

Barlindhaug Eiendom AS

Detaljreguleringsplan for Direktørboligområdet



Planbeskrivelse

<i>Tittel:</i>	Detaljreguleringsplan for Direktørboligområdet
<i>Arkitekt:</i>	Peter W. Sødeman
<i>Forfatter:</i>	Per-Olav Bye, Tom Langeid
<i>DAKer(e):</i>	Ann Ellen Karlsen
<i>Oppdragsnr.:</i>	8891
<i>Oppdragsgiver(e):</i>	Barlindhaug Eiendom AS
<i>Rapportstatus:</i>	Forslag til reguleringsplan
<i>Tilgjengelighet:</i>	Åpen
<i>Oppdragsansvarlig:</i>	Tom Langeid
<i>Kvalitetssikrer(e):</i>	Guri Ugedahl, sivilingeniør
<i>Antall sider:</i>	35 sider
<i>Filreferanse:</i>	\\E\8891KIRK\Dokumenter\Avd-PU\Dok-4.3 rev planforslag3.doc
<i>Adresser:</i>	Multiconsult AS Organisasjonsnr: NO 939 763 961 MVA Postadresse: Postboks 2274, 9269 TROMSØ Besøksadresse: Sjølundveien 2 Telefon: 77 62 26 00 Telefaks: 77 62 26 99 Epost: E-post: tromso@multiconsult.no www.multiconsult.no Oslo (Hovedkontor) tlf. 21 58 50 05 Postboks 198, Skøyen 0213 Oslo

Innholdsfortegnelse

1.	Innledning.....	6
2.	Planprosessen	6
2.1	Forhåndskonferanse	6
2.2	Forhåndsvarsel, kunngjøring samt innkomne uttalelser	7
2.3	Grenselandsmuseet	8
2.4	Forholdet til KU-forskriften	9
2.5	Planarbeid 2006 - 20012.....	10
3.	Planområdet og omgivelsene	11
3.1	Landskapsbeskrivelse	11
3.2	Planforutsetninger	14
3.3	Barn og unge	15
3.4	Privat og offentlig infrastruktur	15
3.5	Eiendomsforhold i og ved planområdet	16
3.6	Sol- og utsiktsforhold samt vegetasjon innenfor planområdet.....	16
3.7	Eksisterende bebyggelse.....	17
3.8	Eksisterende fjellanlegg	18
3.9	Teknisk infrastruktur	18
4.	Vurdering av virkninger for landskap og trafikk.....	19
4.1	Landskapsmessige virkninger av tiltaket	19
4.2	Trafikale virkninger av tiltaket	21
5.	Beskrivelse av planforslaget	22
5.1	Bebyggelsen	22
5.2	Trafikale forhold.....	23
5.3	Friområde og lekeområder	24
5.4	Teknisk infrastruktur	24
5.5	Sikkerhet og beredskap	25
5.6	Utbyggingstidspunkt og -rekkefølge.....	25
6.	Høring – offentlig ettersyn	26
7.	Bearbeiding av planforslaget etter offentlig ettersyn	28
7.1	Bebyggelsen	28
7.2	Trafikale forhold.....	29
7.3	Lekeområder.....	29
7.4	Teknisk infrastruktur	29
8.	Vedlegg	29
9.	Behandling i utvalg for plan og samferdsel	30
10.	Møte med utvalg for plan og samferdsel	30
11.	Revidert planforslag	31
11.1	Situasjonsplan.....	31
11.2	Reguleringsplankart.....	31

11.3	Bebyggelsen	32
11.4	Reguleringsbestemmelser (rev. 13.03.2014)	32
11.5	Perspektiv.....	33
11.6	Fotomontasje.....	33
11.7	Sol / skygge.....	34
12.	Vedlegg	35

3.gg. behandling i utvalg for plan og samferdsel

Planforslaget er endret etter at “ Utvalg for plan og samferdsel” behandlet saken den 26.06.2013. Det er i planbeskrivelsen tilføyd tre nye kapitler som beskriver de endringer som er gjort og det planforslag som nå fremmes; **kap. 9. Behandling i Utvalg for plan og samferdse, kap 10 Møte med utvalg for plan og samferdsel, Kap. 12 revidert planforslag, Kap. 13 vedlegg.**

Forord planbeskrivelse dat. 13.05.2013.

Denne planbeskrivelsen ble revidert etter at planforslaget hadde vært på høring og utlagt til offentlig ettersyn.

Det ble gjort endringer i plankart og bestemmelser like før utleggelse til offentlig ettersyn, uten at disse endringene ble innarbeidet i planbeskrivelsen. I denne utgaven er det korrigert for disse endringer.

Det er bakerst i planbeskrivelsen inntatt to nye punkt. Pkt. 6 omhandler innkomne merknader og vår vurdering av disse. Pkt. 7 beskriver endringene av planforslaget og revidert plankart og bestemmelser.

1. Innledning

Barlindhaug Eiendom eier eiendommen 26/120 (Kristen Nygaards gate 37) med Direktørboligen og tilliggende grøntarealer, og har kontrakt med Finnmarkseiendommen om kjøp av en del av naboeiendommen 26/1.

Barlindhaug Eiendom AS tok i 2006 kontakt med kommunen med sikte på å samarbeide om utarbeidelse av reguleringsplan for Direktørboligområdet.

Det ble i 2008 enighet med kommunen v/Plan- og utviklingssjefen om at planarbeidet kunne basere seg på makeskifte mellom en del av eiendommen 26/120 og deler av tilliggende kommunale eiendommer.

Formålet med planarbeidet er å bevare Direktørboligen og grøntarealene foran denne, samt å legge til rette for relativt tett boligbebyggelse i området ovenfor Direktørboligen.

2. Planprosessen

2.1 Forhåndskonferanse

Den 11.5.06 ble det avholdt forhåndskonferanse mellom utbygger og Sør-Varanger kommune, hvor bl.a. følgende hovedelementer framkom:

- Boligen har vært ønsket fredet fra Fylkeskommune men prosessen ble stoppet. Kommunen mener også at bygget har et eget preg som må bevares og tas hensyn til. Det bør kanskje settes som bevaringsområde i reguleringsplan.
- Planer for Direktørboligen bør sees i sammenheng med reg.planen. Eventuelle utvidelser bør helst skje bakom boligen.
- Ny innmålt vannledning blir overlevert utbygger så snart en har mottatt dette fra entreprenøren. Teknisk Drift krever en byggeavstand på 5m på hver side av ledningen. (jfr brev dd. 07.11.05)
- Kommunen har behov for adkomstvei til høydebasseng der eksisterende vei bryter for mye i terrenget, dette kan kombineres med ny adkomst til boliger.
- Veiadkomst må ta hensyn til brannbiler, dagens vei til Direktørboligen er bratt og glatt, og det er for lite oppstillingsplasser til brannbiler, og vanskelig adkomst rundt Direktørboligen.
- Reguleringsgrense: Området reguleres ned til adkomstvei for museumet. Også Sivilforsvarsområdet skal inkluderes.
- Sivilforsvaretsanlegg er i kommunal eie. Det er uklart om de fortsatt bruker dette området. Kommunen tar kontakt med Sivilforsvaret om hvorvidt de bruker og har behov for området.
- Brannvesenet har per dags dato ingen utvendig slukningsutstyr til bygg over 2 etasjer. Dette pga manglende stigebil ved Brannvesenet. Derfor vil det bli stilt egne vilkår, bl.a. egne rømningsveier.
- Vanntrykket for disse boligene vil være lite. For boligene på prestefjellet ble det laget egen trykkregulering. Min er på 2,5 kg/m.
- Kommunen kan ikke se for seg et bygg på 8 etasjer i dette området.

- Kommunen kan tenke seg en evt makeskifte, bytte mellom kommunens og Direktørboligen eiendom i området. Dette for å omdisponere annen grunn og for å bevare viktige grøntområder rundt Direktørboligen.

2.2 Forhåndsvarsel, kunngjøring samt innkomne uttalelser

Varsel om igangsetting av planarbeidet ihht. Plan- og bygningsloven § 27-1, ble kunngjort ved brev til berørte organer, organisasjoner og myndigheter datert 30.5.06. Kunngjøring av oppstart ble samtidig trykket i Sør-Varanger Avis og Finnmarken.

Det kom inn 4 skriftlige forhåndsmerknader. I det følgende redegjøres det kort for innholdet i uttalelsene, supplert med forslagsstillers kommentarer.

Fylkesmannen i Finnmark uttaler seg i brev av 08.06.06.

Innledningsvis ber en om at det avklares om reguleringsplanarbeidet kommer inn under forskrift om konsekvensutredninger.

- *Utbyggingsplanene er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Kfr. avsnitt 2.4.2.*

Videre minner en om at hensynet til estetikk skal vektlegges i all planlegging, og viser bl.a. til eksempler på virkemidler i Miljøverndepartementets veileder T-1179.

- *Hensynet til estetikk er søkt vektlagt i planarbeidet, bl.a. gjennom vurderinger knyttet til landskap og arkitektur.*

Det fokuseres på tilrettelegging for lek og en ber om at det avsettes arealer til lekeplass/-er i tråd med RPR for barn og unge (T/1-95).

Også hensynet til funksjonshemmede fokuseres, og en framsetter forslag til bestemmelser til planen som målbærer dette. Det vises til ulike veiledere om tilgjengelighet og universell utforming.

Med grunnlag i nasjonale målsetninger, ber en ellers om at friluftsområdene innenfor planområdet avsettes som *Spesialområder*.

- *Hensynet til barn og unge er søkt vektlagt i planarbeidet og det er avsettes areal til friområde og lekeplasser. I planbestemmelsene stilles krav til universell utforming og uteromsplan.*

Videre ber en om at støyforholdene blir tilfredsstillende utredet, og at nødvendige støyreducerende tiltak innarbeides i planen.

- *Med henvisning til fylkesmannens innspill vedr støy, blir det gitt en relativt kortfattet beskrivelse av situasjonen i beskrivelsen. I planbestemmelsene stilles krav til at ny bebyggelse skal sikres mot støy i samsvar med teknisk forskrift slik at grenseverdier ikke overstiger grenseverdiene i henhold til Norsk Standard NS 8175, klasse C.*

Avslutningsvis minnes det om at kommunen har en selvstendig undersøkelsesplikt med hensyn til farlige forhold. I den forbindelse vises det til et eget skjema for risikovurdering av arealbruk.

- *ROS skjema er utfyllt, og er del av plandokumentasjonen. Når det gjelder problemstillinger knyttet til risiko og beredskap vil det bli utført en faglig vurdering av fjellgrunn relatert til fjellspregning nær vannforsyningsanlegg i fjell. Se pkt. 5.6.*

Statens vegvesen Region nord/Øst-Finnmark distrikt uttaler i brev av 30.06.06 at en er generelt positiv til etablering av et slikt sentrumsnært boligområde, som vil

begrense transportbehovet. Det forutsetts at behov for helhetlige og trafikksikre gang-/sykkelveg og kollektivløsninger ivaretas i planarbeidet.

Før nye boliger etableres i området forutsetter SVV at tilfredsstillende adkomstveg og et trafikksikkert kryss på E6 er etablert ved Førstevann. Dette må sikres gjennom rekkefølgebestemmelser til reguleringsplanen. Rundkjøring antas å være en hensiktsmessig kryssløsning.

