



Sør-Varanger kommune

Forslag til reguleringsbestemmelser

Kirkenes Industrial Logistics Area (KILA)

Forslag til detaljregulering for atkomst til KILA fra Kirkenes sentrum

Forslagsstiller: Sør-Varanger kommune

Planid: 2013007
 Dato: 18.6.2014
 Sist revidert: 11.5.2017

Tilhørende plandokumenter:

- Planbeskrivelse og plankart sist revidert: hhv. 20.4.2017 og 10.5.2017

I

Formålet med planen er å regulere atkomst til KILA i tunnel fra Kirkenes sentrum. Atkomsten skal dimensjoneres slik at den i fremtiden kan bli en del av planlagt nytt hovedvegnettssystem inn til Kirkenes.

II

Det regulerede området er på plankartet (sist revidert 10.5.2017) vist med planavgrensning. Detaljreguleringsplanen består av 2 plankart i målestokk 1:1000 i A1-format (1:2000 i A3-format). Plankart nr. R01 viser vertikalnivå 1 (under grunnen) og plankart nr R02 viser vertikalnivå 2 (på grunnen).

Denne reguleringen opphever deler av tidligere reguleringsplaner for:

- Sydvaranger park AS, sentrumsnære områder, Planid: 2008003, vedtatt: 25.06.08.
- Reguleringsplan for Kirkenes sentrum, Planid: 1997100, vedtatt: 17.6.1997
- Reguleringsplan for E6 Kirkenes sentrum, Planid: 2003102, vedtatt: 25.2.2003
- Reguleringsplan for Kirkenes havn, del 3, Planid: 20001076, vedtatt: 25.09.01

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

- Bebyggelse og anlegg, BA1
- Boligbebyggelse, B1 og B2
- Industri, I
- Øvrig kommunalteknisk anlegg, o_BKT
- Uteoppholdsareal, f_BUT
- Forretning/bensinstasjon, KFB (kombinert bebyggelse- og anleggsformål)
- Forretning/kontor, FK
- Forretning/kontor/industri, FK11, FK12 og FK13

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)

- a) Kjøreveg, o_KV1, KV2, KV3, f_KV4
- b) Fortau, o_FTA
- c) Gang- og sykkelveg, o_GS1 og o_GS2
- d) Annen veggrunn, tekniske anlegg o_VT og VT1
- e) Annen veggrunn, grøntanlegg, o_VG1
- f) Parkering, P1, P2, o_P3 og f_P4

Grønnstruktur (PBL 12-5 nr.3)

- a) Park, o_PRK

Hensynssoner (PBL § 12-6 og § 11-8a)

- a) Frisiktsone, H140_1
- b) Sikringssone for tunnel, H190_1
- c) Støysone, H210_1 rød sone iht. T-1442, H220_1-2 gul sone iht. T-1442

Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)

- a) Rigg- og anleggsområde #1-6

IV**REGULERINGSBESTEMMELSER****§ 1 FELLESBESTEMMELSER****§ 1.1 Formål og utnyttelsesgrad**

- a) Innenfor viste formåls- og byggegrenser tillates oppført bebyggelse med utnyttelsesgrad som angitt på plankartet.
- b) Kravet til prosent bebygd areal (% - BYA) og bruksareal (BRA) skal være oppfylt. Utnyttelsesgraden beregnes iht. Byggeteknisk forskrift 2010 (TEK10) og Norsk Standard NS-3940, utgave 4. 2012.

§ 1.2 Dokumentasjonskrav

Følgende dokumentasjon skal vedlegges søknad om rammetillatelse:

- a) Tiltak mot for høye støyverdier.
- b) Utomhusplan i målestokk 1:200 (alternativt 1:500, dersom dette gir tilstrekkelig detaljeringsgrad) som viser eksisterende og planlagt bebyggelse, planlagt utnyttelse av uteområdene, materialbruk, belysning og beplantning, lekearealer, terrengbehandling/ nye kotehøyder og støttemurer. Det skal også beskrives hvordan universell utforming er ivaretatt. Illustrasjoner/fotomontasjer/perspektiv skal vedlegges. For arealformålene forretning og bensinstasjon, KFB, og forretning og kontor, FK, skal tegninger godkjennes av Plan- og utviklingssjefen.

