

# Planbeskrivelse---

Sør-Varanger kommune

## Reguleringsplan for Skytterhusfjellet

(Rev. 1)

2006-10-11



# Reguleringsplan for Skytterhusfjellet

Planbeskrivelse

Oppdragsnr.: 1060223

Oppdragsgiver: Sør-Varanger kommune  
Oppdragsgivers repr.: Mia De Coninck

Oppdragsleder Rambøll: Yngvar W. Karlsson/Laila T. Færgestad  
Medarbeidere: Erik Prøsch, Cecilie Klaveness, Ragnhild Nordmelan (ØRP), Bjørn Vessia,  
Kari O. Haugland (Rambøll)

Rev.	0	1
Dato	2006-10-02	2006-10-11
Utarb.	Ep/ck (ørp)	Eporp/ckorp
Kontroll	kohosl	Kohosl
Godkjent		

Antall sider:

Rapport  
Vedlegg

~~27~~

1  
arealberegninger  
merknader

Slettet: 27

Rambøll Norge AS  
Engebrets vei 5  
Pb 427 Skøyen  
N-0213 OSLO  
www.ramboll.no



## Forord

Dette dokumentet er en planbeskrivelse til reguleringsplanen for Skytterhusfjellet i Sør-Varanger kommune. Planområdet er stort – på nesten 3000 dekar. Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende funksjoner som skole, barnehage m.m. Planområdet omfatter også store friluftsområder.

Planbeskrivelsen må ses i sammenheng med reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser.

Planen er utarbeidet av Rambøll Norge AS i samarbeid med Øvre Romerike Prosjektering AS på oppdrag fra Sør-Varanger kommune.

Slettet: 27

4

## Innhold

<b>1.</b>	<b>Planområdet .....</b>	<b><del>7</del></b>	<b>Slettet: 7</b>
1.1	Planstatus .....	<del>7</del>	Slettet: 7
1.2	Overordnede forhold ved planområdet .....	<del>7</del>	Slettet: 7
1.3	Uavklarte forhold .....	<del>7</del>	Slettet: 7
1.3.1.	Generelt .....	<del>7</del>	Slettet: 7
1.3.2.	Myrer .....	<del>7</del>	Slettet: 7
1.3.3.	Ny innfartsveg til Kirkenes .....	<del>8</del>	Slettet: 8
1.3.4.	Forninner .....	<del>8</del>	Slettet: 8
<b>2.</b>	<b>Reguleringsplanen generelt .....</b>	<b><del>9</del></b>	<b>Slettet: 9</b>
2.1	Metode – hvor skal det bygges? .....	<del>9</del>	Slettet: 9
2.2	Reguleringsformål .....	<del>9</del>	Slettet: 9
2.2.1.	Byggeområder .....	<del>9</del>	Slettet: 9
2.2.2.	Offentlige trafikkområder .....	<del>9</del>	Slettet: 9
2.2.3.	Friområder .....	<del>9</del>	Slettet: 9
2.2.4.	Fareområder .....	<del>9</del>	Slettet: 9
2.2.5.	Spesialområder .....	<del>9</del>	Slettet: 9
2.2.6.	Fellesområder .....	<del>10</del>	Slettet: 10
2.3	Arealregnskap .....	<del>10</del>	Slettet: 10
2.4	Vegsystem .....	<del>10</del>	Slettet: 10
2.5	Vann- og avløpsanlegg .....	<del>11</del>	Slettet: 11
2.5.1.	Generelt .....	<del>11</del>	Slettet: 11
2.6	Spillvann .....	<del>11</del>	Slettet: 11
2.7	Overvann .....	<del>11</del>	Slettet: 11
2.8	Vannforsyning .....	<del>11</del>	Slettet: 11
2.9	Boligområder generelt .....	<del>12</del>	Slettet: 12
<b>3.</b>	<b>Oppstart av reguleringsplanarbeid .....</b>	<b><del>13</del></b>	<b>Slettet: 13</b>
<b>4.</b>	<b>De enkelte reguleringsformålene .....</b>	<b><del>20</del></b>	<b>Slettet: 20</b>
4.1	Byggeområder .....	<del>20</del>	Slettet: 20
4.1.1.	Åpen småhusbebyggelse – generelt .....	<del>20</del>	Slettet: 20
4.1.2.	Åpen småhusbebyggelse – B3, B4, B10 og B11 .....	<del>20</del>	Slettet: 20
4.1.3.	Åpen småhusbebyggelse – B2e, B2f, B5, B7, B8, B13 og B15 .....	<del>20</del>	Slettet: 20
4.1.4.	Konsentrert småhusbebyggelse – B1, B2a, B2b, B2c, B2d .....	<del>20</del>	Slettet: 20
4.1.5.	Åpen og/eller konsentrert småhusbebyggelse – B6, B9, B12 og B13 .....	<del>20</del>	Slettet: 20
4.1.6.	Skole, barnehage og nærmiljøanlegg – OSB .....	<del>21</del>	Slettet: 21
4.1.7.	Forretning og kontor – FK .....	<del>21</del>	Slettet: 21
4.1.8.	Næringsvirksomhet (villmarkskamp) – N .....	<del>21</del>	Slettet: 21
4.2	Offentlige trafikkområder – E5, V1-V8a, V9 og V10a, KGS1-2, GS1-3 og Pi-2 .....	<del>22</del>	Slettet: 22
4.2.1.	Veg 1 .....	<del>22</del>	Slettet: 22
4.2.2.	Veg 2 .....	<del>22</del>	Slettet: 22
4.2.3.	Veg 1 og 2 .....	<del>22</del>	Slettet: 22
4.2.4.	Veg 8a .....	<del>22</del>	Slettet: 22
4.2.5.	Kjørbare gang- og sykkelveger KGS1-2 .....	<del>22</del>	Slettet: 22
4.2.6.	Parkeringsplass P1 og P2 .....	<del>23</del>	Slettet: 23
4.2.7.	Gang- og sykkelveg GS3 .....	<del>23</del>	Slettet: 23
4.3	Friområder (FRB, FRV1-3) .....	<del>23</del>	Slettet: 23
4.4	Fareområder - høyspentlinjer (F1-F5) .....	<del>23</del>	Slettet: 23
4.5	Spesialområder .....	<del>23</del>	Slettet: 23
4.5.1.	Bevaring – krigsminnesmerke (SPBK1-2) .....	<del>23</del>	Slettet: 23
4.5.2.	Bevaring – seilmerke (SPBS) .....	<del>23</del>	Slettet: 23
4.5.3.	Friluftsområder (SPF1-9) .....	<del>23</del>	Slettet: 23
4.5.4.	Vegetasjonsbelter (SPVE1-5) .....	<del>23</del>	Slettet: 23

4.5.5.	Randsoner mot vann (SPR1-4).....	<del>24</del>	Slettet: 24
4.5.6.	Myr (SPM) .....	<del>24</del>	Slettet: 24
4.5.7.	Skilek (SPS1-2).....	<del>24</del>	Slettet: 24
4.5.8.	Lysløyper (SPL1-7 og SPLR) .....	<del>24</del>	Slettet: 24
4.5.9.	Tursti (SPT1-2).....	<del>25</del>	Slettet: 24
4.6	Fellesområder .....	<del>25</del>	Slettet: 25
4.6.1.	Kommunaltekniske anlegg.....	<del>25</del>	Slettet: 25
4.6.2.	Frisiktsoner.....	<del>25</del>	Slettet: 25
<b>5.</b>	<b>Biltrafikk og støy .....</b>	<del><b>26</b></del>	Slettet: 25
<b>6.</b>	<b>Risikovurdering .....</b>	<del><b>27</b></del>	Slettet: 25
			Slettet: 26
			Slettet: 27

## Tabeller

	Tabell 1: arealregnskap .....	<del>10</del>	Slettet: 10
--	-------------------------------	---------------	-------------

Slettet: 27

6

## 1. Planområdet

### 1.1 Planstatus

Deler av Skytterhusfjellet er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Planområdet omfatter følgende byggeområder i kommuneplanen: B26, B27, B28 og B29. Det området som nå foreslås regulert til byggeområde ligger i hovedsak innenfor det som er merket gult i kommuneplanen, med unntak av et mindre område rundt noen små vann mellom Prestevann og Førstevann. Det er valgt å heller bygge ut dette området i stedet for deler av området ned mot Prestevann. Områdene innenfor planområdet som er satt av som LNF-område i kommuneplanen foreslås i hovedsak regulert til friluftsområder, randsoner mot vann og lysløyper/turveger.