- *I reguleringsplan for Sydvaranger Park, vedtatt 26.05.2008 er det planlagt kryssløsning på E6, med arm mot øst som avgreines videre med tilknytning til Kristen Nygaards gate og atkomstvegen til Grenselandsmuseet. Vegvesenets innspill er følgelig ivaretatt i denne reguleringsplanen.*

Barlindhaug Eiendom er kjent med at rundkjøring er i ferd med å bli realisert, rekkefølgekrav i denne sammenheng ansees derfor som unødvendig.

Finnmark fylkeskommune/areal- og kulturvernavdelinga har uttalt seg i brev datert 04.07.06.

Av planfaglige innspill listes opp en rekke forhold som bør inngå i planbeskrivelsen, herunder *konsekvenser av planforslaget*. I lys av at deler av området ligger innenfor et areal som ifølge en overordna landskapsanalyse ikke bør bebygges (Norconsult, 20.05.06), ber en om at det tas hensyn til dette i det videre planarbeidet.

- *Innspillet er imøtekommet. Det er utarbeidet en særskilt analyse, kfr avsnitt 2.4.1, "Landskapsvurderinger".*

Fylkeskommunen uttaler at det er sannsynlig at det kan finnes automatisk fredede kulturminner som ikke tidligere er påvist.

I supplerende brev av 24.8.06 opplyses at avdelingen har befart området, uten at det ble registrert automatisk fredede kulturminner. Fylkeskommunen har derfor ingen merknader til søknaden, men minner om stans- og meldeplikt ved eventuelle funn under arbeid i marka, jfr Lov om kulturminner av 1978 § 8.

- *Forholdet til kulturminner i området vurderes som avklart.*

I forhold til ivaretagelse av verneverdige og freda bygninger og bygningsmiljø, anmodes det om at Direktørboligen avsettes om *Spesialområde/bevaring*.

Varanger Kraft uttaler i brev datert 10.07.06 at en ønsker å være med i planarbeidet.

Oversikt over eksisterende elanlegg i området ble oversendt, og det ble anmodet om samarbeid angående nettstasjoner, høyspentlinjer, nettstasjoner, lavspentlinjer og veglys.

- *Tiltakshaver har etablert samarbeid med Varanger Kraft, og det er i planforslaget innpasset tre nettstasjoner.*

2.3 Grenselandsmuseet

Brev fra Stiftelsen Grenselandsenteret dat. 29.02.12

Hovedinnholdet i brevet oppsummeres:

Det vises til korrespondanse med Varanger Museum IKS den 22. ds. ang den planarbeidet. Stiftelsen Grenselandsenteret fester det aktuelle området og er eier av bygget.

Stiftelsen/Sør-Varanger kommune har en leieavtale med Varanger Museum IKS som videre leier ut til Saviomuseet.

Stiftelsen Grenselandsenteret fester følgende tomter i det aktuelle området:

26 – 2 – 356 beregnet areal 10868,9 m² - oppgitt areal 10874,0 m²

26 – 2 – 8 beregnet areal 4579,9 – oppgitt areal 5517,5 m²

Kommunestyret har vedtatt at Stiftelsen skal avvikles og at kommunen overtar eierskapet til bygningen og de aktuelle festekontraktene.

Tilbakemeldinger vil bli samordnet med Varanger Museum IKS og Sør-Varanger kommunes ledelse.

Møte med Stiftelsen Grenselandssenteret 19.10.12.

I planprosessen, har det som del planarbeidet vært kontakt med Stiftelsen Grenselandssenteret, og det har i reguleringsplanarbeidet blitt lagt vekt på å ivareta hensynet til Grenselandsmuseet.

Stiftelsen har likevel ønsket en nærmere avklaring med utbygger. Dette møtet ble avholdt 19.10.12 på rådhuset, der og kommunen deltok.

Av møtoreferat gjengis hovedinnholdet:

Stiftelsen er positiv til av prosjektet overtar festeretten til en snipp på eiendommen 26/1/8 på ca. 25 kvm.

Det er enighet om at følgende rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen vil ivareta interessen til Grenselandsmuseet i denne sammenheng: *"Før det kan gis brukstillatelse til boliger i byggeområdet, skal atkomstveg(veg =O) fram til byggeområdet, herunder alle parkeringsplasser langs veien som er vist på plankartet, være ferdigstillt"*

Det er videre enighet om at hvis Grenselandsmuseet før opparbeidelsen, ønsker disse plassene etablert på et annet sted, og kommunen gir sin tillatelse til denne plasseringen, skal prosjektet opparbeide plassene der. Dette er dog under forutsetning av at kostnadsbildet er relativt likt.

Det legges opp til å bruke dagens vei opp til vannbassenget som anleggsvei. Anleggsperioden legges opp slik at den ikke skal redusere atkomstmuligheten til museet, i samråd med museet.

Med basis i de avklaringer som er gjort i ovenstående punkt, mener stiftelsen at dens hensyn er ivaretatt og stiller seg positiv til planene.

- *Tiltakshaver justerer reguleringsbestemmelsene i samsvar med enigheten i møtet og formuleringen i referatet (i kursiv).*

2.4 Forholdet til KU-forskriften

Forskrift om konsekvensutredning (KU) av 01.07.09 angir hvilke planer og tiltak som skal konsekvensutredes.

Fra tiltakshavers side er det overfor Miljøverndepartementet redegjort for at reguleringsplanarbeidet ble varslet i juni 2006, og at planarbeidet den gang verken ble vurdert å utløse KU-plikt i henhold til § 2 eller § 3 i forskriften av 2005.

Departementet var klar på at det følger av § 21 i ny forskrift at planarbeidet ikke kommer inn under ny forskrift. Ny planlov har ikke tilbakevirkende kraft.

Da reguleringsplanen ikke utløser KU-plikt, er det ikke aktuelt å utarbeide en formell konsekvensutredning knyttet til planarbeidet.

Kommunen har akseptert forannevnte konklusjon, men bedt om at det gjennomføres nærmere vurderinger av to forhold; planens virkninger for landskapet og planens virkninger for det eksterne vegsystem.

Dette er tatt til etterretning, og beskrives/visualiseres i det etterfølgende.

2.5 Planarbeid 2006 - 2012

Etter forhåndsvarslingen ble det fra tiltakshavers side vurdert å utvide planområdet til også å omfatte Førstevannslia, i det Direktørboligområdet og Førstevannslia ble betraktet som et samlet byutviklingsområde. Førstevannslia ble imidlertid regulert i forbindelse med kommunens planlegging av Skytterhusfjellet.

Den 4.11.08 ble det avholdt oppstartmøte for reguleringsplan for Direktørboligområdet alene. Tiltakshaver utarbeidet våren 2009 alternative vegløsninger for planområdet. På møte i Kirkenes den 26.05.09 ble det enighet om å arbeide videre med vegatkomst til Direktørboligområdet fra vegen opp til Grenselandsmuseet.

Det ble utarbeidet planer og illustrasjoner for boligbebyggelse i området, og disse ble drøftet på møte i Kirkenes den 4.02.10. Det ble her enighet om rammene for det videre planarbeid samt at tiltakshaver skulle utarbeide en analyse av de landskapsmessige virkninger av tiltaket.

På møte 24.05.11 ble landskapsanalysen gjennomgått, og det ble enighet om å arbeide videre med noen mindre justeringer av foreliggende utbyggingskonsept.

Utarbeidelse av reguleringsplanen har tatt relativt lang tid. Dette henger dels sammen med at et annet boligprosjekt i Kirkenes har vært prioritert, og dels fordi boligetterspørselen har vært begrenset. Tiltakshaver ønsker nå å komme i gang med utbyggingen av Direktørboligområdet så snart som mulig.

3. Planområdet og omgivelsene

Planområdet er på 37482 m² og er avgrenset som vist på tegningen nedenfor.



3.1 Landskapsbeskrivelse

3.1.1 Analyser av landskapsbilde

Norconsult gjennomførte i 2006 en analyse av landskapsbilde og friluftsliv som grunnlag for boligutbygging i områdene sør for Direktørboligområdet (felt B26-B29 i Førstevannslia og Skytterhusfjellet). Denne analysen berører til en viss grad landskapsrommet som også omfatter Direktørboligområdet.

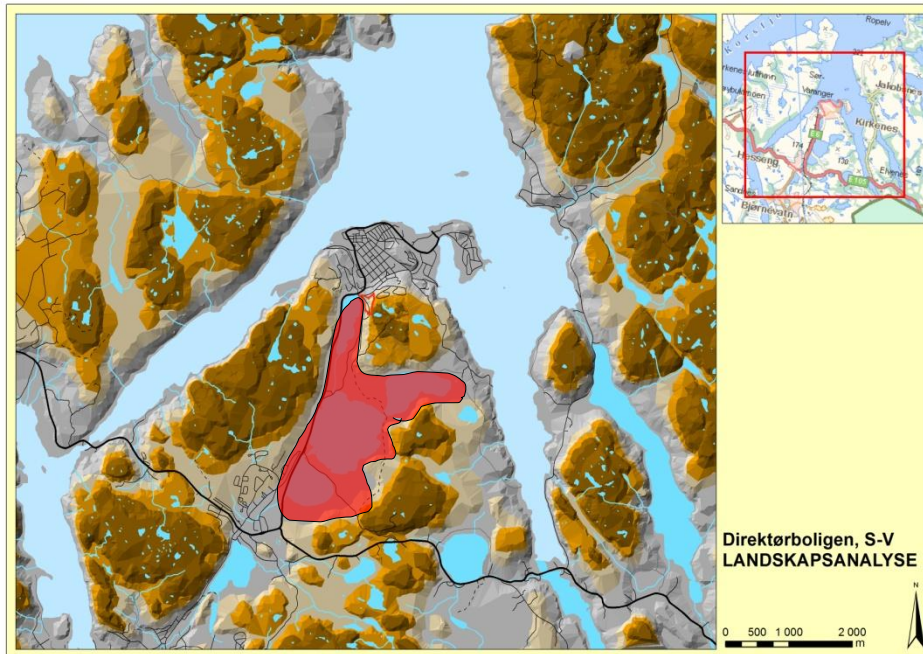
I forbindelse med at Barlindhaug Eiendom i 2011 la fram alternative skisser for utnyttelse av Direktørboligområdet, anmodet kommunen om at det ble gjort særskilt rede for eventuelle landskapsmessige virkninger av en utbygging.

