

Planbeskrivelse

Beskrivelse til Detaljregulering for Hessengveien 2, Sør-Varanger Kommune.

Planens ID: 2030 2014005

ArkivsakID: 14/2900

Varsel om oppstart: 06.01.2015

1.gangs behandling:

Utlagt til offentlig ettersyn:

Dato for siste revisjon: 11.05.15

2.gangs behandling:

Dato for vedtak i kommunestyret:



Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNN FOR REGULERINGEN.....	4
1.1 Om forslagsstiller	4
1.2 Forhold til overordnet planverk.....	4
1.3 Mål og ambisjoner	4
1.4 Planavgrensning	4
1.5 Andre planer i område.....	4
1.6 Vurdering av kravet til konsekvensutredning	4
1.7 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser	5
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	5
2.1 Beliggenhet.....	5
2.2 Planstatus	6
2.3 Eiendomsforhold	6
2.4 Annen relevant informasjon	6
2.5 Tilstand og bruk	7
3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	7
3.1 Om planprosessen.....	7
3.2 Innspillene ifm oppstartsvarsel	8
4. PLANFORSLAGET	9
4.1 Arealbruk.....	10
4.2 Begrunnelse for valgte løsninger	10
4.3 Gjennomføring	11
5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	11
6. RISIKO OG SÅRBARHETS ANALYSE (ROS)	12
7. BEHANDLING AV PLANFORSLAGET	16
7.1 Offentlig ettersyn.....	16
7.2 Innspillene ifm offentlig ettersyn.....	16
7.3 Endringer i planforslaget.....	16

1. Bakgrunn for reguleringen

1.1 Om forslagsstiller

Tiltakshaver:

- Rundkjøringa AS

Konsulent:

- Stilla utvikling AS, prosjektansvarlig Lina Grundström
- Stilla utvikling har planfaglig kompetanse jf krav i pbl § 12-3.

1.2 Forhold til overordnet planverk

- Overordnet plan for området er Kommuneplan for Sør-Varanger 2004 – 2016. I denne er det nye reguleringsområdet en del av felt OB18 og BN12. Planområdet er regulert til næringsvirksomhet og offentlig formål. Innenfor planområdet er det stilt krav om detaljregulering. Området mangler i dag reguleringsplan og må utarbeides.

1.3 Mål og ambisjoner

- Formålet med arbeidet er å detaljregulere området til butikk/næringsvirksomhet og bolig samt parkering og ett større grøntareal
- En dagligvarehandel vill etablere seg i Hessengveien 2, mens det i dag mangles hybler til studentene i området. Det finnes derfor ett ønske om å kombinere disse to formålene. Det tilrettelegges før næring i 1 etasjen og boliger i 2 etasjen.
- Behovene er basert på et lokalt marked og som ikke vil komme i konkurranseforhold med tilsvarende virksomheter i Kirkenes Sentrum.
- Fylkeskommunen mangler parkering i forbindelse med skolen. Det tilrettelegges derfor for en parkering i øst og ett større grøntareal.

1.4 Planavgrensning

- Berørt areal i prosjektet er inkludert i planavgrensningen. Øvrige areal er ikke i med i planavgrensningen.

1.5 Andre planer i område

- Det foreligger ikke noen planer i dag, i oppstartmøtet forteller Sør Varanger kommune at Ishall er under planlegging v/ Barentshallen på andre siden EV6. Kommunen planlegger område for næringsvirksomhet lenger nord i Hessengveien.

1.6 Vurdering av kravet til konsekvensutredning

- Tiltaket har vurderts etter oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredning,

§ 4, jfr. §3, og naturmanfoldloven §§8-12. Etter en konkret vurdering, basert på tilgjengelig materiale via ulike nettsteder, samt kommunens egen biologisk mangfoldregistrering er kommunen kommet fram til at en slik detaljregulering ikke kommer inn under forskriftenes krav om konsekvensutredningen.

