



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes

Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12

E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)

[www.svk.no](http://www.svk.no)

### Tilleggsliste

**Utvalg:** Utvalg for plan og samferdsel  
**Møtedato:** 13.08.2015  
**Møtested:** Møterom Viksjøen, Rådhuset  
**Møtetid:** 10:00

Kirkenes, 12.08.2015

Wikan, Kurt  
leder

**SAKSLISTE:**

<b>Saksnr.:</b>	<b>Sakstittel:</b>	<b>Arkivsak:</b>	<b>U.off:</b>
050/15	DETALJREGULERING HESSENGVEIEN 2 - BEHANDLING ETTER OFFENTLIG ETTERSYN  Saksordfører: Kurt Wikan, <a href="mailto:kuwik@frisurf.no">kuwik@frisurf.no</a> , tlf. 90032225	14/2900	



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12  
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no  
www.svk.no

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Kvamme, Bernt Enhetsleder: Kvamme, Bernt, tlf. 78 97 74 84	Dato: 06.08.2015
Arkivsak: <arkivsaksnr>	
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	050/15	13.08.2015
Kommunestyret		

## DETALJREGULERING HESSENGVEIEN 2 - BEHANDLING ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

### Vedlagte dokumenter:

1 Bestemmelser for detaljregulering Hessengveien 2 030815.  
2 Beskrivelse for detaljregulering Hessengveien 2 060815  
Vedlegg 8 Reguleringskart\_1000 180515  
bjamje-266201510264 uttalelse stvv  
Innspill til detaljregulering av Hessengveien 2, hesseng senteret as  
UTTALELSE - DETALJREGULERING FOR HESSENGVEIEN 2 fylkesmannen i finnmark  
UTTALELSE - DETALJREGULERING HESSENGVEIEN 2 fylkeskommunen  
UTTALELSE - DETALJREGULERING HESSENGVEIEN 2 skogbrukssjefen  
UTTALELSE - DETALJREGULERINGSPLAN FOR HESSENGVEIEN 2 sametinget  
tiltakshavers Kommentarer til høringsuttalelser Hessengveien rev2

### Dokumenter i saken:

2015018169 KOMMENTARER TIL INNKOMNE HØRINGSUTTALELSER FOR  
DETALJREGULERING I HESSENGVEIEN  
2015016119 UTTALELSE - DETALJREGULERINGSPLAN FOR HESSENGVEIEN 2 GBN  
25/2/219 OG 25/2/209  
2015015948 INNSPILL TIL DETALJREGULERING AV HESSENGVEIEN 2  
2015015063 UTTALELSE - DETALJREGULERING FOR HESSENGVEIEN 2 I SØR-  
VARANGER KOMMUNE  
2015014950 UTTALELSE - FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR HESSENGVEIEN  
2  
2015014537 UTTALELSE - DETALJREGULERING HESSENGVEIEN 2 - PLANFORSLAG

UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN  
2015014260 MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL -  
DETALJREGULERING HESSENGVEIEN 2  
2015014128 UTTAELSE - DETALJREGULERING HESSENGVEIEN 2 GBN 25/2/334  
M.FL  
2015013612 REVIDERING - DETALJREGULERING PÅ HESSENGVEIEN 2  
2015013530 DETALJREGULERING HESSENGVEIEN 2 - PLANFORSLAG UTLAGT TIL  
OFFENTLIG ETTERSYN  
2015013221 MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL  
05.06.15: DETALJREGULERING HESSENGVEIEN 2  
2015012981 REGULERING HESSENGVEIEN 2

### **Kort sammendrag:**

Utbygger har ervervet tomten etter at storkiosk/gatekjøkken/motell ble totalskadd og revet etter brann i 2012.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til næringsvirksomhet, BN12: næringsvirksomhet som omfatter kontor, produksjon, varehåndtering, kunnskapshåndtering, tjenesteyting og småskala bevertning og hotell.

I tillegg skal det erverves noe areal fra naboeiendom som i hht kommuneplanens arealdel er avsatt til offentlig byggeområde.

Formålet med arbeidet er å detaljregulere området til butikk/næringsvirksomhet og bolig samt parkering og ett større grøntareal

Saken reiser prinsipielle spørsmål i fht utvikling av Hessengområdet, og særlig i forhold til lokalisering av nye dagligvarebutikker.

Planforslaget ble behandlet i møte 05.06.15 og vedtatt utlagt til offentlig ettersyn i 6 uker.

### **Faktiske opplysninger:**

En dagligvarehandel vil etablere seg i Hessengveien 2, mens det i dag mangler hybler til studentene i området. Det finnes derfor ett ønske om å kombinere disse to formålene. Det tilrettelegges for butikk i 1 etasje og boliger i 2 etasje. Samtidig mangler Fylkeskommunen parkering i fbm videregående skole. Det planlegges derfor også parkering og grøntareal.

Utvalg for plan og samferdsel har tidligere behandlet søknad om dispensasjon fra plankrav, og gitt avslag på denne. Samtidig gav utvalget sin tilslutning til arbeide med utarbeidelse av ny reguleringsplan, med hovedformålene butikk og boliger.

Om planforslaget.

