

# Planbeskrivelse

## Detaljregulering for Skytterhusfjellet, felt B2A

<b>Planens ID:</b>	<b>20302015001</b>
<b>ArkivsakID:</b>	<b>14/2770</b>
<b>Websaknr:</b>	<b>14/2770</b>
<b>Varsel om oppstart:</b>	<b>27.11.2014</b>
<b>1.gangs behandling:</b>	<b>05.06.15 saknr. 036/15</b>
<b>Utlagt til offentlig ettersyn:</b>	<b>13.06.15 – 27.07.15</b>
<b>Dato for siste revisjon:</b>	<b>06.08.15</b>
<b>2.gangs behandling:</b>	<b>27.08.15 ufps sak 53/15</b>



# Innholdsfortegnelse

<b>1. BAKGRUNN FOR REGULERINGEN .....</b>	<b>3</b>
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 område.....	3
1.6 Vurdering av kravet til konsekvensutredning .....	3
1.7 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser .....	4
<b>2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.....</b>	<b>4</b>
2.1 Beliggenhet.....	4
2.2 Planstatus .....	5
2.3 Eiendomsforhold .....	6
2.4 Annen relevant informasjon .....	6
2.5 Tilstand og bruk .....	6
<b>3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....</b>	<b>7</b>
3.1 Om planprosessen.....	7
3.2 Innspillene i forbindelse med oppstartsvarsel .....	7
<b>4. PLANFORSLAGET .....</b>	<b>9</b>
4.1 Arealbruk.....	9
4.2 Begrunnelse for valgte løsninger .....	11
4.3 Gjennomføring .....	11
<b>5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.....</b>	<b>12</b>
<b>6. RISIKO OG SÅRBARHETS ANALYSE (ROS).....</b>	<b>13</b>
<b>7. BEHANDLING AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>17</b>
7.1 Offentlig ettersyn.....	17
7.2 Innspillene ifm offentlig ettersyn.....	17
7.3 Endringer i planforslaget.....	21

# 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 4 ansatte sivilarkitekter/mastere i arkitektur.

## 1.2 Forhold til overordnet planverk

Området / tomten som ligger innenfor denne detaljreguleringens formålsgrænse, inngår nå i reguleringsplan av 22.03.2007 for området Skytterhusfjellet og har feltbetegnelse B2A og arealformål konsentrert småhusbebyggelse. Områdereguleringen som legger til rette for boligbebyggelse ligger til grunn for oppstart av planarbeidet.

## 1.3 Mål og ambisjoner

Reguleringsplan for Skytterhusfjellet stiller krav om utarbeidelse av detaljplan for område B2A 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 konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende parkering og adkomstvei innenfor planens avgrensning, samt å sikre gode bokvaliteter i området som beskrevet i overordnet reguleringsplan.

Utfordringer som søkes løst i detaljreguleringen er plassering av bebyggelse og tilpasning til terreng slik at terrenginngrepene minskes. Andre utfordringer som søkes løst er bruk av bebyggelse til å skape gode, felles, skjermede uteoppholdsarealer. Den fremtidige utbygging av tomten til boligformål har som ambisjon å gi positiv innvirkning på bomiljøet i området. Tomten ligger i et nyetablert boområdet, med en blanding av bebygde og ennå ikke bebygde tomter.

## 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 B2A gnr. 26 bnr. 160.

## 1.5 Andre planer i område

Gjeldende plan for området er områdereguleringen ”Reguleringsplan for Skytterhusfjellet” vedtatt 22.03.2007. Ved vedtatt detaljplan vil detaljplan 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 oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredning § 4, jf. § 3, bokstav d, vedlegg II, nr. 2. Tiltaket er særlig vurdert etter forskriftens § 3 og etter kommunens vurdering kommer ikke noen av vilkårene nevnt i forskriftens § 3 bokstav a til d til anvendelse. Tiltaket er også vurdert av kommunen etter forskriftens § 4, bokstav a,b,c,d,e,f og

j samt naturmangfoldlovens §8-12. For videre begrunnelse vises det til eget brev fra Sør-Varanger kommune datert 25.11.2014.

### 1.7 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming er relevant for planarbeidet og prinsippene som ligger nedfelt i disse gjenspeiles i detaljplanens planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart.

Forholdet til Naturmangfoldloven er behandlet av Sør-Varanger kommune i forbindelse med avklaring av krav til konsekvensutredning. Forholdet til Naturmangfoldloven er også drøftet i kapitel 5. Konsekvenser av planforslaget.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er relevante for planarbeidet. Krav til nærlekeplass satt i områdereguleringen, som er videre detaljert i detaljplanen, er et eksempel på hvordan dette er ivaretatt i planarbeidet.