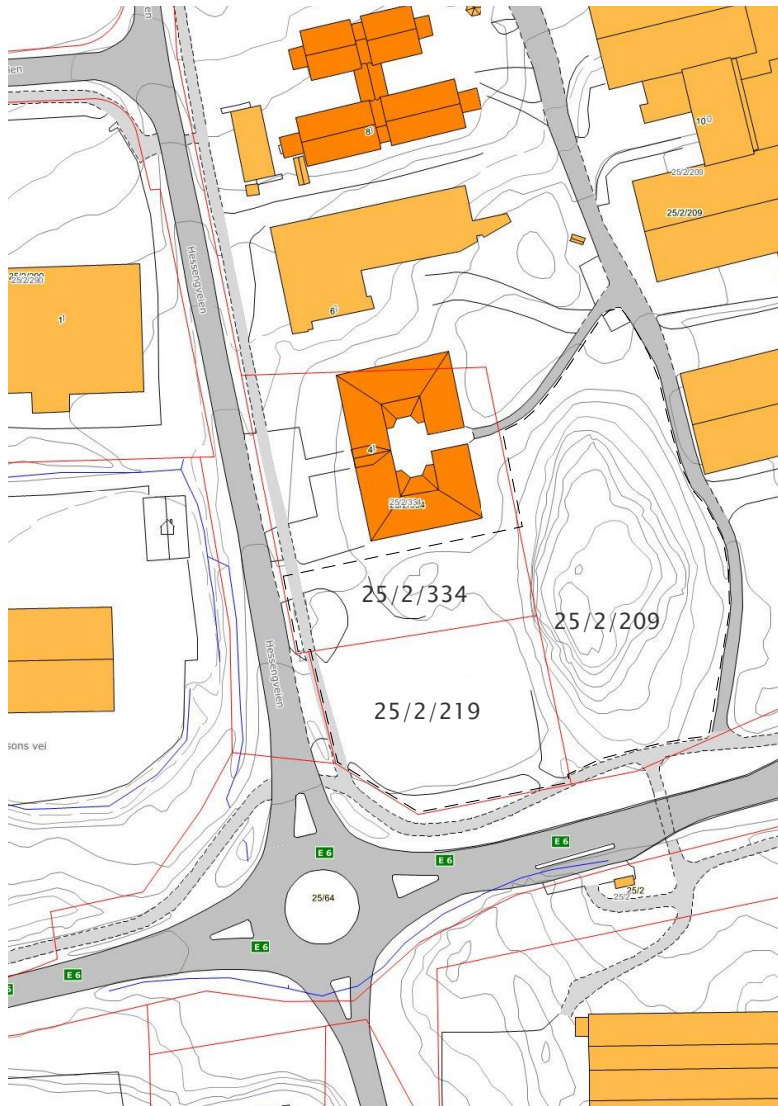
1.7 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser

- Det foreligger ikke i dag noen rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser, som påvirker for planarbeidet.

2. Beskrivelse av planområdet

2.1 Beliggenhet

- Planområdet henvender seg mot E6 i sør og mot Hessengveien i vest.