Disse vurderinger framgår av rapport datert 03.05.11, som er oversendt kommunen. I etterfølgende pkt 3.1.2 – 3.1.5 gjengis utdrag av landskapsbeskrivelsen i rapporten:

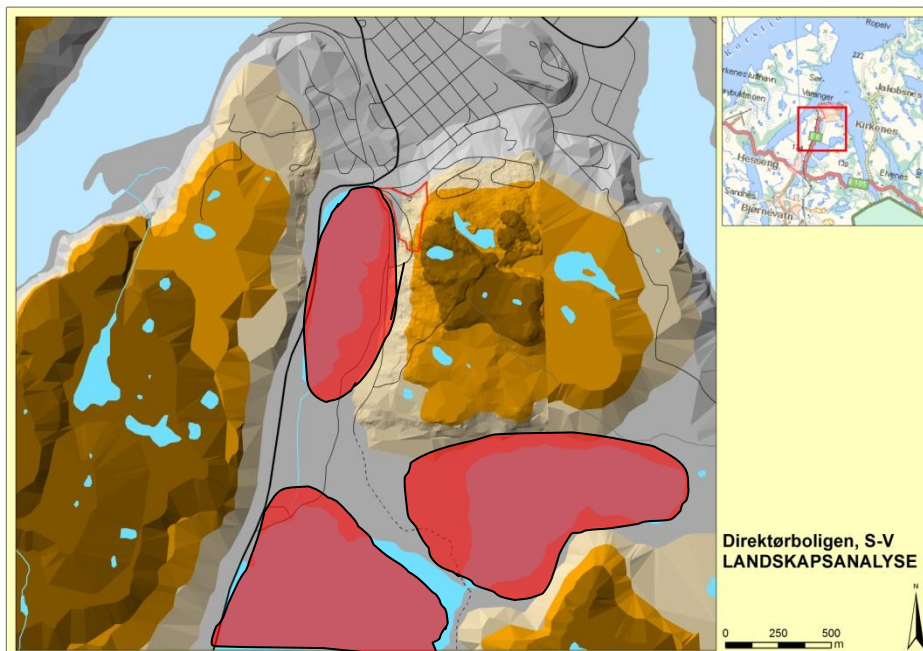
3.1.2 Romdannelser

Landskapet i influensområdet er delt opp i et slags romhierarki – med både overordnede landskapsrom, og mer underordnede landskapsrom avgrenset av vegetasjon eller topografi.

I utgangspunktet danner området omkring Tredjevann, Andrevann, Førstevann og Prestevann et overordnet landskapsrom.



Imidlertid kan tiltaksområdet deles i flere mindre romdannelser, dannet av landskapets form så vel som vegetasjon.



Vegetasjon og terreng på eidet mellom Førstevann og Andrevann gjør at de oppfattes som ulike landskapsrom.

Om sommeren bidrar den tettere vegetasjonen til en enda tydeligere oppdeling.

3.1.3 Markerte terrengformer/silhuetter/linjedrag

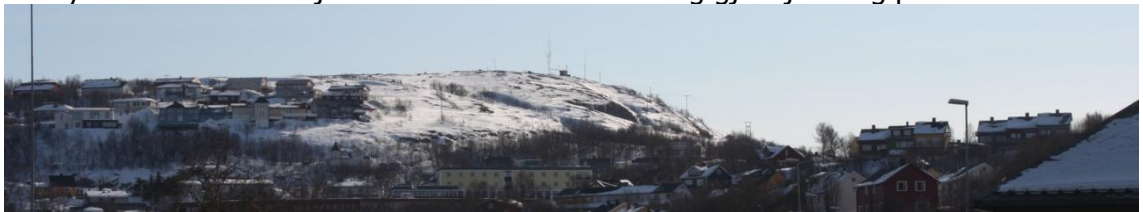
Området omkring Kirkenes framstår som et relativt flatt og bølgende landskap, med kun unntaksvise brattkanter.

I lys av dette framstår Prestfjellet som en relativt markant ås, spesielt fra enkelte ståsteder.

Sett fra sørvest danner Prestfjellet en tydelig profil, som brytes av eksisterende boliger:



Fra byen framstår Prestfjellet med en karakteristisk og gjenkjennelig profil:



Selv om Prestfjellet er lite markert sett fra sykehuset, danner det en sammenhengende profil mot himmelen:



3.1.4 Beliggenhet, skala og fjernvirkning

Planområdet ligger i en vestvendt skråning, som i søndre delen er orientert mot vest/sørvest. Planområdet er eksponert, både mot Kirkenes sentrum, innover langs E6, og utover mot sjøen. Imidlertid er avstandene i influensområdet relativt store.

Landskapet framstår som åpent, med få markerte trekk.

Det er stor forskjell på sommer- og vintersituasjonen, skogen om vinteren er meget transparent mot det hvite snødekket, men vil tones ned når sommeren kommer. Dermed blir kontrastene også mindre.

3.1.5 Landemerker/utsiktspunkter

I kategorien landemerker inngår bygnings- og landskapselementer som har en viss gjenkjennelsesverdi.

I influensområdet er det først og fremst Direktørboligen som kan sies å ha en slik status, men også Lokstallen, Sommerhotellet og evt Den tidl videregående skolen er lokale landemerker.

Det er ingen åpenbare utsiktspunkter i området, i før-/etteranalysen benyttes ståsteder hvor planområdet er synlig fra.

3.2 Planforutsetninger

3.2.1 Kommuneplanens arealdel

Arealene innenfor foreslått planområdet er i "Kommuneplanens arealdel" (KPA), vedtatt 05.10.05, avsatt til hhv *Byggeområde/bybebyggelse, Framtidig boligområde, og LNF-område uten bestemmelser om spredt utbygging og Friområde.*

I bestemmelser til KPA (4.1.3) heter det bl.a. at i eksisterende og planlagte boligområder (bl.a. planområdet), tillates det BYA på inntil 50 % (Pbl. § 20-4, 2.ledd pkt. b).

I bestemmelser til KPA (3.1.2), heter det om "Barn og unges interesser":

- "Bestemmelsen gjelder eksisterende og planlagte boligområder så langt den passer;*
- Lokale leke- og oppholdsplasser for barn og unge skal vurderes samtidig med plassering av boliger og veier*
 - Arealkrav; for nye boliger skal det avsettes minimum 50 m2 felles eller offentlig uteareal.*
 - Trafikksikkerhet; ved planlegging av nye større bygg eller endret bruk skal trafiksikker adkomst til skole, lekeplass, fritidsaktiviteter og lignende vektlegges.*
 - Ferdigstilling; lekeplasser og annet felles uteoppholdsareal skal ferdigstilles samtidig med boligbebyggelsen (Pbl. § 20-4, 2.ledd, pkt b og d)"*

Kommunestyret i Sør-Varanger vedtok nye parkeringsvedtekter til plan- og bygningslovens § 69.4, i møte 19.12.90. For blokkbebyggelse er det i utgangspunktet angitt krav pr enhet om 1,50 oppstillingsplasser for bil, samt 1-2 plasser for sykkel.

3.2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Oversikt tilgrensende reguleringsplaner

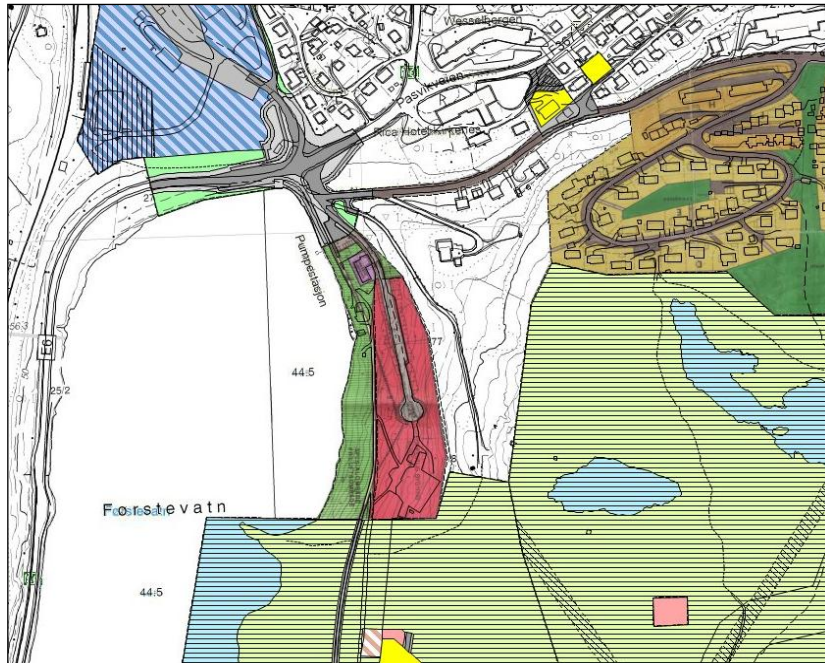
Planområdet grenser til følgende godkjente planer (se oversikt på neste side):

- Reguleringsplan for Sydvaranger Park AS, Sentrumsnære områder Kirkenes, vedtatt 25.06.08
- Reguleringsplan for Førstevannslia, vedtatt 10.09.08
- Reguleringsplan for Skytterhusfjellet, vedtatt 22.02.07
- Reguleringsplan for Prestefjellet, vedtatt 04.02.1975.

Planforslaget berører bebyggelsesplanen for Grenselandsmuseet, vedtatt 10.04.96.

Denne plan er utarbeidet i henhold til reguleringsplan for Førstevannslia, vedtatt 08.02.1993, med mindre vesentlig reguleringsendring av 17.10.1995.

Adkomst til planområdet for Direktørboligen tilknyttet offentlig atkomstveg til Grenselandsmuseet, og medfører en beskjæring av regulert parkeringsareal, som kompenseres med regulering av parkeringsareal nærmere museet. Utbygger vil opparbeide de nye parkeringsplassene i tilknytning til Grenselandsmuseet.



Oversikt fra kommunens GIS line Web innsyn

3.3 Barn og unge

Skoler og barnehager

Kirkenes skole som er kombinert barne- og ungdomsskole, ligger ca 1,2 km meter fra området. Det er fortausløsninger fra planområdet langs E6 fra kryss mellom E6 og Kristen Nygaards gate, og videre langs fylkeveg 367 og helt fram til skolen og idrettsplassen.

Kirkenes barnehage ligger 7 – 800 m fra utbyggingsområdet, mens Einerveien og Prestøya barnehager ute på Prestøya ligger ca 1,5-2 km unna.

I følge Sør-Varanger kommune er kapasiteten god, både i forhold til barnehage og skole.

3.4 Privat og offentlig infrastruktur

Handel og service -----

Planområdet ligger sentralt plassert i forhold til alle former for servicetilbud, både offentlige og private. Avstanden til planlagt handelspark på andre siden av E6 vil være meget kort.

Idrettsanlegg

Planområdet ligger relativt nært, ca. 1,2 km fra Barentsbadet svømmehall, samt idrettsplass.

