lagt inn busslommer i forbindelse med ny kryssløsning ved E6/ Førstevatn.

Parkering:

For eksisterende og ny bebyggelse anlegges det parkeringsplasser over og under terreng. Parkering vil skje i umiddelbar nærhet til de arealene den skal betjene.

Adkomster:

Alle områdene er tilgjengelig fra veistrukturene som er eller blir etablert. For de eksisterende boligene i Toppeneveien er det vist mulighet for å knytte disse eiendommene via Sydvarangers område som alternativ til direkte avkjøring til E6.

Teknisk infrastruktur

Veiene i området vil ha fast dekke. Standarden i hht. gjeldende normer. Enkelte steder vil veiene ha en vanskelig kurvatur og stigningsforhold, men tilfredsstillende innenfor gjeldende normer. De fleste veiene har god bredde. Veiene i området vil fremtidig overtas og driftes av kommunen.

Området er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsanlegg, via privat ledingsnett som i dag eies av Sydvaranger AS. Kommunen vil overta og drifte ledningsnettet.

Området er tilknyttet Varanger Krafts strømmnett. Området har god kapasitet med hensyn på strømforsyning.

Gjennomføring

Sydvaranger Eiendom AS vil igangsette tiltak så snart nødvendige tillatelser foreligger.

Etter planen vil første fase omfatte etablering av handelsområdet. Dette omfatter rehabilitering av eksisterende bygg og nybygg.

8. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**Overordnede planer og mål:**

Planforslaget antas ikke å være i konflikt med overordnede planer og mål.

Planforslaget er utviklet for å bidra til måloppfyllelse i Kommuneplanen.

Fra Kommunestyrets vedtak om visjoner, mål og retningslinjer for kommuneplanen: *"Planfotsetning skal være en vekst i befolkningen mot 12 000 innbyggere i 2015, med vekst i alle deler av kommunen, men likevel med en erkjennelse av at et sterkt sentrum i kommunen er viktig for å tiltrekke spesielt ungdom. Planen skal legge til rette for en videreutvikling av Sør-Varanger som et brohode i Barentsregionen, og ta hensyn til at befolkningsvekst kan innebære økt etnisk, religiøs og kulturelt mangfold."*

"Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12 000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv."

Kommunestyrets vedtatte satsningsområder:

- Næringsutvikling

- Infrastruktur
- Barn og ungdom
- Kompetansebygging

Planforslaget har innhold som bidrar til vedtatte satsningsområder og måloppfyllelse i kommuneplan.

Verneinteresser:

Planen ivaretar verneinteresser og beskriver konkret hva dette omfatter.

Miljøfaglige forhold:

Planen vil føre til økt trafikk innenfor og rundt området og det vil i forbindelse med utbygging vurderes om det er behov for særskilte tiltak.

Planen forutsetter at eventuell forurenset grunn ryddes/sikres ved behov. Eventuell forurenset grunn er resultat av tidligere industriell aktivitet i området.

Planen tilrettelegger for bebyggelse som i stor grad hensyntar lokalklimatiske forhold (fremherskende vindretning) samt sol- og skyggeforhold.

Trafikkforhold:

Gjennom utarbeidelse av trafikkanalyse og samarbeid med Statens vegvesen sørger planen for å ivareta sikkerhet, kapasitetsbehov, gang- og sykkelvei, parkering, vinterdrift med snøopplag og forhold til hovedveier (E6).

Risiko og sårbarhet:

Umiddelbart utenfor planområdet ligger trafo og industriområde. Planen er ikke berørt av høyspentsone eller belastet av forventet støy eller forurenset luft. Ettersom området tidligere har vært industri er det påkrevet at det foretas undersøkelser av grunnen for å vurdere eventuell forurensing der det finnes oppfylte masser før tiltak igangsettes.

Dersom det er forurensing i grunnen vil det måtte vurderes om det er behov for masseutskifting eller om områder kan forsegles.

Det er ikke foretatt undersøkelser om det er fare for Radon i området.

Grunnforhold: Det er påvist lag med bløt leire i fyllmasser innenfor området, og eventuelle stabiliserende tiltak må vurderes i forbindelse med utbygging.

