

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Prestefjellet terrasse Ellisif Wessels vei 3. Gnr 26/Bnr 124

Planens ID: 2012010

Saksnr i websak: 11/2211

Revisjonsdato: 14.02.2013

Varsel om oppstart: Brev til berørte parter 13.04.2012 og 25.04.2012, samt annonse i Sør-Varanger avis og Finnmarken 28.04.12. Varsel om utvidet planområde 05.09.2012 (pr brev).

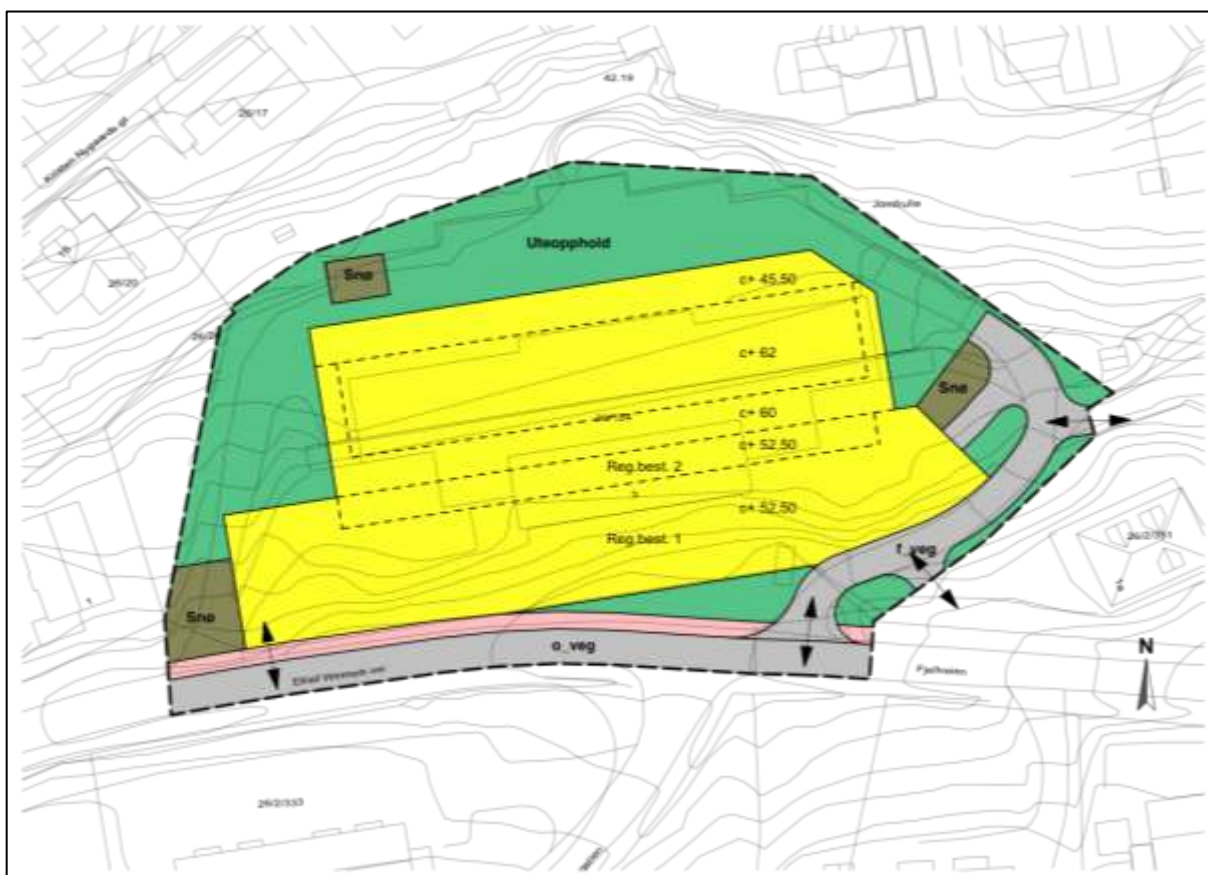
1.gangs behandling: 22.11.12, UFPS sak 129/12

Utlagt til offentlig ettersyn: 26.11.12-11.01.13

Dato for siste revisjon: 14.02.2013

2.gangs behandling: 14.03.2013, UFPS sak 013/13

Dato for vedtak i kommunestyret: 20.03.2013, KST sak 016/13



Utsnitt av plankart

Innholdsfortegnelse

1.1 Om forslagsstiller	3
1.3 Mål og ambisjoner.....	3
1.4 Planavgrensning	3
1.5 Andre planer i området	4
1.6 Vurdering av kravet til konsekvensutredning	4
1.7 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser	4
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	4
2.1 Beliggenhet.....	4
2.2 Planstatus og forholdet til overordnet planverk	6
2.3 Eiendomsforhold	6
2.4 Annen relevant informasjon.....	6
2.5 Tilstand og bruk	6
3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	9
3.1 Om planprosessen	9
3.2 Innspillene ifm oppstartsvarsel	9
3.3 Innspillene ifm varsel om utvidet planområde	11
3.4 Innspillene ifm offentlig ettersyn	11
4. PLANFORSLAGET	14
4.1 Arealbruk.....	14
4.2 Grad av utnyttning og høyder	16
4.3 Begrunnelse for valgte løsninger	17
4.3 Gjennomføring	21
5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	21
6. RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE (ROS).....	23
7. VEDLEGG:	25

1. Bakgrunn for reguleringen

1.1 Om forslagsstiller

Tiltakshaver:

- Kirkenes Byggservice AS
- Registrert eier av eiendommen er Tschudi Kirkenes AS (hjemmelshaver) og fester er Kirkenes Byggservice AS.

Konsulent:

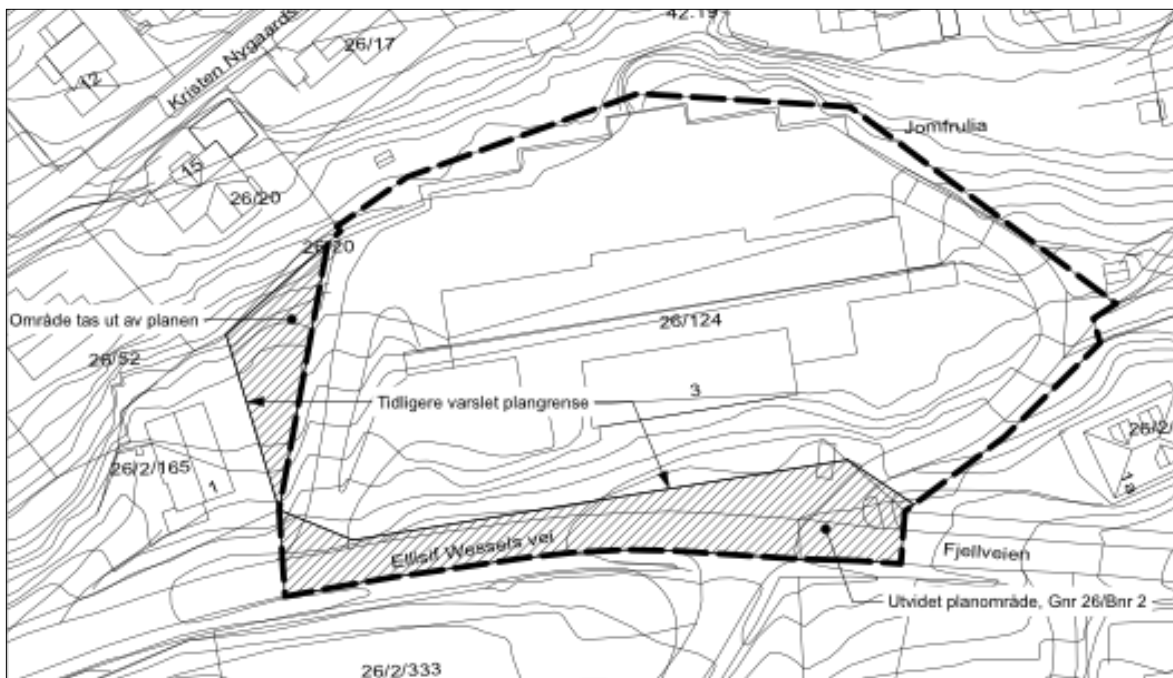
- Lorentz Kielland arkitekter AS v/ Lorentz Kielland, Kirsti Hansen og Egil Franssen

1.3 Mål og ambisjoner

Kirkenes Gymnas flyttet ut av bygget i 2002, og i 2004 ble det solgt til Tschudi Kirkenes AS. Siden 2002 har bygget stått tomt. Hensikten med planen er å legge til rette for ombygging av skolebygget til boliger, i tråd med krav om reguleringsplan i kommuneplanens arealdel.