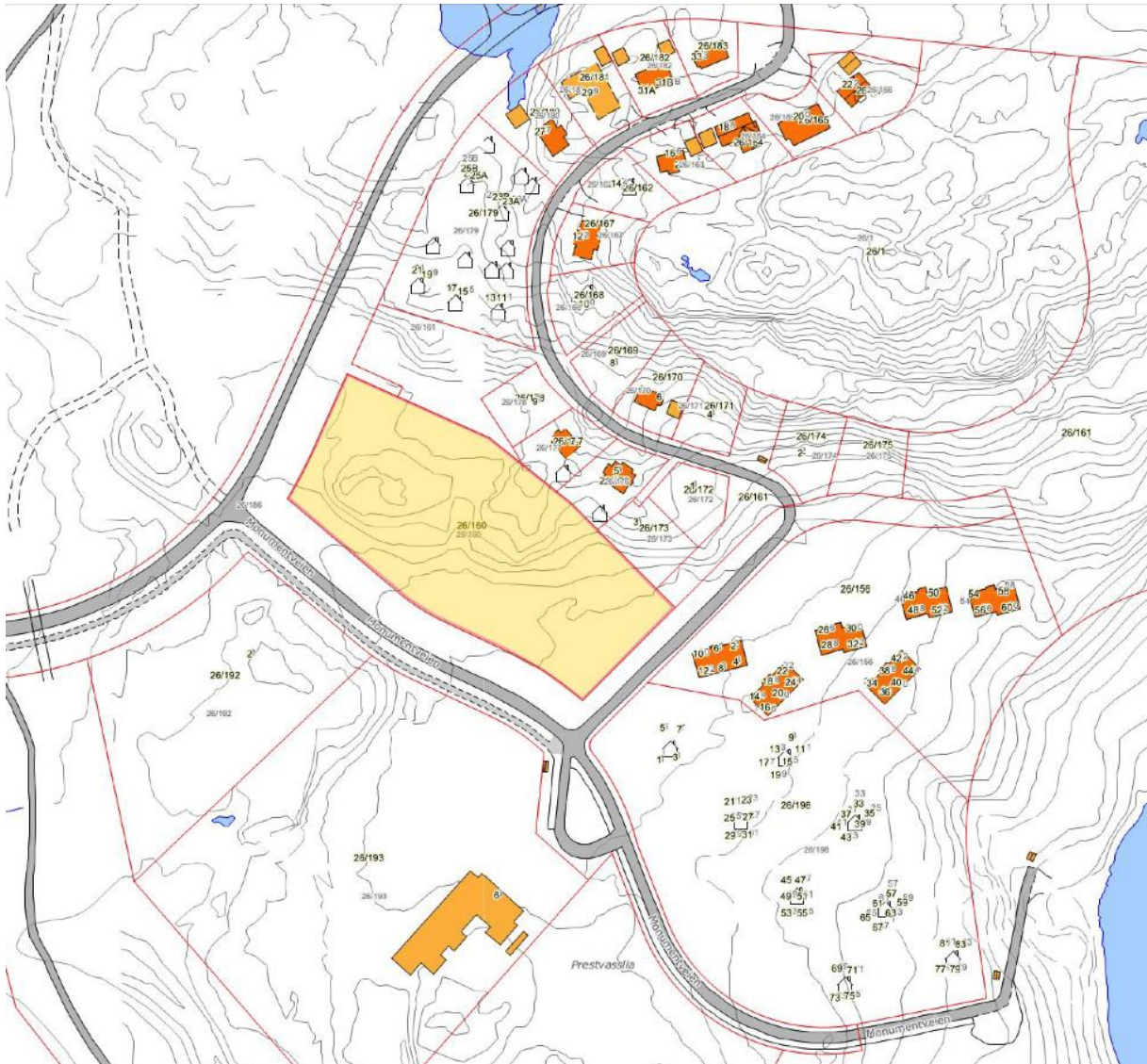
## 2. Beskrivelse av planområdet

### 2.1 Beliggenhet

Sør-Varanger kommune, Skytterhusfjellet, tomt B2A, gnr. 26 bnr. 160



Detaljplanens avgrensning:



## 2.2 Planstatus

Gjeldende plan for området er Reguleringsplan for Skytterhusfjellet vedtatt 22.03.2007. Området har feltbetegnelse B2A og arealformål konsentrert småhusbebyggelse. Forslaget til detaljregulering er derfor i tråd med overordnet planverk.

Området grenser i øst til et område detaljregulert til konsentrert småhusbebyggelse, i sør til et område regulert til parkbelte, samt offentlig bebyggelse og forretning/kontor, i nord til et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse. 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

I forbindelse med oppstart av planarbeid ble det gitt en uttalelse fra geoteknisk konsulent om grunnforholdene som sier at krav til områdestabilitet stilt i TEK 10 er tilfredsstillt. Se vedlegg A.

### 2.5 Tilstand og bruk

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 høyere platå i nordvestlig del og et lavere platå i sørøstlig del. Den nordvestlige delen av området har steder med fjell i dagen. Begrensede deler med spredt vegetasjon i form av enkelte busker og lav bjørk i nordlige deler av tomt. Den skjermede beliggenheten bak Skytterhusfjellet bidrar til å skjerme mot vind fra nordøst som er fremherskende vindretning om sommeren.



Tomt sett fra sør-øst

## 3. Planprosess og medvirkning

### 3.1 Om planprosessen

Det ble avholdt oppstartsmøte for planarbeidet 18.11.2014. Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt naboer/berørte parter/offentlig & private høringsinstanser den 27.11.2014 og kunngjort i Sør-Varanger avis den 29.11.2014 med frist for innspill den 29.12.2014.