I kommuneplanen er det forutsatt 600–800 boenheter, eventuelt opp til 1000 enheter. Befolkningsmengden er satt til inntil 2500 mennesker. Det er planlagt følgende typer boligbebyggelse: terrasseboliger i B26, for øvrig blanding av eneboliger, rekkehus og lavblokker. I tillegg kommer barnehage og nærbutikk/kiosk. Behov for skoletomt er også forutsatt.

Ytterligere detaljering er ikke gitt, blant annet er det ikke sagt noe om sammensetningen av forventet befolkning og boligtyper/boligfordeling i området. Dette blir å betrakte som variable i planleggingen

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet.

### 1.2 Overordnede forhold ved planområdet

Skytterhusfjellet ligger i dag som nærfriluftsområde til Kirkenes. Det er mye brukt, og konflikter har vært knyttet til planene om boligutbygging. Særlig trekkes lysløypetraséen langs Førstevann fram som viktig å bevare.

Området er svært karrig, med lite løsmasser over ca 60 m.o.h. På Langøra fins det større arealer med mer løsmasser. Tregrensen går også på omtrent 60 meter, og over den vokser det vier, dvergbjørk, einer, mose, molte og annen lav vegetasjon. Under tregrensen er det bjørkeskog som blir frodigere jo lavere man kommer i terrenget. Ned mot Prestevann og på store arealer på Langøra er det høgstaudemark.

Det er flere luftstrekk og andre tekniske installasjoner i området, og disse er svært synlige. I forbindelse med utbyggingen bør det ryddes opp i disse.

### 1.3 Uavklarte forhold

#### 1.3.1. Generelt

De usikkerhetsmomentene som presenteres i de følgende punktene kan medføre at deler av planen må omarbeides eller faller ut. Det gjelder særlig atkomstvegen over myra og at deler av de planlagte boligfeltene på Langøra kommer i konflikt med kulturminner (se punkt 1.3.4). Skilekområdet kan også komme til å bli noe mindre dersom vegvesenet og kommunen beslutter å legge ny innfartsveg i tunnel under Skytterhusfjellet.

#### 1.3.2. Myrer

Det er flere store myrer i planområdet. Disse har usikker dybde. Geotekniske undersøkelser har blitt etterlyst, men på grunn av fremdriften i prosjektet har dette ikke blitt foretatt i tide til at eventuelle resultater kunne tas hensyn til ved utarbeidelse av planen. Før annengangsbehandling bør dette undersøkes, for eventuell justering av planen. Dette kan berøre atkomstveg, og også deler av veg 1 der denne passerer mellom

Slettet: 27

7

B6 og B7.

### 1.3.3. Ny innfartsveg til Kirkenes

Det foreligger også planer om en ny innfartsveg til Kirkenes fra syd. Denne prosessen er ikke avsluttet, og alternativ veitrasé er derfor ikke valgt. Det er heller ikke foretatt vurderinger av fjellkvalitet i forhold til tunnelinnslag.

Det er i planen avsatt en sektor til mulig ny veg og tunnelinnslag, men dette må vurderes nærmere når grunnundersøkelser for myra og vurdering av fjellkvalitet foreligger, og når vegvesenet har avgjort en trasé for veien.

### 1.3.4. Fornminner

På Langøra er det flere kjente fornminnelokaliteter. Noen består av et enkeltfunn, andre av flere funn i samme område. Langøra har, til tross for at det i området er mange funn med til dels stor utstrekning, blitt avsatt til boligbygging i kommuneplanen. Dette signaliserer at man har vært innstilt på at frigivelse av noen av kulturminnene vil være nødvendig.

I august hadde fylkeskommunen befarings i området for å angi en riktig avgrensning av fornminnefeltene. Rapporten forelå ikke da forslag til reguleringsplan ble ferdigstilt.

De fleste fornminnene er lagt inn i planen som spesialområde bevaring sammen med spesialområde friluftsområde. To av fornminnene er foreslått frigitt - dette er fornminne nr. 17165 og 67557.

Askeladden er et nasjonalt register over fredete kulturminner. I Askeladden er følgende automatisk fredede kulturminner registrert i området:

- **56973:** Steinalderboplass på NØ-siden av en knaus (Seilmerke). Området er gitt begrensning 15 x 15 m.
- **56972:** Samlingen består av to boplasser. Fornminne 1: Boplass. Funn på området ca. 30 x 15 m. Fornminne 2: Boplass. Funn på område ca 15 x 15 m.
- **17165:** Steinalderboplass og krigsminne.
- **67557:** Boplass, (og løsfunn). Simonsen kaller denne boplassen "Ovenfor Seilmerket" (se litteratur).
- **56535:** Steinalderboplass og krigsminne.
- **17188:** Består av en samling av fornminner, i alt 12 tufter spredd over et større område. Flere ligger utenfor planens begrensning.

Slettet: 27

8



## 2. Reguleringsplanen generelt

Arbeidet med reguleringsplanen ble varslet 31. mai 2006. Det har kommet inn flere høringsuttalelser. Sammenfatning av disse finnes i et eget dokument.

### 2.1 Metode – hvor skal det bygges?

Områder som kan bebygges har framkommet ved at man har lagt konklusjonene fra landskapsanalysen på kartet. I tillegg er det lagt inn stier, bekker, gang- og sykkelveg, lysløyper, kraftlinjer med mer. Utfra dette tegnet det seg fort et bilde av hvilke områder som kunne bygges ut.

### 2.2 Reguleringsformål

Av det totale planområdet på 2908 da er 124 da avsatt til tett småhusbebyggelse (rekkehus, kjedede eneboliger, terrassehus, blokker med mer), 301 da til åpen småhusbebyggelse (eneboliger) og 197 da valgfritt til en av delene. Resten av planområdet er disponert til skole og barnehage, forlengelse av lysløype, gangveger og ulike natur- og friluftsområder.

I det foreløpige utkastet til reguleringsplan inngår det følgende arealer:

#### 2.2.1. Bygeområder

- åpen småhusbebyggelse (B2e, B2f, B3, B4, B5, B7, B8, B10, B11, B13 og B15)
- konsentrert småhusbebyggelse (B1, B2a, B2b, B2c, B2d)
- områder for åpen og/eller konsentrert bebyggelse (B6, B9, B12 og B14)
- offentlig bebyggelse; skole/barnehage (OSB)
- forretning/kontor (FK)
- næring (N)

#### 2.2.2. Offentlige trafikkområder

- kjøreveger (E6, V1-V8a, V9 og V10a)
- kjørbare gang- og sykkelveg (KGS1-2)
- gang- og sykkelveger/fortau (GS1-3)
- parkering (P1-P2)
- grøft/ annet vegareal/snøopplag

#### 2.2.3. Friområder

- badeområde (FRB)
- friområde i vann (FRV1-3)

#### 2.2.4. Fareområder

- høyspentlinjer (F1 – F5)

#### 2.2.5. Spesialområder

- bevaring – krigsminnesmerke (SPBK1-2)
- bevaring – seilmerke (SPBS)
- randsoner mot vann (SPR1-4)
- myr (SPM)
- skilek (SPS1- 2)
- vegetasjonsbelter (SPVE1- 5)
- lysløyper (SPL1- 7)
- lysløype i randsone mot vann (SPLR)
- friluftsområder (SPF1- 9)
- tursti (SPT1-2)
- kommunaltekniske anlegg (SPK1-6)

Slettet: 27

9

- frisisiktsoner

### 2.2.6. Fellesområder

- felles lek (FL)
- fellesareal (FA)

## 2.3 Arealregnskap

Sammenstilling av tallene viser følgende arealer:

Tabell 1: arealregnskap

Område	Areal (da)	%
Byggeområder	711,6	25%
Trafikkområder	106,4	3,7%
Friområder	347,9	12,1%
- herav friområder i vann (ikke i totalareal)	331,3	95,2%
Fareområder (ikke medregnet i totalarealet)	59,2	
Spesialområder	1716,6	58,5%
- herav friluftsområder i vann (ikke i totalareal)	50,0	
Fellesområder	2,4	0,1%
<b>Andel av planen i vann</b>	<b>381,3</b>	<b>13,2%</b>
<b>Sum totalt alle områder</b>	<b>2885,0</b>	<b>100%</b>

## 2.4 Vegsystem

Overordnet vegsystem har vært drøftet med kommunen. Det har vært enighet om følgende:

- Hovedatkomst til hele området skal skje fra E6 via et nytt kryss. Det må utføres geotekniske undersøkelser av myra før reguleringsplanen kan godkjennes.
- Ingen trafikk skal ledes inn i området fra eksisterende kryss nord for Førstevann.
- Eksisterende kommunal veg fra Kirkenes til Langøra skal stenges for all biltrafikk til og fra planområdet før områder tas i bruk som kan benytte denne vegen til og fra Kirkenes.

