

# Planbeskrivelse

## Detaljregulering Domuskvartalet Kirkenes i Sør-Varanger kommune.

Dato: 28.02.2018

Rev: 25.03.2019

Planens ID:	2017001
ArkivsakID:	17/875
Varsel om oppstart:	14.06.2017
1 gangs behandling	23.10.2018, UFPS sak 073/18
Utlagt til offentlig ettersyn:	25.10.18-10.12.18
Dato for siste revisjon:	25.03.19
2 gangs behandling	09.04.19, UFPS sak 027/19
Dato for vedtak i kommunestyret:	15.05.19, KST sak 026/19

### 1. Sammendrag.

Denne planen skal legge til rette for utvikling av sentrale virksomheter og fortetting av Kirkenes sentrum. Dette for å kunne ha mulighet til å samlokalisere både eksisterende og nye tjenester i et felles bygg/område som kan være 'campus' for utvikling av Barents-/nordområdet i en kunnskapspark med både privat næringsliv og muligens offentlig tjenesteyting med innhold som f.eks museum, bibliotek og undervisning.

### 2. Bakgrunn.

#### 2.1 Hensikten med planen.

Tiltakshaver CooNor AS ønsker sammen med sine samarbeidspartnere å utvikle planområdet til forretninger, tjenesteyting, hotell, kontorer og bolig. Man ønsker å utvikle planområdet til utvidet bruk i både areal og høyde innenfor omtrent de samme formålsområdene som den har i dag.

#### 2.2 Eierforhold.

Eiendommene 27/433 og 27/180 eies av CooNor AS.

CooNor AS ønsker å bidra til økt aktivitet i Kirkenes sentrum. Derfor har man inngått et samarbeid med flere parter for å utvikle spesielt eiendom 27/180, Wiullsgate 2. Her ønsker man å tillate nye bygninger på 5 etasjer som skal inneholde alle de formål som allerede er registrert i planen og er naturlig å ha i bykjernen. I kjelleren vil man benytte arealene til parkering.

#### 2.3 Krav om konsekvensutredning.

Sør-Varanger kommune har i notat fra oppstartsmøte datert 29.03.2017, gjort en vurdering av forholdet til konsekvensutredning. Kommunen kan ikke se at detaljreguleringen kommer innunder KU-forskriftens bestemmelser.

### 3. Saksgang og planprosess.

Det er gjort en vurdering av konsekvensutredningsplikten av Sør-Varanger kommune for planlagte tiltak på eiendommen. Dette er gjort i oppstartsmøte den 29-03-2017 og notert i referat fra dette møte. Konklusjonen er det ikke er nødvendig med konsekvensutredning for dette planarbeidet.

Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og på Sør-Varanger kommunes nettsider i uke 25, Juni 2017. Alle naboer og offentlige etater er varslet pr. brev med kart.

Planforslaget ble behandlet i Utvalg for plan og samferdsel i møte 23.10.2018, UFPS sak 073/18. Planforslaget ble utlagt til høring/offentlig ettersyn i perioden: 25.10.18-10.12.18.

#### 4. Planstatus og rammebetingelser.

Denne planen skal erstatte reguleringsplan for 'Kvartalet: Torget, Wiullsgate, Kongensgate og Kielland Torkildsensgate' i Kirkenes. Denne reguleringsplanen har PlanID 2005104 og skal oppheves. I kommuneplanens arealdel ligger planområdet i formålsområde S1, Sentrumsformål.

#### 5. Planområdet.

Planområdet er på ca. 6,6 daa og ligger i Kirkenes sentrum. Hoveddelen av området utgjøres av to eiendommer med adresse Pasvikveien 2 (27/443) og Wiullsgate 2 (27/180). I tillegg ligger kommunal eiendom 27/512 innenfor planområdet.

Planavgrensning følger gatene Wiullsgate, Pasvikveien og Kielland Torkildsensgate samt grense mot Storgata 5 eiendom og kalles Domuskvartalet.