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

Finnmark Fylkeskommune  
Fylkesmannen i Finnmark  
Sametinget  
Statens Vegvesen  
Varanger Kraft  
Finnmarkseiendommen  
Reinbeitedistrikt 5A & 5C  
NVE  
Skogbrukssjefen i Finnmark  
Telenor Networks  
Sør-Varanger Ungdomsråd  
Rådet for Funksjonshemmede  
Tina Høiberget Ingerøyen                      Tunstadbakken 5  
Børge Kaasen Pedersen                        Tunstadbakken 5  
Inger Lise O Richardsen                      Tunstadbakken 7  
Skytterhusfjellet Borettslag                Sorenskriverveien 9  
Kirkenes Utbygging AS                        Sorenskriverveien 9  
Kirkenes Bolig 1 AS                            PB 23, 0411 Oslo

### 3.2 Innspillene i forbindelse med oppstartsvarsel

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

**Fra:** Finnmark Fylkeskommune

**Dato:** 15.12.2014

**Innspill:**

- Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak jf. pbl §1-1, femte ledd, første setning.
- Hensyn til estetisk utforming av omgivelsene skal vektlegges.
- Aktsomhetsplikten bør tas med i planbestemmelser.

**Kommentar:**

- Prinsippet om universell utforming er hensyntatt i utforming av detaljregulering. Bebyggelsen er lagt i terrenget slik at det er enkelt 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.
- Hensyn til estetisk utforming nedfelles i planbestemmelser.
- Aktsomhetsplikten nedfelles i planbestemmelser.

**Fra:** Fylkesmannen i Finnmark

**Dato:** 15.12.2014

**Innspill:**

- Anbefaling om å bruke reguleringsplanveileder fra miljøverndepartementet
- Innspill om krav til navnsetting og nasjonal arealplan-ID
- Innspill om fastsetting av grad av utnytting på plankart eller i planbestemmelser
- Innspill om å innarbeide vurdering av hensynet til naturmangfoldet i planbeskrivelsen
- Tilbud om kvalitetssikring av arealplankart for kommunene

**Kommentar:**

- Reguleringsplanveileder fra miljøverndepartement er benyttet under arbeidet med detaljplan.
- Planbeskrivelse, planbestemmelser og plankart merkes med planens navn og arealplan ID.
- Grad av utnytting fastsettes i detaljplanens planbestemmelser
- Vurdering av hensyn til naturmangfoldet, jf. Naturmangfoldloven kap II, er behandlet i kapittel 5 i planbeskrivelsen.
- Innspillet om tilbudet om kvalitetssikring av arealplankart tolkes til å være til saksbehandler i kommunen.

**Fra:** Sametinget

**Dato:** 27.11.2014

**Innspill:**

- Aktsomhetsplikten må innarbeides i planbestemmelser.
- Påminnelse om at samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk freda i følge kulturminneloven § 4 annet ledd.

**Kommentar:**

- Aktsomhetsplikten nedfelles i planbestemmelser.

**Fra:** Skogbrukssjefen i Finnmark og Kvænangen kommune

**Dato:** 08.01.2015

**Innspill:**

- Forslag til bestemmelser for grønnstruktur, friområder, vegetasjonsskjerm, LNFR:

1. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Nødvendig skjøtsel av vegetasjon i friområdet tillates.
2. Innenfor områdene tillates tradisjonell aktivitet som innenfor rammene av LNFR formålet i kommuneplanens arealdel.

- Forslag til retningslinjer for grønnstruktur, friområder, vegetasjonsskjerm, LNFR:

1. Det skal legges vekt på at skogen i grøntområder/skogkledte områder ikke skal privatiseres og boligeiere, men er til allmennhetens bruk.



2. Ved tiltak i grøntområder, friområder, spesialområder og lignende skal alle berørte naboer være enig, dersom noen er uenig vil grunneier i samråd med skogmyndighet treffe en slutning.
3. Grunneier tillatelse skal være tilstede før skogtiltak igangsettes. Tiltak på kommunal grunn avgjøres av kommunal skogmyndighet.
4. Skogrelaterte tiltak som hogst skal ikke utøves i hekke- og yngletid (mai, juni og juli)
5. Ved hogsttiltak settes det vilkår om at alt virke skal fjernes ut av friområdet.
6. I lauvskog er det en mulighet til å tynne skogen til 3-4 meters avstand. Det legges vekt på at livskraftige trær (krone med halvparten av treets lengde) og bjørketær med hvit rett stamme prioriteres satt igjen.
7. Utkjøring av felt virke skal skje så skånsomt som mulig på fast morenegrunn eller frossen/snødekt mark.

**Kommentar:**

- Hensynet til eksisterende vegetasjon og tillatelse til skjøtsel i grønnstruktur nedfelles i planbestemmelser.
- Det presiseres at det på tomten i dag ikke er skog, men kun enkelte busker og enkelte lave bjørk. Det vurderes derfor slik at forslag til retningslinjer for hogst av skog ikke er nødvendig å innarbeide i planbestemmelser.
- Planens hovedgrep (se punkt 5.1) tar høyde for å begrense inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon mest mulig ved å plassere bebyggelse og infrastruktur nærest mulig hovedadkomstvei.

**Fra:** Inger-Lise Richardsen

**Dato:** 13.12.2014

**Innspill:**

- Ønsker at det ikke tillates å bygge med de byggehøyder som er beskrevet i gjeldende områderegulering.