Det har vært drøftet om det skulle opparbeides en tverrforbindelse mellom Langøravegen og Fjellvegen, men kommunen bestemte at dette ikke skulle gjøres foreløpig. All trafikk fra Langøra skal ledes til ny avkjøring fra E6, og eksisterende Langøraveg gjøres om til kjørbare gangveger på den nordre delen, fra bakketoppen og ned til de første husene.

Kryssing mellom hovedveger og lysløyper/turstier skal i hovedsak skje planfritt.

For å sikre at det er mulig å bygge de regulerte vegene er det utarbeidet lengdeprofiler for hver veg. Hovedvegene er vist i reguleringsplanen, mens de interne vegene i boligfeltene presenteres i håndboka. Lengdeprofilene er justert flere ganger for å sikre en optimal terrengtilpassing. Alle veger har blitt planlagt med en maksimal stigning på 8% og med henblikk på at de skal gi minimale inngrep i terrenget. Tosidig mating fra så godt som alle veier gjør at de er økonomiske å bygge. I skrånende terreng er det lagt lange tomter langs vegene, slik at det skal være lett å komme inn på tomtene.

Interne veger til og inne på hvert enkelt byggeområde skal være godkjent som driftsklare, dvs at overbygning, grøfter, kummer, stikkrenner og veglys skal være

Slettet: 27

10

opparbeidet, før det gis byggetillatelse for bebyggelse i området.

## 2.5 Vann- og avløpsanlegg

### 2.5.1. Generelt

Anlegg for avløp, overvann og vann skal etableres i henhold til de respektive rammeplanene. På grunn av stor frostmengde vil hovedsakelig alle ledningsgrøfter bli isolert. Kummer legges i gangvei, alternativt i veibane eller annet brøytet areal, der dette er hensiktsmessig.

### 2.6 Spillvann

Områdets størrelse og variasjon i høyde, krever fire pumpestasjoner for spillvann. Allerede før bygging av første bolig, må første pumpestasjon være på plass. Områder som da kan bygges ut er B1 og B3. Dersom det anlegges en midlertidig vei og egen spillvannsledning til pumpestasjonen, kan også en liten del av B2 bygges ut. Den andre stasjonen skal i hovedsak betjene felt B2 og B4 samt skole og barnehage. De to siste stasjonene etableres i forbindelse med felt B5-B13. På grunn av stor løftehøyde og lang pumpeledning, er det behov for to stasjoner. Stasjonene bør tilrettelegges med overløpstank i tilfelle driftstans, slik at utslipp av avløpsvann i bekker unngås.

Før det gis igangsettingstillatelse for første bygning, må renseløsning for avløp fra planen være etablert. Før det gis byggetillatelse må overordnet VA-anlegg og pumpestasjoner være etablert. Interne anlegg for VA til og inne på hvert enkelt byggeområde skal være godkjent som driftsklart før det gis byggetillatelse for bebyggelse i området.

### 2.7 Overvann

Planen inneholder en del uberørte områder med naturlige bekker og myrdrag. Bekker som i dag går gjennom utbyggingsområder er registrert spesielt, og søkt ivarettatt ved å sette av plass til grøntdrag. Det er tenkt at eksisterende bekker og myrdrag skal fortsette å fungere ved at det etableres kulverter der veier krysser naturlige myrdrag

Overflatevann er tenkt håndtert internt i området. Der nytt overvannsanlegg møter bekk eller naturlig drag skal vann slippes ut i disse. Dette prinsippet må følges i detaljeringen av de enkelte feltene.

Internt i de enkelte feltene vil det også være behov for å registrere i litt mindre skala hvor det er flombekker på våren. Det må tas hensyn til disse bekkene, ved at de legges i små grøntdrag mellom to tomter, og/eller kombineres med stier og traséer for ledninger.

### 2.8 Vannforsyning

Det er tilstrekkelig vanntrykk på eksisterende nett til bygninger på Felt B1 og deler av Felt B2, med høyde under 65 moh. For øvrige områder er det nødvendig å etablere en trykkøkingsstasjon for vann. Denne er plassert øst for B1, nær atkomstveien til feltet.

Fordi deler av området på Langøra ligger betydeligere lavere enn noen av de øvrige områdene, vil det bli behov for noe trykkreduksjon på ledningsnettet. For å styrke vannforsyningen i Kirkenes kan hovedvannledningen føres ned til sentrum, fra felt B10 og B11. Mulige tilknytningspunkter vil være i Langøraveien og Fjellveien. Boliger i disse områdene har i dag vannforsyning med trykkøkning. Dersom forbindelsen etableres, kan trykkøkingsstasjonene her fjernes.

Høydebasseng for vann er i planen plassert i samme høyde som de øverste boligene. Det vil si at det må anlegges en trykkstøtte på ca 2,5 kg ut fra bassenget. Dersom det skal bygges et basseng etter prinsippet om tilstrekkelig trykk ved gravitasjon, må bassenget ligge på høyde ca 125 m.o.h. Dette vil gi et tårn som rager høyere enn toppene i området. Plasseringen og utformingen av et så synlig tiltak må i så fall vurderes nøye.

Slettet: 27

11

Skal det gjennomføres, bør sannsynligvis tårnet bygges i utkanten av friluftsområde SPF1. Atkomst til det kan i så fall kombineres med lysløype. Krav til fremkommelighet og tidspunkt for bygging av bassenget styres av bestemmelsene i forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn samt forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen.

## 2.9 Boligområder generelt

Boligområdene har blitt plassert etter nøye vurderinger – til dels med GPS-innmåling av avgrensningene - av synlighet, terreng, vegetasjon og løsmasseforhold. Det har vært viktig at bebyggelsen skal "føye" terrenget og ikke stikke seg unødig ut. Det er derfor ikke foreslått byggeområder der husene vil komme i silhuett mot himmelen. Av den grunn er bebyggelsen i Førstevannslia foreslått å ligge nedenfor skrenten – i vegetasjonsbeltet – og ikke oppe på fjellet. Viktige koller er heller ikke foreslått bebygget. Fordeling av de forskjellige typene boliger (åpen/konsentrert) er tatt ut fra disse vurderingene.

Generelt er lavereliggende og lite synlige områder med noe vegetasjon og brukbart med løsmasser vurdert egnet til en mer konsentrert og høyere bebyggelse, mens det på de mer eksponerte områdene bør bygges lave eneboliger på store tomter. Uten en stram styring av utbyggingsform, mønehøyder, etasjeantall, kjeller, byggelinjer med mer, vil byggeområdene lett bli seende ut som steinørkener. Dette gjelder særlig for de boligområdene som ligger over tregrensen med lite løsmasser. Reguleringsbestemmelsene angir derfor spesifikke føringer for utbygging av hvert felt.

Det anbefales at byggegropen sprenges ut samtidig med bygging av veg, slik at knuste masser produseres på stedet. På områder med bart fjell bør husene fortrinnsvis fundamenteres på fjell med ringmur framfor å sprenges. Dette vil gi minst mulig terrenginngrep.

I boligområdene på Langøra er det mer vegetasjon og løsmasser, og her kan det tillates litt løsere styring og mer variasjon i bebyggelse.