Planområdet har Kirkenes torg i øst og parkanlegg mot vest. Nærmeste nabo i sør er Scandic Hotell. Kirkenes gågate ligger et kvartal mot nord.



E6 ligger et kvartal mot vest.

#### 6. Beskrivelse av planforslaget.

Planforslaget omfatter følgende formål og områder:

- Bebyggelse og anlegg
  - o Sentrumsformål, BS1
  - o Sentrumsformål, BS2
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - o Kjøreveg, o\_SKV1, offentlig kjøreveg.
  - o Fortau, o\_SF1, offentlig fortau.
  - o Gangveg/gangareal, f\_SGG1, gangareal fellesområde.
  - o Gangveg/gangareal, f\_SGG2, gangareal fellesområde.

- Parkeringsplasser, o\_SPP.
- Parkeringsplasser, SPH, i vertikalnivå 1.

Tiltakshaver ønsker å utvikle planområdet med bygg og parkering for typiske sentrumsformål som forretning, kontor, hotell, bolig samt privat og offentlig tjenesteyting. Dette for å kunne ha mulighet til å samlokalisere både eksisterende og nye tjenester i et felles bygg/område som kan være 'campus' for utvikling av Barents-/nordområdet i en kunnskapspark med både privat næringsliv og muligens offentlig tjenesteyting med innhold som f.eks museum, bibliotek og undervisning.

#### Formålsområde BS2 skal utbygges først.

Det er planlagt ny utbygging i to byggetrinn innenfor område BS2. Byggetrinn 1 er på ca. 1000 m<sup>2</sup> BYA og da vil kun eksisterende bygningsmasse i Wiullsgate 2 bli berørt. I dette første trinnet kan det bygges ca. 6000 m<sup>2</sup> BRA.

I byggetrinn 2 innenfor BS2 skal det bygges ca. 600 m<sup>2</sup> BYA og ca. 4000 m<sup>2</sup> BRA.

Byggetrinn er lagt inn som rekkefølgebestemmelser.

Antall enheter for boliger, areal for forretninger og kontorer, samt offentlig tjenesteyting begrenses av mulig plass for parkering og maksimalt bebygd areal BYA.

Det tillates å bygge 5 etasjer + kjeller med inntrukket 5 etasje mot Wiullsgate.

#### Formålsområde BS1 skal utbygges etter BS2.

Her er det beholdt tilsvarende byggehøyder og utforming som var i tidligere vedtatt reguleringsplan. Lavere byggehøyde på 4 etasjer + kjeller her vil bidra til at torget kan ha direkte solbelysning i stort sett hele sommerhalvåret. Her er større byggehøyde er tillatt tilbaketrasket fra torget/Pasvikveien og Kielland Torkildsensgate.

Totalt for både BS1 og BS2 tillates det maksimalt 3000 m<sup>2</sup> BRA for forretninger.

Antall parkeringsplasser som det er regulert for i dag skal ikke reduseres i det nye planforslaget. Ved å bygge parkeringskjeller vil man kunne opprettholde det samme antallet parkeringsplasser som det er i dag.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som veger, fortau og avkjøringer i denne planen er utformet etter kravene i Statens Vegvesens veileder N100, Veg- og gateutforming.

Planområdet er knyttet til offentlig vann og avløpsnett. Ved gjennomføring av planen må det beregnes nødvendig kapasitet for VA-anlegg.

## **7. Konsekvensutredning.**

Det er ikke krav om konsekvensutredning for denne planen.

## **8. Virkninger av tiltaket.**

#### Forurensing.

Det er offentlig vann- og avløpsnett i området. Nødvendig dimensjonering internt på planområdet, og tilgjengelig kapasitet eksternt vurderes ved søknad om tiltak (byggesøknad).

#### Energiforbruk og energiløsninger.

Ved gjennomføring av tiltak skal Varanger Kraft kontaktes for planlegging av nødvendig el.krafttilgang. Området er klargjort for denne type bruk planlagt bruk.