Arealbruk

- Hovedbygget plasseres sørøst på tomten
- Det tilrettelegges for inngangsparti med tillat overdekning og trapp til andre etasje i nord og sør av bygget. I nord tilrettelegges det og for en varelevering i første etasjen med overdekning.
- Den eksisterende adkomsten stenges på grunn av dens nære plassering til riksveiens rundkjøring. Det legges til rette for en ny adkomstvei i nordvestre del av planområdet.
- Den regulerte gang- og sykkelveien på østsiden av Hessengveien beholdes med tilkobling til gang- og sykkelvegen langs E6.
- Det tilrettelegges for 2 parkeringer, ett plasseres sør vest på tomten og en plassert øst på tomten. Det skal å tilrettelegges for sykkelparkering.
- Det tilrettelegges for ett grønt uteareal mellom eksisterende studentboliger og de nye boligene (f\_F1). I området tilrettelegges det før en bål plass eller møtested av liknende karakter. Muligheten til en intern kommunikasjonsvei for gangtrafikk samt beplantning.
- Øst om hovedbygget plasseres sportsboder/uthus til boligene i andre etasjen.
- Området sør om hovedbygget skal beholdes som en fri sone mellom bebyggelsen og Ev 6 og skal fungere som en støydempet mot trafikken. Det tilrettelegges for sk. grønne voller og trær planteres. Grepet vil gi en mer organisk og grønn karakter til området samt skjerm for støy.

Det legges, med byggehøyder og utnyttelsesgrad, opp til en bebyggelse av samme karakter som øvrig bebyggelse i området.

Arkitekten har følgende begrunnelse for valgte løsninger;

- Hovedbygget plasseres sørøst på tomten, hvilket etter volumstudier viser seg vare mest hensiktsmessig med hensyn til kapasitet og trafikksituasjon.

Den nye avkjørselen vil betjene den nye forretningsvirksomheten samt tannhelsetjenesten og de allerede eksisterende studenthyblene på G.nr/b.nr: 25/2/334, slik det er vist i vedlagt Reguleringsplan (vedlegg 7). Løsningen gir en trafiksikker og forbedring ift. dagen situasjon.

Det avsettes ett større felles grønt uteareal mellom eksisterende studentboliger og de nye boligene (f\_F1). Beplanting og en en bål plass eller møtested av liknende karakter vil gi boligene en felles ute plass, øke fysiske aktiviteter og sosalt samvær.

Øst om hovedbygget legges sportsboder, di vil skjerme området mot parkeringen og vil skape ulike sekvenser av uterommet.

For områdene gjelder det at eksisterende vegetasjon forsøkes bevares. Delområder der den opprinnelige vegetasjonen er skadd eller fjernet skal revegeteres med lokale vegetasjonstyper.

I forbindelse med offentlig ettersyn har det kommet inn 6 uttalelser;

Statens Vegvesen, datert 26.06.15; ønsker endret ordlyd i bestemmelsenes pkt. 3.1.a ellers ingen merknader, endringen som foreslås er; «adkomst fra Hessengveien utformes i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100 kap. E.1.4.2.»

Kommentar; innspillet innarbeides i reviderte bestemmelser.

Fylkesmannen i Finnmark, datert 18.06.15;

Fylkesmannen anbefaler at kommunen tallfester støygrensene ut ifra anbefalingene gitt i retningslinje T-1442/2012.

Kommentar; Ved å beholde formuleringen i planbestemmelsene § 3.1 slik den er vil krav til støygrensene til enhver tid være bundet opp imot Miljødepartementets gjeldende retningslinjer, også når disse eventuelt revideres.

Anbefaler at kommunen sender inn plankartene til Kartverket for teknisk kvalitetskontroll om kommunen ikke allerede har gjort dette.

Kommentar; kvalitetskontroll er gjennomført.

Skogbrukssjefen i Finnmark, datert 19.06.15;

Uttaler at når mye eksiterende vegetasjon fjernes blir det viktig å skjømte de eksiterende trærne samt ivareta og sikre ny.

- Anbefaler at retningslinjer om tiltak i grøntområder utarbeides.

Kommentar; det kan med hjemmel i Plan og bygningslovens § 12-7 nr. 9 lages retningslinjer om skjøtsel og bruk av blant annet arealformål knyttet til grønnstruktur. Innspillet er ivarettatt.

Sametinget, datert 06.07.15; ingen merknader.

Fylkeskommunen, datert 17.06.15; ingen merknader.

Hessengsenteret AS, v/ Espen Marki, datert 06.07.15;

Hessengsenteret tar opp forhold i fbm by og tettstedsutvikling, som er kommentert i saksfremlegget i fbm førstegangs behandling av planen.

Kommentar; utvalg for plan og samferdsel har gjort en konkret vurdering av forholdene på stedet og funnet at det er akseptabelt i forhold til by- og tettstedsutvikling at det etableres kombinert formål bolig/forretning på stedet, og det kommenteres derfor ikke ytterligere.

Rådet for likestilling av funksjonshemmede;

Etter egne rutiner skal rådet for likestilling av funksjonshemmede ha plansaker som egne saker. Opprinnelig skulle rådet behandle saken 11.08.15. Møtet har blitt utsatt til 18.08.15, og uttalelsen ettersendes.

Tiltakshaver har kommentert innspillene i brev/epost av 06.08.15. Rådmannen finner ikke grunn til å kommentere disse ytterligere.

**Kommuneplanens hovedmål:**

*Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.*

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i

forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Målet om utvikling av Kirkenes som regionalt senter står fortsatt fast, jfr. samfunnsdelen og kommuneplanens arealdel. Hvorvidt etablering av ytterligere en detaljvarehandel med areal på 1200 m<sup>2</sup> på Hesseng kun dekker lokalt behov, må være gjenstand for politisk diskusjon.

Særlige vurdering i denne saken.

Saken reiser "klassiske" arealmessige vurderinger i den forstand at denne saken ikke skiller seg fra en rekke andre saker både i Sør-Varanger, og i Norge for de siste 25 år. Bygging like utenfor etablerte sentra oppfattes som gunstig fordi det er lett adkomst med egen bil, store parkeringsarealer og lignende.