Det er foreslått byggeområde for bolig på noen små vann på Prestfjellet. Dette gjelder for byggeområde B3 og B4. Disse vannene er i dag stort sett gjengrodde. I forbindelse med utbyggingen vil det bli overskuddsmasser i form av sprengstein. Det foreslås at disse massene fylles ned i myr og vann som skal bebygges. Det er viktig at sprengstein ikke fylles ned i andre vann eller myrer enn de som er regulert til byggeområder.

For byggeområder som ligger på myr (OSB, B2a, B2d, B6 og B7) skal det utarbeides tilstrekkelig dokumentasjon vedrørende grunnforholdene før det kan gis byggetillatelse. Dette gjelder også byggeområder som ligger på mindre vann.

Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme delområde får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kommunen kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik møneretning og takvinkel. Transformatorbokser og pumpehus skal tilpasses nabobebyggelse i materialbruk og farger.

I alle planer for detaljutforming av boligområdene (tomtedelingsplaner og/eller bebyggelsesplaner), skal det avsettes tilfredsstillende plass til snøopplag fra brøyting av interne vegger og plasser

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med bestemmelser i kommunens renovasjonsforskrift. For evt. felles oppsamlingsplasser for avfall må det settes av nok plass til å kunne håndtere kildesorteringsordninger.

Slettet: 27

12

### 3. Oppstart av reguleringsplanarbeid

Varsling om oppstart av reguleringsplanarbeid ble utført av Sør-Varanger kommune. Oppstart ble varslet i Finnmarken og Sør-Varanger Avis den 3. juni 2006. Frist for innsending av merknader ble satt til 28. juni 2006. Det er kommet inn 20 merknader.

Nedenfor er alle merknader sammenfattet, med en kort kommentar til hver enkelt. Merknadene følger med som vedlegg til planbeskrivelsen.

**Fra: Radius Kirkenes AS**

Dato: 31.07.2006

- Merknad: Eier av Gabba (reinsdyrparken/Kirkenes snøhotell). Ønsker:
- ikke bebyggelse slik at det blir sikt mellom boligene og Gabba
  - veien plasseres slik at det ikke blir innsyn til Gabba eller lys fra trafikken
  - opprettholde muligheten for å benytte hunde-/ reinkjøring fra Kirkenes til Gabba
  - unngå høyspent-/strømledninger i luft over Gabba

Kommentar: Gabba foreslås regulert til næringsområde. Nord for Gabba ligger hovedadkomstveien til Gabba, med en separat gang- og sykkelvei. Det foreslås parkering P1 rett nord for Gabba, både for brukere av Gabba og for brukere av friluftsområdene og skileikanlegget. På det smaleste er det ca 70 meter mellom Gabba og felt OSB (Skole/Barnehage). Hovedveien inn til området går nord for Gabba, med gang- og sykkelvei og parkeringsplass mellom. For både lysløypenettet og gang- og sykkelveien mot Kirkenes er det lagt opp til planfri kryssing av vei. Det er ikke planlagt nye strømledninger i luftstrekk over Gabba.

**Fra: Fylkesmannen i Finnmark**

Dato: 19.06.2006

- Merknad:
- Konsekvensutredning: En forutsetning for unntak fra KU er at planen er i samsvar med overordnet plan og at oversiktsplanen gir en tilfredsstillende beskrivelse av mulige konsekvenser. Særlig viktig med trafikkanalyse, analyse av behov for skoler og barnehager, kommunal infrastruktur og landskaps- og friluftsverdier.
  - Estetiske kvaliteter må ivaretas.
  - Barn og unge – det må avsettes arealer til lekeplasser innenfor planområdet i henhold til anbefalinger i rundskriv T/1-95.
  - Universell utforming, veileder T-5/99 B. Foreslår bestemmelser til planen.
  - Friluftsliv – skal ivaretas på en god måte
  - Støy – retningslinje T-1442 legges til grunn. Foreslår bestemmelser til planen. Vil vurdere å fremme innsigelse til planen dersom forhold til støy ikke er tilstrekkelig ivarettatt.
  - Dioksiner i Førstevann. Utfylling i vannet kan medføre oppvirling av forurenset bunnslam og spredning av dioksiner. Aktivitet som fører til oppvirling omfattes av forurensningsforbudet (forurensningsloven § 7). Foreslår bestemmelse til planen.
  - Vegetasjonsbelte langs vann og vassdrag – reguleres til spesialområder, minimum 15 meter bredt.
  - Risikovurdering – skjema for risikovurdering må fylles ut

Slettet: 27

13

- Kommentar:
- Det er stort sett lagt opp til en mer skånsom utbygging enn i kommuneplanen. For eksempel er Prestevannslia mindre utbygd enn foreslått i kommuneplanen. På grunn av terrengforhold og synlighet er det imidlertid valgt å bebygge felt B3 og B4, som delvis går inn i det området som er vist som LNF i kommuneplanen.
  - I beskrivelsen er det lagt inn enkle trafikkberegninger ut fra forskjellige utbyggingsstrategier.
  - Sør-Varanger kommune har gjort beregninger på behovet for skole og barnehage. Det er avsatt rikelig plass til dette i planen (felt OSB).
  - Kommunal infrastruktur som vei, vann og avløp er nøye gjennomgått og tildels prosjektert i detalj.
  - Hensyn til landskap og friluftsliv har vært førende for planleggingen fra første stund. I den forbindelse er også estetiske hensyn ivaretatt.
  - Barn/unge: I bestemmelsene er det satt minimumsarealer for lekeplasser på de enkelte feltene. I tillegg ligger alle boligene nært eller inntil store friluftsområder med turløyper m.m. Skileikanlegget, badeplassen og de andre friluftsområdene er også egnet for barn og unges aktiviteter.
  - Det er ikke lagt opp til tiltak ved Førstevann som kan føre til oppvirling av bunnslam. Vegetasjonsbeltet rundt Første- Andre- og Prestevann har stort sett en bredde på rundt 50 meter.
  - Risikovurderingsskjema vedlegges planen, og er kommentert i beskrivelsen.
  - Alle bestemmelser som Fylkesmannen foreslår er tatt inn i planen.

**Fra: Finnmark fylkeskommune**

Dato: 23.06.2006

Merknad: Vektlegger landskapsanalysen som er gjort for området. Savner snøanalyse. Ønsker at det legges vekt på overordna landskapstrekk, viktige enkeltelementer i landskapet, samling av grøntstruktur og god utforming av adkomst- og samleveier. Vegetasjon bør tas vare på. Barn og unge bør involveres i planarbeidet. Oppfordrer til å stille krav om mer detaljerte planer som bebyggelsesplaner og/eller detaljplaner. Befaring er varslet i forbindelse med undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9.

Kommentar: Forholdene som er nevnt av fylkeskommunen er ivaretatt i planen. Imidlertid er det ikke laget en snøanalyse. Fylkeskommunen har gjennomført befaring, imidlertid forelå ikke rapporten fra denne da planforslaget ble ferdigstilt.

**Fra: De Eldres Boligspareklubb Kirkenes**

Dato: 27.06.2006

Merknad: Formål å skaffe gode pensjonistboliger til kommunens innbyggere. Ønsker for planen:

- ikke begrense adgangen til rekreasjon og turgåing i området
- muligheter for bygging av boliger særlig tilpasset eldre
- god offentlig kommunikasjon
- muligheter for nærbutikk og kiosk.

Kommentar: Det er lagt opp til et stort nett av turveier/lysløyper i området, i tillegg til at Skytterhusfjellet og store deler av Førstevannslia bevares som friluftsområder. Boliger særlig tilpasset eldre kan bygges i alle

Slettet: 27

14

boligområdene i planen, men er kanskje særlig godt egnet på Felt B2, der det også legges opp til servicefunksjoner. Buss kan kjøres på samleveiene, men det vil være opp til kommunen/fylkeskommunen å lage et kollektivtilbud for området.