I Finnmark er det god tilgang på miljøvennlig og fornybar energi fra vannkraftverk. Det er gjort en grunnleggende vurdering av energi og energiløsninger i områdeplanen. For øvrig er man nødt til følge gjeldende plan- og bygningslov hvor krav til energibruk og energiløsninger er behørig belyst. Den overordnede områdeplanen har innarbeidet føringer for energiforbruk og energiløsninger som videreføres i denne planen. Planlagt bruk skal ikke utløse større miljøbelastning enn det som var planlagt i reguleringsplanen/områdeplanen. Ved ev. nybygg og ombygging skal man søke å ha en 'grønn' profil for både ressursbruk i byggefasen og systemer for bærekraftig forbruk og lavt energibruk i bruksfasen.

#### Transportbehov/Trafikkforhold.

Planlagte tiltak og bruk vil ikke utløse nye krav i forhold til vegstandard eller vesentlig større trafikk enn det allerede er i dag for Kirkenes sentrum. Det er ønskelig å bidra til mindre trafikk fra biler og tungtransport og mer for gående og syklende.

Ved å etablere beboelse i sentrum og innenfor planområdet sammen med arbeidsplasser vil man kunne redusere transportbehovet. I teorien kan man både bo og arbeide innenfor samme bygning. Og beboelse i sentrum fører til lite behov for transport til f.eks butikker og dagligvarehandel. Dette er avbøtende tiltak på transportbehovet med bil. Det skal legges opp til god tilgang på sykkelparkeringer. Offentlig transport (busstasjon) ligger like i nærheten. Dermed vil man kunne utnytte bystrukturen og nærheten til eksisterende offentlig transport og sentrumsnærheten. Dette vil kunne gi sentrumsområdet og brukere av planområdet en vesentlig miljøgevinst, siden bruk av bil til og fra butikker og nærservice samt arbeid vil være minimalt for beboere i planområdet. Det er i dag montert en hurtiglader for EI-biler innenfor område SPP (parkering) som er åpen for alle brukere. Ved å legge til rette for el-bil bruk og større tilgjengelighet for offentlig transport så vil man kunne redusere forurensing fra bilparken.

Tiltakshaver har sammen med kommunen samme mål: mindre biltrafikk i sentrum og et mer humant trafikkbilde som bidrar til et mer innbydende og levende sentrum.

#### Parkering.

Utvidelse av bygningsmassen vil medføre kommunale krav om flere parkeringsplasser. Parkeringskrav for eksisterende bygningsmasse er dekket av dagens parkeringsløsning/parkeringsplass. Nye parkeringsplasser i planlagt kjelleretasje sammen med det som er igjen på offentlig parkering vil dekke opp dagens bygningsmasse. Det vil si at all ny bygningsmasse skal dekkes av andre parkeringsplasser eller frikjøp. Tiltakshaver vil samarbeide med kommunen og forplikte seg til utviklingen av alternative parkeringsplasser i Kirkenes sentrum. Det vil være nødvendig med frikjøp av parkeringsplasser. Frikjøp skal beregnes etter gjeldende parkeringsbestemmelser i kommunens arealplan. Foreløpig beregnet behov for ekstra parkeringsplasser er illustrert i følgende tabell:

Ny bygningsmasse	Areal BRA	Krav park.	Sum p.plasser
Forretning/tjenesteyting	2970	2 pp /100 m <sup>2</sup>	59
Kontorer	2480	4 pp/100m <sup>2</sup>	99
Hotell	40 rom	0,6	24
Boligheter	20	1,5 pr enhet	30
Totalt ant park.plasser			212

#### Kulturminner og kulturmiljø.

Det er ikke registrert noen automatisk fredete kulturminner i planområdet. Domuskvartalet er ikke omfattet av noen vernebestemmelser. Det er lagt inn varsomhetsbestemmelse i tilfellet man ved gjennomføring av tiltak oppdager verneverdige kulturminner.