Planens intensjon er å tilføre Kirkenes moderne sentrumsboliger, som er etterspurt i dagens marked. Dette oppnås ved å bygge om det gamle gymnaset til et leilighetskompleks med til sammen ca. 40-45 boenheter. Eksisterende bygning i 3 etasjer, planlegges påbygd med en full etasje samt en inntrukket 5. etasje. Den gamle gymsalen rives, og tilfluktsrom i underetasjen avvikles. Det legges til rette for nytt parkeringsanlegg i terrenget, mellom boligene og veien. Tomtens plassering er utfordrende i forhold til dagslys og solforhold, og dette krever spesiell oppmerksomhet. Prosjektet skal ha utearealer med høy oppholdskvalitet for beboere.

1.4 Planavgrensning



Planens avgrensning (varslet i to omganger, endring vist med skravur)

Planområdet bestod ved varsel om oppstart av planarbeid, av eiendommen Gnr 26/ Bnr. 124, med areal 6 560 m². Planområdet er senere utvidet for å inkludere avkjørslene til planområdet

samt Ellisif Wessels vei og mulig etablering av fortau. Utvidelsen gjelder del av eiendommen Gnr 26/Bnr 2 (Ellisif Wessels vei/ Fjellveien). I tillegg er planområdet redusert mot vest, da del av eiendommen viser seg å være solgt til eier av tilgrensende eiendom. Planområdets areal er totalt 7 540 m².

1.5 Andre planer i området

Ingen planer i området skal oppheves eller endres.

1.6 Vurdering av kravet til konsekvensutredning

Kommunen anser ikke planarbeidet til å ha vesentlig virkning på miljø og samfunn, da planområdet ligger i et boligområde. Med bakgrunn i dette omfattes planarbeidet ikke av KU-forskriftens §2, og kommunen vurderer det dit hen at planarbeidet ikke omfattes av KU-forskriftens §4, jf. §3.

1.7 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser

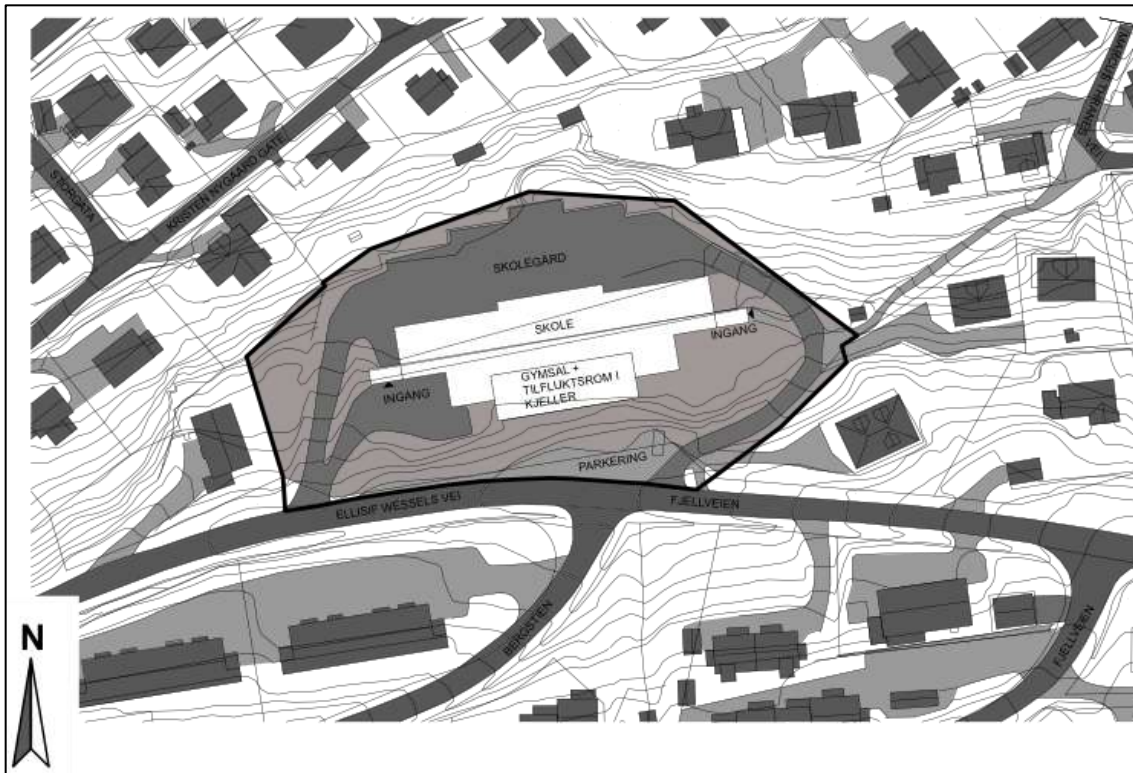
- T-2/2008 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- T-1441 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Naturmangfoldloven

2. Beskrivelse av planområdet

2.1 Beliggenhet



Oversiktskart (orientert mot nord)



Illustrasjon dagens situasjon

Tomten ligger rett sør for Kirkenes sentrum, ved Prestefjellet, og er hovedsakelig omgitt av boligbebyggelse i 2-3 etasjer fra ulike tidsepoker. Bygget skiller seg ut ved at det ligger høyt i terrenget med en bratt skrent nedenfor, noe som gjør at bygget er godt synlig i bybildet og som gir unikt gode utsiktsforhold mot nord. Tomtens orientering og plassering i terrenget, gir samtidig utfordringer for å sikre alle boligene godt dagslys og solrike uteoppholdsarealer.



Oversiktsfoto av planområdet, dagens bebyggelse i forhold til nærområdet.

2.2 Planstatus og forholdet til overordnet planverk

Fylkesplanen for Finnmark har spesielt to retningslinjer som er viktige for denne planen; Hensynet til universell utforming og sikring/ videreutvikling av lekeområder og nærfriluftsområder.

Gjeldende plan for området er kommuneplanens arealdel, område BB1, med formål Bybebyggelse. Formålet omfatter byboliger blandet med offentlig- og næringsbebyggelse. Det stilles krav til reguleringsplan for området før tiltak kan igangsettes. Retningslinjene for BB1 påpeker at fortetting skal være et viktig mål. Bygget kommer ikke inn under retningslinjene for gjenreisningsbebyggelse (i områder der hovedmengden av bebyggelsen er oppført i gjenreisningsarkitektur (1945-1960), gjelder egne regler for byggearbeider, tilbygg og påbygg).

Det er ikke kjent noen pågående relevante planer eller byggearbeider i nærområdet.

2.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommen Gnr 26/Bnr 124, som har registrert eier Tschudi Kirkenes AS og registrert fester Kirkenes Byggservice AS. Kirkenes Byggservice har nylig kjøpt eiendommen, og er i prosess med å overta hjemmelen. I tillegg omfattes deler av tilstøtende vei; Gnr 26/ Bnr 2, som eies av Sør- Varanger kommune.

Tre boligeiendommer øst for planområdet; Gnr 26/ Bnr 2/351, Gnr 26/ Bnr 135 og Gnr 26/ Bnr 139, har tinglyst atkomstrett over eiendommen.

2.4 Annen relevant informasjon

- Energi- og klimaplan for Sør-Varanger kommune 2010- 2020

2.5 Tilstand og bruk

Tomt

Tomten er bratt, og terrassert i ulike nivåer ved bruk av støttemurer. På nordsiden, utenfor nederste plan i eksisterende bygg, ligger et tilnærmet flatt asfaltert uteareal som har vært brukt som skolegård. Over tomtens østside går det en snarvei til sentrum via ”Jomfrulia” og kjøreadkomst til tre boliger. Tomta har meget gode utsiktsforhold nordover mot sjøen og landskapet.