Utvalg for plan og samferdsel gjorde imidlertid under førstegangs behandling en konkret vurdering av forholdene på stedet og fant ut at det er akseptabelt i forhold til by- og tettstedsutvikling at det etableres kombinert formål bolig/forretning på stedet, og det kommenteres derfor ikke ytterligere.

Infrastruktur: ingen spesielle, utover det som er nevnt ovenfor

Barn og ungdom: ingen spesielle, utover det som er nevnt ovenfor

Kompetansebygging: ingen spesielle, utover det som er nevnt ovenfor

Økonomi: ingen spesielle, utover det som er nevnt ovenfor

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov: ingen spesielle, utover det som er nevnt ovenfor. TEK 10 oppstiller egne krav både til byggutforming og uteareal.

**Alternative løsninger:**

**Forslag til innstilling:**

Med medhold i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Sør-Varanger kommunestyre «detaljregulering for Hessengveien 2,» med tilhørende bestemmelser og beskrivelse, revidert



06.08.15, planid 2030 2014005.

Nina Bordi Øvergaard  
kst. rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -

# Hessengveien 2

## Bestemmelser til Detaljregulering for Hessengveien 2, Sør-Varanger Kommune.

Dato: 27032015

Revidert: 11.05.15/06.08.15

Planid: 2030 2014005

Vedtatt;

Saksnr. 14/2900

### I

Det regulerte området, som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrenser, ligger i Hessengveien 2 og omfatter tometerne 25/2/334, 25/2/219 og 25/2/209 i Kirkenes, Sør Varanger kommune.

### II

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-5 er området regulert til:

1. Fellesbestemmelser
2. Bebyggelse og anlegg, jfr. § 12-5 nr 1.
  - 2.1. Andre typer bebyggelse og anlegg  
Uthus (SB) (sosikode 1589)
  - 2.2. Uteoppholdsareal (KG) (sosikode 1600)
  - 2.3. Kombinert bebyggelse og anleggsformål.  
Bolig/ Forretning (B/F) (sosikode 1801)
3. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur, jfr. 12-5 nr.2
  - 3.1. Kjøreveg f\_V 1-2 (sosikode 2011)
  - 3.3. Parkeringsplasser f\_P1-5(sosikode 2082)
4. Grønnstruktur, jfr. 12-5 nr. 3.  
Friområde F 1-2 (sosikode 3040)

### III

I henhold til Plan- og Bygningslovens § 12-7 gjelder disse bestemmelsene for det regulerte området.

## **1. Fellesbestemmelser;**

- 1.1.0. For all bebyggelse gjelder det at denne skal ha en god plassering i forhold til terreng og vegetasjon. Områdene skal søkes gitt et ensartet preg hva materialbruk, fargevalg, størrelse og form angår. Utearealene skal opparbeides på en estetisk god måte med klare grenser mellom vegetasjon, parkering og trafikkareal. Containere og lignende skal ligge avskjermet fra annen aktivitet. Eksisterende vegetasjon skal benyttes som avskjermende element og i størst mulig grad søkes bevart.
- 1.1.1. I området tillates bolig/forretningsvirksomhet innenfor formålsgrensen. Med dette menes dagligvarehandel og boliger for studenter som er basert på et lokalt marked og som ikke vil komme i konkurranseforhold med tilsvarende virksomheter i Kirkenes Sentrum.
- 1.1.2. For området Hessengveien 2 er det krav om situasjonsplan/utomhusplan/illustrasjon før bygging eller andre tiltak kan iverksettes. I situasjonsplanen skal det legges vekt på å skape et helhetlig uttrykk. det vil si at grøntarealer, parkeringsplasser og veiareal skall være godt planlagt. Bebyggelsen skal ligge innenfor formålsgrensen som vist på plankartet.
- 1.1.3. Parkeringsdekningen skal være tilfredsstillt i henhold til kommunens egen parkeringsvedtekter. Det skal avsettes areal for sykkelparkering, vist i situasjonsplanen.
- 1.1.4. Samferdselsanleggene skal være belyst i henhold til Statens Vegvesen Håndbok N100; Vei- og gateutforming.
- 1.1.5. Det skal sikre god tilgjengelig for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Alle bygg og uteområder med allmenn tilgjengelighet skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Kriterier nedfelt i TEK10 skal følges.
- 1.1.6. Skulle det under arbeidet komme frem gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktiviteter i planområdet, må arbeidet umiddelbart stanses og Finnmark Fylkeskommune og Sametinget varsles, jfr. Lov om Kulturminner av 1978, §8 (kulturminneloven).
- 1.1.7. Etter at denne planen er vedtatt er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med plankart eller reguleringsbestemmelser

## **2. Bebyggelse og anlegg, jfr. § 12-5 nr 1.**

### 2.1. Andre typer bebyggelse og anlegg. Uthus (UH) (sosikode 1589)

2.1 a. Områder er regulert til uthus, bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrensene som vist i plankartet.

2.1.b Bebyggelsens høyde skal ikke overskride 3 meter fra ferdig planert terreng.

2.1.c Takvinkel skal være mellom 0- 15 grader.

2.1.d Fargebruk bør ta hensyn til omgivelsen og ikke stikke seg ut, samt være i samsvar med hovedbygget.

2.1.e Tillatt BYA 80%.

### 2.3. Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Bolig/ Forretning (B/F) (sosikode 1801)

2.3.a Områder er regulert til forretning/boligbygg, bebyggelsen skal ligge innenfor formåls grensen som vist i plankartet. Forretning i første etasje, bolig i andre etasje.

2.3.b Tillatt BRA i første etasje = 1.200 m<sup>2</sup>.

2.3.c Max møne settes til kotehøyde 68 meter over havet.  
Den nye bebyggelsens mønehøyde skal då ikke overskride 10 meter fra ferdig planert terreng.