**Fra: Naturvernforbundet i Sør-Varanger**

Dato: 25.06.2006

Merknad:

- legg til rette for friluftaktiviteter og trim
- ønsker god og trafiksikker gang- og sykkelvei
- området ved museet bør beholdes som inngangsport og møteplass
- sikre grønne nærområder for all fremtid

Kommentar:

- Gang- og sykkelveien langs Førstevann ligger separat fra biltrafikk, og går under hovedveien inn til området.
- Området ved museet ligger utenfor planen. Inngangsporten til området er lagt fra E6 syd for Førstevann. Området ved museet er trangt, og en bilvei herfra ville ødelagt for mye av friluftsområdene langs Førstevann. Imidlertid legges det opp til gang/sykkelvei og lysløype fra området ved museet.
- I planen er det mange muligheter for friluftaktiviteter. Store grønne områder er foreslått ubebygde. Hvis foreslåtte plan vedtas, vil planen være gyldig i all fremtid, hvis kommunen ikke vedtar en ny plan for området.

**Fra: Sør-Varanger kommunes eldreråd**

Dato: 28.06.2006

Merknad: Forslag:

- Veien til boligområdet fra krysset ved Førstevann
- I krysset bør det lages rundkjøring
- Justeringer av trasé for lysløype, deriblant å flytte eksisterende lysløype til nedsiden av gangveien
- Boliger på øvre side av nåværende skiløyper. Gjerne sentrumsnære eldreboliger, kanskje som høyhus med parkområde

Kommentar: Veien til boligområdet føres inn i området sør for Førstevann. Det er foreslått et T-kryss med E6, men endelig kryssutforming avgjøres i samarbeid med Statens vegvesen. Traseen for lysløypa i Førstevannslia foreslås endret, men den er ikke foreslått flyttet på nedsiden av gangveien. Boligområde B1 er lagt på oversiden av lysløypa og gangveien, men det er foreslått konsentrert småhusbebyggelse med maksimalt 2 etasjer.

**Fra: Evy Trøite**

Dato: 26.06.2006

Merknad: Ønsker å bevare Førstevannslia som turområde.

Kommentar: Deler av Førstevannslia vil bli bebygget med boliger (B1), resten beholdes som turområde.

**Fra: Sør-Varanger MVL og Sør-Varanger SV**

Dato: Udatert, mottatt 26.06.2006

Merknad: Klager på vedtaket om utbygging av området. Ønsker tilrettelegging for friluftsliv. 800 boenheter gir en betydelig belastning på naturressursene. Ødelegger for naturbasert turisme. Bekymret for krigsminnesmerket i Andrevannslia. Ber om konsekvensutredning.

Slettet: 27

15

Kommentar: Det er lagt til rette for friluftsliv i planen. Krigsminnesmerket foreslås regulert til Spesialområde bevaring.

**Fra: Kirkenes og omegn skiklubb**

Dato: 21.06.2006

Merknad: Trening langs Første- og Andrevann. Ønsker:

- sikre Kos' aktivitet, og i tillegg tilrettelegge for uorganisert aktivitet
- arealer for skileikanlegg nært museet, og nært barnehage og skole
- følg rådene i landskapsanalysen
- dagens skiløype må opprettholdes
- buffersone større enn 15 meter
- planfri kryssing mellom skiløype og vei
- settes av arealer til skileikanlegg ved Andrevann
- ønsker mulighet for å sette opp en liten bygning til grendehus/varmestue/WC/lager.

Oppsummering:

- Oppretthold dagens skiløype. Ingen kryssing av veier som innebærer ski av/på
- Oppretthold belte med trær langs oversiden av skiløypen ved Førstevann
- Sett av plass for helårig uorganisert lekeområde nærmest mulig museet

Kommentar: I planen er det foreslått skileikanlegg (SPS), plassert ved inngangen til området i nærheten av skole/barnehage/servicefunksjoner. Skileikanlegget vil bli i overkant av 100 dekar. Det er også vist lysløyper/turløyper (SPL og SPLR) i planen. Det er foreslått en helt ny løype som knytter seg til områdene nord på Langøra (SPL7). Eksisterende lysløype i Førstevannslia foreslås flyttet ned mot gang- og sykkelveien. Alle krysninger mellom skiløype og vei er planlagt som planfrie kryss – underganger under Vei1. Der skiløypene går gjennom eller forbi byggeområder, har løypene stort sett fått en korridor med 50 meters bredde.

**Fra: Kirkenes barnehage**

Dato: 26.06.2006

Merknad: Bruker friluftsområdet ved Førstevann. Ønsker at Førstevannslia bevares til natur- og friluftsformål.

Kommentar: Deler av Førstevannslia vil bli bebygd med boliger (B1, småhus), mens resten kan brukes til natur- og friluftsformål.

**Fra: Sør-Varanger Historielag**

Dato: 28.06.2006

Merknad: Kulturminner som bør bevares:

- Luftvernstillinger og forsvarsstillinger sør for Prestfjellet
- Partisanmonumentet, inkludert myra der partisanene ble begravd
- Steinialderboplasser på Langøra. Forutsetter at arkeologer undersøker området, og at det tas hensyn til eventuelle funn.

Ønsker 50 meters buffersone langs stier og løyper for å ivareta friluftsinteresser.

Kommentar: De aller fleste kulturminnene i området er foreslått regulert til spesialområde bevaring. Unntak er to fornminner på Langøra. Luftvernstillingene ved Prestfjellet har fått et areal på ca 100 x 120 meter,

Slettet: 27

16



til sammen 11,6 dekar. Partisanmonumentet har fått et areal på 40x50 meter, til sammen 2 dekar. Både Luftvernstillingene og partisanmonumentet ligger i forbindelse med større friluftsområder. De regulerte skiløypene har stort sett fått en korridor på 50 meter.

**Fra: Statens vegvesen**

Dato: 30.06.2006

Merknad: Generelt positiv til planene på grunn av at området er sentrumsnært, noe som kan begrense transportbehovet. Viktige momenter til planen:

- Tilstrebe gode gang-, sykkel- og kollektivløsninger
- Må få midlertidig adkomst fra E6, som må samordnes med framtidig hovedvegtrasé.
- Utbyggingstakten må tilpasses kapasiteten og trafikkikker avvikling på tilstøtende vegnett
- Tilfredsstillende adkomstveg og kryssløsning må være etablert før nye boliger kan etableres i området. Sikres med rekkefølgebestemmelser.
- Forutsetter at Statens vegvesen deltar aktivt i planprosessen.

Kommentar: Forholdene som er nevnt av Statens vegvesen er ivaretatt i planen. Det er forutsatt at området skal ha hovedadkomst fra E6. Hastighet og trafikkmengde tilsier at det er behov for et fullkanalisert kryss ved full utbygging. En ny trasé for E6 mot Kirkenes er under utredning. Ved detaljplanlegging av den nye traséen bør det vurderes hvilken utforming krysset mot Skytterhusfjellet skal ha.

**Fra: Varanger Kraftnett AS**

Dato: 03.07.2006

Merknad: Innstilt på å finne den mest optimale løsning, åpen for eventuell flytting av høyspentlinjer.

Kommentar: Det er ikke foreslått flytting av kraftlinjer.

**Fra: Sametinget**

Dato: 12.07.2006

Merknad: Det er sannsynlig at det kan være samiske kulturminner i området som ikke er registrert. Sametinget må derfor foreta en befaring før endelig uttalelse kan gis. Tiltaket kan ikke iverksettes før Sametingets endelige uttalelse foreligger.

Kommentar: Planen ble ferdigstilt før Sametingets uttalelse forelå. Når Sametingets rapport foreligger, må kommunen ta stilling til om planforslaget skal endres.

**Fra: Sør-Varanger SV**

Dato: Udatert, mottatt 18.07.2006

Merknad:

- De negative effektene av begrensninger i befolkningens friluftsmuligheter må begrenses
- Ivareta tilgjengelighet for alle
- Krever klarhet i forhold rundt tilskudd mottatt fra Fylkesmannen for areal til allmennhetens friluftsliv
- Viser til tidligere annonsert plan for Førstevannslia til friluftsliv og museumsformål. Hvorfor ble ikke dette arbeidet fullført?
- Krever folkemøte i saken
- Mener at kommunens behov for boligbygging kan ivaretas uten å gjøre inngrep i et område attraktivt for friluftsliv.

Slettet: 27

17

Kommentar: I planen er friluftinteressene forsøkt ivaretatt på best mulig måte. Det er tatt inn bestemmelser til planen om universell utforming.

**Fra: Barlindhaug Eiendom as**

Dato: 23.06.2006

Merknad: Ønsker å bygge ut område ved direktørboligen. Har forslag til veiutløsning for Førstevannslia med adkomst fra nordenden av Førstevann.