Snarvei til sentrum sett fra tomten i retning øst



Utsikt fra uteareal mot nord

Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygg er fra 1968 og består av skolebygget med gjennomgående vindusfasade mot nord, og utsikt mot byen og fjorden. Skolens gymsal ligger på sørsiden, og denne inneholder også tilfluktsrom under terreng. Byggets fasadehøyde i forhold til terrenget er hhv. 11,30 meter (nordfasade) og 6,80 meter (sørfasade). Gesimshøyde er ca c+55,8 m for skolebygget, og for gymsalen ca c+ 58,2 m. Bygget er symmetrisk utformet og tidstypisk for byggetidspunktet med hvitmalt plasstøpt betong, synlige bærekonstruksjoner og innslag av brunbeisete vinduer/ fasadefelter og pergolaer (over inngangene), og med flatt tak. Bebyggelsen er uendret siden byggetidspunktet. Eksisterende bygg er i dårlig forfatning, og bærer preg av å ha vært ubenyttet og ikke vedlikeholdt. Gjeldende forskrifter krever en komplett ombygging ettersom dagens konstruksjoner ikke vil kunne tilfredsstille disse.



Fasade mot nord og uteareal



Fasade mot syd og atkomstvei

Landskap og naturmangfold

Tomten består hovedsakelig av fjell. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Arealene som ikke opptas av atkomstvei, sti, bebyggelse og skolegård, består av til dels bratt og ulendt terreng med noe småbjørk.

Naturmangfold: Det er gjort søk i Naturbasen og artsdatabanken samt miljøregistreringer i skog (mis), og ikke funnet noen arter av betydning for plansaken. Det er gjort en observasjon av klippedue som er regionalt utdødd, i nærområdet. Hele sørvaranger kommune er registrert som vernskog, samt at alle pattedyr og fugler er fredet på hele kirkeneshalvøya.

Miljøfaglige forhold

Det er ingen kjente forekomster av forurensning i grunnen. Tomta ligger ved en lite trafikkert boliggate uten gjennomgangstrafikk, og det er derfor ingen problemer med trafikkstøy.

Sol- og skyggeforhold: I dag er den sørvestre delen av tomta samt skolegården mot nord de arealene som har best lys- og solforhold. Den sørvestre delen av tomta har de beste forholdene for utelek, da solforholdene her er gode på de tidspunktene der lek er mest aktuelt. Den nordlige delen har kveldssol, som gir arealet gode kvaliteter på kveldstid i sommerhalvåret. Fremherskende vindretning sommerstid er fra Nord, hvilket gir god skjerming for vind på sørsiden av bygget. Det motsatte gjelder vinterstid, da fremherskende vindretning er fra Sør.

Trafikkforhold

Ellisif Wessels vei er hovedatkomst til boligområdet på oversiden (Prestefjellet, sør for planområdet), men har ingen gjennomgangstrafikk. I dag er det to kjøreatkomster til eiendommen. En som går til inngang sør og videre til skolegård, og en som går til inngang nord, naboeiendommer i øst samt videre ned til gangvei "jomfrulia" og til skolegården.

Risiko og sårbarhet

Det foreligger ingen kjente risiko for tomten i dag. Radonnivået er ikke målt. Grunnforholdene er ikke undersøkt.

Sosial infrastruktur

I nærområdet er det to barnehager (hhv 500 og 750 meter unna) og barne- og ungdomsskole (350 meter unna). Det er god kapasitet både når det gjelder skole og barnehager. Den sentrumsnære beliggenheten (1 km) bidrar til at behovet for transport er lite. Bussholdeplass ligger ca 500 m fra planområdet, ved turisthotellet i Pasvikveien.

Teknisk infrastruktur

Det ligger en kommunal vann- og avløpsledning nord for bygget. Dagens bebyggelse ligger på det nærmeste 2,0 meter fra ledningen. Det er ingen fjernvarmeanlegg i området i dag. Renovasjon skjer fra Ellisif Wessels vei, både for denne eiendommen og eiendommene øst for tomta.

Stedsutvikling, estetikk og byggeskikk

Kirkenes er i sterk utvikling. I løpet av de siste 5-6 årene har Kirkenes opplevd en endring i arbeidsplassstilbudet og etterspørselen etter boliger har økt dramatisk. Det er en målsetting for kommunen å skape Kirkenes til et attraktivt sted å bo, bl.a. for å demme opp for utflytting og omgjøre pendlere til fastboende. Nærområdet består i dag av hovedsakelig boligbebyggelse i 2-3 etasjer fra ulike tidsepoker. I følge kommuneplanens arealdel, er det en intensjon om å fortette i området.



Oversiktsfoto av planområdet, dagens bebyggelse i forhold til nærområdet.

Barns interesser

Snarveien over tomten bidrar til at barn i nærområdet f r en kort og trafikksikker vei til skole og til sentrum.

Universell utforming

Dagens bebyggelse er uten heis, og er derfor ikke tilgjengelig for alle. Tomten har 9 m høydeforskjell fra avkjørsel og ned til nedre nivå i skolegård mot nord. Atkomst til utearealet er dermed for bratt for å kunne oppnå rullestoltilgjengelighet (gjennomsnittlig 1:11) uten tilgang fra heis.

Juridiske forhold

Tre naboeiendommer  st for planområdet har tinglyst atkomstrett over eiendommen.

3. Planprosess og medvirkning

3.1 Om planprosessen

Det ble avholdt oppstartsmøte for planarbeidet 11.10.2011. Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Sør-Varanger avis og Finnmarken den 28.04.2012. Varsel er sendt berørte parter 13.04.2012, og offentlige instanser den 25.04.2012. Frist for innspill var 23.05.2012. senere ble utvidet planområde varslet i brev til berørte parter den 05.09.2012 med frist for tilbakemelding den 20.09.2012.

3.2 Innspillene ifm oppstartsvarsel

Det er kommet inn følgende syv innspill til planarbeidet:

Fylkesmannen i Finnmark minner om Miljøverndepartementets veiledningsmateriale for reguleringsplaner. Videre minner de om kommunens ansvar for å sikre estetiske kvaliteter, og oppsummerer reglene for angivelse av grad av utnyttelse. De forutsetter at det avsettes arealer til gang- og sykkelveier til planområdet, og til lekeplasser i henhold til veileder T-1459 og rundskriv T-2/2008, som også bør tilrettelegges for barn og voksne med funksjonshemming. Det opplyses også om adgangen til å stille krav om universell utforming i reguleringsplan. De anmoder så om at følgende bestemmelse tas inn i planen: ”Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5af 70 dB.” Når det gjelder samfunnssikkerhet, minner de om plan og bygningslovens §4-3 om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse, og DSB’s veiledningsmateriale i forhold til dette. De trekker også fram risikoen knyttet til radon, forskrift om tekniske krav til byggverk §13-5 og stålevernets nye anbefalinger for radon i Norge.

Kommentar: Atkomstveien til planområdet er en lite trafikkert boliggate, i dag uten gang-sykkelvei eller fortau. Planforslaget inkluderer fortau forbi eiendommen. Snarvei over eiendommen opprettholdes i planforslaget. Det er avsatt uteoppholdsareal i henhold til kommuneplanens arealdel, og lekeplass innenfor dette. Tilgjengelighet til utearealene er sikret gjennom bestemmelsene i plan og bygningsloven, da det i byggverk med krav til heis er krav om universelt utformede utearealer. Det er ikke stilt strengere krav til universell utforming enn i lovverket, da bestemmelsene her anses som tilstrekkelig. Bygget får heis og alle leilighetene har derfor krav om tilgjengelighet. Bestemmelse vedr. støy er tatt med i planen. Det er gjennomført en ros- analyse som viser at det må gjøres målinger av radonnivå, hvilket er ivaretatt i bestemmelsene. De øvrige punktene tas til etterretning.

Statens vegvesen avdeling Finnmark, har ingen merknader ut over at tiltakshaver bør planlegge en trafiksikker avkjørsel til Ellisif Wessels veg, jfr. Vegvesenets håndbok 017, kap C.3.4.

Kommentar: Innspill tas til etterretning.

Riksantikvaren viser til fylkeskommunen og Sametinget for kulturminnespørsmål.

Kommentar: Innspillet tas til etterretning.

Finnmark fylkeskommune minner om at det må tas hensyn til universell utforming og leke- og nærfriluftsområder. Finnmark og Sør- Varanger er pilotfylke/ -kommune for universell utforming og det arbeides med at Finnmark strekker seg lenger enn minstekravene i byggt teknisk forskrift. De ber om at krav om universell utforming innarbeides i retningslinjene for planen. De ber også om at det vurderes om området har vært i bruk av barn til lek, og eventuelt sikrer at det settes av uteområder for videre bruk av områder til slike aktiviteter. I tillegg foreslås det at det innarbeides en bestemmelse vedr varslingsplikten for kulturminner. De ber også om at planen vurderer byggets historie og verneverdi i forhold til alder og arkitektur, og ber om at eventuelle flere opplysninger om planområdet og bebyggelsen sendes til dem i forkant av høringen.