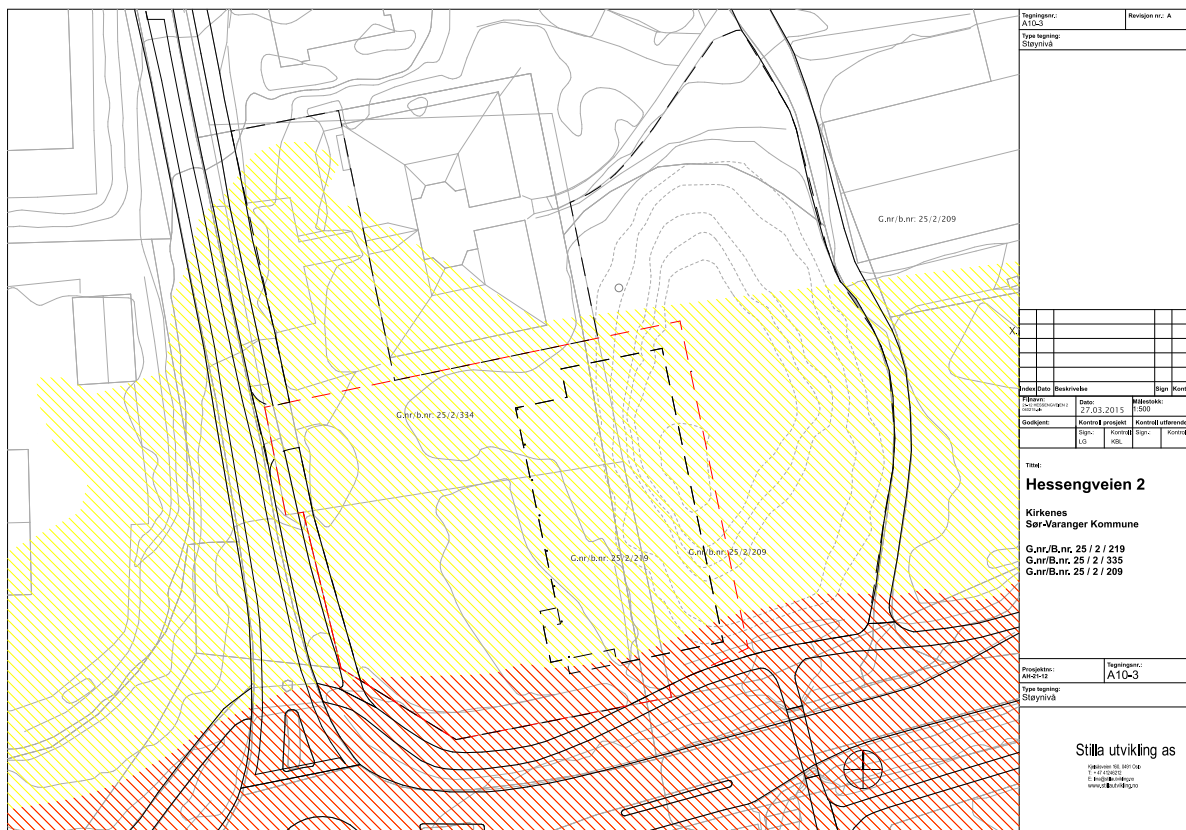
2.2 Planstatus

- I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-5 er området regulert til: Næringsvirksomhet og offentlig formål i kommuneplan før Sør Varanger kommune.
- Innenfor planområdet er det stilt krav om detaljregulering. Området mangler i dag reguleringsplan og må utarbeides.

2.3 Eiendomsforhold

- Rundkjøringa AS eier i dag tomten.

2.4 Annen relevant informasjon



- Prosjektet ligger i gul sone iht retningslinje T-1442. En støyutredning er gjort av Brekke Strand AS (se vedlegg 6). Studentboliger hovedsakelig utsatt av støy fra E6. Støynivå beregnet på fasaden mot nord får tilfredsstillende støynivå mens fasadene mot øst, sør og vest får overskridelse av gjeldende grenseverdier gitt i T-1442. Alle boenhetene har hovedvindu med støynivå mindre eller lik $L_{den} = 61$ dB og $L_{5AF} = 73$ dB.

Det må gjøres en detaljvurdering av nødvendig lydkrav til fasade, ventiler og vinduer

for å sikre at innendørs lydnivå og støy på uteoppholdsarealer skal tilfredsstillere grenseverdier i T-1442/2012, eller senere vedtatte retningslinjer.

2.5 Tilstand og bruk



- Området er i dag ikke i bruk etter en brann noen år tilbake.
- Tomten er relativt flatt med en bakke i øst.
- Den eksisterende adkomsten er nære plassert riksveiens rundkjøring. Denne bør flyttes før en mer sikkert infrastruktur.