2.3.d Takvinkel skal være mellom 0-15 grader.

2.3.e Skiltplan for parkering og reklame skal leveres med byggesøknad.

2.3.f Innendørs lydnivå og støy på uteoppholdsarealer skal tilfredsstillende grenseverdier i T-1442/2012, eller senere vedtatte retningslinjer.

2.3.g Hessengveien 2 skal ha enkel og klar form med enkle fasader.

2.3.h Fargebruk bør ta hensyn til omgivelsen og ikke skille seg ut.  
Fargebruk skal godkjennes av bygningssjefen.

2.3.i Hessengveien 2 skal ha en fasade som har en ulik fargesetting fra Hessengveien 4 og 6.

2.3.j. Hessengveien 2 kan ha ulik fasadebehandling fra Hessengveien 4 og 6

## **3. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur.**

### 3.1 Kjøreveg f\_V1 og f\_V2 (sosikode 2011)

3.1 a Kjøreveier skal opparbeides i henhold til plankartet og skal fungere som felles adkomstveier. Avkjørsler er vist i plankartet. *Adkomst fra Hessengveien utformes i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100, kap. E.1.4.2.*

3.1.b Annen veigrunn, veiskjæringer og fyllinger skal beplantes eller opparbeides på annen tiltalende måte.

### 3.2. Parkeringsplasser fP1-9 (sosikode 2082)

3.2.a Parkeringsplasser skal opparbeides som vist i plankartet.

3.2.b f\_F1 og f\_F2 er privat og tilhører eksisterende byggene langs Hessengveien nordover, eiendomen 25/2/334.

3.2.c f\_F3 – f\_F5 er privat og tilhører det nye næring/bolig-bygget som tilhører eiendomen 25/2/334, 25/2/219 samt 25/2/209 .

3.2.d Parkeringsplasserne f\_F6 - f\_F9 tilhører Fylkeskommunen, eiensommen 25/2/209 og vil brukes av skolen samt de nye elevboligerne.

### 3.3. Sykkelparkering f\_SP (sosikode 2082)

3.3.a Sykkelparkering skal opparbeides som vist i plankartet.

## **4. Grønnstruktur.**

### 4.1. Friområde (sosikode 3040)

4.1.a For områdene gjelder det at eksisterende vegetasjon søkes bevart. Delområder der den opprinnelige vegetasjonen er skadd eller fjernet skal revegeteres med lokale vegetasjonstyper.

4.1.b I området f\_F1 tillates bygninger og konstruksjoner som har en naturlig tilknytning til friområdet og som ikke kommer i konflikt med områdets intensjon samt ny beplantning. Det tillatts intern kommunikasjongsangvei gjennom friområdet.

4.1.c I området f\_F2 skal beholdes som en frisone mellom bebyggelsen og EV6 og skal fungere som en støydemping mot trafikken. Det er krav om avskjermning, som skal gjennomføres med grønne voller samt beplantning (vegetasjon/ trær)  
Det tillatts intern kommunikasjongs/gangvei gjennom friområdet.

Området skal avskjermes med beplantning eller grønne voller.

*4.1. d. Med hjemmel i § 12-7 nr. 9 gis følgende retningslinjer til arealformålet;*

*For å få optimal funksjon som både parktrær, leskog og pent element tillates det at trær i grøntområdet tynnes, stammekvistes og skjøttes.*

# Planbeskrivelse

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

Planens ID: 2030 2014005

ArkivsakID: 14/2900

Varsel om oppstart: 06.01.2015

1.gangs behandling:

Utlagt til offentlig ettersyn:

Dato for siste revisjon: 11.05.15/ 06.08.15

2.gangs behandling:

Dato for vedtak i kommunestyret:



# Innholdsfortegnelse

<b>1. BAKGRUNN FOR REGULERINGEN.....</b>	<b>4</b>
1.1 Om forslagsstiller .....	4
1.2 Forhold til overordnet planverk.....	4
1.3 Mål og ambisjoner .....	4
1.4 Planavgrensning .....	4
1.5 Andre planer i område.....	4
1.6 Vurdering av kravet til konsekvensutredning .....	4
1.7 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser .....	5
<b>2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET .....</b>	<b>5</b>
2.1 Beliggenhet.....	5
2.2 Planstatus .....	6
2.3 Eiendomsforhold .....	6
2.4 Annen relevant informasjon .....	6
2.5 Tilstand og bruk .....	7
<b>3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....</b>	<b>7</b>
3.1 Om planprosessen.....	7
3.2 Innspillene ifm oppstartsvarsel .....	8
<b>4. PLANFORSLAGET .....</b>	<b>9</b>
4.1 Arealbruk.....	10
4.2 Begrunnelse for valgte løsninger .....	10
4.3 Gjennomføring .....	11
<b>5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>11</b>
<b>6. RISIKO OG SÅRBARHETS ANALYSE (ROS) .....</b>	<b>12</b>
<b>7. BEHANDLING AV PLANFORSLAGET .....</b>	<b>16</b>
7.1 Offentlig ettersyn.....	16
7.2 Innspillene ifm offentlig ettersyn.....	16
7.3 Endringer i planforslaget.....	17

# 1. Bakgrunn for reguleringen

## 1.1 Om forslagsstiller

### Tiltakshaver:

- Rundkjøringa AS

### Konsulent:

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

## 1.2 Forhold til overordnet planverk

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

## 1.3 Mål og ambisjoner

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

## 1.4 Planavgrensning

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

## 1.5 Andre planer i område

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

## 1.6 Vurdering av kravet til konsekvensutredning

- Tiltaket har vurderts etter oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredning,