Kommentar: Universell utforming ivaretas av teknisk forskrift. I dette tilfellet vil det både være krav om at alle leiligheter er ”tilgjengelig boenhet” og at uteoppholdsarealene er universelt utformet. Det anses derfor ikke som nødvendig å legge til ytterligere krav om universell utforming. Det avsettes areal til uteopphold som angitt i overordnet plan, og lekearealer for barn i henhold til dette. Snarvei over tomten beholdes slik at barn i området kan benytte denne. Bestemmelse vedr. kulturminner er lagt inn i planbestemmelsene. Bygget er ikke vurdert å ha stor verneverdi. I vurderingen av dette temaet er det lagt til grunn kommunens egne bestemmelser i kommuneplanens arealdel, som krever spesiell omtanke ved

tiltak på bygg oppført i gjenreisningsarkitektur (1945-1960). Dette bygget er fra 1968 og ikke definert som gjenreisningsarkitektur, og det ligger ikke i et område med helhetlig formspråk. Det kreves store utbedringer for å oppnå en akseptabel teknisk standard, hvilket i alle tilfeller vil ha stor konsekvens for byggets formuttrykk, og gjøre det vanskelig å bevare bygget slik det står. Samtidig anser vi det som naturlig og ønskelig ved ombygging til boligformål, å endre uttrykksformen slik at den blir mindre monumental.

Sametinget har ingen merknader til planarbeidet, men minner om at samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet, og at det må varsles dersom eldre aktivitet i området kommer fram under arbeid på tomten.

Kommentar: Det er lagt inn reguleringsbestemmelse som ivaretar varslingsplikten vedr kulturminner.

Sør- Varanger kommune; vann, avløp og renovasjon minner om at ny bebyggelse, inkl. Garasjer og støttmurer må ha en minsteavstand til offentlige vann- og avløpsledninger på min. 4 m, men har for øvrig ingen merknader til planarbeidet.

Kommentar: Eksisterende bygg ligger dels nærmere enn 4 meter fra avløpsledningen slik den er vist. Nordøstlige hjørne er ca 2 meter fra ledningen, og nordøstre del av frembygg ca 3,6 meter fra ledningen. Det er lagt inn i planbestemmelsene at bebyggelse ikke må komme nærmere vann- og avløpsledningen enn i dag, og samtidig at ny bebyggelse må være min. 4,0 meter fra ledningen. Det må i det videre planleggingsarbeidet av byggeprosjektet avklares om ledningen skal legges om, noe som er nødvendig dersom man ønsker å bygge uteplasser og evt boder over der ledningen ligger i dag slik det er vist i illustrasjonsprosjektet.

Varanger Kraft Nett AS forventer å bli forelagt detaljplan for utbygging til uttalelse, for å kunne planlegge nødvendig strømforsyning til tiltaket. Ved behov for ny nettstasjon må dette reguleres inn. Dette kommer de tilbake til når detaljplan foreligger.

Kommentar: Innspillet er tatt til etterretning. Eventuelle innspill fra Varanger KraftNett i høringsperioden vil bli vurdert før 2.gangs behandling.

3.3 Innspillene ifm varsel om utvidet planområde

Det er kommet inn 6 innspill etter varsel om utvidet planområde:

Sametinget, Varanger Kraft, Finnmark Fylkeskommune og Fylkesmannen i Finnmark, har ingen merknader til endring av plangrensen.

Rådet for likestilling av funksjonshemmede tar varselet til orientering, og viser til lovverket vedr. universell utforming.

Olaug Bye Gamnes (nabo) etterlyser fortau langs Ellisif Wessels vei fra gamle gymnaset til Førstevann.

3.4 Innspillene ifm offentlig ettersyn

Det er kommet inn 8 høringsuttalelser i forbindelse med offentlig ettersyn, hvorav en uttalelse etter fristens utløp:

Fylkesmannen i Finnmark har følgende innspill:

- De anmoder kommunen om å regulere lekeplasser til "Uteoppholdsareal- lekeplass", eventuelt ta inn bestemmelser som sikrer at lekeplassene er store nok og egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider og kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne, jf Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.
- Videre anbefaler de at snarveien vises på kart, enten ved at den reguleres til "Grønnstruktur- turveg" eller tegnes inn på kartet som informasjon.
- For gang- og sykkelatkomst fra Ellisif Wessels vei og inn til boligblokka, anbefaler de at §1.8 bokstav d i bestemmelsene: "Uteoppholdsareal- Det skal etableres gang- og sykkelatkomst fra Ellisif Wessels vei, separat fra bilatkomst" flyttes til §5, og at gang- og sykkelvegen reguleres til "Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- gang-/ sykkelveg.
- De anmoder kommunen om å ta inn bestemmelser som sikrer at støy fra bygg- og anleggsvirksomheten ikke overskrider anbefalte grenseverdier for støyømfintlig bebyggelse, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012).

Kommentar: Vi foreslår å legge inn følgende bestemmelse om lekeplasser: "Det skal opparbeides minimum 400 m2 til lekeareal. Lekeplassen(e) skal ha minimum en sandlekeplass, sitteplasser og noe fast dekke. De skal egne seg for opphold, ulike typer lek på ulike årstider, for ulike aldersgrupper, og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne". Videre foreslår vi følgende bestemmelse for snarveien: "Det skal opparbeides gangsti fra felles vei og til tomtegrensen i øst, som sørger for atkomst til eksisterende gangsti i Jomfrulia". Vi finner det ikke naturlig å tegne inn gang- sykkelvei fra Ellisif Wesselsvei og inn til bygget, fordi dette er en privat atkomst, og fordi det bør være opp til det enkelte byggeprosjekt å bestemme endelig plassering av denne. Støybestemmelse er lagt inn som foreslått.

Finnmark Fylkeskommune er tilfreds med forslag til detaljregulering for Prestefjellet terrasse.

Kommentar: Tas til etterretning

Sametinget har ingen merknader til reguleringsforslaget.

Kommentar: Tas til etterretning

Varanger Kraft viser til innspill i korrespondanse med utbygger i brev av 13.09.2012 (varsel om endring av plangrense) og 14.05.2012 (varsel om oppstart av planarbeid), og har ingen merknader ut over dette.

Kommentar: Vi antar at det ikke er behov for å regulere inn ny nettstasjon i området i forbindelse med plansaken, da det ikke er opplyst om dette i innspillet. Planen beholdes som foreslått.

Prestefjellet velforening er positive til at gammelgymnaset gjennomføres med de oppgraderinger som er beskrevet. De påpeker at prosjektet må ha de nødvendige antall parkeringsplasser på egen tomt, slik at parkering langs Ellisif Wessels vei unngås. De ønsker videre at gangstien fra gymnaset til Marcus Thranesgate utbedres i forbindelse med de arbeidene som nå planlegges, ved at halve stien får en støpt trapp inntil rekkverket. Enten bør kommunen ta dette inn som en forutsetning for godkjenning, eller utbygger bør ta det inn som et frivillig sosialt bidrag til nærmiljøet gitt at stien får inntil 100 nye brukere som følge av tiltaket. Videre mener de at fortauet som reguleres, bør bygges helt frem til E6- krysset med en gang når mannskap og maskiner er i gang. Det foreslås også at med 60-65 nye biler som

skal til og fra Prestefjellet terrasse hver dag, vil det være påkrevd og fornuftig å spre trafikken på alle tilgjengelige utfartsårer og at i den forbindelse bør Kristen Nygaardsgate åpnes for trafikk fra krysset Ellisif Wesselsvei.

Kommentar: Parkeringen dimensjoneres med 1,5 plasser per boenhet i henhold til Sør-Varanger kommunes parkeringsnorm. Illustrasjonsprosjektet utløser et parkeringsbehov på 63 p-plasser. Dette skulle være tilstrekkelig for å unngå gateparkering i Ellisif Wessels vei. Utbedring av gangsti og bygging av fortau som ligger utenfor planområdet, anser vi ikke å være del av plansaken, og avtaler her bør i tilfelle gjøres uavhengig av denne.