Det er ikke registrert risiko i forhold til snøskred, kvikkleireskred, jordskred, flom eller spesielle værforhold.

Sosial infrastruktur:

Planens formål er sammensatt og bidrar til en helhetlig utvikling med bl.a. bolig, forretning og kontor.

Estetikk og byggeskikk:

Sydvarangers betydning i bybildet vil opprettholdes i både fjern- og nærvirkning, men gjøres mer tilgjengelig som en integrert del av sentrum.

Bebyggelse i planområdet tar hensyn til eksisterende bebyggelse i volum og skala.

Hvert av delområdene vil delvis utvikle sine egne bebyggelsesmønstre, men forholder seg til eksisterende strukturer.

Planen åpner for moderne formspråk, materialbruk og farge. Det legges vekt på planlagte og helhetlige uterom og –arealer.

Stedsutvikling:

Planen fører til en utvidelse av Kirkenes sentrum og setter Sydvarangers bynære områder i en ny og moderne kontekst i forhold til byen. Dette bidrar til en ønsket urbanisering.

Planen gir muligheter for utvikling av områder med blandet formål og vil føre til levende og attraktive møteplasser. Utformingen av rommet mellom husene vektlegges.

Barns interesser:

I planen er det lagt opp til at tilstrekkelige arealer for lek og uteopphold settes av i forbindelse med boligområdet, i videreutvikling av bebyggelsesplanen for området. Videre er det lagt opp til gode gang- og sykkelforbindelser gjennom området som forbinder sentrum og eksisterende og nye boligområder med friluftsområdene ved Førstevatn og videre.

Universell utforming:

Planens områder har god tilgjengelighet. Både bebyggelse og uteområder er tilgjengelige og oversiktlige for funksjonshemmede, bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

Juridiske forhold:

Planen har detaljerte rekkefølgebestemmelser som setter krav om bl.a. at adkomst, veier og plasser skal være opparbeidet før nye bygg tas i bruk.

Kommunen kan forutsette at nye kryssløsninger/rundkjøringer i krysset

Solheimslia/Verksbakken i sentrum skal være etablerte før nye bygg tas i bruk.

Rekkefølgebestemmelsene krever også at krysset E6/Verksveien ved Førstevatn med tilhørende veiforbindelser og gang-sykkelbro/ -veier skal være etablert før nye bygg tas i bruk.

Det er foreløpig ikke satt av midler til ny rundkjøring ved Førstevann i veibudsjettet.

Kommunen kan kreve at utbygger må forskuttere dette arbeidet for å kunne ta i bruk nye bygg.

Dette krysset er et samarbeid mellom Statens Vegvesen Øst Finnmark, Sør-Varanger kommune og utbyggere i områdene Sydvaranger og Førstevannslia.

Kommunen skal overta og drifte offentlig tilgjengelige arealer som veier, plasser, friområder o.l. Det skal utarbeides utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen i forbindelse med tiltak innenfor planområdet.

Det stilles krav til at det ved søknad om ferdigattest innenfor hvert enkelt byggetrinn, skal være ferdig opparbeidet tilhørende parkeringsanlegg, leke- og uteoppholdsarealer, støytak samt parksoner ved trafikkanlegg og øvrige ubebygde deler. Det stilles også krav til at det lages helhetlige planer for deler av områdene før disse kan opparbeides. Dette gjelder boligområdet og gatetunet i handelsområdet.

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan til planforslaget. Ved betydelig avvik fra denne kan kommunen kreve at det utarbeides bebyggelsesplan for det aktuelle delområdet.