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

### 1.7 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser

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

## 2. Beskrivelse av planområdet

### 2.1 Beliggenhet

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





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

## 2.5 Tilstand og bruk



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

## 3. Planprosess og medvirkning

### 3.1 Om planprosessen

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

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

### **3.2 Innspillene ifm oppstartsvarsel**

#### Innspill fra Statens vegvesen 04.02.2015:

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

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

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

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

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

#### Innspill fra Sametinget, 23.01.2015

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

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

#### Innspill fra Fylkesmannen i Finnmark 21.01.2015

Vil at tiltakshavere bruker seg av reguleringsplanveilederen på [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)

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

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

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

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

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

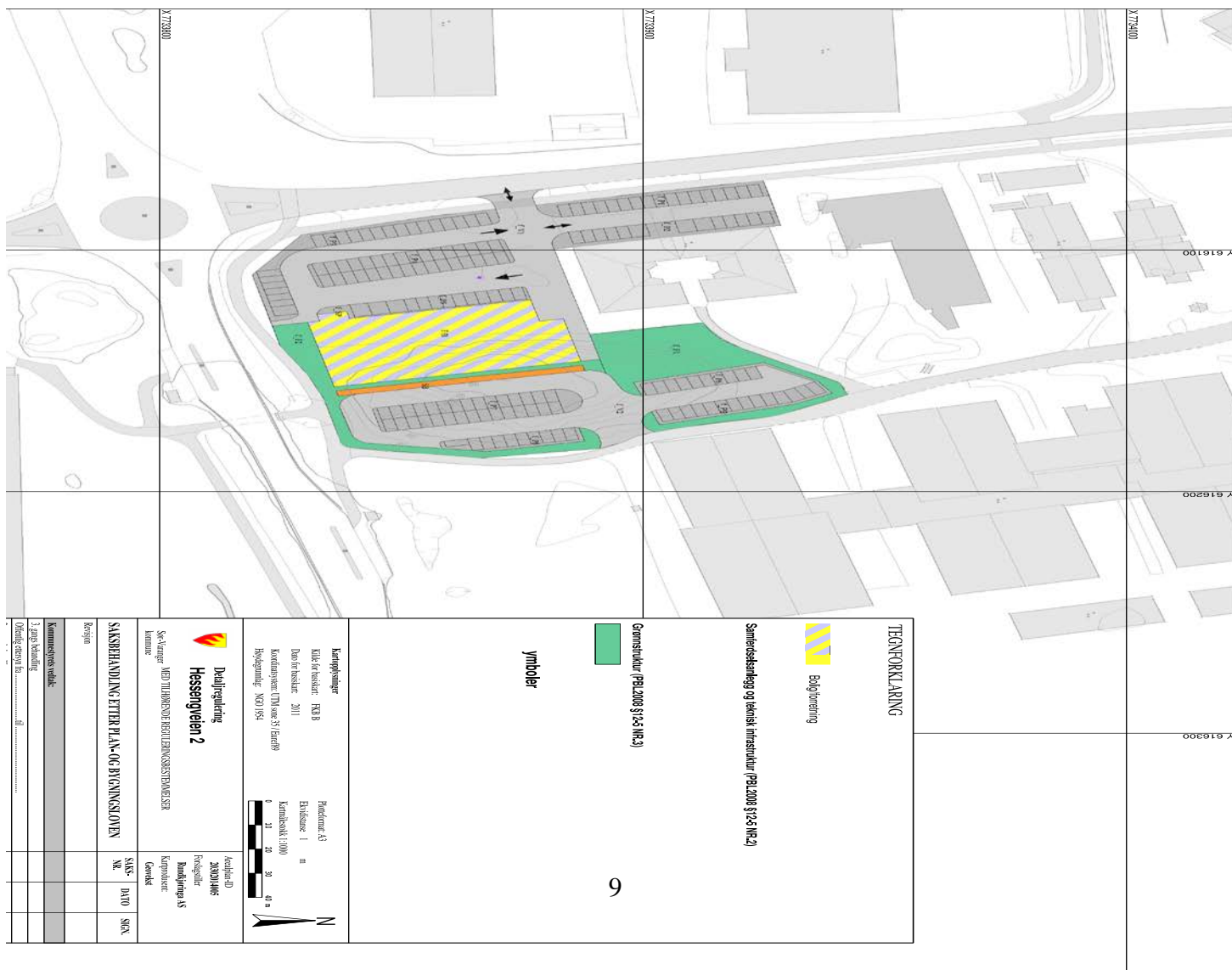
Kommentar: Reguleringsveilederen er brukt under planarbeidet, planarbeidet har følget plan og bygningsloven (pbl), grad av utnyttelse fastsettes i reguleringsbestemmelsene. En støyutredning er gjenført (vedlegg 6) samt en ROS-analyse (vedlegg 3)

## Innspill fra Finmarks fylkeskommune 14.01.2014

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

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

## 4. Planforslaget



#### 4.1 Arealbruk

- Hovedbygget plasseres sørøst på tomten
- Det tilrettelegges for inngangsparti med tillat overdekking og trapp til andre etasje i nord og sør av bygget. I nord tilrettelegges det og for en varelevering i første etasjen med overdekking.
- Den eksisterende adkomsten stenges på grunn av dens nære plassering til riksveiens rundkjøring. Det legges til rette for en ny adkomstvei i nordvestre del av planområdet.
- Den regulerte gang- og sykkelveien på østsiden av Hessengveien beholdes med tilkobling til gang- og sykkelvegen langs E6.
- Det tilrettelegges for 2 parkeringer, ett plasseres sør vest på tomten og en plassert øst på tomten. Det skal å tilrettelegges for sykkelparkering.
- Det tilrettelegges for ett grønt uteareal mellom eksisterende studentboliger og de nye boligene (f\_F1). I området tilrettelegges det før en bål plass eller møtested av liknende karakter. Muligheten til en intern kommunikasjonsvei for gangtrafikk samt beplantning.
- Øst om hovedbygget plasseres sportsboder til boligene i andre etasjen.
- Området sør om hovedbygget skal beholdes som en fri sone mellom bebyggelsen og Ev 6 og skal fungere som en støydemper mot trafikken. Det tilrettelegges for sk. grønne voller og trær planteres. Grepet vil gi en mer organisk og grønn karakter til området samt skjerm for støy.
- Det legges, med byggehøyder og utnyttelsesgrad, opp til en bebyggelse av samme karakter som øvrig bebyggelse i området.