**Kommentar:**

- Planbestemmelsene rundt høyder i detaljregulering bygger på planbestemmelsene i gjeldene områderegulering for Skytterhustunet fra 22.03.2007. Disse bestemmelsene har vært tilgjengelige for nabo siden områdereguleringen ble vedtatt.

## 4. Planforslaget

### 4.1 Arealbruk

#### 4.1.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (B1-B2)

I disse byggeområdene skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse med maksimal grad av utnytting av område B1: %-BYA = 30% og B2: %-BYA = 35%. Det tillates bygget inntil 46

boenheter totalt. Det skal i hovedsak bygges 2-mannsboliger og 4-mannsboliger eller lignende. Enkelte tettliggende eneboliger eller rekkehus tillates. For å unngå et monotont preg skal formspråket varieres, og bebyggelsen bør brytes opp for å oppnå et preg av små volumer.

Maksimal gesimshøyde er 7,5 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. 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 2,5 etasjer. Halv etasje kan inneholde hoveddel og bruksareal tilsvarende  $\frac{3}{4}$  av underliggende etasje.

Den nye bebyggelsen skal ha et helhetlig estetisk uttrykk der 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 skal i forbindelse med søknad om rammetillatelse vedlegges situasjonsplan for hele området. Dette for å sikre helhetlig utvikling av området, både når det gjelder innhold, bebyggelse og parkeringsløsninger.

#### Garasjeanlegg for boligbebyggelse P1-P2

Det etableres totalt to områder for garasjer/carport og parkering, ett i tilknytning til hvert av de to områdene for boligbebyggelse B1 & B2. I tråd med Områdereguleringen for Skytterhusfjellet skal det avsettes areal til garasjer / carporter og oppstilling som følger:

- 1,5 plasser per leilighet/boenhet for 1- og 2- roms leiligheter,
- 2 plasser per leilighet/boenhet for 3-roms leiligheter eller mer.

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. Den halve plassen per leilighet/boenhet for 1- og 2-roms leilighet/boenhet opparbeides som disponible plasser som deles mellom leilighetene og benyttes som gjesteparkering.

Ved oppføring av garasjer/carporter skal disse bygges kjedet med maksimal størrelse 30 m<sup>2</sup> per plass i garasje/carport. Det kan bygges avfallsbod, fellesbod og private boder på hvert område avsatt til garasjer og parkering innenfor de arealbegrensningene for boder som planbestemmelsene setter. Bygging av boder skal ikke være til hinder for at parkeringsdekningen er i henhold til planbestemmelsene. Garasje- / carportanlegg og boder skal ha et helhetlig estetisk uttrykk. Utvendig kledning /fasade skal ha et hovedmateriale og klare primærfarger tillates ikke som hovedfarge.

Områdene tillates anlagt som parkeringsareal uten garasjer/carport. Utforming av boder skal følge arealbegrensning og høydebegrensning satt i planbestemmelser.

#### Lekeplass (L1-L2)

Områdene for nærlekeplass plasseres sentralt i forhold til boligbebyggelsen slik at barn i minst mulig grad trenger å krysse kjørevei-/ parkeringsareal. Ved å plassere lekeplassene langs trinnfri gangadkomst fra parkering til bygningen med boenhet sikres god tilgjengelighet. Når lekeplassene er plassert nært gangadkomst sikrer dette adkomst til lekeplasser vinterstid. På hvert av områdene for lekeplass kan det oppføres et felleshus på inntil 30 m<sup>2</sup> som skal

kunne brukes av beboerne. Plassering og utforming av felleshus skal avklares i situasjonsplan som følger byggesøknad.

#### **4.1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

##### Kjørevei V1

Det etableres en adkomstvei, med navn Leirdueveien, til området med avkjørsel fra Lykketreffet. Adkomstvei tilrettelegges med asfalt / fast dekke. Snuhammer for brøytebil, renovasjonsbil, brannbil tilrettelegges i forbindelse med innkjøring til parkeringsområder som vist i plankart. Den valgte løsningen til veistruktur er med på begrense samlet mengde kjøreareal og øke trafikksikkerheten for barn som leker i området. Det utarbeides en skiltplan som følger byggesaken.

#### **4.1.3 Grønnstruktur**

##### Grønnstruktur G1-G2

Områdene deler de to boligområdene B1 og B2 og bryter opp bebyggelsesområdene visuelt og forbinder grønnstruktur på tomt med tilgrensende parkbelte i sør. Områdene har lite vegetasjon slik det fremstår i dag. Eksisterende vegetasjon og terreng skal danne utgangspunkt for tilrettelegging av grønnstruktur. Med vekt på området sør for Boligområdet B1. I området mellom B1 og B2 samt området G1 vil anleggelse av adkomstvei gjøre inngrep i terreng nødvendig. Etter utbygging planlegges det at områder uten vegetasjon tilsås.

#### **4.2 Begrunnelse for valgte løsninger**

I utarbeidelse av hovedgrep er det er tatt utgangspunkt i å samle parkering nærmest adkomstvei. På den måte oppnås et mer samlet, bilfritt boområde med skjermede felles leke/ uteoppholdsarealer plassert sentralt. Boligområdene er delt opp i to etter topografien på tomten slik at terrenginngrepene minskes. Boligområdene er plassert i bånd på den sørlige delen av området slik at alle boliger sikres direkte sollys og utsyn. Alle boliger sikres med dette grepet også god tilknytning til felles leke/ uteoppholdsarealer.