Dette planområdet grenser til NB!-område i Riksantikvarens register. Men det er ikke innenfor NB!-området. Utformingen av bygg skal være etter de bestemmelser som ligger i kommunens arealplan for Sentrumsområdet, S1. I disse bestemmelsene er det beskrevet at sentrum skal fortettes ved å bygge i høyden.

Det er i denne planen tatt hensyn til at man er i nærheten av NB!-område ved at man bla. har beholdt bygningshøyden forholdsvis lav, samme høyde som på hotell som er nærmeste nabo. Gesimshøyder mot hovedgatene er også redusert slik høyeste byggehøyde ikke opptrer direkte i fasadelivet mot gatene. For øvrig vil man følge bestemmelser for estetisk utforming som også gjelder for Sentrumsområdet, mhp fargevalg, harmonisk utforming og materialbruk.

#### Sikring av jordressurser.

Det er ikke registrert noen jordressurser innenfor planområdet. Dette er området er regulert til bybebyggelse.

#### Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen.

Dette tiltaket berører i liten grad befolkningens helse og helsens fordeling. Det vil ikke legges noen spesielle føringer for dette i denne planen. Men det er positiv gevinst av å kunne bo og jobbe på samme sted og ha mulighet til å utføre alle gjøremål uten bruk av bil og motorisert transport. Dette vil bidra til mindre forurensing av eksos, svevestøv etc. som er positivt for den generelle folkehelsen.

#### By- og stedsutvikling.

I denne planen er det tatt hensyn til at man i framtiden vil kunne øke antall boliger i planområdet og dermed i Kirkenes sentrum. Dette er viktig for å ha et levende sentrum med boliger sentralt plassert. Dette er viktig faktor selv om det vil gå på bekostning av f.eks parkeringsplasser i sentrumsområdet. I denne planen lager vi en blanding av formål som er gunstig for at man kan både bo, arbeide og oppleve fritiden i sentrum av Kirkenes. Fortetting av byen og spesielt sentrum er et uttalt mål fra både næringslivet og kommunen selv.

#### Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett.

Det er god tilgjengelighet til gang- og sykkelvegnett fra, og innenfor planområdet. Dette skal opprettholdes med tilpasninger for universell utforming for ev. forretninger og tilgjengelighet for boenheter som etableres i planområdet. Det skal legges vekt på god sykkelparkering for brukere av området.

#### Kriminalitetsforebygging.

Tiltaket er lagt inn i eksisterende område for bybebyggelse, sentrumsformål. Det er viktig å opprettholde lysforhold ved gangfelt, parkeringsområder og uteområder. Det skal lyssettes på og utenfor bygninger og på plasser slik at det oppleves trivelig og innbydende for brukere og andre forbipasserende. Dette vil også bidra til en bedre atmosfære i området med lite kriminalitet. Det er opp til eiere å gjøre konkrete vurderinger rundt dette i forbindelse med egne bygg og eiendommer.

#### Universell utforming.

Alle offentlige områder og allment tilgjengelige uteområder skal være universelt utformet. Innvendige fellesområder, forretninger, tjenesteytingsarealer og tilkomst både utvendig og innvendig skal være universelt utformet. Tilgjengelig boenheter og nødvendig universelt utformet areal for kontorer vil bli ivaretatt ved søknad om tiltak.

#### Beredskap og ulykkesrisiko (ROS-analyse).

Det er gjort en risikovurdering etter skjema fra Fylkesmannen. Faktorer som kan ha påvirkning for planområdet er trafikkstøy, trafikkstøv og trafikkulykker. Dette i forbindelse med gatenettet i Kirkenes sentrum. Trafikkstøy og -støv vil derfor ikke bli noe problem. Gangfelt og sykkelveier er godt merket opp og markert. Gatene med kryss er svært oversiktlige og har gode trafikale forhold.