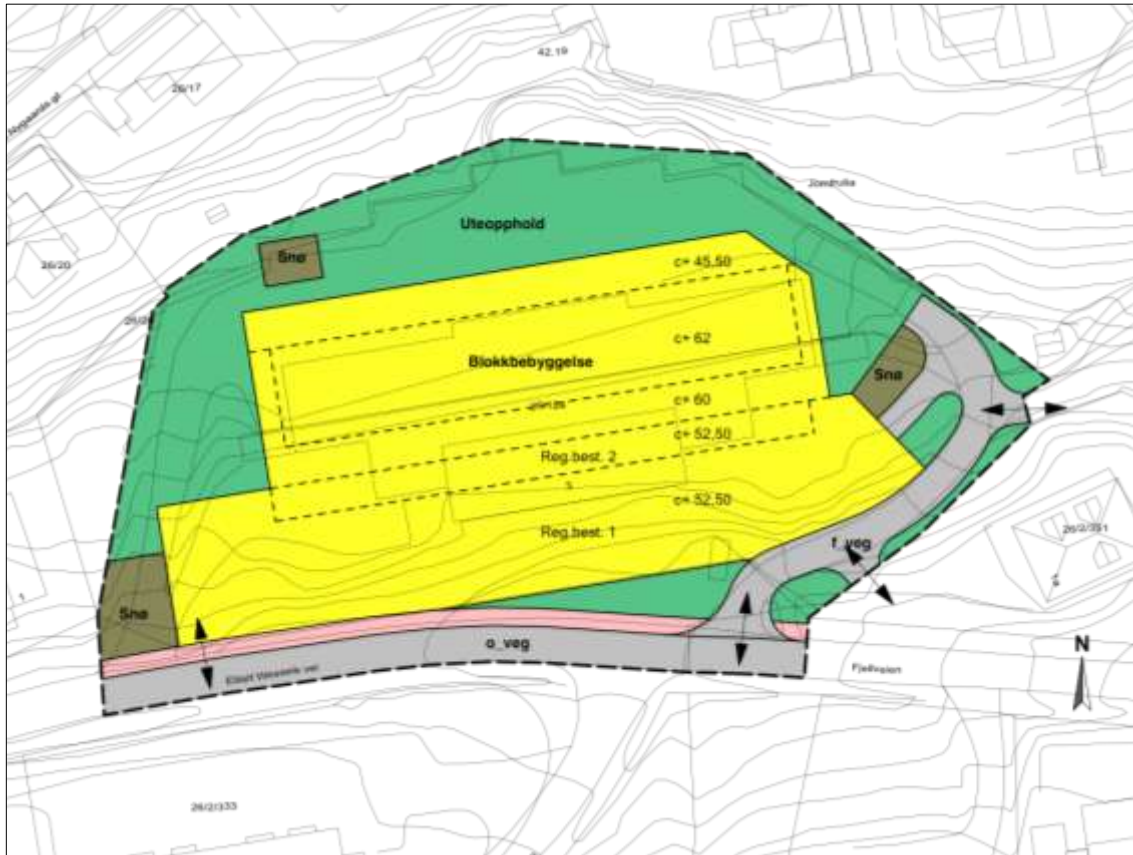
Jannik Sannes ser med stor bekymring på at bygget skal utvides i høyden med to etasjer med tanke på solforholdene på deres tomt Kristen Nygårdsgate 15. De savner en solbeskrivelse for omkringliggende tomter, før og etter en eventuell utvidelse, også for august og september. De mener deres innspill om dette til arkitektfirmaet den 18.08.2012 (i forbindelse med nabovarslet søknad om dispensasjon for riving samt oppsett av garasjeanlegg) ikke fremkommer i sakspapirene. Kopi av deres innspill 18.08.12 er også sendt inn.

Kommentar: Eiendommen i Kristen Nygaardsgate 15 er tegnet inn i soldiagrammene, og det er kommentert under kapittelet 5. Konsekvenser av planforslaget, Miljøfaglige forhold, at økning i byggehøyde vil gi noe mer skygge enn i dag for noen av naboeiendommene. Videre har vi 17.01.2013 etter forespørsel/ påminnelse fra Jannik Sannes oversendt en noe mer utfyllende redegjørelse for solforholdene på deres tomt. Når det gjelder deres opprinnelige bekymring for skygge fra det nye garasjebygget, er dette endret og gjort en etasje lavere, slik at det ikke vil ha noen konsekvens for deres tomt. Dagens skolebygg gir skygge for deres tomt mellom ca kl 0500 om morgenen og kl 1000 på formiddagen. I følge vår modell vil skyggen grunnet økt byggehøyde, eksempelvis bli ca 15 m lenger kl 0800 om morgenen den 01. April. Midtsommer vil skyggen kl 0800 kun øke med ca 1,5 meter, da det i dag er støttemuren nord for Gymnaset som skygger på dette tidspunktet. Vi mener dette ikke har en stor konsekvens for naboen, da det gjelder et begrenset tidsrom på morgenen, og at situasjonen rundt midtsommer vil være tilnærmet som i dag.

Prestefjellet borettslag v/ Solveig Langeland mener utsikten fra de fleste av boenhetene i borettslaget vil bli forringet ved at det bygges to etasjer oppå den nåværende bygningshøyden. Utsikten er kanskje det største aktivumet ved deres boenheter. Videre mener de det bør etableres fortau i Ellisif Wessels vei fram til pumpehuset. Veien er i dag spesielt utrygg vinterstid når det er snø og sporete.

Kommentar: Som terrengnittet viser vil økt byggehøyde ha en viss innvirkning på utsikten fra boligene bakenfor. Disse ligger imidlertid såpass mye høyere at de fortsatt vil ha gode utsiktsforhold. De har fortsatt god utsikt til siden for bygget, og øverste etasje i påbygget er oppdelt i mindre volumer for å opprettholde utsikt mellom disse. Fortau som ligger utenfor planområdet, må vurderes av kommunen og er ikke del av denne plansaken.

4. Planforslaget



Utsnitt av plankart

4.1 Arealbruk

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse: Blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Offentlig veg
- Fortau
- Felles veg
- Annen veigrunn - tekniske anlegg: Snødeponi

Boligbebyggelse: Blokkbebyggelse.

Det legges til rette for at eksisterende skolebygg kan bygges om til leiligheter. Eksisterende bebyggelse tillates helt eller delvis revet. Det tillates bygget på med en full etasje samt en toppetasje med inntrukne oppbygg. Oppbyggene kan ha maks fasadelengde 9,0 m. I tillegg reguleres det for nytt garasjeanlegg med bodarealer i sokkeletasje sør for eksisterende bygg, i grense mot vei, samt utendørs parkering, hovedatkomst boliger og uteoppholdsarealer på taket av garasjeanlegget. Mindre boder/ skjermvegger mv tillates på parkeringsdekket sør for bygget og nord for bygget i forbindelse med private uteplasser.



Oversiktsperspektiv fra sørøst, vinter

Det kreves at bebyggelsen skal fremstå med gode estetiske kvaliteter, og at byggets formspråk og volumoppbygging skal bidra til at det harmonerer med bebyggelsen i nrområdet. Samtidig stilles det krav til dybdevirkninger i nordfasaden, for å unngå store reflekterende flater.

I henhold til teknisk forskrift vil det være krav om heis, hvilket innebærer at alle leiligheter blir definert som tilgjengelig boenhet.

Det er i dag et tilfluktsrom under gymsalen, i 2 etasje. Rommet tillates fjernet slik at arealet kan benyttes til andre formål.

Det avsettes felles utearealer i henhold til kravene i kommuneplanens arealdel, med 50 m² pr boenhet. Innenfor dette skal det etableres lekeplass. Utearealet på terreng, og på garasjetaket, er tilstrekkelig stort for å tilfredsstillere kravet. Deler av de brattere arealene kan benyttes til akebakke/ lek.

Parkering

Det legges til rette for garasjeanlegg med sportsboder, utendørs parkering og felles søppelboder sør for bygget, innenfor formål bolig. Dette er vist i plankartet med bestemmelsesgrense og referanse til reguleringsbestemmelser.

Parkeringen dimensjoneres med 1,5 plasser per boenhet i henhold til Sør- Varanger kommunes parkeringsnorm. En plass pr leilighet kan plasseres i garasjeanlegg, øvrige plasser utendørs, på taket av garasjeanlegget. Illustrasjonsprosjektet utløser et parkeringsbehov på 63 p-plasser, hvorav 42 plasser etableres i garasjeanlegget og 21 plasser utendørs på tak.