#### **4.3 Gjennomføring**

Ved bygging av adkomstvei og planering av byggetomter vil overskuddsmasser som sprengstein fra tomta benyttes lokalt til eventuelle masseutskifting av torv- og leirforekomster i lokale forsenkninger. Dette gir stedlige terrengtilpasninger.

Boligene er planlagt som boliger med lavt energibehov til oppvarming. Kombinert med vedovn som alternativ energiforsyning gjør at det ikke vil være behov for fjernvarme.

##### **4.3.2 Tidsplan for gjennomføring**

Innsendelse av planforslag	12. Mai
Utlegging på offentlig ettersyn	10. Juni – 22. Juli
Innsendelse av rammesøknad	26. Juni
Vedtak av plan/ rammetillatelse	27. August
Innsendelse av igangsettingssøknad	2. September
Vedtak igangsettingstillatelse	21. September

## 5. Virkninger av planforslaget

### 5.1 Overordnede planer

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

### 5.2 Landskap

Området er kupert og ligger over kote 60. Det er flere koller av bart berg. I nordvest er det et myrområde som er omsluttet av berg. Det er innhentet uttalelse fra geoteknisk konsulent i forbindelse med oppstart av arbeid med detaljregulering (Vedlegg A). Uttalelsen sier at områdestabiliteten tilfredsstillende krav gitt i TEK10 samt at det synes naturlig at sprengstein fra tomten benyttes til masseutskifting av eventuelle torv- og leirforekomster som måtte forefinnes i lokale forsenkninger innenfor tomte der det skal plasseres bygg. Utbygging vil medføre fjerning av noe vegetasjon, men generelt skal vegetasjon bevares så langt det lar seg gjøre.

### 5.3 Byform og orientering

Boligbebyggelsen er delt inn i 2 områder, der bebyggelsen innen hvert område er lagt i en ”U” slik at bebyggelsen varierer i å være vendt mot øst, sør og vest. Dette grepet sikrer at alle boenheter har privat uteoppholdsareal mot en side med sol, samtidig som de har en side mot felles uteoppholdsareal. Dette sikrer også alle boenheter godt utsyn/utsikt fra privat side. Parkering / garasjer utgjør avgrensningen av felles uteoppholdsareal mot nord. Dette grepet sikrer også at uteoppholdsareal er skjermet fra gjennomgangstrafikk. Grepet med å dele bebyggelsen i 2 områder gjør behovet for terrenginngrep mindre samtidig som det bryter opp bebyggelsen visuelt.

### 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 45 boenheter i området rundt planområdet. Området rundt fremstår på ingen måte som ubebygget 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 finnes 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, er dermed oppfylt.

### 5.5 Friluftsliv

Området ligger i nær tilknytning til lysløype og friluftsområder rundt Prestevannet. Ved etablering av stier/ snarveier i området sikres tilgjengelighet til friluftsområder.

#### 5.6 Lokalklima

Den fremherskende vindretning er fra sørvest om vinteren og fra nordøst om sommeren. Bebyggelsens orientering samt området plassering nedenfor Skytterhusfjellet er med på å danne gode muligheter for skjermede uteoppholdsarealer. Sikring av private og felles uteoppholdsarealer med klimaskjerm i form av bebyggelse, beplantning eller lignende vil være viktig å ivareta i den videre detaljeringen.

#### 5.7 Trafikkforhold

Adkomstvei for boligområde (Leirdueveien) medfører støy og støv for planlagt bebyggelse. Eventuelle garasjer/carporter for området plasseres langs intern adkomstvei og vil skjerme felles uteoppholdsareal samt bebyggelse.

For støy fra samleveg for områdene B2f, B2e, B2d og B2a anses den samlede ÅDT på denne samlevegen til å være for lavt til at det utløser krav om støyskjermingstiltak. Det stipulerte antall boenheter for feltene gir en stipulert ÅDT som ikke overstiger 1200.

#### 5.8 Barns interesser

Forslaget ivaretar barn og unges interesser gjennom å blant annet å plassere leke-/ uteoppholdsareal sentralt i boligområdene, skjermet fra kjørevei.

#### 5.9 Universell utforming

Gangadkomst fra parkering til bygning med boenhet tilrettelegges som trinnfri. Lekeplasser er plassert slik at de ligger langs gangadkomst fra parkering til bygning med boenhet noe som sikrer god tilgjengelighet til lekeplasser. Bebyggelsen er lagt slik i terrenget at den ligger i områder som ikke er bratte.

#### 5.10 Energibehov – Energiforbruk

Krav om alternativ energiforsyning, jf, PBL, tenkes løst med 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 selvføll, og overvann ledes til terreng i størst mulig grad. Adkomstvei opparbeides med fast dekke og dimensjonering av kjørebanebredde, kryssløsning og belysning skal gjøres i henhold til Statens Vegvesens normal "Veg- og gateutforming" Type A1 – adkomstvei til boligområder.