§ 1.3 Kulturminner og aktsomhetsplikten

- a) Skulle det under arbeidet i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark

Fylkeskommune og Sametinget jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet.

§ 1.4 Forurensning

- a) Forurenset grunn:
Før det settes i gang bygge- eller gravearbeider på området, må det vurderes om grunnen kan være forurenset. Ved mistanke om forurensning må det utføres nødvendige undersøkelser for å få kartlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen jf. forurensningsforskriftens § 2 om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider. Tiltaksplan skal legges ved søknad om igangsetting av anleggsarbeidet.
- b) Støy:
Rød støysone (H210_1) og gul støysone (H220_1 og H220_2) er vist på plankartet. Bygninger med støynivå > Lden 55dB og som har krav på støytiltaksvurdering både for fasade og for uteplass er markert på støykart X002, jf. støyutredning datert 4.6.2014.

Det skal utføres tiltak for å redusere støy fra rundkjøring og veianlegg i parkområdet, Behrens plass.

§ 1.5 Ingeniørgeologiske og geotekniske undersøkelser

- a) Før det settes i gang bygge- eller gravearbeider på området må det utføres ytterligere ingeniørgeologiske undersøkelser og geotekniske grunnboringer ved tunnelpåhugg i øst.

§ 1.6 Teknisk infrastruktur

- a) Utbyggere må kontakte nettselskapet i planleggingsprosessen for å avklare behov for nettutbygging og utforming av eventuell løsning.

§ 1.7 Parkering

- a) Parkeringsbehovet beregnes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekt for Kirkenes sentrum. For manglende parkeringsdekning kan bygningsrådet samtykke i at det i stedet blir innbetalt et frikjøpsbeløp etter gjeldende satser.

§ 1.8 Utearealer

- a) Det tillates ikke henstilt containere, søppelkasser, varer o.l. utenfor bygningsvolumer som grenser til gatetun, offentlige trafikkområder eller friområder.

§ 1.9. Henvendelse til offentlige gater og uterom

- a) Alle bygg skal henvende seg i størst mulig grad til tilgrensende gater, parker og plasser med vinduer og innganger. Dette gjelder også for parkeringsanlegg.

§ 1.10 Byggegrenser

- a) Byggegrenser er vist på plankartet.

§ 1.11 Utforming

- a) Bebyggelsen langs rundkjøringen og Solheimsveien skal ha høy arkitektonisk kvalitet i materialbruk og utforming. Støy skal håndteres i forbindelse med utforming.

§ 1.12 Rækkefølgebestemmelser

- a) Støytiltak skal være utført ved ferdigstilling av ny tunnel og veisystem.
- b) Løsninger for gående/syklende skal ferdigstilles samtidig som øvrig veisystem.
- c) Innenfor område FK12 kan det ikke gis brukstillatelse før veisystemet for omlegging av Verksbakken er ferdigstilt.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

§ 2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 2.1.1 Bebyggelse og anlegg, BA1

- a) Området for bebyggelse og anlegg, BA1, er arealformål under midlertidig rigg- og anleggsområde. For områdene avsatt til BA1, skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan (Planid: 2008003) vedtatt 25.6.2008, fortsatt gjelde.

§ 2.1.2 Boligbebyggelse, B1 og B2

- a) For området for boligbebyggelse, B1, skal bestemmelsene i vedtatt kommuneplan for arealformål bygårdsbebyggelse BB1 fortsatt gjelde.
- b) For området for boligbebyggelse, B2, skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan (Planid: 2006101) vedtatt 21.2.2006, fortsatt gjelde.

§ 2.1.3 Industri, I

- a) Området, I, skal benyttes til industriformål. Det tillates at området benyttes som parkeringsareal.