3. Planprosess og medvirkning

3.1 Om planprosessen

- Ett oppstartsmøte er hold med planavdelingen i Sør-Varanger Kommune den: 05122014. Til stede var Bernt Kvamme, Inga Tamosaityte, Glenn Arne Grahn, Helge Lund- Roland, Kasper B. Lundgaard og Lina Grundstrøm.
- Igangsettelse av regulering ble kunngjort med brev til berørte parter iht. liste fra Sør Varanger Kommune (vedlegg 1) den 07.01.2015 og varslet i Sør-Varanger Avis og på Sør-Varanger Kommunes hjemmeside (vedlegg 2) den 08.01.2015.
- Ingen KU er gjennomført etter en vurdering av Sør-Varanger kommunen (vedlegg10)
- ROS –analyse er gjennomført (vedlegg 3)

- Det legges i reguleringsplanen opp til boliger i gul sone med hensyn til støy. I sentrumsnære områder og kollektiv transport knutepunkter kan dette være hensiktsmessig. En støyutredning er gjennomført til detaljreguleringen (vedlegg 6) Den viser at en detaljvurdering av nødvendig lydkrav til fasade, ventiler og vinduer bør gjennomføres i rammesøknaden for å sikre ett tilfredsstillende støynivå innendørs.

3.2 Innspillene ifm oppstartsvarsel

Innspill fra Statens vegvesen 04.02.2015:

Mener at dagens avkjørsel er før nært rundkjøringen. Foreslår at tiltakshaver regulerer inn en ny avkjørsel, etter Statens vegvesens håndbok N100, kap E.1.4.2

Ber att innregulert gang- og sykkelveg på østsiden av Hessengveien beholdes med tilkobling til gang-sykkelvegen langs E6.

Oppmerksomme att E6 genererer vegtrafikkstøy. Temaet bør utredes etter støyretningslinjen T-1442

Oppfordrer tiltakshaver til å planlegge uteareal/parkeringsareal slik at det er trygt å bevege seg for myke trafikanter. Eget område før sykkelparkering kan lede til øket bruk av sykkel. Gode løsninger før personer med nedsatt funksjonsevne.

Kommentar: Avkjørselen er flyttet til anbefalt område. Vegtrafikkstøy har blitt tatt på alvor og en støyutredning er gjennomført. Uteareal og parkeringsareal er avskilt og sykkelparkering skall avsettes i rammesøknaden. Med hensyn til universell utforming, føljs plan- og bygningsloven (pbl)

Innspill fra Sametinget, 23.01.2015

Sametinget har ingen merknader til søknaden. De kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredet samiske kulturminner i det aktuelle området.

Kommentar: Framkommer det gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området under arbeidet gang, skal arbeide stoppes og Sametinget informeres.

Innspill fra Fylkesmannen i Finnmark 21.01.2015

Vil at tiltakshavere bruker seg av reguleringsplanveilederen på www.planlegging.no

Minner på utredningskravene som er nedfelt i plan- og bygningsloven § 4-2.

Henviser til kravforskriftens § 9, plankartet skal vise rettslige virkninger på en klar og entydig måte, og med tilstrekkelig nøyaktighet.

Grad av utnytting skal føres på plan eller fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012 bør ta hensyn til samt att en støy utredes på bakgrunn av oppdaterte trafikktellinger.

Poengteter att ROS-analysen bør ta høyde før framtidige klimaendringer.