## **6. Risiko og sårbarhets analyse (ROS)**

*RISIKOVURDERINGSSKJEMA - Samfunnsikkerhet og beredskap*

<b>Naturbasert sårbarhet</b>	<b>Kontroll</b>	<b>Dato</b>	<b>Sign.</b>
a) Er det i planområdet fare mht. snøskred? ( <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a> )	OK	14.04 .2015	EF

b) Er det i planområdet fare mht. kvikkleireskred? ( <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a> )	OK	14.04 .2015	EF
c) Er det i planområdet fare mht. jordskred? ( <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a> )	OK	14.04 .2015	EF
d) Er det i planområdet fare mht. flom? ( <a href="http://www.nve.no/">http://www.nve.no/</a> )	IA	14.04 .2015	EF
e) Er det i planområdet fare mht. radon? ( <a href="http://radon.nrpa.no/">http://radon.nrpa.no/</a> )	UN	14.04 .2015	EF
f) Er det i planområdet fare mht. spesielle værforhold? (lokale fenomener)	OK	14.04 .2015	EF

<b>Virksomhetsbasert sårbarhet</b>			
a) Er det i planområdet fare mht elektromagnetisk felt fra kraftledninger? ( <a href="http://www.stralevernet.no/">http://www.stralevernet.no/</a> )	OK	14.04.2015	EF
b) Medfører planforslaget risiko (ulykker, støy, støv, etc.) i forbindelse med nærhet til veitrafikk/transportnett, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplasser?	OK	14.04.2015	EF
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	14.04.2015	EF

- 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 i hht. PBL. Teknisk forskrift TEK10.

## **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:

<b>Potensielle risikoområder</b>	<b>Sannsynlighet</b>	<b>Konsekvensvurdering</b>
a) Trafikkstøy	Lite sannsynlig	Ufarlig
b) Trafikkstøv	Usannsynlig	Ufarlig
c) Trafikkulykker	Lite sannsynlig	Kritisk
d) Snøras	Lite sannsynlig	Kritisk
e) Jord-/leirras (geoteknikk)	Lite sannsynlig	Farlig
f) Flom	Usannsynlig	Ufarlig
g) Nye høyspentlinjer	Lite sannsynlig	En viss fare

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):

<b>Begrep</b>	<b>Forklaring</b>
Usannsynlig	Ikke aktuelt i denne sammenhengen
Lite sannsynlig	Sjeldnere enn én hendelse pr 10 år
Mindre sannsynlig	Én gang pr 10 år eller oftere
Sannsynlig	Én gang pr 5 år eller oftere
Meget sannsynlig	Én gang i året eller oftere
Svært sannsynlig	Ti ganger i året eller oftere

a) Trafikkstøy

Planområdet er forholdsvis langt unna E6 (500-600m).

Planområdet ligger i inntil 2 tilførselsveier til andre boligfelt og barnehage. Det må regnes med økt trafikk i området som følge av videre utbygging.

b) Trafikkstøv

Planområdet ligger i inntil 2 tilførselsveier hvor det i perioder av året vil støve noe.

c) Trafikkulykker

Veiene i planområdet har fartsgrense 30 km/t. Terrenget i området er meget åpent og oversiktlig.

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 og torv/myr. Det vil derfor ikke være noen fare for jord-/steiras.

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.

Det brukes også en del konsekvensbegreper i analysen. I tabellen nedenfor er også disse begrepene forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvent, Direktoratet for sivilt beredskap):

<b>Begrep</b>	<b>Menneskelig liv og helse</b>	<b>Miljø</b> (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 fraværskade på flere	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake lokale uregelmessigheter
Kritisk	Kan resultere i død for én person	Utslipp til vann luft eller jord som kan forårsake lokale skader
Katastrofalt	Kan resultere i mange døde	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake varige skader

## **7. Behandling av planforslaget**

*Dette kapittelet fylles ut av kommunen ifm sluttbehandling av planforslaget.*

### **7.1 Offentlig ettersyn**

Planen ble behandlet og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i Utvalg for Plan og samferdsel 05.06.15, saknr. 036/15 og var utlagt i perioden 13.06.15 – 27.07.15.

Siden rammene for arealbruk er avklart i overordnet plan for Skytterhusfjellet, har ikke kommunen oppstilt medvirkingskrav utover minimumskravene i Plan – og bygningsloven. Forslagsstiller har heller ikke gjennomført noe utover dette på eget initiativ.

### **7.2 Innspillene ifm offentlig ettersyn**

I forbindelse med offentlig ettersyn har det kommet inn 5 uttalelser.

NVE, datert 17.07.15; ingen merknader. Tidligere innspill er ivaretatt.

Sametinget, datert 11.06.15; ingen merknader. Tidligere innspill er ivaretatt.

Finnmark Fylkeskommune, datert; 16.06.15; ingen merknader. Tidligere innspill er ivaretatt.

Fylkesmannen i Finnmark, datert 23.06.15; Fylkesmannen anbefaler at kommunen tallfester støygrensene ut ifra anbefalingene gitt i retningslinje T-1442/2012.

Kommentar; Ved å beholde formuleringen i planbestemmelsene slik den er vil krav til støygrensene til enhver tid være bundet opp imot Miljødepartementets gjeldende retningslinjer, også når disse eventuelt revideres. Rådmannen anbefaler at innspillet ikke tas følge.