Det vil være naturlig at man også utarbeider en egen overvannsplan i prosjekteringsfasen for tiltak i planområdet. Siden man forventer mer nedbør på kortere tid i framtiden, må dette håndteres på en god og fornuftig måte.

#### Klimatilpasning.

Planområdet ligger langt over havnivå, ca. kotehøyde 8 m, og vil ikke bli påvirket av en ev. havstigning innenfor noe perspektiv som er relevant. Dette vil ikke medtas i reguleringsplanen.

#### Barn og unges oppvekstvilkår.

Barn og unges oppvekstvilkår er tatt hensyn til i denne planen. Man vil ikke kunne tilfredsstille arealkrav for felles/offentlige uteareal som står i kommuneplanens arealdel § 3.1.10. Men det vil være gode forhold for både barn og unge til utfoldelse og gode oppvekstvilkår i umiddelbar nærhet til områdeplanen. Planområdet har en grønn park som er nærmeste nabo og det vil være gode muligheter for lek og fysisk utfoldelse. Dette er naturlig avbøtende tiltak ved fortetting av bygningsstruktur i byområder og i kommunens egne retningslinjer til nevnte paragraf er det også beskrevet at behovet for lekeareal/felles uteoppholdsareal helt eller delvis kan imøtekommes på eksisterende friluftareal i nærområdet. Innenfor planområdet er det også en ungdomsklubb(Basen) som drives av kommunen. Her er det tilrettelagt for mange aktiviteter (musikk, biljard, samvær og etc.). Dette er kvaliteter som er viktige i ved gjennomføring av byggetiltak og planarbeid for barn og unge.

#### Uterom og grønnstruktur.

Det er i planen ikke lagt inn egne områder for grønnstruktur eller egne uterom. Dette er det heller ikke i eksisterende plan for området. Dette planområdet er tiltenkt å utvikles til fortetting. Dermed så vil man støtte seg til tilstøtende uterom og grønnstruktur som ligger i umiddelbar nærhet. Det er både parkanlegg og et eget torg som nærmeste naboer. Dermed er det naturlig å kunne fortette i disse arealene mellom disse åpne områdene.

#### Arkitektonisk og estetisk utforming, byggeskikk.

Nye bygninger og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske hensyn for både plassering, utforming og materialbruk. Det er lagt inn egne bestemmelser for fargebruk, størrelse og høyde. Byggehøyde for gesims er redusert ut mot gatene.

Nybygg/påbygg/tilbygg kan være i til dels kontrast til eksisterende bygg og vise at de er av nyere dato. Dette både ved bruk av andre materialer og fargebruk samt utforming. Skjemmende farger skal unngås. Fargebruk skal tilpasses omgivelsene og ha en helhetlig vurdering.

Fjernvirkning av nye eller/og utvidet bygningsmasse er også belyst med visualisering av fullt utbygd plan for både gateperspektiver og fugleperspektiver lagt inn i eksisterende terreng/omgivelser. I sol/skygge-planer viser man en syklus av skyggepåvirkning som går fra 21 mars (vårjevndøgn) fram til 21 Juni (midtsommer). Det viktigste påvirkningsområdet av skygge fra utvidet bygningsmasse i denne planen er 'torget'. Konklusjonen er at torget blir svært lite påvirket av økt byggehøyde i planen. 5 etasjer i område BS2 har tilnærmet ingen effekt på torgets soltilgang. Det er kun i Wiullsgate at man vil få en skyggeeffekt nede på gatenivå som tiltre fra formiddag til ca kl 15.00. Men dette er noe som er akseptabelt ved fortetting av bystruktur og bygging i høyden.

#### Næringsinteresser.

Denne planen er iverksatt av næringslivet selv ved tiltakshaver CooNor AS og flere aktører som er gått inn i et samarbeid for oppbygging av Siva Barents Kunnskapspark. De anser denne planen for å være viktig for utvikling av næringslivet og muligheten for å etablere nye kunnskapsbaserte bedrifter ev. organisasjoner i Kirkenes sentrum.