Sykkelparkering skal etableres i henhold til Sør-Varanger kommunes parkeringsnorm, med 1-2 plasser pr leilighet for blokkbebyggelse. Dette innebærer for illustrasjonsprosjektet 42- 84 plasser.

Renovasjon

I forbindelse med utendørs parkering og atkomst tillates det etablert boder for avfallscontainere med maksimal gesimshøyde 2,5 meter. Atkomst til disse for renovasjonsbil vil være fra Ellisif Wessels vei, og må være i henhold til renovasjonsforskriften.

Det stilles ikke krav til fjernvarme eller andre former for energiforsyning.

Uteoppholdsareal

Det skal etableres felles uteoppholdsarealer og lekeplass. Det skal brukes en variasjon av materialtyper; harde og myke belegg. Leilighetene i første etasje har mulighet for private uteplasser/ terrasser orientert mot nord, innenfor arealet regulert til bebyggelse. Dersom disse bygges må dagens va- ledning flyttes for å komme innenfor avstandskravet til ledningen. Ved behov kan takflater og del av svalganger benyttes som felles uteoppholdsareal.

Gangvei til utomhusarealer på nordsiden skal være kjørbare og brøytet vinterstid, som atkomst for bannvesenet. Det legges opp til at brannbil kan rygge.

Regulert formål uteoppholdsareal	Brukbart uteareal på terreng og uteareal på garasjetak iht illustrasjonsprosjekt	Krav til uteareal iht illustrasjonsprosjekt
2 190 m ²	2 310 m ²	2 100 m ²

Vei

Det opprettholdes to avkjørsler til området fra Ellisif Wessels vei. En ny avkjørsel etableres i stedet for dagens atkomst vest for bygget. Denne gir atkomst til parkeringsareal på tak av p-garasje. I tillegg opprettholdes felles atkomstvei med naboer øst for eiendommen, og denne benyttes som kjørevei videre til parkeringsanlegg under terreng. Sistnevnte reguleres som felles vei, og blir tilnærmet uendret, men det må ved utbygging vurderes om stigningsforholdene er tilfredsstillende. Det reguleres inn vendehammer for personbil ved tomtegrense i nordøst. Sti til sentrum via Jomfrulia, beholdes i forlengelsen av vei til naboer på østsiden.

Snødeponi

Det legges til rette for snødeponi i tilknytning til atkomstveier/ parkering, samt for nedre nivå for brøyting av utearealer og atkomst brannvesen på nordsiden.

4.2 Grad av utnyttning og høyder

Grad av utnyttning settes til maksimalt 7540 m² BRA, hvilket tilsvarer 115% BRA regnet av tomtens størrelse (192% regnet av størrelsen på regulert boligformål). Bruksareal under terreng skal medregnes i grad av utnyttning. Eksempelvis kan arealene fordeles som i vist i tabellen nedenfor:

Plan-område m ²	Tomt m ²	% BRA (ift tomt)	Tillatt m ² BRA	Eks bygg m ² BRA	Rives m ² BRA	Nybygg bolig m ² BRA	Nybygg P garasje m ² BRA	Nybygg P- plass m ² BRA
7 540	6 560	115	7 540	4 500	1 370	2 300	1 560	550

Illustrasjonsprosjektet er på totalt BRA= 7 100 m² hvorav nybygg boliger ca 1 860 m² og nybygg parkering/ garasje og boder 2 110 m² i tillegg til eksisterende bygg etter riving på ca 3 130 m².

BRA er satt til maks 50% av underliggende etasje for inntrukket toppetasje slik at ikke hele etasjen kan bygges ut i full høyde. Gesimslinjen skal brytes opp slik at bygget fremstår mer i harmoni med øvrig småskala bebyggelse i området.

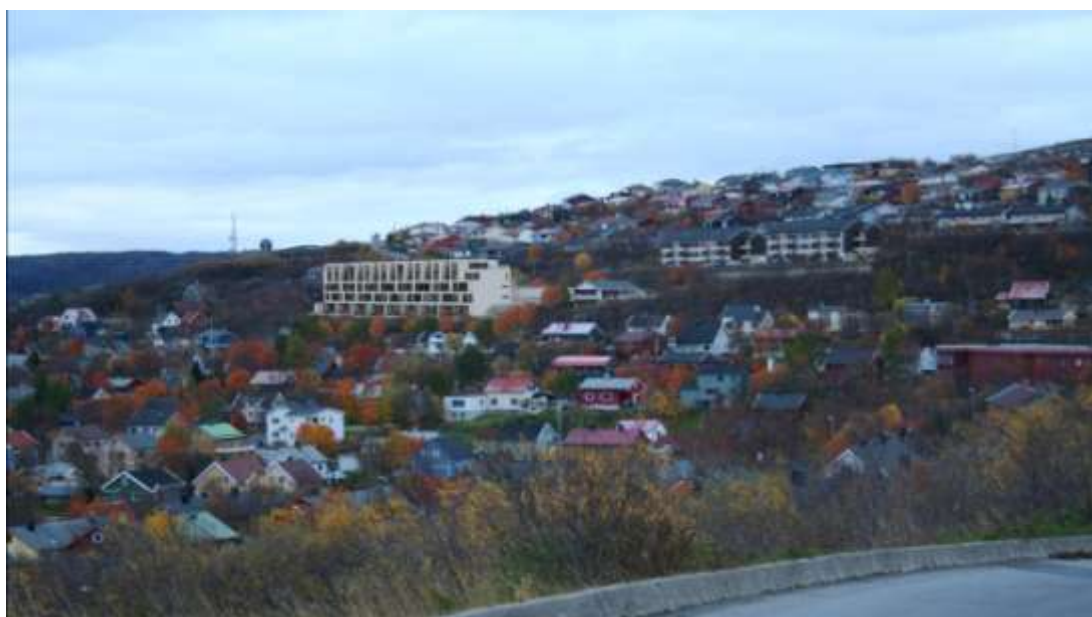
Høyder: Maksimal byggehøyde er satt til c+60 m for 4. etasje og c+62,0 for øverste (5.) etasje. Dette innebærer at byggehøyden økes på fremre del med 6,2 m (fra c+55,8) og på bakre del med 1,8 m (fra c+ 58,2). Øverste plan skal være inntrukket fra sør-, vest- og østfasaden, som vist med byggegrenser i plankartet samt i bestemmelser. For garasjeanlegget er høyden satt til c+52,5 m (ca i plan med Ellisif Wessels vei), her var tomte tidligere ubebygget. For trapperom og heis tillates c+62. Det tillates også mindre bygg eller skjermvegger for søppelboder mv, med gesimshøyde 2,5 m, samt på nordsiden av bygget mindre boder/ skjermvegger med høyde 3,0 meter over terrassenivå (gulvnivå 1. etasje).

4.3 Begrunnelse for valgte løsninger

Planområdet ligger i et sentrumsnært område med kort vei til skole og barnehager. Snarveien opprettholdes over tomten og bidrar til kort og trafiksikker atkomst til sentrum og skolen.

Prosjektet vil bidra til et utvidet og variert botilbud og være en del av stedsutviklingen som pågår i Kirkenes. Planforslaget åpner for en ny type bebyggelse for Kirkenes og som er i takt med tiden og tilsvarende utvikling andre steder. Bygget slik det står i dag, utøver allerede en selvstendighet i form og størrelse. Prosjektet tar sikte på å opprettholde en form for selvstendighet som allerede er etablert. Samtidig er det viktig at prosjektet får en selvfølgelig og naturlig plassering i omgivelsene.

Planforslaget er basert på ombygging av eksisterende skolebygg. Dette gir sterke føringer for konstruksjoner og inndelingen av boenheter med repetitive uttrykk. Prosjektet tar sikte på å fjerne byggets symmetri. Symmetri er et virkemiddel for å uttrykke viktighet og monumentalitet, noe som ofte var brukt på offentlige bygg som skoler. En asymmetri er uttrykk for dynamikk og bevegelse, og er et godt grunnlag for individualitet innenfor en helhet. Dette gir bygget en identitet totalt sett i forhold til omgivelsenes, samtidig som boligene hver for seg har selvstendighet.



Oversiktsfoto fjernvirkning, høst

Det foreslås økt utnyttelse av eiendommen, i tråd med overordnede retningslinjer i kommuneplanen for sentrumsnær bebyggelse. Dette gir også muligheter for å stå friere til å gi bygget en ny identitet og endret formspråk.