Interesse motsetninger:

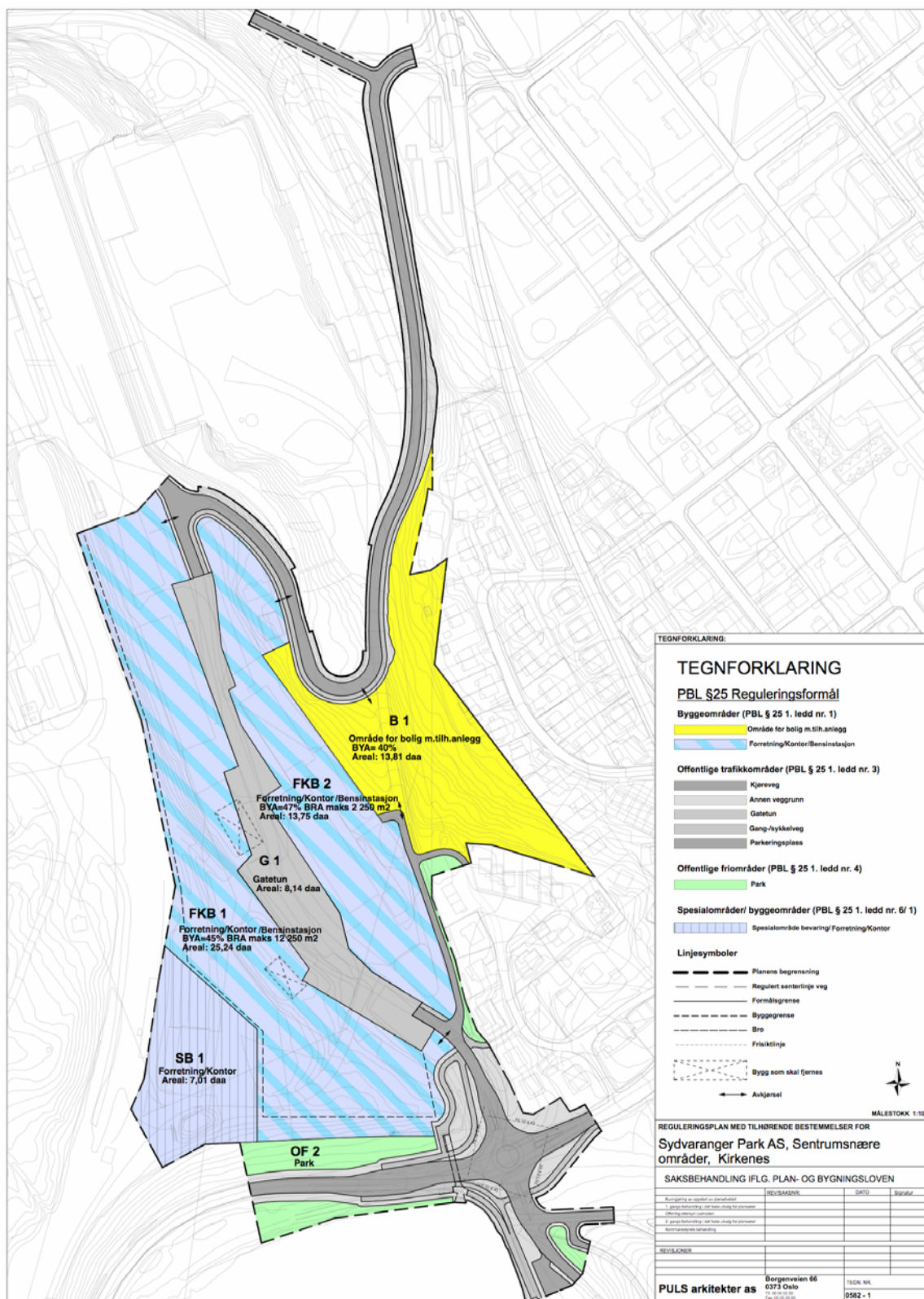
Gruvedrift i Bjørnvatn skal gjenopptas. Dette vil medføre bruk av eksisterende industrianlegg som grenser til planområdet, og innebærer jernbanetrafikk på eksisterende linjer og ny aktivitet i separasjonsverket samt bruk av anlegg i fjellet og kaiområdet. Det er vurdert at ny gruvedrift er forenlig med planforslaget.

9. ILLUSTRASJONER

Nedfotografert illustrasjonsplan



Nedfotografert reguleringsplan



Miljøskisse av handelstorget



10. VEDLEGG:

Plankart og bestemmelser
Illustrasjonsplan
Brev fra Statens Vegvesen
Brev fra Fylkesmannen i Finnmark