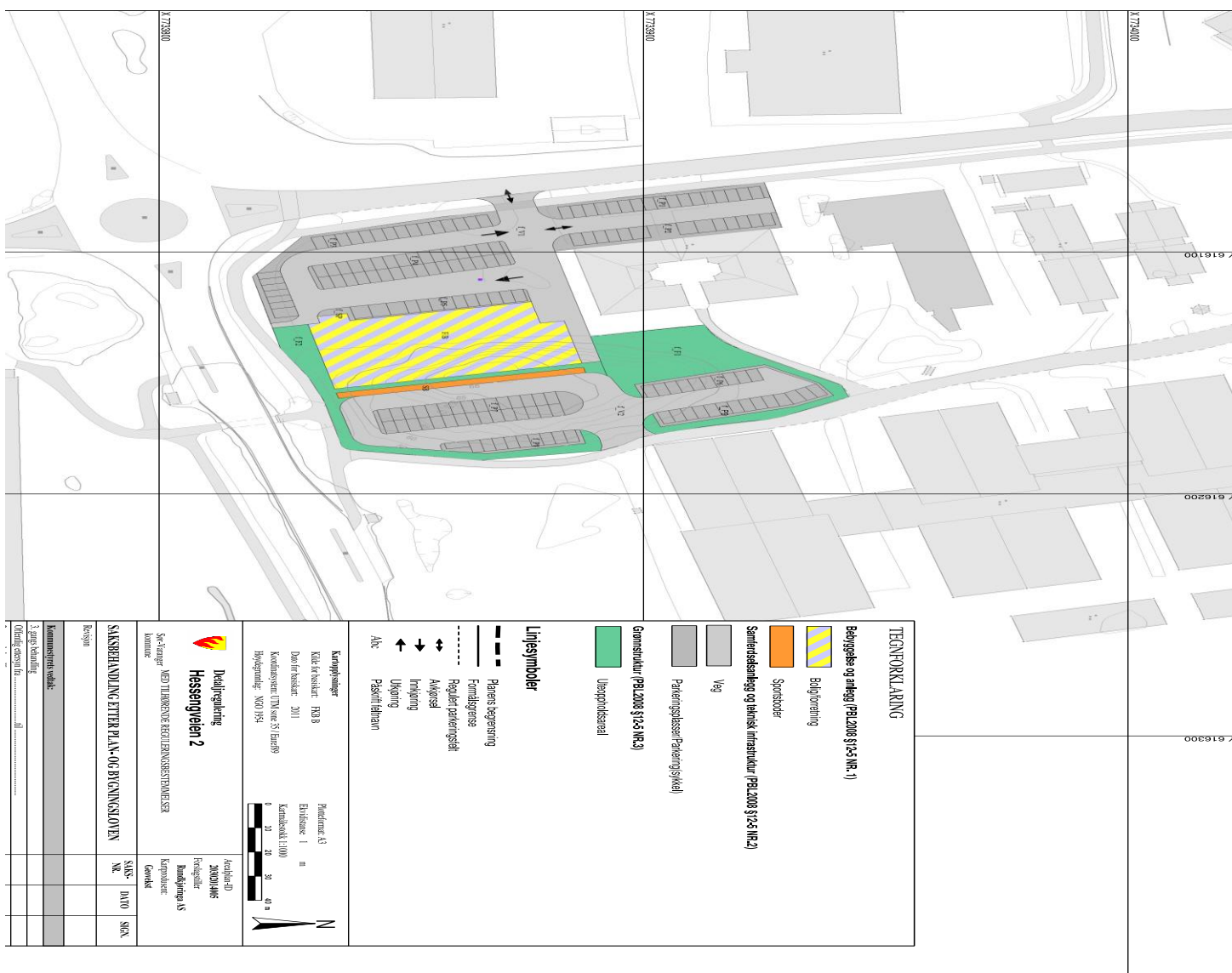
Kommentar: Reguleringsveilederen er brukt under planarbeidet, planarbeidet har følget plan og bygningsloven (pbl), grad av utnyttelse fastsettes i reguleringsbestemmelsene. En støyutredning er gjenført (vedlegg 6) samt en ROS-analyse (vedlegg 3)

Innspill fra Finmarks fylkeskommune 14.01.2014

Minner på plan- og bygningsloven (pbl) om universell utforming. Regjeringens mål er at bolig og bygningsmassen skal kunne brukes av alle. Universelt utformet vil si at det aller fleste skal kunne bruke det bygde miljø uten spesiell tilrettelegging eller spesielløsninger. Finnmark fylkeskommune kjenner ikke til automatisk freda kulturminner innafor det aktuelle området og har derfor ingen merknader til søknaden, men minner på aktsomhetsplikten.