§ 2.1.4 Øvrig kommunalteknisk anlegg, o_BKT

- a) Området, o_BKT, skal benyttes til pumpestasjon. Området og bygget skal fremstå som en del av parkområdet, o_PRK.

§ 2.1.5 Forretning/Bensinstasjon, KFB (kombinert bebyggelse- og anleggsformål)

- a) Området, KFB, tillates benyttet til forretning og bensinstasjon.
- b) Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates ikke bygget første etasje, men utkraging, se egen bestemmelse § 2.6.2.
- c) Det tillates en utnyttelsesgrad på maks BYA = 85 %.
- d) Maksimal mønehøyde for området med utkraging er c+14m. Maksimal mønehøyder for resterende areal innenfor KFB er c+18 m. Maksimale mønehøyder er også vist med koter på plankartet.
- e) Det tillates maksimum BRA = 1800 m² benyttet til forretning.
- f) Inn- og utkjøring skal være iht. plankartet.

§ 2.1.6 Forretning/kontor, FK

- a) Området, FK, skal benyttes til forretning- og kontorformål.
- b) Byggegrenser og byggelinje er vist på plankartet.
- c) Det tillates en utnyttelsesgrad på BYA = 86 %.
- d) Det tillates maksimum BRA = 600 m² benyttet til forretning.
- e) Maksimal mønehøyde er c+25 m mot verksbakken og c+20 nærmest Solheimsveien. Maksimale mønehøyder er også vist med koter på plankartet.
- f) Langs minimum 50 % av byggegrensen mot o_VG1 skal det oppføres bebyggelse.

- g) Bygningens hovedfasade og inngangsparti skal være vendt mot Solheimsveien. Fasaden skal brytes opp for tilpasses sentrumsbebyggelsens eksisterende skala.
- h) Atkomst fra Solheimsveien og Verksbakken er vist på plankartet. Atkomstpilene tillates justert langs Verksbakken og Solheimsveien.

§ 2.1.7 Forretning/ kontor/ industri, FK11

- a) Området skal benyttes til forretning-, kontor- og industri- og lagerformål.
- b) For området FK11 tillates utnyttelsesgrad på BYA = 60 %
- c) Det tillates maksimum BRA = 500 m² benyttet til forretning.
- d) Maksimal mønehøyde er 12 m fra gjennomsnittlig terrengnivå.

§ 2.1.8 Forretning/kontor/industri, FK12

- a) Området, FK12 skal benyttes til forretning-, kontor- og industri- og lagerformål (se rekkefølgebestemmelse § 1.12).
- b) For området FK1 2 tillates utnyttelsesgrad på BYA = 60 %.
- c) Maksimal mønehøyde er 12 m fra gjennomsnittlig terrengnivå
- d) Det tillates maksimum BRA = 1000 m² benyttet til forretning.

§ 2.1.9 Forretning/kontor/industri FK13

- a) Området, FK13 skal benyttes til forretning-, kontor- og industri- og lagerformål.
- b) For området FK13 tillates utnyttelsesgrad på BYA = 50 %
- c) Det tillates maksimum BRA = 500 m² benyttet til forretning.
- d) Maksimal mønehøyde er 12 m fra gjennomsnittlig terrengnivå
- e) Witsøgården: Før tiltak tas opp til behandling for denne eiendommen skal det legges fram tegninger som viser både eksisterende situasjon og tiltaket i forhold til det eksisterende miljøet. Ombygging, tilbygg og påbygg skal gis en plassering, utforming, størrelse og detaljering som underordner seg og harmonerer med eksisterende bebyggelse.

§ 2.2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§2.2.1 Generelt

- a) Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe justering av grensene mellom de ulike trafikformålene.

§2.2.2 Offentlig kjørevei, o_KV1

- a) Kjøreveg, o_KV1 skal være offentlig.

§ 2.2.3 Fortau, o_FTA

- a) Områdene avsatt til fortau o_FTA skal være offentlige.