Rekreasjon og friluftsliv

Planområdet ligger sentralt plassert i forhold til ulike rekreasjonstilbud i Kirkenes. Foruten nevnte idrettsanlegg, grenser planområdet til utmarksområder, turstier, skiløype etc

3.5 Eiendomsforhold i og ved planområdet



Planområdet omfatter følgende eiendommer:

- | | |
|-------------------------|--|
| Eiendommen 26/120: | Grunneier: Barlindhaug Eiendom
Størrelse: 7,8 dekar |
| Eiendommen 26/1: | Grunneier: Finnmarkseiendommen
Barlindhaug Eiendom har kontrakt på kjøp på 14,3 dekar av denne eiendommen |
| Eiendommene 26/2 og 77: | Grunneier: Sør-Varanger kommune |
| Eiendommen 26/2/356: | Grunneier: Sør-Varanger kommune.
Fester: Grenselandsenteret stiftelsen |
| Eiendommen 26/1/8: | Grunneier: Finnmarkseiendommen.
Fester: Grenselandsenteret stiftelsen |

3.6 Sol- og utsiktsforhold samt vegetasjon innenfor planområdet

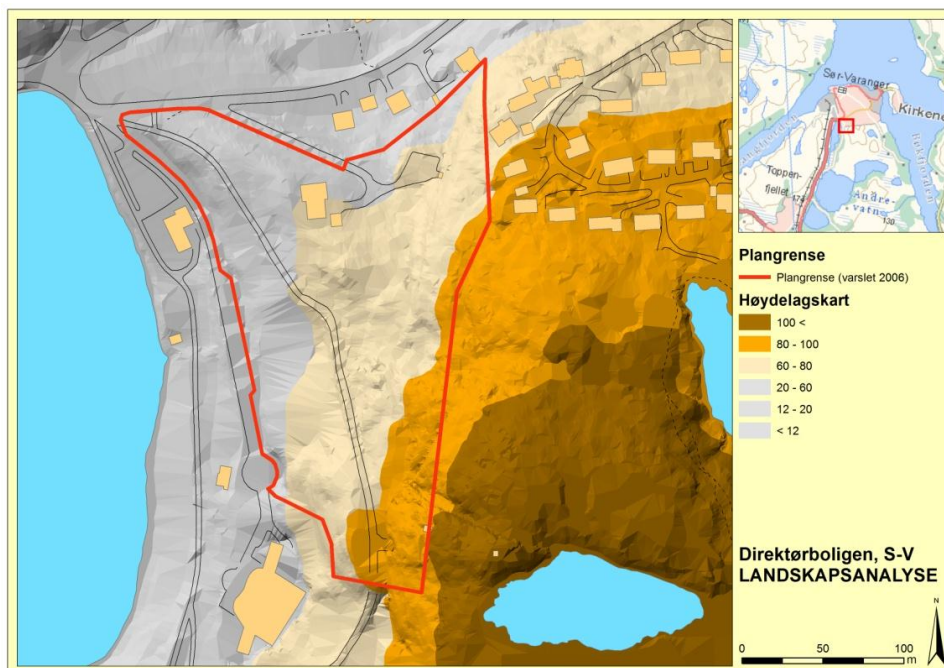
Planområdet ligger vestvendt og har fine sol- og utsiktsforhold. Spesielt de høyere liggende deler av området har flotte utsiktsforhold, både mot vest, nord og delvis øst.

Høydeforskjellen mellom atkomstvegen til museet (kote +55) og åpningen til tunnelen foran vannbassenget (kote +81) er på om lag 25 meter. Bergstien (Prestefjell) ligger ca 10 meter høyere enn dette.

Terrengets helning er i hovedsak mellom 1:10 og 1:5.

Arealene foran Direktørboligen er gresskledd, og med en del fine trær. Vegetasjonen i nedre del av området er ellers relativt skrinnet, med trær, stedvis dominert av bjørkeris.

Øvre del av planområdet er preget av fjell i dagen, og er relativt ulendt og lite tilgjengelig. Understående illustrasjoner viser planavgrensningen før planområdet etter kommunens ønske ble utvidet til å omfatte vegen fram til Grenselandsmuseet.



3.7 Eksisterende bebyggelse

AS Sydvaranger sin tidligere direktørbolig er den eneste eksisterende bygning innenfor planområdet. Bygget er oppført i 1862-63 og er tegnet av arkitekt Helge Thams. Bygget illustrerer tidligere tiders kontrast mellom levekårene for arbeiderne og direktøren.

Bygget er særegent og spesielt interessant på grunn av beliggenhet, arkitektonisk utforming og materialbruk. Hagearealene vurderes å være en viktig del av boligbebyggelsen.

3.8 Eksisterende fjellanlegg

Sivilforsvaret har i brev datert 9. juni 2006 til Sør-Varanger kommune uttalt følgende om fjellanlegget i nærheten av Direktørboligen:

Sivilforsvarets alarmplass Førstevann er tidligere benyttet som lager, og forlegningssted for sivilforsvarets mannskap. Anlegget er ikke lenger i bruk, og skal avvikles.

Området er formelt eid av A/S Sydvaranger med en ikke tinglyst disposisjonsrett for sivilforsvaret fra 01.05.59.

Med bakgrunn i dette kan sivilforsvaret avgi vår disposisjonsrett, slik at området kan frigis å benyttes til det som måtte være formålstjenlig.

Fjellanleggets uteareal og inngang ligger på kommunal grunn. Fra kommunens side er det opplyst at kommunen ikke har noen planer for anlegget, og at det i planarbeidet bør vurderes om det kan få en formålstjenlig utnyttelse ved utbygging av boligområdet. Dersom det ikke får slik utnyttelse, har kommunen bedt om at området ikke bygges ut slik at man stenger for atkomstmuligheten til fjellanlegget i framtida.

En har befart og vurdert mulighetene for å utnytte anlegget.

Fjellanlegget består av en forgang (mellom port og ståldør), samt en hovedtunnel som fortsetter rett inn fra forgang. Videre et tverrslag på ca 25 meters lengde. I tverrslaget er det en del betongkonstruksjoner.

Rommet er tørt og har fin temperatur. Rommet er imidlertid langt og smalt, og det er konkludert med at det ikke kan benyttes til bilparkering for den planlagte boligbebyggelsen.

En har på denne bakgrunn konkludert med at fjellanlegget ikke kan få en hensiktsmessig utnyttelse ved utbygging av boligområdet.

3.9 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Kirkenes forsynes med vann fra kommunalt vannmagasin ved Direktørboligområdet. Vannmagasinet er et høydebasseng som ligger inne i fjellet med inngang ovenfor Grenselandsmuseet. Fra vannmagasinet forsynes sentrumsområdet via hovedledninger gjennom planområdet, til dels via gamle støpjernsledninger.

Det er opparbeidet atkomstveg til vannmagasinet gjennom planområdet. Muligheten for atkomst må sikres ved utarbeidelse av reguleringsplanen.

Direktørboligen er knyttet til det kommunale avløpsnett, men ellers er det ingen kommunale avløpsledninger i området

Det er lagt ny Ø250mm selvfallsledning for avløp fra Skytterhusfjellet. Denne hovedledningen ligger nedenfor atkomstvegen til Grenselandsmuseet, og har tilstrekkelig kapasitet til at avløp fra Direktørboligområdet kan knyttes til.

Elkraft og tele

Varanger Kraft Nett har høgspenlinje fram til det kommunale vannmagasinet, og lavspenlinjer herfra som forsyner anlegg i området.

Varanger Kraft Nett har også høgspenlinjer mellom planområdet og Førstevann, og her skal det legges nye høgspenkabler for å føre fram strøm til det planlagte sykehuset på Skytterhusfjellet. Disse høgspenkabler vil kunne gi strøm til hele Direktørboligområdet.

4. Vurdering av virkninger for landskap og trafikk

Som nevnt i pkt 2.3, har kommunen akseptert at det ikke kan stilles krav om utarbeidelse av konsekvensutredning for tiltaket. Kommunen ba imidlertid om at det to forhold vurderes nærmere; planens virkninger for landskapet og planens virkninger for det eksterne vegsystem.

4.1 Landskapsmessige virkninger av tiltaket

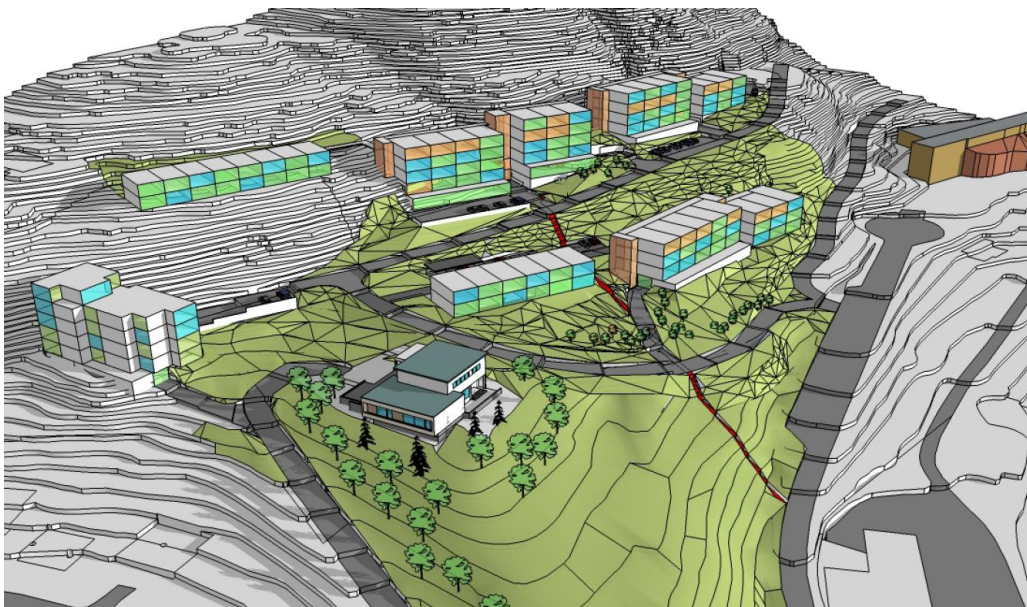
Barlindhaug Eiendom la i 2011 la fram alternative skisser for utnyttelse av Direktørboligområdet, og en ble enig med kommunen om å legge disse skisser til grunn for vurdering av de landskapsmessige virkninger av en utbygging.

I det følgende gjengis utdrag av den del av rapporten som omhandler vurderingene av de landskapsmessige virkninger av tiltaket.

4.1.1 Skissert utbygging

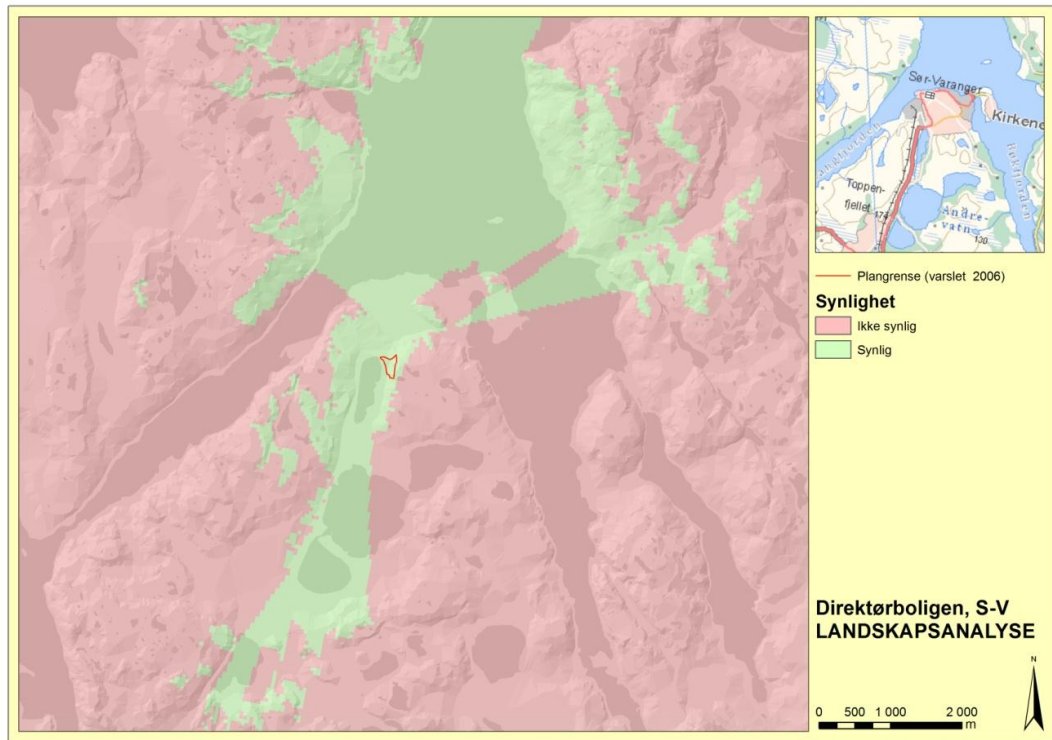
Boliger; 89 enheter i blokk (50-70-90 m²), 14 enheter i rekke (100 m²)

Parkering; 106 p-plasser i kjeller, 5 p-plasser i carport, 47 p-plasser ute



Landskapsmessige virkninger

Basert på en digital terrengmodell er det gjennomført en synlighetsanalyse. Det framgår av denne at området er eksponert allerede før det bebygges ytterligere. Det vises for øvrig til rapport vedr. landskap, dat. 03.05.11. (Ikke trykt vedlegg.)