For å tilpasse bygget til omgivelsen, stilles det krav til at gesimslinjen brytes opp i mindre volumer, samt at nordfasaden skal ha en dybdevirkning som også underdeler formen.



Bygget sett fra nord



Bygget sett fra sørøst

Det er i illustrasjonsprosjektet lagt opp til stor variasjon i leilighetene; fra 2 til 5 rom. Tiltakshaver ønsker bl.a. å tilrettelegge for mindre enheter for førstegangsetablerere, i noen av etasjene.

Atkomstforhold til leiligheter kan løses via svalganger, og det legges opp til at eksisterende trapper kan beholdes og videreføres til de øverste etasjene.

Tomtens kvaliteter med utsikten mot nord, kommer alle leilighetene til gode, og stuer og hovedsoverom samt balkonger har sin naturlige plass mot denne fasaden. I Kirkenes hvor det er midnattssol og svært lyst i sommerhalvåret, vil nordvendte fasader ha mye lys og kveldssol. De øverste leilighetene (4. og 5. etasje) har i tillegg mulighet for takterrasse og en loftsetasje som får sol/ lys hele døgnet i sommerhalvåret. Leilighetene i 3. etasje får gode lysforhold

både fra nord- og sydfasaden. Utfordringen for de to nederste etasjene er å få gode lys- og utsynsforhold i rommene ved sydfasaden, da disse vil ligge under dagens terreng. I mørketiden er det uansett svært lite lys. Ulempene vinterstid vil derfor være mindre enn for tilsvarende plassering lenger sør i landet. Tilsvarende vil det kunne oppleves positivt sommerstid at noen av rommene er uten stor grad av dagslys, i en periode da man har behov for å skjerme seg mot lyset.

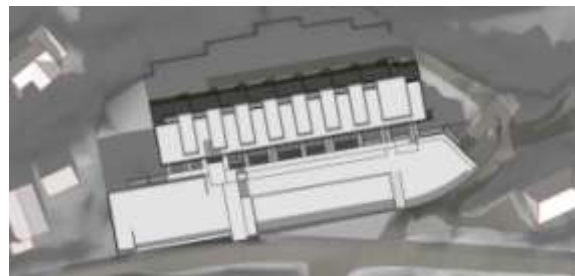
Solforhold: Se soldiagrammer nedenfor som viser solforholdene 01. april og 21. juni.

April:

Som illustrasjonene viser vil oppholdsarealet nord for bygget ikke få mye sol i april. De beste forholdene på denne årstiden har arealet sør for bygget formiddag fram til kl 16, og arealet på sør- og vestsiden på ettermiddagen.



01.04. kl 0800



01.04. kl 1200



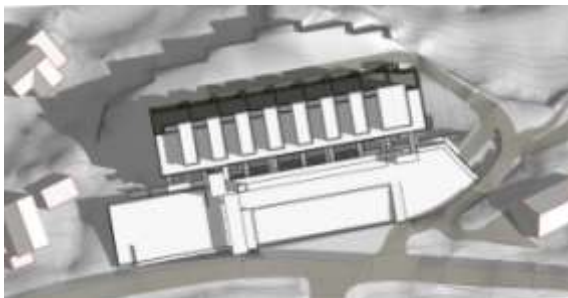
01.04. kl 1600



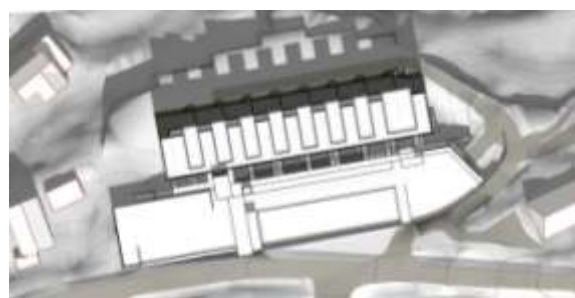
01.04. kl 2000

Juni:

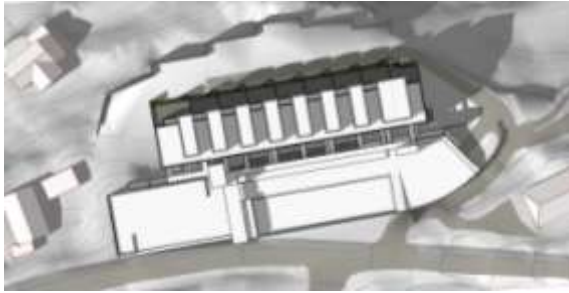
Illustrasjonene viser at alle utearealene får gode solforhold sommerstid. Uteoppholdsarealet nord for bygget vil få gode solforhold morgen, ettermiddag og kveld. Utearealene øst for bygget får gode solforhold morgen/ formiddag, mens sør for bygget er det sol hele dagen. Arealene i vest har sol fra midt på dagen og ut over natten.



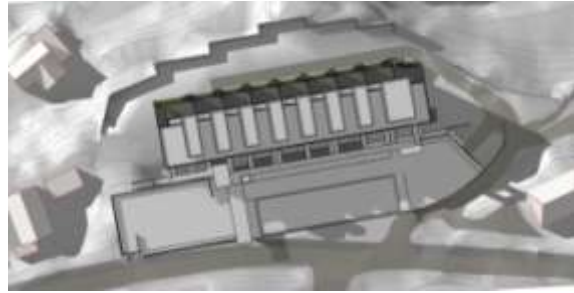
21.06. kl 0800



21.06. kl 1200



21.06. kl 1600



21.06. kl 2000

Utomhusarealer

Prosjektet har noen utfordringer med å skape gode utomhusarealer, pga. nordvendt skrånende terreng. Samtidig er denne orienteringen svært positiv på grunn av utsiktsforholdene og midnattssolen i sommerhalvåret. Dersom sydsiden av bygget planeres ut el. det opparbeides utearealer på tak av garasjeanlegg (som vist i illustrasjonsprosjekt) gir dette gode utearealer som får sol store deler av dagen. Leilighetene i første etasje har mulighet for terrasser/ private uteplasser på terreng nord for bygget, og det legges i tillegg opp til nordvendte private balkonger samt takterrasser.



Perspektiv nordfasade, sommer

For å kunne tilfredsstillere kravet til uteoppholdsarealer, og oppnå god kvalitet i disse arealene, bør snuplass for brannbiler unngås. Det er avklart at brannbil kan rygge.

Parkering og sportsboder legges på terreng og ned under terreng for å skape minst mulig konsekvenser for lys og utsynsforhold i boligbygget, samt danne et naturlig atkomstplan fra Ellisif Wessels vei.

Sykkelparkering tenkes plassert sammen med parkeringsanlegget; på inngangsplanet eller på nedre p- nivå i nærheten av bodarealene.

4.3 Gjennomføring

Planprosess:

Sende inn planforslag:	Juni 2012
Sende inn revidert planforslag	Oktober 2012
1. Gangs behandling	November 2012
Offentlig ettersyn	Desember-Januar 2012/ 2013
2. Gangs behandling	Februar 2012
Vedtak	Februar 2012

Byggeprosess/ søknader:

Oppryddingsarbeider på tomte (ikke søknadspliktige)	August 2012
Dispensasjonssøknad for å bygge garasjer	November 2012
Rammetillatelse garasje nybygg	Desember 2012
Rammetillatelse	Februar 2012
Oppstart byggearbeider	Februar 2012
Ferdigstille byggearbeider	2013/ 2014

5. Konsekvenser av planforslaget

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med overordnet plan. Den bidrar til måloppnåelse i Fylkesplanen for Finnmark vedr. hensynet til universell utforming, ved at samtlige leiligheter skal være "tilgjengelig boenhet" og ved at uteområdene skal være universelt utformet. Vedr. sikring/ videreutvikling av lekeområder og nærfriluftsområder, er snarveien via "Jomfrulia" opprettholdt. Planen legger opp til høy utnyttelse, slik det er forutsatt i kommuneplanens arealdel hvor fortetting skal være et viktig mål innenfor området BB1.

Landskap og naturmangfold

Tomten er allerede bebyggt, og byggetiltak her vil derfor ikke ha vesentlige konsekvenser for landskapet.

Det er ikke funnet registrert arter som er viktige for naturmangfoldet, og derfor vurderes det heller ikke at planforslaget har konsekvenser for naturmangfoldet.