Kommentar: Hovedveien til området er foreslått lagt sør for Førstevann. I følge våre beregninger er adkomstveien foreslått av Barlindhaug ikke mulig å gjennomføre på grunn av stigningsforhold. Barlindhaugs utbyggingsområde ligger utenfor planens begrensing.

**Fra: Sør-Varanger kommune, kultur- og oppvekstetaten, seksjon barnehager**

Dato: Udatert, mottatt 12.07.2006

Merknad: Legger til grunn 800 boenheter med 86 barn i aldersgruppen 0-5 år. Ser behov for en barnehage med 6 avdelinger.

Kommentar: Det er satt av god plass til både skole og barnehage på felt OSB (til sammen 23,5 da). I Barne- og familiedepartementets veiledende norm for areal til barnehager skal det for eksempel settes av tomt på 3,5 da ved planlegging av en 4-avdelings barnehage. Se også kommentar til seksjon opplærings merknad.

**Fra: Norges vassdrags- og energidirektorat**

Dato: 03.07.2006

Merknad: Det bør vises en bevisst holdning til vassdrag i planområdet, og vassdragets flerbruksverdi bør omtales. Planen skal bevare eksisterende kantsone og eventuelt utvikle ny. Det må tas hensyn til overvannshåndtering.

Kommentar: De store vannene i området er regulert til friområde, med en relativt bred randzone rundt (over 60 meter, med unntak av langs deler av felt B5). De mellomstore vannene på Skytterhusfjellet er regulert til Spesialområde friluftsområde i vann. Noen få små vann i planområdet foreslås gjenfylt og bebygget. Overvannshåndtering og tilrettelegging for vannforsyning og avløp har vært en viktig forutsetning for hvordan planen har blitt utformet. Det har blitt tatt hensyn til naturlige vannveier.

**Fra: Sør-Varanger kommune, Kultur- og oppvekstetaten, seksjon opplæring**

Dato: 28.06.2006

Merknad: Legger til grunn 800 boenheter, med 110 barn i aldersgruppen 5-12. Legger til grunn 110 elever, som gir en en-paralellers skole. Anbefaler at skolen får et uteareal på 1760 m<sup>2</sup>. Utearealet må være egnet for variert fysisk aktivitet, flerbruk, og fleksibelt. Skolens behov for opplæringsareal er 1670 m<sup>2</sup>. SFO trenger 160m<sup>2</sup>. I tillegg trengs arealer til fellesarealer og arealer til ansatte.

Kommentar: Ut fra etatens beregninger er det behov for et areal til skole på 3590 m<sup>2</sup>, i tillegg til fellesarealer og arealer til ansatte. Forutsatt at alt bygges i en etasje, og man setter av 1 da til fellesfunksjoner og arealer til ansatte, er det beregnet et behov for ca 10 da til skole og barnehage. I planen er det avsatt 23,5 da til dette formålet, så her er det rikelig med plass.

Slettet: 27

18

**Fra: Kirkenes Idrettsforening**

Dato: 06.07.2006

Merknad: Ber om at utbyggingen gjøres på en måte som ivaretar befolkningens umiddelbare nærhet til turområdene. Orienteringskartet "Kirkenes-Verigas" er blitt brukt i 30 år og må lages på nytt som en følge av utbyggingen. KIF går ut fra at de får økonomisk dekning for utgiftene. Det må legges inn lekeplasser, balløkker m.v. Prestevannet bør gjøres til byens badeplass og aktivitetsplass for vannsport. Det bør komme en gangvei rundt Førstevann.

Kommentar: Utgifter til nytt reguleringskart er en sak som eventuelt må vurderes separat fra behandlingen av reguleringsplanen. Det foreslås en gangvei på østsiden av Førstevann som i dag, men ikke rundt. På grunn av forurensning kan man ikke fylle ut masser i Førstevann. For å få en rundløype foreslås heller andre deler av nettet med løyper og gang- og sykkelveier. Andre momenter er kommentert tidligere.

Slettet: 27

19

## 4. De enkelte reguleringsformålene

### 4.1 Byggeområder

#### 4.1.1. Åpen småhusbebyggelse – generelt

Byggeområdene for åpen småhusbebyggelse skal bebygges med frittliggende eneboliger. Tomannsboliger tillates ikke. Tomtene tillates ikke delt. Maksimal % BYA = 25%

Utbyggingen av de forskjellige områdene skal skje etter at det har blitt utarbeidet en tomtedelingsplan. Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. En ark eller takoppløft kan tillates pr. takflate, over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at terrenginngrepene minimaliseres.

#### 4.1.2. Åpen småhusbebyggelse – B3, B4, B10 og B11

I disse områdene er det viktig at bebyggelsen er lav og underordnet terrenget. Derfor skal den være i maksimalt 1 etasje. På grunn av at feltene bygges delvis på bart fjell er landskapet ekstremt sårbart for å bli totalt ødelagt og omgjort til "sprengsteinsørken". For å unngå dette tillates det ikke kjeller på disse feltene. Om mulig støpes ringmur/fundamenter rett på berget framfor å sprenges ned i det.

#### 4.1.3. Åpen småhusbebyggelse – B2e, B2f, B5, B7, B8, B13 og B15

Bebyggelsen skal oppføres i maksimalt 1 etasje med loft. På tomter hvor terrenget ligger til rette for det, kan kommunen kreve at det bygges hus med underetasje/sokkeletasje. Maksimal gesimshøyde er 7 m og maksimal mønehøyde er 9 meter regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

#### 4.1.4. Konsentrert småhusbebyggelse – B1, B2a, B2b, B2c, B2d

I disse byggeområdene skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse - rekkehus, kjedet eneboligbebyggelse, atriumshus, 4-mannsboliger eller lignende i grupper, 2-mannsboliger eller tun. For å unngå et monotont preg skal formspråket varieres, og bebyggelsen bør brytes opp for å oppnå et preg av små volumer.

Maksimalt tillatt bebyggd areal inkludert garasje/carport: %-BYA = 30 % av byggeområdets areal. Bebyggelsen skal oppføres i maksimalt 2 etasjer med eventuelt loft. Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9,5 meter. Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Ark eller takoppløft kan tillates over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde.

Utbyggingen av de forskjellige områdene skal skje etter at det har blitt utarbeidet en bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal suppleres med utomhusplan i målestokk1:200 som detaljert viser all utforming og utnyttelse byggeområdet, herunder eksisterende og fremtidige terrenghøyder, terrengtilpassing, eksisterende og ny vegetasjon med spesifisering av vegetasjon som eventuelt forutsettes bevart.

Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at terrenginngrepene minimaliseres. Kommunen kan kreve dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning

#### 4.1.5. Åpen og/eller konsentrert småhusbebyggelse – B6, B9, B12 og B13

Hvert av områdene kan bygges ut som område for åpen småhusbebyggelse eller som område for konsentrert småhusbebyggelse. Avgjørelsen om dette er holdt åpen i planen av hensyn til at utbyggingen av disse områdene kan ligge langt fram i tid.

Slettet: 27

20

#### 4.1.6. **Skole, barnehage og nærmiljøanlegg – OSB**

Disse funksjonene skulle i henhold til oppdraget ligge "sentralt" i området. Det er gjort vurderinger av hva "sentralt" betyr i denne sammenhengen. Videre er dette sett i sammenheng med hvilke mulige plasseringer som finnes.

Det er viktig at slike funksjoner ikke plasseres innerst i området, slik at det generer mye gjennomgangstrafikk. En eventuell ny skole og barnehage bør i en tidlig fase også kunne brukes av barn som bor i Kirkenes og derved ligge nært kommunikasjonsårene hit. Skolebygninger er store og vil ruve nødvendig om de plasseres høyt opp i området. Skole og barnehage bør plasseres skjermet i forhold til vind og gunstig i forhold til sollys.

Skole/barnehage bør også ligge tilknyttet til øvrige "sentrumsfunksjoner", som en eventuell butikk. Plassering av skole i samme område som det allerede ligger eller er planlagt gang- og sykkelveg til Kirkenes, lysløype, skilekanlegg, villmarkscamp, krigsminnesmerke og parkeringsplass vil gjøre at disse funksjonene til sammen danner et aktivitetssentrum.