## 9. Innspill og merknadsbehandling.

### Følgende innspill kom inn ved varsel om oppstart:

- *Finnmark Fylkeskommune. Datert 12.06.2017. Generelt minnes det om følgende; Parkeringsforhold må beskrives. Estetisk kvalitet skal ligge som en grunnleggende premiss i planen. Grad av utnytting må spesifiseres. Barn og unges oppvekstmiljø vektlegges. Universell utforming skal beskrives og kunne gjenfinnes i bestemmelser og drøfting. Planen skal ha PlanID. Kulturminnefaglig innspill: Det er ikke registrert noen automatisk freda kulturminner i planområdet. Aktsomhetsplikten skal beskrives i bestemmelser for planen. Det minnes om at NB!-området er i umiddelbar nærhet og at Fylkeskommunen kan komme med innsigelser til byggehøyder og krav til saltak.*

#### Forslagsstillers kommentar:

I planarbeidet er det lagt føringer for estetikk, grad av utnytting er ihht. TEK17 (PBL), Barn og unges oppvekstmiljø er beskrevet og nevnt i bestemmelser, universell utforming er vurdert i beskrivelse og bestemmelser, planen har fått PlanID og aktsomhetsbestemmelse for automatiske freda kulturminner er ført inn i bestemmelsene. Planområdet er ikke innenfor NB!-området og dermed så skal det ikke i tiltakene/planen tillegges stor vekt på dette områdes begrensinger.

Det nye utviklingsområdet skal bygges i 5 etasjer og det vil være med flatt tak og estetisk i kontrast til omliggende bebyggelse.

- *Varanger Kraft AS. Datert 23.05.2017. Det vektlegger kraftforsyningen og effektbehovet til Domuskvartalet.*

#### Forslagsstillers kommentar:

Det vil i god tid og i senest i løpet av skissefasen klarlegges effektbehovet og nødvendig framtidig kraftbehov for byggeprosjektet.

- *Statens Vegvesen. Datert 16.06.2017. Eventuelle avkjøringer fra gatene rundt kvartalet må tilfredsstille siktkravene i Statens vegvesens håndbok N100. Eventuelle punkter for vareleveranser må planlegges slik at trafikk på fortau eller gate ikke hindres, og at vareleveransen i seg selv ikke skaper trafikkfarlige situasjoner. Eventuelle fortau, krysningspunkter mv. skal utformes slik at området er tilgjengelig for alle.*

#### Forslagsstillers kommentar:

Håndbok N100 er tatt med i bestemmelsene for utforming av kryss og avkjøringer.

Fortau, kryss mv. skal utformes tilgjengelig for alle. Dette er tatt med i bestemmelsene.

- *Nabo Storgata 5 AS. Datert 16.06.2017. Storgata 5 AS v/ Brede Sæther mener at ved utbygging av Domuskvartalet og ev. økning i BRA må det bygges/medføre flere parkeringsplasser på planområdet. Det er også ytre ønske om at Kongens gate tilbakeføres mellom Kielland Torkildsensgate og Wiullsgate.*

#### Forslagsstillers kommentar:

Tiltakshaver CooNor AS skal samarbeide med kommunen og forplikte seg til utviklingen av alternative parkeringsplasser i Kirkenes sentrum. Det vil også være aktuelt med frikjøp av parkeringsplasser. Det er ikke aktuelt å tilbakeføre Kongensgate innenfor planområde.

### Følgende innspill kom inn ved høring/offentlig ettersyn:

- *Storgata 5 AS. Datert 26.10.18.*  
Mener det blir for lite parkeringsplasser i sentrum.  
Mener at Kongens gate skal få sin opprinnelige form fram til Wiullsgate.