Kommentar: Planarbeidet har fulget plan og bygningsloven (pbl), Framkommer det gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området under arbeidet gang, skal arbeide stoppes og myndigheter informeres.

4. Planforslaget



4.1 Arealbruk

- Hovedbygget plasseres sørøst på tomten
- Det tilrettelegges for inngangsparti med tillat overdekking og trapp til andre etasje i nord og sør av bygget. I nord tilrettelegges det og for en varelevering i første etasjen med overdekking.
- Den eksisterende adkomsten stenges på grunn av dens nære plassering til riksveiens rundkjøring. Det legges til rette for en ny adkomstvei i nordvestre del av planområdet.
- Den regulerte gang- og sykkelveien på østsiden av Hessengveien beholdes med tilkobling til gang- og sykkelvegen langs E6.
- Det tilrettelegges for 2 parkeringer, ett plasseres sør vest på tomten og en plassert øst på tomten. Det skal å tilrettelegges for sykkelparkering.
- Det tilrettelegges for ett grønt uteareal mellom eksisterende studentboliger og de nye boligene (f_F1). I området tilrettelegges det før en bål plass eller møtested av liknende karakter. Muligheten til en intern kommunikasjonsvei for gangtrafikk samt beplantning.
- Øst om hovedbygget plasseres sportsboder til boligene i andre etasjen.
- Området sør om hovedbygget skal beholdes som en fri sone mellom bebyggelsen og Ev 6 og skal fungere som en støydemper mot trafikken. Det tilrettelegges for sk. grønne voller og trær planteres. Grepet vil gi en mer organisk og grønn karakter til området samt skjerm for støy.
- Det legges, med byggehøyder og utnyttelsesgrad, opp til en bebyggelse av samme karakter som øvrig bebyggelse i området.

4.2 Begrunnelse for valgte løsninger

- Hovedbygget plasseres sørøst på tomten, hvilket etter volumstudier viser seg være mest hensiktsmessig med hensyn til kapasitet og trafikksituasjon.
- Den nye avkjørselen vil betjene den nye forretningsvirksomheten samt tannhelsetjenesten og de allerede eksisterende studenthyblene på G.nr/b.nr: 25/2/334, slik det er vist i vedlagt Reguleringsplan (vedlegg 7). Løsningen gir en trafiksikker og forbedring ift. dagen situasjon.
- Det avsettes ett større felles grønt uteareal mellom eksisterende studentboliger og de nye boligene (f_F1). Beplantning og en en bål plass eller møtested av liknende karakter vil gi boligene en felles uteplass, øke fysiske aktiviteter og sosalt samvær.

- Øst om hovedbygget legges sportsboder, di vil skjerme området mot parkeringen og vil skape ulike sekvenser av uterommet.
- For områdene gjelder det at eksisterende vegetasjon forsøkes bevares. Delområder der den opprinnelige vegetasjonen er skadd eller fjernet skal revegeteres med lokale vegetasjonstyper.

4.3 Gjennomføring

- Etter godkjente regulering sendes in en rammesøknad omgående for så raskt start av gjennomføring som mulig. Prosjektet planeres å bygges i ett boligtrinn.
- Tidsplanen er å starte med grunnarbeid etter godkjent rammesøknad.
- I dag står tomten tom, omgivelsen vil påvirkes marginalt under utbyggingsperioden.
- Energiforsyning av fremtidig bygning avklares med Teknisk Drift vann og avløp.
- Nye avkjørsel gir en trafikksikker og oversiktlig tilknytning til riksveien, øvrig infrastruktur kommer ikke å påvirkes.