Figuren over er områder hvorfra terrenget innenfor planområdet er synlig, vist med lysgrønt (øyehøyde på 2 m). Merk at beregningen ikke hensyntar at eksisterende bebyggelse og vegetasjon vil begrense innsynet.

Betydning for landskapsbildet

Planlagt utbygging endrer ikke den overordnede terrengformen, men medfører lokale terrenginngrep gjennom skjæring og fylling.

Vegetasjonen innenfor planområdet blir stedvis fjernet, men det forutsettes at en utbygging inkluderer både revegetering og beplantning.

Grønnstrukturen omkring Førstevann blir ikke berørt, hverken kantvegetasjon eller turveger.

Planlagt utbygging medfører ingen endringer i strandsonen omkring Førstevann.

For å videreføre strukturen knyttet til eksisterende boligbebyggelse, legges ny bebyggelse som sammenhengende bånd på tvers av terrengets helning.

Planlagt bebyggelse holder en viss avstand til Direktørboligen, og ved at vegen legges om forsterkes det grønne området som omkranser denne.

Planlagt bebyggelse bryter, avhengig av ståsted, i varierende grad terrengprofilen til Prestfjellet. Bebyggelsen underordner seg hovedformen.

Ellers berøres ingen andre landskapselementer.

Det åpne landskapet i og omkring planområdet er på ingen måte urørt, men sterkt preget av massedeponier, bygninger, master, høyspentlinjer mv.

Også innenfor planområdet er det etablert fyllinger/skjæringer, bebyggelse og andre innretninger, så det på ingen måte er urørt.

I lys av dette framstår ikke planlagte bebyggelse som spesielt dominerende.

Området er relativt eksponert og tiltaket er i varierende grad synlig fra tilfartsvegen til Kirkenes, og fra omliggende tettbebyggelse.

Avbøtende tiltak / planpremisser

Det framgår at planlagt utbygging vil være relativt synlig fra flere steder i nærområdet.

I tillegg til byggehøyde og volum vil både farge-, lys- og materialbruk ha betydning for hvorvidt planlagt bebyggelse vil underordnes omgivelsene eller stikke seg ut.

I forbindelse med etterfølgende prosjektering bør farge-, lys- og materialbruk fokuseres særskilt, som grunnlag for tilsiktede løsninger.

Om det er ønskelig at bebyggelsen ikke skal bli for framtrødende, bør høyden på den nordre blokka reduseres.

Det framgår også at utbyggingen er relativt tøff mot terrenget, selv om de fysiske inngrepene i stor grad skjermes bakom bebyggelsen.

Alle skjæringer og skråninger bør tilpasses omgivelsene og vegeteres på en tilfredsstillende måte.

Nye bygninger bør legges strengt på linje langs terrengets hovedform.

Drøfting av analysen med kommunen

Landskapsanalysen og det videre planarbeid ble drøftet med plan- og utviklingssjefen på møte i Kirkenes den 24.05.11. Kommunen hadde ingen merknader til analysen og de konklusjoner og anbefalinger som her er gjort.

Fra kommunens side hadde det tidligere vært pekt på at byen historisk sett starter når man passerer Lokstallen og kan se tett bebyggelsen. Dette er det imidlertid endret ved planleggingen og utbyggingen av Skytterhusfjellet og Førstevannslia. I tillegg er det regulert et forretningsområde ved Lokstallen vis a vis Direktørboligen, og dette forretningsområde vil bli like synlig fra E6 som ny boligbebyggelse bak Direktørboligen. Det var på denne bakgrunn enighet om at Kirkenes står ovenfor en ny tid, og at boligbygging bak Direktørboligen vil være i tråd med den framtidige byutviklingen.

4.2 Trafikale virkninger av tiltaket

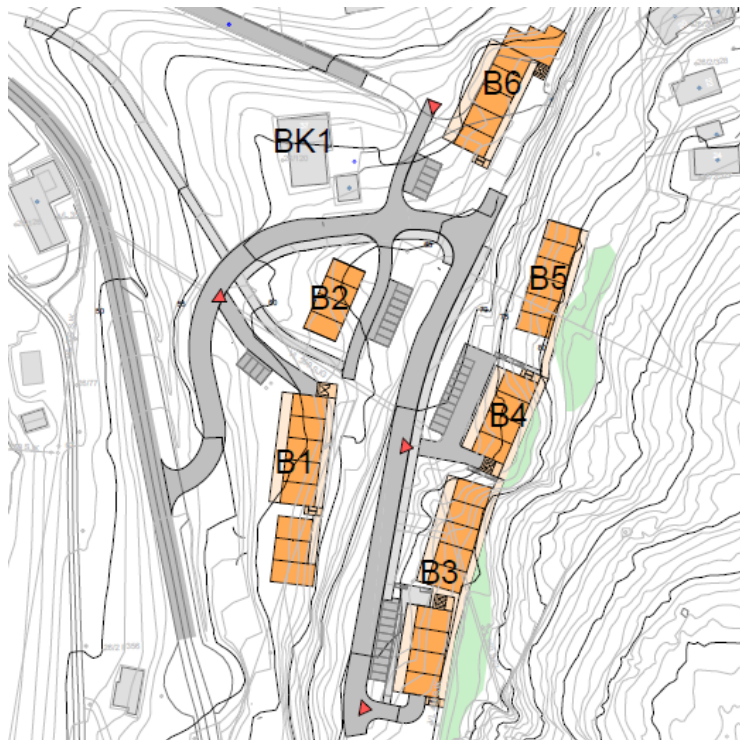
De trafikale virkninger av tiltaket små, da boligområdet vil bli tilknyttet et trafiksikkert kryss på E6 etablert ved Førstevann. Dette krysset vil bli etablert som rundkjøring, jfr. opplysning fra Barlindhaug Eiendom, vedr. Statens vegvesens beslutning.

5. Beskrivelse av planforslaget

Denne beskrivelsen knytter seg til reguleringsplankart datert 07.11.2012 med tilhørende bestemmelser av samme dato.

5.1 Bebyggelsen

Utbygger har planlagt boligområdet med tett og urban bebyggelse. Dette er i tråd med kommunens tilbakemeldinger under forhåndskonferansen, og er bl.a. begrunnet med områdets sentrale beliggenhet. I boligområdet er det avsatt syv byggeområder for boliger, områdene BK1 og B1 – B6, jfr illustrasjonen nedenfor.



Plassering av bebyggelsen innenfor byggeområdet

Byggeområde BK1 - eksisterende boligbebyggelse

Finmark fylkeskommune har i sin forhåndsuttalelse anmodet om at Direktørboligen med tilhørende hage avsettes som bevaringsområde. Fylkeskommunen har foreslått en rekke planbestemmelser med sikte på å bevare bygningens eksteriør og konstruksjon samt hagens utstrekning og oppbygning.

Det er i område BK1 avsatt vel 2,8 dekar tomt for Direktørboligen med hage og tilhørende arealer. Resterende del av dagens direktørboligeiendom 26/120 er avsatt til kommunalt friområde.

Direktørboligen foreslås avsatt til bevaring, og fylkeskommunens forslag er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

Planforslaget åpner for en viss utbygging i bakkant (østsiden) av Direktørboligen. En slik utbygging vurderes ikke å ha vesentlige negative virkninger for den bevaringsverdige bygningen.

Byggeområde B2 og B5 - rekkehusbebyggelse

Område B2 ligger nærmest Direktørboligen, og det foreslås å begrense byggehøyden her til to etasjer. Det foreslås derfor rekkehus her, og det er avsatt plass for garasje/carport og parkering på område FP1.

Område B5 ligger relativt høyt i terrenget, og det er derfor foreslått rekkehus også her. Denne bebyggelsen forutsettes å få garasje/parkering på område FP3 eller i kjeller i område B4.

Byggeområde B1, B2, B3, B4, og B6 - leilighetsbebyggelse

I disse byggeområdene er det planlagt leilighetsbebyggelse i 3 – 4 etasjer. Det foreslås at en del av bebyggelsen i område B6 kan oppføres i 5 etasjer. Alle leiligheter vil få atkomst via heis/trapp fra inngangsplan/garasje.

På grunn av det skrånende terrenget vil alle leilighetene få biloppstillingsplasser i garasjekjeller/underetasje. Besøksparkering er løst på bakkeplan. Parkeringsbehovet er løst på tilsvarende måte som for Solheimskvartalet, dvs 1,25 plasser/boenhet.



Perspektiv av planlagt bebyggelse og Direktørboligen

5.2 Trafikale forhold

Atkomst og kjøreveger

Det har vært vurdert tre alternative atkomstløsninger for boligområdet;

1. Atkomst fra Kristen Nygaards gate med veg over grøntområdet foran Direktørboligen og opp i området
2. Atkomst langs eksisterende veg opp til vannmagasinet
3. Atkomst via vegen til Grenselandsmuseet

Det er konkludert med at grøntområdet foran Direktørboligen ikke bør berøres av nye veger. Det viser seg videre at de gunstigste stigningsforhold på atkomstvegen oppnås i alternativ 3. Denne løsningen er i samråd med kommunen lagt til grunn for planutarbeidelsen.

Boligområdet får atkomst fra E6 via ny regulert rundkjøring som skal opparbeides ved Førstevann. Det er opplyst at rundkjøringen opparbeides sommeren 2012, og det er dermed ikke behov for rekkefølgekrav om opparbeidelse av rundkjøringen før det kan igangsettes boligbygging.

Det er innpasset to nye atkomstveger for boligbebyggelsen (veg 1 og 2), begge med akseptable stigningsforhold. Det er innpasset en snuplass på veg 2 ovenfor B3, fordi stigningsforholdene på vegen videre opp til vannmagasinet er for bratt for vanlig biltrafikk. Denne øverste vegstrekningen er imidlertid ikke brattere enn dagens veg opp til vannmagasinet.

Veg 0, 1 og 2 er regulert med 6 m kjørebane samt minimum 2 meter plass til grøft/snøopplag på begge sider. Der det er større skjæring/fylling ved siden av vegene er bredden på veggrunnsarealet ved siden av vegen økt.

Eksisterende veg til Direktørboligen forutsettes opprettholdt som privat atkomstveg (FV2) til Direktørboligen. I tillegg forutsettes det at veg FV2 skal gi atkomst til kjeller-garasje for bebyggelse i felt B6 samt være gangforbindelse til boligområdet for øvrig.