#### Forslagsstillers merknadsbehandling:

Tiltakshaver CooNor AS skal samarbeide med kommunen og forplikte seg til utviklingen av alternative parkeringsplasser i Kirkenes sentrum. Det vil også være aktuelt med

frikjøp av parkeringsplasser. Det er ikke aktuelt å tilbakeføre Kongensgate innenfor planområde.

- *Varanger Kraft. Datert 26.10.18.*

De ønsker å bli tidlig involvert i planprosessen. Dette er for øvrig nevnt spesifikt i planprosessen. Omfanget og effektbehov vil bli vurdert ut fra NEK399.

Forslagsstillers merknadsbehandling:

Innspillet tas til orientering.

- *Statens vegvesen. Datert 09.11.18.*

Innspill til varsel om oppstart er ikke tatt med i beskrivelse for planen.

Minner om at det må etableres tilstrekkelig parkeringsareal og det er beskrevet noe vagt hvordan tiltakshaver skal samarbeide med kommunen for å få tilstrekkelig parkering.

Arealer til skråparkering langs bygg er ikke optimalt.

Forslagsstillers merknadsbehandling:

Innspill til varsling er tatt med i beskrivelsen.

Tilstrekkelig parkering skal løses i samarbeid med kommunen og det er et ønske fra tiltakshaver å få til en konkret avtale om dette. Det er ikke kommet fram ønske fra kommunens side å fjerne skårparkering og tiltakshaver vil forholde seg til det.

- *Fylkesmannen i Finnmark. Datert 20.11.18.*

Understreker at fordeling mellom de detaljerte underformålene i BS1 og BS2 må angis.

Anbefaler at støygrenser angis i bestemmelser for boenheter.

Forslagsstillers merknadsbehandling:

Grad av utnyttning skal stå som oppsatt og sammensetning av de andre underformål fordeles etter angitt bruk av etasjer.

Støygrenser er angitt i bestemmelsene på foreslått måte i felles bestemmelser for bygg og anlegg (2.1).

- *Sametinget. Datert 10.12.18.*

Har ingen merknader til planforslaget.

Forslagsstillers merknadsbehandling:

Innspillet tas til orientering.

#### Følgende innsigelse kom inn ved høring/offentlig ettersyn:

- *Finnmark fylkeskommune. Datert 10.12.18.*

Kulturminnehensynet er ikke tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Bygningens etasjetall og høyde er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel.

Eksisterende fri siktlinje i Rådhusgata skal ikke brytes av nybygg.

Forslagsstillers merknadsbehandling:

Planområdet er ikke innenfor verneområder eller har andre registrerte verneverdige bygninger. Derfor er innspill til både utseende, høyde, takutforming og materialvalg urimelige. Vi minner om at et innenfor NB-område allerede er tillatt både forskjellig type fasadeutforminger, materialvalg, takutforming i reguleringsplan for Kirkenes sentrum. Blå for Dr Wesselsgate 1 og 3 er det spesifikt er regulert for flatt tak, og nytt bygg skal ha et markert skille fra eksisterende gammel bygningsmasse.

Bygningens høyde og etasjetall er i tråd med kommuneplanens arealdel. I kommuneplanen står det at det skal utarbeides reguleringsplaner før man iverksetter tiltak for bybebyggelse. Dermed så vil vedtatte reguleringsplaner være i tråd med arealplan. I eksisterende reguleringsplan for Domuskvartalet er det regulert for 4 etasjer nå. I planforslag er det en inntrukket 5. etasje, dermed vil det være samme virkning som for 4 etasjer.



Det også innenfor NB-område tillatt 5 etasjer (Dr Wesselsgate 1) samt at det for alle eksisterende bygninger langs gågata og i sentrum er tillatt 3 etasjer. Dermed er det helt urimelig å kreve lavere etasjehøyder enn dette for Wiullsgate. Plankart er justert slik av bebygd område ikke bryter den frie siktlinjen i Rådhusgata (langs fasaden til Wiullsgate 3).