5. Virkninger/ Konsekvenser av planforslaget

- By og stedsutvikling; Ny butikk/næringsvirksomhet og boliger vi fremme lokalt marked og som ikke gi konkurranseforhold med tilsvarende virksomheter i Kirkenes Sentrum.
- Byggeskikk og estetikk; Det legges, med byggehøyder og utnyttelsesgrad, opp til en bebyggelse av samme karakter som øvrig bebyggelse i området. Bebyggelsens høyde skal ikke overskride 10 meter fra ferdig planert terreng og takvinkel skall vare mellom 0-25 grader. De to eksisterende byggene langs hessengveien, hybelhuset og Tannklinikk, har eget hoved farge. Det bør det nye næring/bolig bygget også ha for å få en fin rytme og balanse i gateperspektivet. Fargebruket bør ta hensyn til omgivelsen og ikke stikke ut alt før mye. Det burde være enkle fasader, med klar form.
- Landskap – Terreng må tilpasses til eksisterende terreng.
- Natur og miljø – Ny innkjørsel gir en trafikksikker og oversiktlig tilknytning til riksveien. Innregulerte sykkelveier oppretthold før å fremme og øke framkommeligheten på sykkel.
- Næringsinteresser ; Tomten ligger i en knutepunkt, med tilknytning til EV 6 og næringsvirksomhet langs Hessengveien. Ett øket tilbud av næringsvirksomhet vil fremme kommunens tanker om næringsvirksomhet lenger nord i Hessengveien.

- Samiske interessen; Sametinget har i dag inga interesser i planforslaget i dag.
- Teknisk infrastruktur – Elkraftanlegg løses innendørs. Vann- og avløp finnes på tomten i nærområdet. Nye løsninger avklares med Teknisk Drift vann og avløp

Trafikkforhold – Nye avkjørsel gir en trafikksikker og oversiktlig tilknytning til riksveien. En støyrapport gjennomført iht. støy fra EV 6. Det må gjøres en detaljvurdering av nødvendig lydkrav til fasade, ventiler og vinduer for å sikre at innendørs støynivå er tilfredsstilt i alle boenheter.

- Universell utforming – Utføres / planlegges i hht TEK 10
- Uterom og grønnstruktur – I hht. TEK 10
- En støyrapport gjennomført iht. til støy fra EV 6. Det må gjøres en detaljvurdering av nødvendig lydkrav til fasade, ventiler og vinduer for å sikre at innendørs støynivå er tilfredsstilt i alle boenheter.

6. Risiko og sårbarhets analyse (ROS)

Det er foretatt en ROS-analyse i forbindelse med planleggingen. Analysen er foretatt etter skjema utarbeidet av Fylkesmannen og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sine manualer og veiledere

Analysen tar kun utgangspunkt i ting som man forventer kan skje i fremtid.

ROS-analysen bidrar til planlegging og tiltak for å skape et trygt og godt miljø og har beredskap for effektivt å møte kriser. Dette forutsetter blant annet kjennskap til risikofaktorer for liv, miljø og materielle verdier. Det forutsetter videre kjennskap til egne sterke og svake sider knyttet til evne og mulighet for å forebygge at uønskede hendelser inntreffer og evne til å redusere skadevirkningene av de uønskede hendelser som faktisk skjer.

Det er foretatt en risikovurdering tilknyttet forskjellige problemstillinger som kan tenkes å være aktuelle. I denne analysen er følgende vurdert;

-
- hvilke uønskede hendelser som kan oppstå
- hvor sannsynlige de er
- konsekvensen av slike hendelser
- hvilke tiltak som kan motvirke risiko og skadeomfang

Mulige uønskede hendelser:

Potensielle risikoområder	Sannsynlighet	Konsekvensvurdering
a) Trafikkstøy	Svært sannsynlig	En viss fare
b) Trafikkstøv	Meget sannsynlig	En viss fare
c) Trafikkulykker	Sannsynlig	Farlig
d) Snøras	Usannsynlig	Ufarlig
e) Jord-/leirras (geoteknikk)	Usannsynlig	Ufarlig
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 sivilt beredskap):

Begrep	Forklaring
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

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):