Ut fra disse vurderingene er plasseringen av skolen foretatt.

Bebyggelsen skal oppføres i maksimalt 3 etasjer med eventuelt loft. Maksimal gesimshøyde er 9 meter og maksimal mønehøyde er 12 meter. For barnehagen er maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter.

Utbygging skal skje etter en disposisjonsplan/situasjonsplan, og situasjonsplanen skal suppleres med utomhusplan som detaljert viser all utforming og utnyttelse av utomhusområdet, herunder eksisterende og fremtidige terrenghøyder, terrengtilpassing og eksisterende og ny vegetasjon med spesifisering av vegetasjon som eventuelt forutsettes bevart.

Bebyggelsen og alle utomhusanlegg skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at terrenginngrepene minimaliseres. Eksisterende trær og vegetasjon innenfor den ubebygde del av tomten skal bevares i størst mulig grad. Ny beplantning skal etableres i nødvendig grad for å oppnå skjermvirkning og le mot tilgrensende områder.

Til skole-, barnehage og nærmiljøanlegget kan det knyttes tilhørende anlegg som lekearealer, ballsletter, gangforbindelser etc.

Kommunen kan kreve dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning.

#### 4.1.7. **Forretning og kontor – FK**

Område FK er avsatt til lokal service- og kontorvirksomhet, kiosk og lignende. Maksimalt tillatt bebygd areal, %-BYA = 30 % av tomtens areal. Bebyggelsen skal oppføres i maksimalt 2 etasjer med eventuelt loft. Maksimal gesimshøyde er 7 m og maksimal mønehøyde er 9 m.

Utbygging skal skje etter en disposisjonsplan/situasjonsplan. Situasjonsplanen skal suppleres med utomhusplan. Bebyggelsen og alle utomhusanlegg skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at terrenginngrepene minimaliseres. Eksisterende trær og vegetasjon innenfor den ubebygde del av tomten skal bevares i størst mulig grad. Ny beplantning skal etableres i nødvendig grad for å oppnå skjermvirkning og le mot tilgrensende områder. Kommunen kan kreve dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning.

#### 4.1.8. **Næringsvirksomhet (villmarkskamp) – N**

Område N skal nyttes til næringsvirksomhet som f eks villmarkscamp eller annen virksomhet rettet mot reiseliv og turisme.

Slettet: 27

21

Maks. tillatt bebygd areal, %-BYA = 30 % av tomtens areal. Bebyggelsen skal oppføres i maks 1 etasje med eventuelt loft. Maks gesimshøyde er 5 m og maks mønehøyde er 7 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Utbygging skal skje etter en disposisjonsplan/situasjonsplan. Kommunen kan kreve at situasjonsplanen skal suppleres med utomhusplan. Videre kan kommunen kreve dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning.

Bebyggelsen og alle utomhusanlegg skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at terrenginngrepene minimaliseres. Eksisterende trær og vegetasjon innenfor den ubebygde del av tomten skal bevares i størst mulig grad. Ny beplantning skal etableres i nødvendig grad for å oppnå skjermvirkning og le mot tilgrensende områder.

#### **4.2 Offentlige trafikkområder – E5, V1-V8a, V9 og V10a, KGS1-2, GS1-3 og Pi-2**

Punkt 2.2 omtaler overordnede forhold ved vegsystemet. Dette punktet omhandler spesielle detaljer vedrørende enkeltveger.

##### **4.2.1. Veg 1**

Veg V1 er til dels stukket ut med GPS i felten. Trafikkstøy skal utredes for veg V1, og aktuelle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for støyutsatt bebyggelse.

##### **4.2.2. Veg 2**

Veg V2 – ny Langøraveg - skal opparbeides som vist i reguleringsplanen. Linjeføringen er endret og forbedret. Før det gis byggetillatelse for bebyggelse i de forskjellige byggeområdene skal vegen bygges frem til og med aktuell avkjøring til hvert byggeområde.

##### **4.2.3. Veg 1 og 2**

Begge samlevegene er planlagt med bredder i henhold til ny veinormal 017.

Gang- og sykkelvegene GS1 og GS2 langs samlevegene V1 og V2 skal tilpasses terrenget så langt det er mulig for å minimalisere inngrep. Av denne grunn er det en forutsetning at traseene for GS1 og GS2 kan forskyves sideveis innenfor vegetasjonsbeltene SPVE1 og SPVE2 og i friluftsområdene som de også går gjennom, i den grad det er hensiktsmessig for å begrense inngrepene. På strekninger hvor en ved å følge terrenget vil få stigninger på over 1:12, vil det i stedet være aktuelt å anlegge GS1 og GS2 som vanlige gang- og sykkelveger eller fortau. Dette gjelder særlig der GS1 passerer gjennom område SPL3. Her er den for bratt for rullestoler. Dersom det er viktig å oppfylle kravet om universell utforming langs hele V1 bør det reguleres inn et fortau ved siden av V1 på denne strekningen.

Viste avkjørsler til boligområdene fra B5 - B15 kan forskyves i lengderetningen langs V1 og V2 for å oppnå en bedre terrengtilpasning. Vegene inne på hvert av disse feltene skal detaljprosjekteres for å finne både en optimal plassering av adkomstvegen, og en god linjeføring inne på feltet.

##### **4.2.4. Veg 8a**

Veg inn til B1 skulle i utgangspunktet ta av lenger ned i lia, og gå på kotene inn i området. Dette ville imidlertid ødelegge muligheten for å lage et skilekanlegg med stor høydeforskjell. Derfor er veien lagt slik den er.

##### **4.2.5. Kjørbare gang- og sykkelveger KGS1-2**

Vegene kan benyttes av utrykningskjøretøy, brøytebiler, renovasjonskjøretøyer, eventuelt også busser - forutsatt at de er tilpasset vegstandarden. Kjørbar gang- og

Slettet: 27

22

sykkelveg KGS2 til parkeringsplass for badeplasser ved Prestevann tillates også benyttet av badegjester.

#### 4.2.6. **Parkeringsplass P1 og P2**

P1 skal benyttes for besøkende til Næringsområde N, samt til brukere av turvegnett, lysløyper, skilekområdene samt friluftsområdene i planområdet. P2 skal opparbeides som parkering til badeplassen og turvegsystemet.

#### 4.2.7. **Gang- og sykkelveg GS3**

Opprettholdes i sin nåværende trase.

#### 4.3 **Friområder (FRB, FRV1-3)**

Eksisterende badeplass i Prestevannet er regulert inn. Det samme er de store vannene i området.

#### 4.4 **Fareområder - høyspentlinjer (F1-F5)**

I løpet av reguleringsprosessen har det blitt vurdert om de eksisterende høyspentlinjene bør flyttes. Fra kommune og nettselskap er det gitt grønt lys for dette. Ved sammenstilling av buffersoner, stier og alle andre forhold som viste områder der man ikke kunne bygge (se punkt 2.1) ble det klart at man oppnådde minimalt ved en flytting av disse linjene, og de er derfor blitt regulert inn der de ligger. Dette er ikke til hinder for en evt. kabling eller tilsvarende, men de kan ikke flyttes uten omregulering.

I det regulerte fareområdene er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.

#### 4.5 **Spesialområder**

##### 4.5.1. **Bevaring – krigsminnesmerke (SPBK1-2)**

Det har vært et ønske om at krigsminnesmerkene skal bevares som de ligger i dag, med naturlig tilgrensende terreng og vegetasjon. Vanlig skjøtsel og evt. tiltak som etter kommunens skjønn fremmer bevaringsformålet er tillatt. Dette må være tiltak som ikke kommer i strid med bevaringen eller på annen måte berører kulturminnet.

Det er viktig at området rundt krigsminnesmerket fortsatt skal være åpent for allmenn ferdsel som del av stisystemet.

##### 4.5.2. **Bevaring – seilmerke (SPBS)**

Seilmerket skal bevares som de ligger i dag og med naturlig tilgrensende terreng og vegetasjon. Det er ikke tillatt med tiltak eller inngrep i området ut over vanlig skjøtsel og evt. tiltak som etter kommunens skjønn fremmer bevaringsformålet.