Anbefaler at kommunen sender inn plankartene til Kartverket for teknisk kvalitetskontroll om kommunen ikke allerede har gjort dette.

Kommentar; kvalitetskontroll er gjennomført.

Rådet for likestilling av funksjonshemmede behandlet saken 18.08.15 uten merknader.

Skytterhusfjellet Borettslag, datert 26.07.15;

- Skytterhusfjellet borettslag uttaler at det ikke er sagt noe i planen om hvordan husene skal utformes, men på tegningene/skissene minner utformingen mye om de boligene som Aktivhus har bygd/under bygging lenger opp i Tunstadbakken. Borettslaget mener at disse byggene ikke passer inn i naturbildet. Borettslaget viser videre til formuleringen i planbestemmelsene §2 som beskriver krav til god estetisk utforming og håper at dette blir ivaretatt.

Kommentar; - Et av detaljreguleringens formål er å sikre god estetisk utforming og av den grunn er dette nedfelt i blant annet planbestemmelsene §2 Fellesbestemmelser ”Alle tiltak skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i forhold til naturgitte og bygde omgivelser».

Plan – og bygningsloven gir i dag anledning til å fremme plansak og byggesak samtidig. Det er ikke gjort i dette tilfelle. Det foreligger ingen bygningstegninger med beskrivelsen, men en situasjonsplan som gjør det mulig å anta noe om bygningers utforming. Videre må det gjøres en vurdering av detaljplanens bestemmelser i fht overordnet reguleringsplan for Skytterhusfjellet, og disse er som følger;

### 5.1 Bebyggelsen

- a. *Byggeområdene B2a, B2b, B2c, B2d skal bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse som for eksempel rekkehus, kjedet eneboligbebyggelse, atriumhus, 4-mannsboliger eller lignende i grupper eller tun med innbyrdes avstand minimum 6 meter. 2-mannsboliger tillates også i disse områdene. Bebyggelsen skal gis et variert formspråk. Bebyggelsen bør brytes opp for å oppnå et preg med små volumer.*
- b. *Maksimal grad av utnytting inkludert garasje/carport: %-BYA = 30 %.*
- c. *Bebyggelsen skal oppføres i maksimalt 2 etasjer med eventuelt loft. Maksimal gesimshøyde er 7 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå*

I detaljplanens bestemmelser punkt 3.1. c. står følgende;

*c) Maksimal gesimshøyde er 7,5 m og maksimal mønehøyde er 9,5 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. 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 2,5 etasjer. Halv etasje kan inneholde hoveddel og bruksareal tilsvarende  $\frac{3}{4}$  av underliggende etasje. Takvinkel skal ligge mellom 0-45 grader.*

Rådmannen anser dette til å være i henhold til overordnet plans bestemmelser og intensjoner om utbyggingen.

Videre er det slik at konkretisering utover det som er gjort i detaljreguleringen gjøres i byggesaken som også vil varsles naboer som da vil kunne komme med sine synspunkter. Byggesaksbehandleren skal alltid gjøre en selvstendig vurdering av byggesak mot plangrunnlag.

- Skytterhusfjellet borettslag uttaler også at kjørebanebredde i veien Lykketreffet som adkomst skal skje fra ikke tilfredsstillende kravene til kjørebanebredde, og det er registrert flere kollisjoner mellom møtende biler. Borettslaget ber om at det i rekkefølgebestemmelsene settes krav til at Lykketreffet opparbeides til å tilfredsstillende Statens vegvesen sine krav før arbeidene påbegynnes i feltet B2A.

Kjørevegene i Skytterhusfjellet er regulert med utgangspunkt i Statens Vegvesens veinormaler, Håndbok 017 Veg- og gateutforming. Denne er erstattet av en ny veinormal, Håndbok N100, Veg – og gateutforming.

Det fremgår av forordet til N100 at det faglige innholdet er uendret. Rundskriv av 13.11.2013 oppsummerer de viktige endringer. Veianlegg som de i Skytterhusfjellet omfattes ikke av endringer.

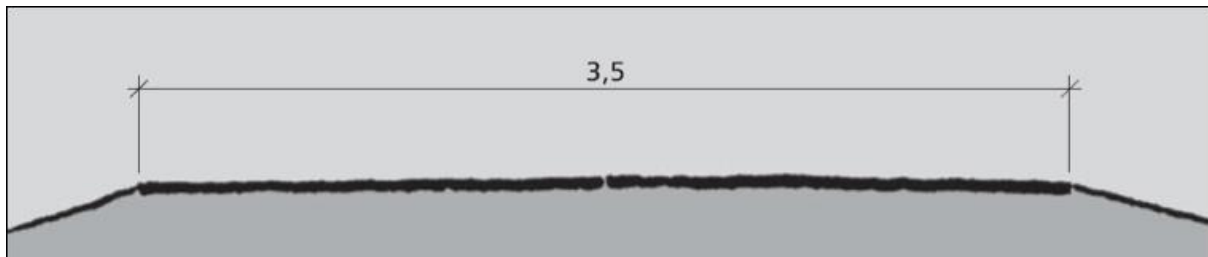
Aktuell vei er planlagt og bygd etter følgende veinormal;

### **A1 Atkomstveger i boligområder, fartsgrense 30 km/t.**

I normalen står følgende om adkomstvei A1;