Miljøfaglige forhold

Lys og solforhold (se soldiagrammer): Prosjektet vil ikke gi nevneverdig endrede lys- og skyggeforshold for nabobebyggelsen. Økningen i byggehøyde vil gi noe mer skygge enn i dag på både tomtens uteareal og for noen av naboeiendommene. Boligenes orientering medfører at private utearealer i hovedsak vil være orientert mot nord. Konsekvensen med lite sol på dagtid på private utearealer, må imidlertid veies opp mot utsikten mot Kirkenes sentrum og fjorden, samt midnattssolen sommerstid. For å sikre beboerne muligheten for uteoppholdsplasser med sol på dagtid, kan det legges mindre uteoppholdssoner i tilknytning til inngangspartiene/ svalganger, og de sydvendte utearealene på terreng/ på garasjetaket opparbeides til fellesarealer. Som illustrasjonene viser er det gode solforhold på utearealene sørøst og sørvest/ vest for bygget.

Tiltakets konsekvenser for energibruk, blir svært positiv, da den eldre bygningsmassen må oppgraderes i henhold til dagens tekniske forskrift med tanke på bl.a. isolasjon og energikilder.

Trafikkforhold

Tiltaket vil føre til en årsdøgnstrafikk på om lag 150 ÅDT, basert på erfaringstall. Erfaringstall for skoler er vanskelig å finne, men trafikken til/ fra området er såpass liten at endring fra skoleformål til boligformål vil ha liten konsekvens for trafikkforholdene i området.

Risiko og sårbarhet

Det er foretatt en enkel vurdering av risiko på grunnlag av Fylkesmannens skjema. Se utfyllende vurdering nedenfor. Hovedkonklusjonen er at det kan være risiko i forhold til radon, da det ikke er gjort målinger på tomta. Det må derfor gjennomføres målinger før byggetiltak kan igangsettes.

Tilfluktsrom: Kravet om tilfluktsrom var tilknyttet funksjonen skole, og omregulering til boligformål fører derfor til at kravet automatisk faller bort, og rommet kan benyttes til andre formål. Dette er avklart med DSB.

Sosial infrastruktur

Det planlegges 42 boenheter på tomten. Dette medfører at det er behov for følgende maksimale antall skole- / barnehageplasser:

Skole: 42 x 6,5/100 » 3 barn, nye skoleplasser pr. alderstrinn

Barnehage: 0,42 x 5 » 2 barn, nye barnehageplasser pr. alderstrinn

(Ovenstående beregninger baserer seg på nøkkeltall/ beregningsmetode fra Alta kommunes planmaler). Området har god kapasitet både i skole og barnehage, så utbyggingen vil ikke ha noen konsekvens for dette temaet.

Teknisk infrastruktur

Konsekvenser for va- ledning: Det tillates bygget over eksisterende va- ledning. Dersom det skal bygges nærmere ledningen enn i dag, må ledningen flyttes. Strømforsyning: Det kan bli nødvendig med ny nettstasjon for planområdet. Dersom det er nødvendig, vil dette reguleres inn i kartet etter offentlig ettersyn.

Stedsutvikling, estetikk og byggeskikk

Bygget viderefører et enhetlig formspråk som i eksisterende bygg, men fortolket på en ny måte. Fasaden og silhuetten brytes ned i mindre volumer slik at bygget harmonerer bedre med småskala- bebyggelsen i området. Dette til tross for at byggehøyden økes (se illustrasjoner). Endring til boligformål har en positiv konsekvens for stedsutviklingen, ved at det blir en mer helhetlig funksjon i området, samt at det store bygningsvolumet kan underdeles og bli mindre monumentalt og dermed harmonere bedre med omkringliggende bebyggelse. Som snittet viser vil økt byggehøyde ha en viss innvirkning på utsikten fra boligene bakenfor. Disse ligger imidlertid såpass mye høyere at de fortsatt vil ha gode utsiktsforhold. Konsekvensen for naboer vurderes derfor som lite vesentlig.

Barns interesser

Snarvei over tomten opprettholdes og dette bidrar positivt for barn og unge i nrområdet. Utearealene vil bli oppgradert og dette vil ha en positiv effekt for barna som flytter inn her.

Universell utforming

Et leilighetsbygg får krav om heis, og dermed at alle leiligheter defineres som ”tilgjengelig boenhet”. Samtidig vil det være krav til universell utforming av felles og private utearealer. Tiltaket har svært positiv effekt for å oppnå god tilgjengelighet og universell utforming i planområdet.

Juridiske forhold:

Atkomst til naboeiendommer videreføres i planforslaget.

6. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det er gjort en enkel vurdering av risiko på grunnlag av Fylkesmannens skjema.

Følgende punkter er det ikke definert noen risiko i forhold til:

Naturbasert sårbarhet:

- Snøskred
- Jordskred
- Flom
- Spesielle værforhold
- Kvikkleire/ utstabile grunnforhold

Virksomhetsbasert sårbarhet:

- Elektromagnetiske felt fra kraftledninger
- Nærhet til veitrafikk/transportnett, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplasser
- Industrianlegg

Det er definert risiko i forhold til følgende tema:

- Radonstråling

Naturbasert sårbarhet	Ja	Nei	Merknad
a) Er det i planområdet fare mht. snøskred? (www.skrednett.no)		x	
b) Er det i planområdet fare mht. kvikkleireskredd? (www.skrednett.no)		x	
c) Er det i planområdet fare mht. jordskred? (www.skrednett.no)		x	
d) Er det i planområdet fare mht. flom? (http://www.nve.no/)		x	
e) Er det i planområdet fare mht. radon? (http://radon.nrpa.no/)	x		Det er ikke gjort radonmålinger i området.
f) Er det i planområdet fare mht. spesielle værforhold? (lokale fenomener)		x	

Virksomhetsbasert sårbarhet	Ja	Nei	Merknad
a) Er det i planområdet fare mht elektromagnetisk felt fra kraftledninger? (http://www.stralevernet.no/)		X	
b) Medfører planforslaget risiko (ulykker, støy, støv, etc.) i forbindelse med nærhet til veitrafikk/transportnett, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplasser?		X	
c) Er det i planområdet fare mht. industrianlegg - brann/eksplosjon, virksomheter hvor kjemikalieutslipp og andre forurensninger kan forekomme, lagringsplasser (industrianlegg, havner, bensinstasjoner) hvor farlige stoffer lagres?		X	

Potensielle risikoområder	Sannsynlighet	Konsekvensvurdering
1) Radon	Meget sannsynlig	Farlig

Vurdering av de enkelte risikoområdene, med forslag til eventuelle tiltak og oppfølgingsbehov:

- **Radon:** Det er ikke gjort radonmålinger i området.
- **Tiltak:** Det må gjennomføres radonmålinger før det kan igangsettes byggetiltak. Dette er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

Forklaring av begreper for sannsynlighet og konsekvenser:

Sannsynlighetsbegreper er i tabellen nedenfor forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvens, Direktoratet for sivilt beredskap):

Begrep	Forklaring
Usannsynlig	Ikke aktuelt i denne sammenhengen
Lite sannsynlig	Sjeldnere enn én hendelse pr 10 år
Mindre sannsynlig	Én gang pr 10 år eller oftere
Sannsynlig	Én gang pr 5 år eller oftere
Meget sannsynlig	Én gang i året eller oftere
Svært sannsynlig	Ti ganger i året eller oftere

Konsekvensbegreper er i tabellen nedenfor forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvent, Direktoratet for sivilt beredskap):

Begrep	Menneskelig liv og helse	Miljø (jord, vann, luft mm)
Ufarlig	Ingen personskade. Ikke sykefravær	Ingen forurensing av omgivelsene
En viss fare	Skade som fører til kortere sykefravær	Mindre «uregelmessighet» som påviselig ikke forårsaker skader på dyreliv eller flora
Farlig	En alvorlig personskade eller fraværskade på flere	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake lokale uregelmessigheter
Kritisk	Kan resultere i død for én person	Utslipp til vann luft eller jord som kan forårsake lokale skader
Katastrofalt	Kan resultere i mange døde	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake varige skader

7. Vedlegg:

- Illustrasjonsplan 1:500
- Terrengsnitt 1:500
- 3D illustrasjoner:
 - Oversiktsfoto fjernvirkning, høst
 - Bygget sett fra nord
 - Bygget sett fra sør, svalganger
 - Fugleperspektiv fra sørøst
 - Perspektiv nordfasade, sommer