#### 4.2 Begrunnelse for valgte løsninger

- Hovedbygget plasseres sørøst på tomten, hvilket etter volumstudier viser seg være mest hensiktsmessig med hensyn til kapasitet og trafikksituasjon.
- Den nye avkjørselen vil betjene den nye forretningsvirksomheten samt tannhelsetjenesten og de allerede eksisterende studenthyblene på G.nr/b.nr: 25/2/334, slik det er vist i vedlagt Reguleringsplan (vedlegg 7). Løsningen gir en trafiksikker og forbedring ift. dagen situasjon.
- Det avsettes ett større felles grønt uteareal mellom eksisterende studentboliger og de nye boligene (f\_F1). Beplantning og en en bål plass eller møtested av liknende karakter vil gi boligene en felles uteplass, øke fysiske aktiviteter og sosalt samvær.

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

#### 4.3 Gjennomføring

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

### 5. Virkninger av planforslaget

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

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

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

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

## 6. Risiko og sårbarhets analyse (ROS)

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

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

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

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

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



Mulige uønskede hendelser:

Potensielle risikoområder	Sannsynlighet	Konsekvensvurdering
a) Trafikkstøy	Svært sannsynlig	En viss fare
b) Trafikkstøv	Meget sannsynlig	En viss fare
c) Trafikkulykker	Sannsynlig	Farlig
d) Snøras	Usannsynlig	Ufarlig
e) Jord-/leirras (geoteknikk)	Usannsynlig	Ufarlig
f) Flom	Usannsynlig	Ufarlig
g) Nye høyspentlinjer	Lite sannsynlig	En viss fare

I selve analysen benyttes en del sannsynlighetsbegreper. I tabellen nedenfor er disse begrepene forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvens, Direktoratet for sivilt beredskap):

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

Det brukes også en del konsekvensbegreper i analysen. I tabellen nedenfor er også disse begrepene forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvent, Direktoratet for sivilt beredskap):

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

RISIKOVURDERINGSSKJEMA - Samfunnssikkerhet og beredskap

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

Virksomhetsbasert sårbarhet			
a) Er det i planområdet fare mht elektromagnetisk felt fra kraftledninger? ( <a href="http://www.stralevernet.no/">http://www.stralevernet.no/</a> )	IA	0503.2015	LG
b) Medfører planforslaget risiko (ulykker, støy, støv, etc.) i forbindelse med nærhet til veitrafikk/transportnett, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplasser?	SK	05032015	LG
c) Er det i planområdet fare mht. industrianlegg - brann/eksplosjon, virksomheter hvor kjemikalieutslipp og andre forurensninger kan forekomme, lagringsplasser (industrianlegg, havner, bensinstasjoner) hvor farlige stoffer lagres?	OK	05032015	LG

- OK= sjekket og i orden.
- UN= utredes nærmere i byggeprosessen
- IA= ikke aktuell i denne saken
- SK= se kommentar i vedlegg til sjekklista

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

- Jordskred
- Værforhold
- Radon
- Elektromagnetiske felt fra kraftledninger

Andre kommentarer i forhold til risikovurderingsskjemaet:

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

## 7. Behandling av planforslaget

### 7.1 Offentlig ettersyn

*1.gangs behandling i planutvalget.*

Utvalg for Plan og samferdsel behandlet saken i møte 05.06.15 og fattet følgende vedtak;

*Med medhold i Plan –og bygningslovens § 12-10 vedtar utvalg for Plan og samferdsel å legge følgende planforslag ut til offentlig ettersyn; «detaljregulering for Hessengveien 2», med tilhørende bestemmelser og beskrivelse, datert 11.05.15, planid 2030 2014005.*

Planen var utlagt i tidsrommet 13.06.15 – 27.07.15 og det kom inn 6 uttalelser til planforslaget. Det ble ikke stilt krav om åpne møter eller lignende fra planmyndigheten, og tiltakshaver har ikke gjennomført noe slikt av eget initiativ.

### 7.2 Innspillene ifm offentlig ettersyn

Det kom inn 6 uttalelser i sakens anledning;

Statens Vegvesen, datert 26.06.15; ønsker endret ordlyd i bestemmelsenes pkt. 3.1.a ellers ingen merknader, endringen som foreslås er; «adkomst fra Hessengveien utformes i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100 kap. E.1.4.2.»

Kommentar; innspillet innarbeides i reviderte bestemmelser.

Fylkesmannen i Finnmark, datert 18.06.15;

Fylkesmannen anbefaler at kommunen tallfester støygrensene ut ifra anbefalingene gitt i retningslinje T-1442/2012.

Kommentar; Ved å beholde formuleringen i planbestemmelsene § 3.1 slik den er vil krav til støygrensene til enhver tid være bundet opp imot Miljødepartementets gjeldende retningslinjer, også når disse eventuelt revideres.