Begrep	Menneskelig liv og helse	Miljø (jord, vann, luft mm)
Ufarlig	Ingen personskade. Ikke sykefravær	Ingen forurensing av omgivelsene
En viss fare	Skade som fører til kortere sykefravær	Mindre «uregelmessighet» som påviselig ikke forårsaker skader på dyreliv eller flora
Farlig	En alvorlig personskade eller 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

RISIKOVURDERINGSSKJEMA - Samfunnssikkerhet og beredskap

Naturbasert sårbarhet	Kontr oll	Dato	Sign.
a) Er det i planområdet fare mht. snøskred? (www.skrednett.no)	UA	05.03. 2015	LG
b) Er det i planområdet fare mht. kvikkleireskredd? (www.skrednett.no)	UN	05.03. 2015	LG
c) Er det i planområdet fare mht. jordskred? (www.skrednett.no)	IA	05.03. 2015	LG
d) Er det i planområdet fare mht. flom? (http://www.nve.no/)	IA	05.03. 2015	LG
e) Er det i planområdet fare mht. radon? (http://radon.nrpa.no/)	UN	05.03. 2015	LG
f) Er det i planområdet fare mht. spesielle værforhold? (lokale fenomener)	IA	05.03. 2015	LG

Virksomhetsbasert sårbarhet			
a) Er det i planområdet fare mht elektromagnetisk felt fra kraftledninger? (http://www.stralevernet.no/)	IA	0503.2015	LG
b) Medfører planforslaget risiko (ulykker, støy, støv, etc.) i forbindelse med nærhet til veitrafikk/transportnett, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplasser?	SK	05032015	LG
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?	OK	05032015	LG

- 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:

- Jordskred
- Værforhold
- Radon
- Elektromagnetiske felt fra kraftledninger

Andre kommentarer i forhold til risikovurderingsskjemaet:

- Veitrafikk/transportnett.
Planområdet ligger ved E6 og en rundkjøring, som er forholdsvis sterkt trafikkert. Planområdet nærmest E6 ligger innenfor rød sone mens resten av planen ligger innenfor gul sone (se skisse med støysoner). Bestemmelser setter krav om støydempende tiltak mellom E6 og formål F/B (forretning/hybelhus) samt parkering og hybelhus.
- Avkjørsel fra Hessengveien er flyttet nordover til en felles avkjørsel for planområdet. Avstanden er 75m fra senter av rundkjøringa etter krav fra Statens vegvesen. Eksisterende gang/sykkelvei på østsiden av Hessengveien beholdes med tilkobling til gang/sykkelvei langs E6.
- Trafikkstøv.
Trafikkstøv kan forekomme i perioder hvor det ligger sand på asfalten etter vinterstrøing og ved steintransport.
- Trafikkulykker.
Det har vært to trafikkulykker med tre alvorlige personskader innenfor et område innenfor 300m fra planområdet (se vedlagte skisse utarbeidet av Geodata AS «trafikkulykker»)
- Skredfare/grunnforhold.
I henhold til NGUs løsmassekart (www.ngu.no/kart/losmasse/) består planområdet av fyllmasser.
Tomta har tidligere vært bebygd med Kafe/kiosk og parkering.
- Radon
Tiltak mot radon må utføres i hht Pbl. Teknisk forskrift, Tek. 10

7. Behandling av planforslaget

Dette kapittelet fylles ut av kommunen ifm sluttbehandling av planforslaget.

7.1 Offentlig ettersyn

1.gangs behandling i planutvalget. Kopiere inn vedtaket.

Tidsrammer for offentlig ettersyn.

Medvirkning i forbindelse med offentlig ettersyn.

7.2 Innspillene ifm offentlig ettersyn

Oppsummering av innholdet i alle innspill mottatt ifm offentlig ettersyn.

Hvert innspill kommenteres med redegjørelse om hvordan innspillet er ivaretatt i planforslaget. Hvis innspillet ikke er ivaretatt, må dette begrunnes.

7.3 Endringer i planforslaget

Redegjøre for eventuelle endringer i planforslaget som følge av offentlig ettersyn.