Privat veg FV1 vil være atkomstveg til bebyggelsen i felt B2 samt gangatkomst til bebyggelsen i felt B1.

Alle veger vil få veglys i henhold til kommunal standard.

Inngangen til eksisterende fjellanlegg ligger i felt B6 og kan bli stengt av ny bebyggelse her. Dersom inngangen sperres, vil det kunne anlegges ny inngang fra veg 2, eller via en forlengelse av veg 2 inn i felt B6 der det skal etableres gjesteparkering, jfr illustrasjonsplan.

Trafikkstøy

Avstanden fra boligbebyggelsen til E6 er 200 – 300 m. Hverken støy fra E6, andre veger eller fra omgivelsene, vurderes som problematisk for den planlagte bebyggelsen. Det er likevel i reguleringsbestemmelsenes pkt 1.1 stilt krav til utvending støynivå for bebyggelsen.

Gangtrafikk

Gående og syklende vil få atkomst til boligområdet enten via eksisterende grusveg gjennom grøntområdet foran Direktørboligen, regulert til gang/sykkelveg, eller langs eksisterende veg (FV2) til Direktørboligen. Videre opp i området er det regulert fortau langs veg 1 og veg 2.

Det er også innpasset to gangstier; den ene mellom veg FV2 og veg 1 og den andre over lekeområde FL1 og opp til veg 2.

5.3 Friområde og lekeområder

For at områdene skal kunne utnyttes som friområde/lekeområde, er det behov for å etablere adkomster. Det er innpasset fire felles nærlekeplasser i området. Lekeplassene skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.

5.4 Teknisk infrastruktur

Vannforsyning

Området foran det kommunale vannmagasinet og inngangene til magasinet er på plankartet avsatt til vannforsyningsanlegg (område VF1). Området foran hovedinngangen skal være tilstrekkelig til manøvrering og parkering av lastebil.

Hovedvannledningene i øvre del av planområdet vil måtte legges om. Det forutsettes at hovedvannledningene føres ned i veg 2 foran hovedinngangen til magasinet, og derfra ned i veg 2 til eksisterende ledning. Videre nedover i området ligger ledningene enten i regulert vegareal eller i særskilt kombinert infrastrukturtrasé.

Avløp

Bebyggelsen i området vil bli tilknyttet den nye kommunale hovedavløpsledningen som er lagt forbi området fra Skytterhusfjellet. Det vil bli lagt avløpsledninger i veg 1 og 2 og derfra ned til den kommunale hovedledningen.

Om det skal etableres særskilt avløp fra BK1 og B6 må vurderes.

VA - plan

Det er utarbeidet en hovedplan for VA anlegg i området. Planen viser eksisterende og framtidig VA- anlegg.

Strømforsyning, tele og fiber

Eksisterende luftlinjer i planområdet vil bli fjernet ved utbygging av området.

Det vil bli framført strøm, tele og fiber til bebyggelsen via nye kabler, som i hovedsak legges i nye vegger/fortau.

Det er på plankartet innpasset tre tomter for nettstasjoner i samarbeid med Varanger Kraft Nett.

Boligområdet vil bli forsynt med strøm fra ny høgspentkabel som Varanger Kraft Nett skal legge mellom Førstevann og planområdet og videre til Skytterhusfjellet. Herfra vil det bli ført strøm fram til nettstasjon 1 og videre oppover til T2 og T3.

Avfallsløsning

Det stilles i reguleringsbestemmelsenes pkt 1.1 d) krav om at det ved utarbeidelse av planer for boligprosjektene skal velges avfallsløsning (i samarbeid med renovasjons-selskapet,) og at det skal avsettes nødvendig plass avfallscontainere eller lignende avfallsløsning.

5.5 Sikkerhet og beredskap

(Ros skjema vedlagt)

Snøskred, steinsprang

Området er bratt og ulendt, med både blokkstein og fjell i dagen.

Til våren vil det bli utført en faglig geologisk vurdering fjellgrunnen relatert til at det er et vannreservoar i fjell, som krever hensyntaken ved utføring av sprengningsarbeid.

Det vil ved samme anledning bli utført en faglig vurdering av eventuell fare for steinsprang og snøskred mot boligområdet og de øverste lekeplassene.

Brannsikkerhet

Adkomstveg kan trafikkeres av brannbil.

Brannkummer vil bli etablert i tilstrekkelig antall.

Rømning skjer via trapperom og egen branntropp.

Ambulanse kan kjøre fram til inngang av alle bygg.

5.6 Utbyggingstidspunkt og -rekkefølge

Boligområdet forutsettes utbygd i takt med boligbehovet i Kirkenes. Det tas sikte på å komme i gang hurtigst mulig ettersom det i dag er et betydelig behov for nye boliger.

Opparbeidelsen vil starte nedenfra med veg 1 og boligfeltene B1 og B2.

6. Høring – offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og utlagt til offentlig ettersyn i perioden 16.02. – 01.04.13. Kommunen har oversendt 9 innkomne merknader og gitt utbygger anledning til å revidere planforslaget. I flere av merknadene er det gitt innspill til planforslaget som utbygger finner det riktig å ta til følge. De synspunkter som medfører endringer av planforslaget omtales nedenfor. Endringene av planforslaget beskrives i pkt. 7.

Stiftelsen Grenselandsenteret uttaler i merknad datert 26.02.13 at tidligere merknader er fanget opp, og at planforslaget ikke vil komme i konflikt med verken Stiftelsens eller museets behov.

Sametinget uttaler i brev datert 26.02.13 at Sametinget ikke har merknader til planen.

Finnmark fylkeskommune har flere merknader i datert 28.02.13;

I fylkeskommunens planfaglige innspill uttales det at hensynet til barn, unge og funksjonshemmede er godt ivaretatt. Det foreslås ingen endringer på dette punkt.

Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Fylkeskommunen minner imidlertid om aktsomhetsplikten, og foreslår endringer av ordlyden i pkt. 2. Andre fellesbestemmelser pkt. b). En har ingen innvendinger til fylkeskommunens endringsforslag, og reviderer reguleringsbestemmelsene i samsvar med dette.

I kulturminnefaglige innspill – bygningsvern foreslås flere endringer av bestemmelsene om hensynssoner knyttet til eksisterende Direktørbolig. Endringsforslagene er uproblematisk og innarbeides i bestemmelsene, med unntak av ett forhold. Fylkeskommunen foreslår å begrense et eventuelt tilbygg til Direktørboligen til 1/6 av hovedbygningens grunnflate. En mener at det er fullt ut mulig å utforme et noe større tilbygg som underordner seg hovedbygningen.

Det er så langt ingen som har vist interesse for å bruke Direktørboligen som familiebolig. Deler av bygningen har periodevis vært utleid som kontor, men siden bygningen er lite rasjonell som næringsbygg, er det lenge siden hele huset har vært i bruk. Uten at noe gjøres, er det fare for at huset blir stående tomt og dermed forfaller. Begrunnelsen for å legge til rette for et tilbygg er å gjøre Direktørboligen mer funksjonell, med sikte på å oppnå permanent bruk av huset.

Utbyggers forslag er å oppføre en kontorfløy bak (sørøst for) hovedbygningen, slik at bygget kan fungere som et kombinert bolig- og næringsbygg. En foreslår at tilbygget kan utgjøre inntil 1/4 av hovedbygningens grunnflate. En ber om at en slik utvidelse aksepteres, og denne begrensning av størrelsen på tilbygget innarbeides i bestemmelsenes pkt. 1.2 b).

Fylkeskommunen foreslår å begrense høyden på leilighetsbebyggelsen i felt B6 fra 5 til 4 etasjer. Naboene er også sterkt kritisk til byggehøyden (se senere kommentar). En har forståelse for at bygget kan virke dominerende, og bestemmelsenes pkt. 1.4 c) endres i samsvar med fylkeskommunens merknad.

Fylkeskommunen ber også om at bygget i område B6 legges langs terrengets hovedform på samme måte som øvrig bebyggelse, for at det skal bli et helhetlig inntrykk av den nye bebyggelsen. En aksepterer også dette synspunktet fra fylkeskommunen, og reguleringsplanen endres på dette punkt.

Fylkeskommunen viser til at det i pkt. 5.1 i planbeskrivelsen heter at "*Planforslaget åpner for en viss utbygging i bakkant av Direktørboligen*", og at fylkeskommunen går i

mot at det tillates separate bygg i dette område. Det er ikke ment at det skal tillates separate bygg her, men kun et tilbygg til selv Direktørboligen.

Statens vegvesen uttaler i merknad datert 12.03.13: "Til planforslaget generelt vil vi bemerke at løsninger for gående og syklende ser ut til å være hensiktsmessige".

Og videre: "Med den planlagte rundkjøringen ved Førstevann antar vi at det ikke vil bli spesielle problemer med hensyn til trafikkikkerhet og framkommelighet".

Vegvesenet peker videre på at det ikke er gjort tilrettelegging for kollektivtransport. Til dette bemerkes at det i planprosessen ble foreslått en vegforbindelse fra Skytterhusfjellet, gjennom Førstevannslia og via Direktørboligområdet fram til rundkjøringen ved Førstevann. Formålet med dette forslaget var å legge til rette for en hensiktsmessig framtidig bybussrute gjennom det nye byområdet samt å knytte Førstevannslia til sentrum. Etter anmodning fra kommunen v/plan og byggesak er vegforbindelsen mot Førstevannslia fjernet i planforslaget.

Merknad fra NVE datert 13.03.13:

Merknaden oppfattes slik at behovet for faglige vurderinger og eventuell sikring av skrenter i bakkant av planområdet, er ivaretatt gjennom de krav som er stilt i reguleringsbestemmelsene. Merknaden tilsier følgelig ikke at det må gjøres endringer av plandokumentene.

Merknad fra beboere i naboområdet datert 24.03.13:

Det er mottatt tre merknader fra naboer og beboere i området, alle datert 24. mars, og det er det naturlig å se disse under ett. De viktigste innvendingene i merknadene oppfattes å være følgende:

- Blokk B6 er for høy og vil bli meget dominerende.
- Blokk B6 vil skape skyggeeffekter for noen av naboene.
- Det bør planlegges småhusbebyggelse i stedet for leilighetsbebyggelse i område B6. Flere mener at område B6 ikke bør bygges.
- Trafikken til/fra Direktørboligen er allerede i dag sjenerende. Med 20 – 30 nye boenheter i område B6 vil trafikkproblemene øke. Det pekes på at eksisterende kryss mellom Kr. Nygaardsgate og adkomstvegen til Direktørboligen er uheldig utformet, og at økt trafikk vil gå ut over trafikkikkerheten i området.
- Naboene frykter problemer med avrenning fra snørydding og overflatevann fra område B6.

Begrunnelsen for planforslaget er at tomteområdet har en så sentral beliggenhet at det er trafikalt og miljømessig riktig å bygge ut området med leilighetsbebyggelse. Det er naturlig å legge småhusbebyggelse i de nye boligområder som ligger lenger unna sentrum, som Førstevannslia og Skytterhusfjellet.