Anbefaler at kommunen sender inn plankartene til Kartverket for teknisk kvalitetskontroll om kommunen ikke allerede har gjort dette.

Kommentar; kvalitetskontroll er gjennomført.

Skogbrukssjefen i Finnmark, datert 19.06.15;

Uttaler at når mye eksiterende vegetasjon fjernes blir det viktig å skjytte de eksiterende trærne samt ivareta og sikre ny.

- Anbefaler at retningslinjer om tiltak i grøntområder utarbeides.

Kommentar; det kan med hjemmel i Plan og bygningslovens § 12-7 nr. 9 lages retningslinjer om skjøtsel og bruk av blant annet arealformål knyttet til grønnstruktur. Innspillet er ivaretatt.

Sametinget, datert 06.07.15; ingen merknader.

Fylkeskommunen, datert 17.06.15; ingen merknader.

Hessengsenteret AS, v/ Espen Marki, datert 06.07.15;

Hessengsenteret tar opp forhold i fbm by og tettstedsutvikling, som er kommentert i saksfremlegget i fbm førstegangs behandling av planen.

Kommentar; utvalg for plan og samferdsel har gjort en konkret vurdering av forholdene på stedet og funnet at det er akseptabelt i forhold til by- og tettstedsutvikling at det etableres kombinert formål bolig/forretning på stedet, og det kommenteres derfor ikke ytterligere.

Tiltakshaver har kommentert innspillene i brev/epost av 06.08.15. Kommentarene er gjengitt nedenfor i pkt. 7.4.

### **7.3 Endringer i planforslaget.**

Det er med bakgrunn høringsuttalelsene gjort to endringer i planens bestemmelser, jfr. uttalelse fra Statens Vegvesen, pkt. 3.1.a og uttalelse fra Skogbrukssjefen, nytt pkt. 4.1.d.

### **7.4. Tiltakshavers merknader til uttalelser i forbindelse med 1. gangs høring. Hessengveien 2.**

06.08.15.

Nedenfor er alle innspill referert, med en kort kommentar til hver enkelt.

**Fra:** Skogbrukssjefen i Finnmark

**Dato:** 19.06.2015

**Uttalelse:**

- Uttaler at når mye eksiterende vegetasjon omprosjekteres blir det viktig å skjøtte de eksiterende trærne samt ivareta og sikre ny foryngelse.
- Anbefaler at retningslinjer om tiltak i grøntområder utarbeides.

**Kommentar:**

- Retningslinjer om tiltak i grøntområder legges inn i detaljreguleringens planbeskrivelse, etter Skogbrukssjefens forslag: "For å få optimal funksjon som både parktrær, leskog og pent element tillates det at trær i grøntområdet tynnes, stammekvistenes og skjøttes."

**Fra:** Fylkesmannen i Finnmark

**Dato:** 25.06.2015

**Uttalelse:**

- I planbestemmelsene §3.1 Boligbebyggelse er det stilt krav om at grenseverdier i Miljødepartementets retningslinje T-1442 ikke skal overstiges. Fylkesmannen anbefaler at kommunen tallfester støygrensene ut ifra anbefalingene gitt i retningslinje T-1442/2012.
- Anbefaler at kommunen sender inn plankartene til Kartverket for teknisk kvalitetskontroll om kommunen ikke allerede har gjort dette.

**Kommentar:**

- Ved å beholde formuleringen i planbestemmelsene § 3.1 slik den er vil krav til støygrensene til enhver tid være bundet opp imot Miljødepartementets gjeldende retningslinjer, også når disse eventuelt revideres. Den rådgivende ingeniøren på akustikk som vi innhenter tjenester fra har i forbindelse med utarbeidelsen av planbestemmelsene anbefalt denne måten å formulere bestemmelsen på. Vi mener av den grunn at det er best å beholde formuleringen slik den er skrevet.
- Har ingen synspunkter på dette ettersom uttalelsen er til kommunen.

**Fra:** Statens Vegvesen

**Dato:** 26.06.2015

**Uttalelse:**

- Mener at deres innspill til oppstartvarslet stort sett er ivaretatt i planforslaget, de har derfor ingen spesielle merknader, utover et forslag til endring i planbestemmelsenes § 3.1 A.

**Kommentar:**

- I planbestemmelsen § 3.1 A revideres teksten etter Statens vegvesens forslag: "Kjøreveier skal opparbeides i henhold til plankartet og skal fungere som felles adkomstveier. Avkjørsler er vist i plankartet. Atkomst fra Hessengveien utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok N100, kap. E.1.4.2."

**Fra:** Sametinget

**Dato:** 09.07.2015

**Uttalelse:**

- Sametinget har ingen merknader til planforslaget

**Kommentar:**

-

**Fra:** Espen Marki for Hessengsenteret AS

**Dato:** 06.07.2015

**Uttalelse:**

- Marki uttaler at hvis man godtar en omregulering av offentlig formål for å legge til rette for en stor dagligvare butikk kan man i fremtiden vanskelig si nei til andre omreguleringer og bygging av store handelsvirksomheter tilknyttet Hesseng.
- Uttaler at området som i dag mangler reguleringsplan 25/2/219 ligger utenfor det området som i dag er regulert til "Hesseng Sentrum".