§ 2.2.4 Gang- og sykkelveg, o_GS1 og o_GS2

- b) Gang- og sykkelveg, o_GS1 fra rundkjøring ved Solheimsveien og inn i tunnel til KILA, skal være offentlig.
- a) Gang- og sykkelveg, o_GS2, skal være offentlig. Gang- og sykkelvegen kan tillates benyttet som atkomstveg til boligområdet.

§ 2.2.5 Annen veggrunn, tekniske anlegg og grøntanlegg, o_VG1 og o_VT

- a) Skjæringer og fyllinger innenfor områdene o_VG1 og o_VT skal utføres skånsomt og med minst mulig terrenginngrep. Arealene skal opparbeides på en tiltalende måte med terrengmurer og/eller beplantning, og senest være ferdig opparbeidet samtidig med veganlegget.
- b) Områdene o_VT og o_VG1 tillates benyttet til snøopplag.
- c) Det tillates oppført tekniske anlegg som veglys og rekkverk innenfor området o_VT.
- d) Innenfor arealformålet VG1 tillates tunnelpåhugget justert. Gravegropen med skråning på 1:2, skal tilrettelegges for vegetasjonsetablering.

§ 2.2.6 Offentlig parkering

- a) Området o_P3 er offentlig parkeringsplass. For området o_P3 skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan (Planid: 2005104), vedtatt 23.6.2005 fortsatt gjelde.

§ 2.3 TRAFIKKOMRÅDER MED FELLES ELLER ANNEN EIERFORM

§2.3.1 Kjøreveg, KV2 og KV3 og f_KV4

- a) Kjøreveg KV2 og KV3 er private veger inn til havne- og industriområdet.
- b) Kjøreveg f_KV4 er felles avkjørsel. For området f_KV4 skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan (Planid: 2006101) vedtatt 21.2.2006, fortsatt gjelde.

§2.3.2 Annen veggrunn tekniske anlegg, VT1

- a) Annen veggrunn, VT1, er områder som er tilknyttet private kjøreveger, KV2 og KV3. Det tillates oppført tekniske anlegg som veglys og rekkverk innenfor området VT1.

§2.3.3 Parkering, P1, P2, f_P4

- a) P1 og P2 er private parkeringsplasser for de ansatte ved tilhørende bygninger.
- b) Området f_P4 er felles parkering/garasjeanlegg. For området f_P4 skal bestemmelsene i vedtatt reguleringsplan (Planid: 2006101) vedtatt 21.2.2006, fortsatt gjelde.

§ 2.4 GRØNNSTRUKTUR

2.4.1 Park, o_PRK

- a) Parken, o_PRK, skal bevares som beplantet område og tillates ikke benyttet til parkeringsplasser, lager eller lignende.
- b) Det tillates oppført støyskjerm eller støyvoll i parkområdet mot rundkjøringen. Utformingen av støyskjerm/støyvoll skal være stedstetilpasset og estetisk tiltalende.

§ 2.5 HENSYNSSONER

§ 2.5.1 Frisiktsone, H140_1

- a) Innenfor frisiktsonen i avkjørselen til offentlig veg tillates ikke etablert elementer/objekter eller vegetasjon med høyde større enn 0,5 meter over vegbanen.

§ 2.5.2 Sikringsone vegtunnel, H190_1

- a) Innenfor sikringsone for vegtunnel, H190_1, tillates ikke tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 eller medfører sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen uten innhentet tillatelse fra Statens vegvesen. Hensynssonen gjelder i grunnen 15 m fra tunneloverflaten.

§ 2.6 BESTEMMELSESONOMRÅDE

§ 2.6.1 Anlegg- og riggområde, #1-6

Områdene, #1-6, som er vist som anlegg- og riggområder på plankartet beslaglegges i anleggsperioden for bruk til anleggsformål, planering og terrengtilpasning. Arealet istandsettes og tilbakeføres innen 1 år etter veg og tunnel er tatt i bruk.

§ 2.6.2 Bestemmelsesområde, #7

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates ikke bygget første etasje, men utkraging. Avstand fra utkragingens underside til ferdig planert terreng skal være 3,5m. Søylor/fundament tillates innenfor bestemmelsesområde #7.