Det er videre lagt vekt på å bygge livsløpsboliger med garasjekjeller og heis. Det finnes relativt få boliger med livsløpsstandard i Kirkenes, og behovet for slike boliger vil øke med den kommende "eldrebølgen". Bygging av slike leilighetsbygg medfører imidlertid ekstrakostnader for garasjekjeller, heis etc, og slike bygg bør derfor helst ha minst 4 etasjer for at byggekostnader og salgspris skal bli akseptable.

En har forståelse for at bygg B6 kan oppfattes som dominerende, og også sjenerende for de nærmeste naboer. Det tas til etterretning at naboene mener at trafikk på eksisterende atkomstveg til Direktørboligen er et trafikkikkerhetsmessig problem. Det foreslås derfor en endret utbyggingsløsning for område B6 samt en endret adkomst-løsning både for område B6 og for Direktørboligen.

I tråd med fylkeskommunens merknad foreslås det at bebyggelsen på område B6 legges langs terrenget, og maksimalt får 4 boligetasjer. Av hensyn til naboene foreslås det at nordre del av bygget nedtrappes til tre etasjer. Ved å legge bebyggelsen langs terrenget vil deler av bygget forskyves bakover, slik at avstanden til noen av bolighusene i Kr. Nygaards gate økes. Dette gir også positive virkninger for sol/skygge på formiddagen.

Det foreslås videre at både område B6 og Direktørboligen får atkomst fra den nye atkomstvegen (veg 1) som opparbeides sør for Direktørboligen. Eksisterende atkomstveg til Direktørboligen foreslås benyttet som gangveg. Dermed fjernes de trafikale problemer som trafikken på atkomstvegen til Direktørboligen ellers ville medføre.

Fylkesmannen i Finnmark uttalte i merknad datert 19.04.13 at "planforslaget ikke kan dokumentere at det blir avsatt tilfredsstillende leke- og oppholdsarealer for fremtidige beboere innenfor planområdet." Det ble derfor fremmet innsigelse til planforslaget.

I samråd med kommunen redegjorde tiltakshaver nærmere for lekeområdene, herunder sol/skygge og sikkerhet. Fylkesmannen konkluderte deretter i brev datert 06.05.2013 med at innsigelsen kunne trekkes.

Det foreligger dermed ikke merknader fra fylkesmannen som tilsier at det må gjøres endringer i planforslaget.

7. Bearbeiding av planforslaget etter offentlig ettersyn

Planforslaget er bearbeidet på bakgrunn av innkomne merknader og vurderinger av disse, som beskrevet i foregående punkt.

Reviderte plankart og reguleringsbestemmelser er datert 13.05.2013.

7.1 Bebyggelsen

Byggeområde BK1

Reguleringsbestemmelsene er endret i samsvar med fylkeskommunens merknader. Byggegrensene for et tilbygg til Direktørboligen er innsnevret på plankartet. Maksimal tillatt grunnflate for et tilbygg er i bestemmelsene satt til ¼ av eksisterende bygg.

Byggeområde B1

Kombinert trasé boligbebyggelse / vannforsyningsnett er endret til hensynssone vannledning, jfr pkt. 7.4 nedenfor.

Det var i planforslaget uoverensstemmelse mellom maksimal byggehøyde på plankartet og i bestemmelsene. Dette er korrigert ved at maksimal byggehøyde på plankartet er satt til kote +78. Dette får ingen konsekvenser for øvrig bebyggelse.

Det er også gjort noen små justeringer av byggegrensene, da disse var litt for snevre.

Byggeområde B2

Byggegrensene er utvidet noe for å gi bedre muligheter til å utvikle et godt boligprosjekt på området. Maksimal byggehøyde er hevet med 0,5 m.

Byggeområde B6

Bebyggelsens form og struktur er endret i samsvar med fylkeskommunens merknader. Øvrige merknader er imøtekommet så langt det har vært mulig.

Bebyggelsen legges langs terrenget, og høyden reduseres. Høyden begrenses til 3 etasjer lengst mot nord (nærmest eksisterende bebyggelse) og til 4 etasjer for øvrig.



Revidert perspektiv av planlagt bebyggelse, med endret bebyggelse på område B6

7.2 Trafikale forhold

Eksisterende atkomstveg fra Kr. Nygaards gate til Direktørboligen omgjøres til gangveg, og ny fellesatkomst (privat veg FV2) for områdene BK1 og B6 etableres fra planlagt veg 1 sør for Direktørboligen. Dette vil fjerne de trafikale ulempene som trafikken på atkomstvegen til Direktørboligen påfører eksisterende nabobebyggelse.

7.3 Lekeområder

Endringene av bebyggelsen på område B6 har gjort det nødvendig å justere utformingen av lekeområde FL4. Lekeplassen er like stor som før, og har fått en mer hensiktsmessig form. Solforholdene på lekeplassen vil bli meget gode.

7.4 Teknisk infrastruktur

Trafotomt T3 er justert noe for å få mer hensiktsmessige tomtegrenser mot boligbebyggelsen.

Det var i felt B1 foreslått en kombinert trasé (boligbebyggelse / vannforsyningsnett). Det er senere konkludert med at denne traseen i stedet bør angis som en hensynssone der kommunen gis rett til anlegg, drift og vedlikehold av vannledningen. Hensynssonen er innarbeidet både på plankartet og i reguleringsbestemmelsene.

8. Vedlegg

(Se reviderte vedlegg **kap. 12.**)

- Bestemmelser til planen datert 13.05.2013
- Plankart i målestokk 1:1000 datert 13.05.2013 (A3)
- Illustrasjon av plassering av bygg, dat. 07.05.13
- Sol / skyggediagram, dat. 07.05.13

- ROS skjema, dat. 02.03.2012
- Referat fra møte med Grenselandsmuseet, møtedato 19.10.12

9. Behandling i utvalg for plan og samferdsel

Utvalg for plan og samferdsel har behandlet saken i møte 26.06.13, og det ble fattet følgende vedtak:

Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 042113:

- 1. Utvalg for plan og samferdsel går imot etablering av blokk B6, da denne klart vil dommere det visuelle preg av innkjøringen til Kirkenes. For å komme byggherre i møte med hensyn til det totale antall boliger som her tillates, vil utvalget ikke motsette seg at antall boliger tillegges den øvrige planlagte bebyggelse i feltet, jfr. fylkesmannens innsigelser.*
- 2.*
 - a. Direktørboligen med opparbeidede utearealer er et signalbygg oppført i funksistil, og danner et positivt visuelt førsteinntrykk av Kirkenes.*
 - b. Vedrørende regulering av "nærearealet" til kontorformål, vil utvalget påpeke at formålet må begrenses til arealet innen eksisterende bygningsmasse, m.a.o. til selve direktørboligen.*

10. Møte med utvalg for plan og samferdsel

Etter utvalgets vedtak 26.06.13, anmodet tiltakshaver om et møte med utvalget for å redegjøre nærmere for planforslaget og for å drøfte om det kunne være mulig å imøtekomme utvalgets innvendinger gjennom en bearbeiding av planen. Møtet ble avholdt 30.01.14.

Tiltakshaver redegjorde for de endringer av planområde B6 som var gjort fra det første forslaget om et høyhus på området. Bebyggelsen var foreslått redusert i høyden, trukket lengre mot sør, og omarbeidet for å oppnå bedre tilpasning til omkringliggende terreng. Tiltakshaver åpnet for å gjøre ytterligere tilpasninger. Tiltakshaver ga også uttrykk for at høyden på øvrig planlagt bebyggelse ikke bør økes. Med bakgrunn i drøftingene i møtet og forslag fra utvalgets medlemmer, ble det konkludert med at bebyggelsen skulle trekkes ennå lengre mot sør. For å oppnå bedre terrengtilpasning ble det konkludert med at den nordligste delen av bygget skulle reduseres med en etasje, mens den søndre delen kunne økes med en etasje.

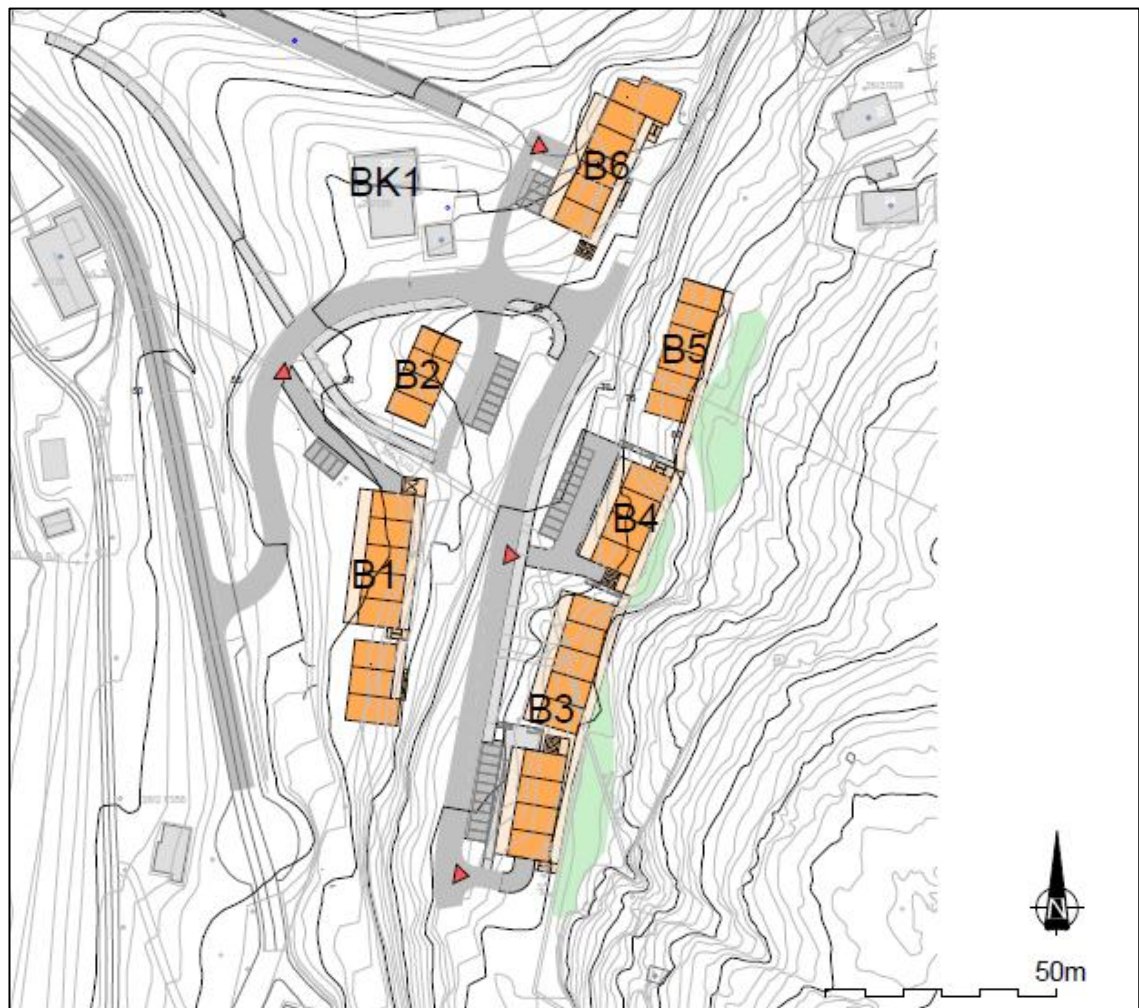
Når det gjelder Direktørboligen, viste tiltakshaver til at ingen så langt har vist interesse for å bruke huset som familiebolig. Huset står tomt, og vil forfalle dersom det ikke tas i bruk. Ved å åpne for et lite kontorbygg bak Direktørboligen, vil man få et kombinert bolig- og næringsbygg med flere bruksmuligheter. Dette vil forhåpentligvis gjøre det mulig å oppnå permanent bruk av huset.