#### Oppfølging av innsigelsen:

Det ble avholdt to møter mellom Finnmark fylkeskommune, kommunen og forslagsstiller, den 15.01.19 og den 21.02.19. Innsigelsespunktene ble diskutert og det ble konkludert med at:

«Fylkeskommunen aksepterer byggets utforming mot Wiullsgate i 4 etasjer, med inntrukket 5. etasje, samt siktlinje i Rådhusgata. Man aksepterer ikke hjørnet mot torget, som ønskes avtrappet. Fylkeskommunen ba om å få tilsendt oppdaterte tegninger (volumer) av bygget slik som forslagsstiller skisserte i avsnittet over. De vil da gjøre en ny vurdering og komme med en avgjørelse om innsigelsen står ved lag eller trekkes.»

Planforslag og perspektivtegninger ble omarbeidet og kommunen oversendte forespørsel om å trekke innsigelsen den 06.03.19, hvor følgende endringer ble utført:

1: Plankart er korrigert for følgende; siktlinje langs fasader i Rådhusgata er lagt inn og byggeområdet er innskrenket slik at det ikke overskrider denne linjen. Byggegrense for inntrukket 5. etasje i BS2 er korrigert mot Pasvikveien. Mønehøyde indre område BS1 er korrigert lik BS2. Bredde fortau mot Storgata er økt til 4,0 m.

2: Bestemmelsene er endret for å synliggjøre at det tillates med 5 etasjer i indre del av BS1 og mønehøyde for indre del i BS1 er tilpasset mønehøyde i BS2. I tillegg er maksimalt tillatt gesimshøyde justert for område BS1. Bestemmelse for BS2 er korrigert slik at avstand for inntrukket 5. etasje framgår lik som i plankart, 2,5m mot Wiullsgate og 6,0 mot Pasvikveien.

3: Det er utarbeidet nye perspektiver som viser volum på fullt utnyttet planforslag for Domuskvartalet og fullt utnyttet plan for omkringliggende bebyggelse. Perspektivene viser også hvordan siktlinjen ned Rådhusgata opprettholdes og hvordan 5. etasje er inntrukket mot Kongensgate, Wiullsgate og Pasvikveien (torget).

Etter dialog med fylkeskommunen ble det av kommunen oversendt tilleggsdokumenter den 12.03.19.

Det ble utarbeidet en illustrasjon som viser byggets plassering innenfor formålsområde BS2.

Bestemmelsene ble revidert for å tydeliggjøre hvordan 5. etasje skal være inntrukket, hvor § 2.3 c) ble endret til følgende:  
«Det tillates oppført 5 etasjer og kjeller med parkering. 5. etasje skal være inntrukket med minimum 2,5m fra veggliv til 4. etasje, og er i tillegg begrenset med en byggegrense mot Wiullsgate og Pasvikveien. Gesims mot Wiullsgate og Pasvikveien tillates ikke høyere enn kote 26,2 moh.»

Den 21.03.19 ble innsigelsen fra Finnmark fylkeskommune trukket.

Kilder:

- Kommuneplanens arealdel, Bestemmelser og vedlegg Parkeringsbestemmelser.
- Plan og bygningsloven.
- Teknisk forskrift TEK17.
- Forskrift for Konsekvensutredning.
- Rundskriv T-1442 'Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging'.
- Statens Vegvesens veileder N100, Veg- og gateutforming.
- Statens Kartverk, kart for ressursområder.
- NB!-område i Riksantikvarens register.
- ROS-skjema fra Fylkesmannen i Finnmark.

Vedlegg til beskrivelsen:

- Risikovurdering. ROS-skjema (28.09.18).
- Sol-Skyggeplaner (17.06.18)
- Perspektiver/Volumtegninger (04.03.19)
- Illustrasjon bebygd areal (12.03.19)
- Illustrasjon parkering (28.09.18)

Forslagstiller: **CooNor AS**

Utarbeidet av: **Fiskebeck Prosjekt AS**