##### 4.5.3. **Friluftsområder (SPF1-9)**

Friluftsområdene skal opprettholdes mest mulig som i dag. Det er laget bestemmelser som sier at det ikke er tillatt med inngrep i terreng og vegetasjon, eller å drive virksomhet eller oppføre bygg i området.

Ved plasseringen av bebyggelse har det vært viktig å bevare silhuetten av de eksisterende terrengformene, og dette må også vies omtanke ved evt. andre tiltak.

Kommunen kan også for øvrig tillate spesielle tilretteleggingstiltak for atkomst til og bruk av områdene.

##### 4.5.4. **Vegetasjonsbelter (SPVE1-5)**

I et barskt klima er vegetasjonsbelter viktige for å skape et best mulig lokalklima. Mest

Slettet: 27

23

mulig av den eksisterende vegetasjonen og vegetasjonsdekket skal derfor bevares.

Vegetasjonsbeltene langs vegene skal gi mulighet for at det skal kunne settes igjen noe naturmark. Disse bør inkludere trær der de naturlig vokser. For å få til dette, skal linjeføringen til gangveger som går i vegetasjonsbeltene tilpasses terreng og eksisterende vegetasjon.

I anleggsfasen skal vegetasjonsbeltene gjerdes inn og skjermes for trafikk, rigg og annen aktivitet.

#### **4.5.5. Randsoner mot vann (SPR1-4)**

Landskapsanalysen viser klart at randsone mot de store vannene må bevares. Sonene er viktige i forhold til vinddemping, og de betyr mye for landskapet, det biologiske mangfoldet og trivselen. Reguleringsplanen følger denne føringen. Sonene skal opprettholdes med mest mulig naturlig vegetasjon. Det er ikke tillatt med hogst ut over fjerning av døde trær og uttak av mindre grupper trær på inntil 1 da til ved og lignende.

#### **4.5.6. Myr (SPM)**

Myra skal ligge mest mulig urørt.

#### **4.5.7. Skilek (SPS1-2)**

Fra KOS og andre intressenter kom det i varslingsfasen inn et ønske om at det skulle avsettes areal til et skilekområde i forbindelse med lysløypa i Førstevannslia. Dette vil være en sentral plassering i forbindelse med den aktiviteten som skigruppa allerede har. Det eksisterende skilekområdet lenger syd blir vurdert å være mindre attraktivt. Hovedargumentet for dette er at beliggenheten blir for langt unna for de minste barna.

Området avsatt til skilek i reguleringsplanen vil også være veldig sentralt i forhold til skole og andre tenkte sentrumsfunksjoner. Av hensyn til at en del vil komme til området med bil er det avsatt areal til en parkeringsplass, som også kan betjene villmarkscampen, skolen, forretningsområdet, gangstien, turstier, skiløype og lysløype.

Arealet kan opparbeides med mindre ramper, hopp og annet nødvendig utstyr, eventuelt en liten skiheis, lager samt varmestue. For å gjøre dette vil det være nødvendig med mindre terrengarbeider. For å holde området så lunt som mulig er det viktig at det fjernes minst mulig vegetasjon.

#### **4.5.8. Lysløyper (SPL1-7 og SPLR)**

I utgangspunktet er nye veier og nye/eksisterende lysløyper planlagt slik at det skal være mulig å legge kryssingene mellom disse som planskilte løsninger. Det eneste punktet dette er vanskelig, er der lysløype i område SPL4 krysser V10a. Her må sannsynligvis lysløypa krysse i plan. Trafikken på V10a vil imidlertid ikke være stor, slik at dette bør kunne gå bra.

SPL1, SPL2, SPL5 og SPL6 er eksisterende lysløyper. Av disse gjelder at SPL2, SPL5 og SPL6 er opprettholdes i eksisterende trase, med unntak av mindre justeringer ved planskilte kryssinger av nye veier.

SPL1 legges om slik det er vist på planen. Traséen tilpasses terrenget, og den kan justeres med inntil 10 meter sideveis i forhold til signaturen på planen. Dette vil gi en tilnærmet like god situasjon som i dag, dersom man er bevisst på å ikke fjerne bjørkeskogen i sidearealet. I plan/snitt for område B1 som følger reguleringsplanen, og som også presenteres i håndboka, er det vist hvordan dette kan se ut.

SPL3, SPL4 og SPL7 er forslag til nye lysløypetraseer. Disse legges fortrinnsvis planskilt i forhold til bilveier. Traséen tilpasses terrenget, og den kan justeres med inntil 20 meter

Slettet: 27

24



sideveis i forhold til signaturen på planen.

**4.5.9. Tursti (SPT1-2)**

Området inkluderer eksisterende turstier med buffersoner, som om ønskelig kan rustes opp til å bli turveier. Også her er det viktig at det ikke fjernes vegetasjon i løypenes sideareal.

**4.6 Fellesområder**

Område for felles lek FL1 og Fellesareal FA opparbeides som felles lek/uteområde/sti for det boligområdet det ligger i. De fleste fellesarealene er godt egnet som snarveier innenfor området, og til og fra friluftsområdene.

**4.6.1. Kommunaltekniske anlegg**

I forbindelse med byggeområdene blir det behov for pumpestasjoner, trykkøkingsstasjoner og tilsvarende for betjening av området med vann- og avløpsanlegg og andre tekniske anlegg. Disse er regulert inn i hht rammeplanen for vann- og avløp.

**4.6.2. Frisiktsoner**

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veganlegget.

Slettet: 27

25

## 5. Biltrafikk og støy

Trafikkmengder og støy er alltid viktige tema ved store utbyggingsprosjekter. Ikke bare på grunn av hovedveger som tangerer området, men også i forhold til sentrale samleveger og adkomstveger.

Den daglige trafikkmengden som "produseres" i et slikt område kan grovt sett anslås ved å multiplisere antallet boligenheter med 4. Grensen for når støyskjerming kan bli nødvendig ligger på ca 1200 – 1500 kjt/døgn på en veg med fartsgrense 50 km/t og svært moderat stigning. Det presiseres at dette er grove beregninger og at det må gjøres mer presise støyberegninger.

Med disse forutsetningene vil det ved 300 boliger genereres en trafikk på ca 1200 kjt/døgn. I planen er det forutsatt langt flere boliger, i tillegg til skole og andre serviceanlegg. Det må derfor påregnes støyskjerming langs samleveiene i områdene så fort støyberegninger viser at dette er nødvendig.

Det er forutsatt at området skal ha hovedadkomst fra E6. Hastighet og trafikkmengde tilsier at det er behov for et fullkanalisert kryss ved full utbygging.

En ny trasé for E6 mot Kirkenes er under utredning. Ved detaljplanlegging av den nye traséen bør det vurderes hvilken utforming krysset mot Skytterhusfjellet skal ha.

Slettet: 27

26

## 6. Risikovurdering

Det er gjort en enkel vurdering av risiko på grunnlag av Fylkesmannens skjema. Det vises til vedlagte risikovurderingsskjema. Følgende punkter er det ikke definert noen risiko i forhold til:

- Snøskred
- Kvikkleireskred
- Jordskred
- Flom
- Spesielle værforhold (lokale fenomener)
- Industrianlegg

Følgende punkter må undersøkes nærmere:

- Radon er ikke undersøkt for området, i følge Statens stråleverns sider. Det er derfor ukjent om grunnforholdene i området gjør at det kan være fare for radon.

Andre kommentarer i forhold til risikovurderingsskjemaet:

- Det er kraftledninger i området. Disse foreslås ikke flyttet som en følge av planforslaget. Kraftledningene er lagt inn som fareområder med en bredde på 15 meter i planforslaget.
- Deler av området ligger såvidt innenfor det området som er markert som innflygningsområdet til Kirkenes lufthavn Høybukta, på lik linje med Kirkenes sentrum.
- Området ligger i nærheten av E6. En utbygging av området i henhold til foreslått plan vil også generere en del trafikk internt i området. Dette kan gi støy som må skjermes mot bebyggelsen. I tillegg vil all trafikk medføre en viss fare for ulykker, men risikoen er forsøkt begrenset ved å utforme gode veianlegg.

Følgende punkter gir bestemmelser til planforslaget:

- Det er gitt rekkefølgebestemmelse i forhold til støyskjerming.

Slettet: 27

27