Planforslaget gir muligheter for et tilbygg med inntil 1/4 av hovedbygningens grunnflate. Visualiseringer framlagt på møtet viser at tilbygget i praksis vil være svært lite synlig fra nord og vest. Planlagt boligbebyggelse sør for Direktørboligen vil også medføre at tilbygget blir lite synlig fra sør.

Ut fra de synspunkter som framkom på møtet konkluderte tiltakshaver med at tilbygget opprettholdes ved revisjon av planforslaget.

11. Revidert planforslag

11.1 Situasjonsplan



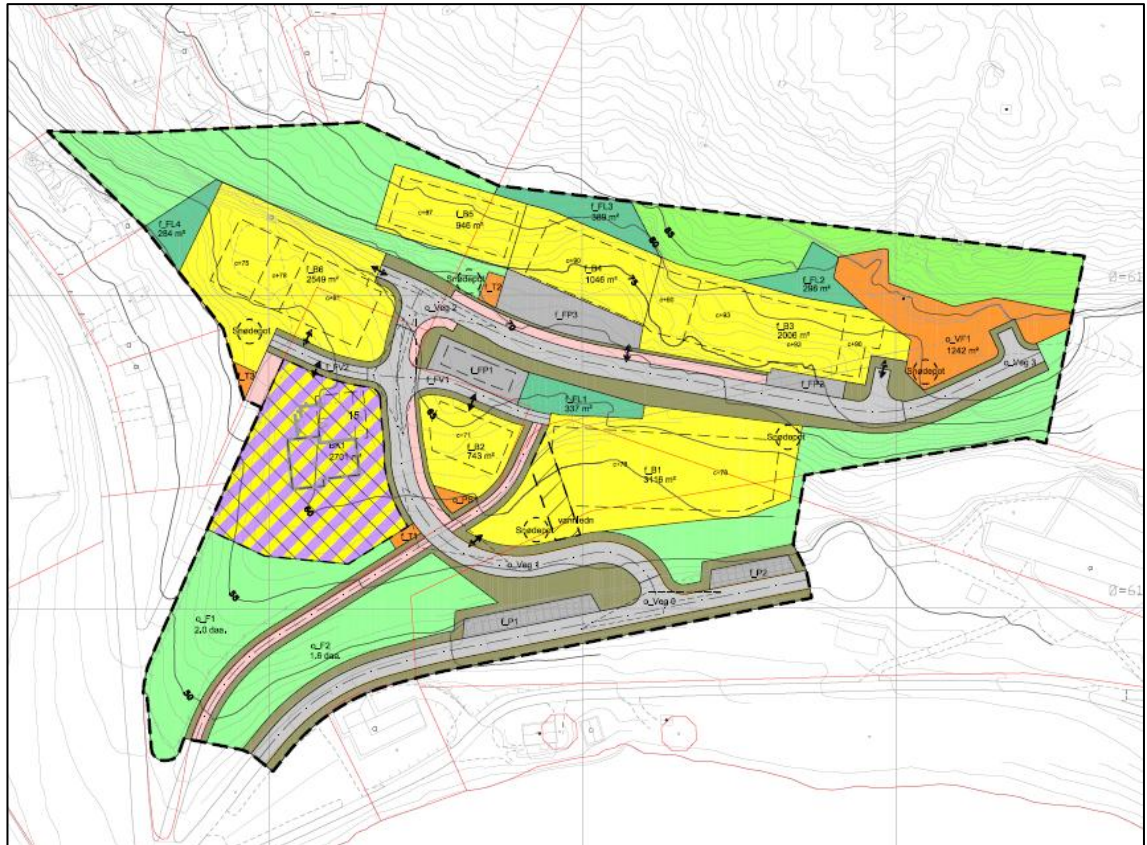
Situasjonsplan dat. 13.03.2014

11.2 Reguleringsplankart

Bebyggelsen i delområde B6 trekkes lengere mot sør, sørlige del av bygget økes med en etasje for å kompensere for reduksjon i boligareal ved denne forskyvningen.

Lekeplass på søndre side av bygget flyttes til nordre side. Linjeføring øvre del veg 1, og veg 2 er noe justert, samt Fv1 og Fv 2. Byggegrense i B1, B2 og B6 er justert

Muligheten for tilbygg til Direktørboligen opprettholdes slik det var foreslått. Trafo T1 flyttes til nordre side av Veg 1.



Utsnitt av reguleringsplan Direktørboligområdet, rev. 13.03.2014.

11.3 Bebyggelsen

Byggeområde B6

Bebyggelsens form og struktur er endret i samsvar med avklarende møte med utvalg for plan og samferdsel.

Bebyggelsen legges langs terrenget, forskyves mot sør. Nordligste del av bygget reduseres med en etasje, mens den søndre del økes med en etasje.

11.4 Reguleringsbestemmelser (rev. 13.03.2014)

Reguleringsbestemmelser pkt. 1.4. b og 1.4.c er endret.

Pkt. 1.4.b.

Det legges opp til følgende endret T-BRA:

B1: 3600 m²

B3: 4300 m²

B4: 2100 m²

B6: 2200 m²

Totalt T-BRA blir da 12.200 m² (første setning i bestemmelsene pkt. 1.4.b)

Pkt. 1.4.c

endres ved at det tilføyes at *I område B3 kan deler av bebyggelsen oppføres i 5 etasjer.*

I B1 hadde var det tidligere lagt til grunn 3 etasjer. Det forutsettes nå 4 etasjer.

11.5 Perspektiv



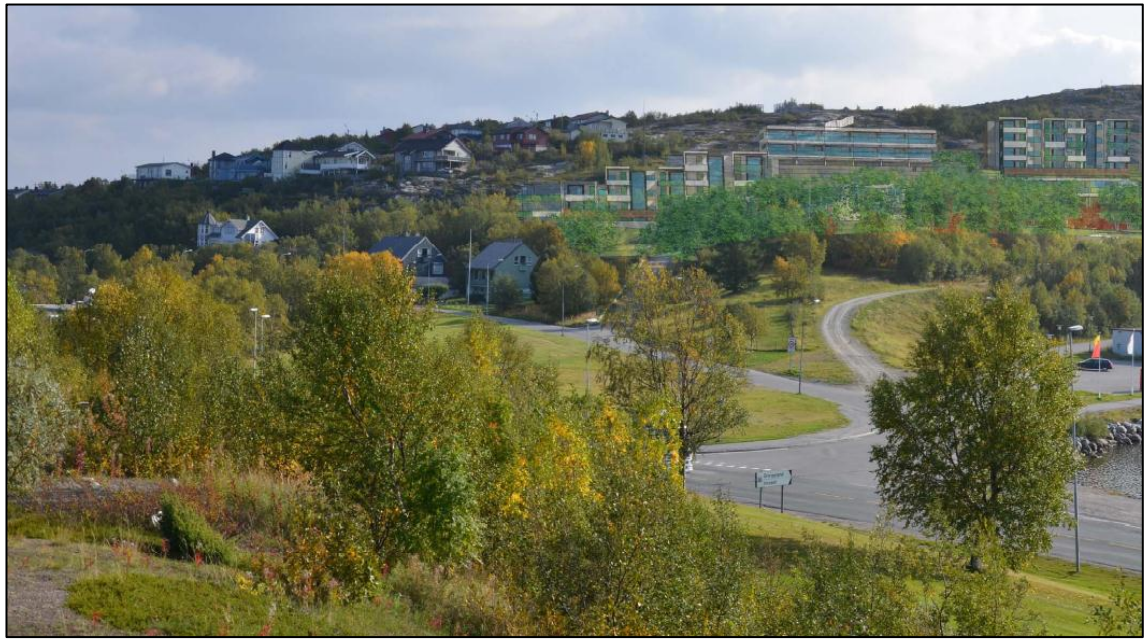
Perspektiv. dat. 13.03.2014 (vedlagt)

11.6 Fotomontasje



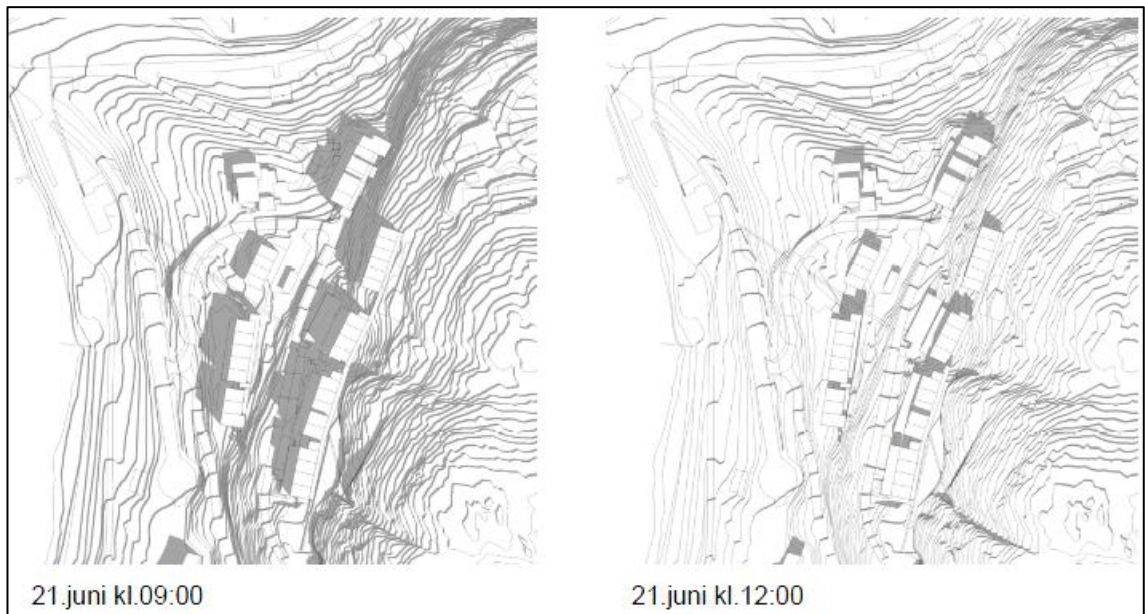
Fotomontasje sikt fra nord 13.03.2014(vedlagt)

Fotomontasjen viser den begrensede synlighet / profil mot horisont bygget i B6 vil få med sikt fra nord.



Fotomontasje sett fra veg nordvest, 13.03.2014 (vedlagt)

11.7 Sol / skygge



Sol skygge 13.03.2014 (vedlagt)

12. Vedlegg

- Bestemmelser til planen datert 13.03.2014
- Plankart i målestokk 1:1000 datert 13.03.2014 (A3)
- Perspektiv datert 13.03.2014
- Fotomontasje datert 13.03.2014 (2 bilder)
- Illustrasjon av plassering av bygg, dat. 07.05.13
- Sol / skyggediagram, dat. 13.03 .204