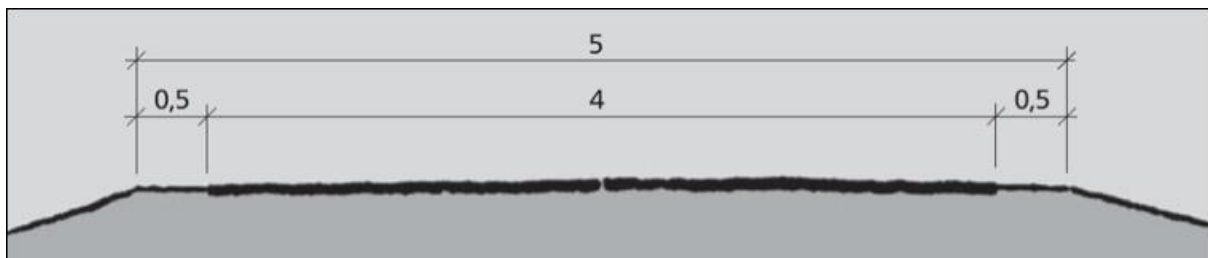
*Dette er veger som gir atkomst til boliger. I boligområder bør atkomstvegene utformes som blindveger eller sløyfer. Blindveger bør ikke være lengre enn 250 m, mens sløyfer kan ha lengde inntil 600 m. Atkomstveger i boligområder utformes på de myke trafikanters premisser.*

**Tverrprofil** Kjørebanebredden varierer etter antall boenheter langs vegen. For veger inntil 50 boenheter i blindveg, eller 80 boenheter i sløyfe, bør tverrprofil som vist i figur C.20 brukes.



Figur C.20 er vist med ett kjørefelt, asfaltert bredde 3,5 m.

*For veger med mer enn 50 boenheter i blindveg eller mer enn 80 boenheter i sløyfe, bør tverrprofilen som vist i figur C.21 brukes.*



Asfaltert bredde er 4 m med 0,5 m grusskulder.

*Snuplass bør anlegges i enden av vegen og utformes i samsvar med kapittel E.7.6.*

*Kryssløsninger ;Kryss der atkomstvegen munner ut i en veg med overordnet funksjon bør utformes etter krav gitt for den overordnede vegen. Kryss utformes i samsvar med kapittel E.1.1 eller E.1.2.*

*Avkjørsler; Avkjørsler langs vegen fungerer som møteplasser.*

*Løsninger for gående og syklende; Ikke krav til egne løsninger for gående og syklende.*

*Kollektivanlegg ;Det er ikke krav om kollektivanlegg.*

*Belysning Vegen bør belyses. Belysningsanlegg utformes i samsvar med kapittel E.6.*

*Dimensjonerende kjøretøy og kjøremåte; Vegen og kryss med andre atkomstveger bør dimensjoneres for kjøretøytype L. L bør kunne trafikkere vegen etter kjøremåte B. Se kapittel F.2*

*Fri høyde; Kravene til fri høyde er beskrevet i kapittel F.4. Det kan vurderes om kravet til fri høyde kan reduseres i boligområder.*

Lykketreffet ble befart 05.08.15 for å kontrollmåle veibredder.

Siden det er planlagt mer enn 50 boliger i blindvei/ 80 sløyfe, er veien prosjektert etter tegning c.21 som vist ovenfor, med krav til 4 m asfalt + skulder.

Målinger viser 4,5 m asfalt + skulder.

Det fremgår jo videre at det ikke er egne krav til løsninger for gående og syklende, men i dette tilfelle er det også bygd egen gang og sykkelvei.

Den totale veiløsningen i Lykketreffet fremstår som følgende;

- 2 m grøft/ skulder, 3 m gang -og sykkelvei, 3 m grøft/ skulder, 5 m kjørebane – hvorav 4,5 m asfaltert, 2 m grøft/ skulder.

I uttalelsen fremsettes en påstand om at Lykketreffet er en vei som ikke tilfredsstiller kravene til kjørebanebredde. Utredningen ovenfor viser at det ikke er tilfelle, og at veien er bygd etter veinormalens c.21.

Det vises også til at det er registrert flere møtekollisjoner. Kommunen har ikke fått melding om noen av disse gjennom sine varslingsrutiner med politiet og Statens Vegvesen. Det kommunen derimot har fått melding om er at kryssene oppleves å ha for trange radier.

Det fremgår imidlertid av veinormalen at kryssløsninger skal planlegges for kjøretype L (lastebil) og kjøremåte «B». dvs at disse må svinge over i motsatt kjørefelt i kryss.

Det må imidlertid tas med i vurderingen at vinterstid blir veien smalere pga snø. Fartsnivået på stedet oppleves imidlertid som høyt. Det er en konsekvens av rette, oversiktlige og forholdsvis lange strekninger uten svinger.

Således er det viktig at kryssene har en utforming for å få ned hastigheten.



### **7.3 Endringer i planforslaget**

Følgende endringer er gjennomført i planforslaget;

Ingen endringer i bestemmelsene.

Beskrivelsen er oppdatert med redegjørelser i forbindelse med de innkomne uttalelser.

Plankartet er endret på følgende områder; internvei er utvidet med 2 m grøft og skulder for å lette vintervedlikehold og fremkommelighet.