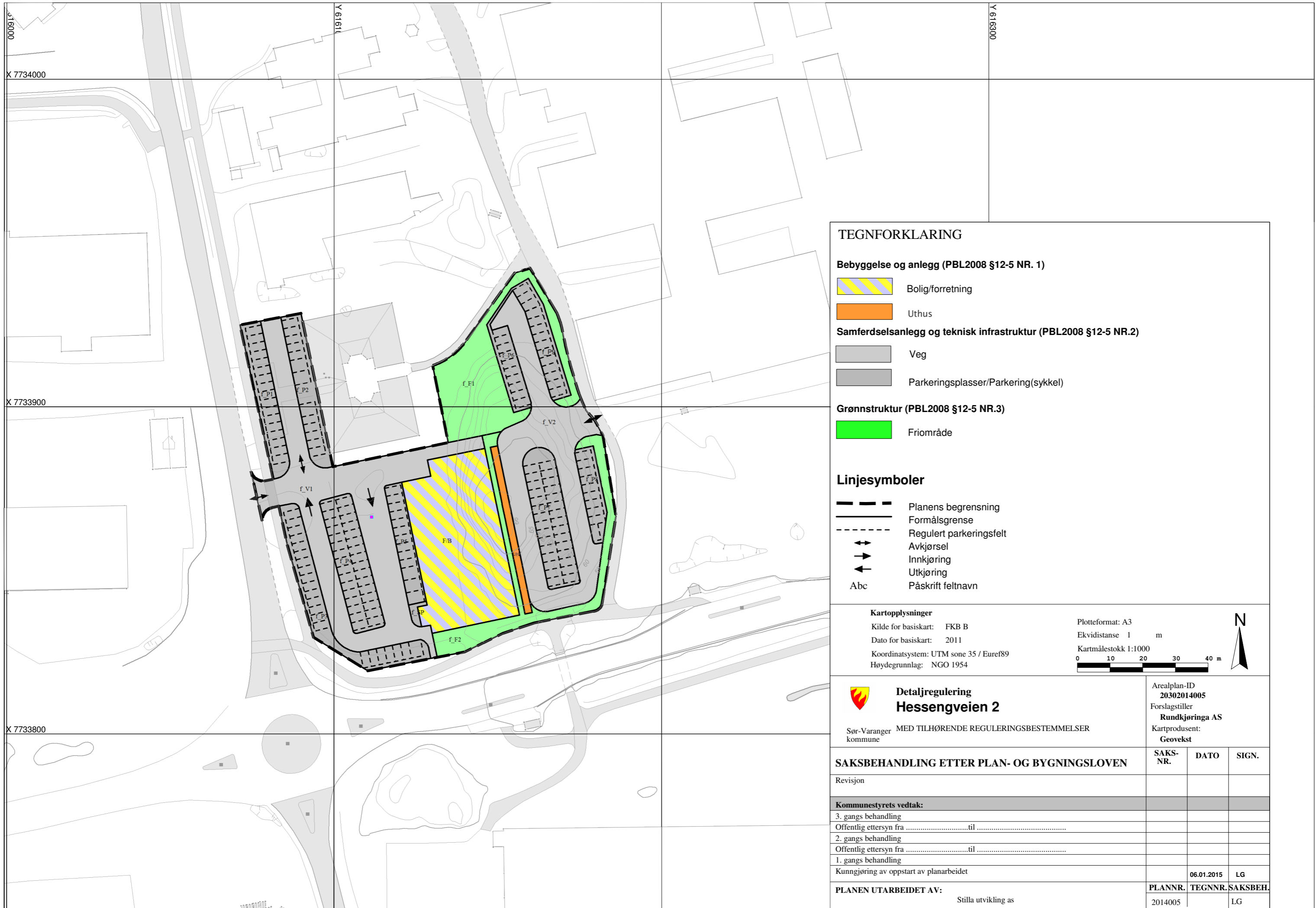
- Uttaler at bygningsmassen som er planlagt i all hovedsak er plassert på områder som i dag er regulert til offentlige bygninger, samtidig som uregulert areal 25/2/219 hvor det tidligere var plassert en mix kiosk i all hovedsak vil bli benyttet til parkering.
- Uttaler at det fremstår som prosjektet benytter elevboliger som brekkstang for å få bygget en dagligvarevirksomhet med størrelse langt utover mulighetene opprinnelig tomt gir.
- Uttaler at bygging av handelsvirksomhet på eksisterende tomt 25/2/219 og hybelbygg på tomter for offentlig bygg ville kunne være en bedre løsning for omgivelsene og i tråd med dagens praksis.

#### **Kommentar:**

- Forslaget til detaljregulering muliggjør etablering av tiltrenge elevhybler, parkeringsplasser til Kirkenes Videregående skole, uteareal til eksisterende og nye elevhybler, forretningslokaler med parkeringsbehov i et trafikalt knutepunkt tilknyttet et lokalt senterområde samt en avklart avkjøring fra Hessengveien. For å oppnå dette innebærer detaljreguleringen en omregulering av noe offentlig areal til forretning/bolig. Dette utgjør en mindre del av detaljreguleringens totale areal. Det er ikke slik at omreguleringen av offentlig formål kun tjener den hensikt å legge til rette for en dagligvarebutikk slik man kan få inntrykk av når man leser uttalelsen fra innsender. Det areal i planforslaget som er avsatt til Bolig/forretningsformål tillater kun etablering av en nærmarkedsbutikk etter dagens dagligvarekonsepter. Tiltakshaver legger vekt på at arealet til forretningsformål ikke er stort nok til et fjernmatkonsept / en stor dagligvareforretning som søker å trekke folk langveis fra til Hesseng. Dette underbygges av det faktum at Norgesgruppen, som skal etablere KIWI-forretning i bygget, har Joker og Kiwi som sine nærmatkonsepter, mens konseptene Ultra, Meny, Eurospar og Jacobs er konsernets konsepter for dagligvareforretninger som baserer seg på tilreisende kunder.
- Området gnr/bnr 25/2/219 som i dag er uregulert er avsatt til næringsområde B12 i kommuneplanens arealdel. Næringsområdet B12 grenser til Hesseng sentrum og er i likhet med dette området et trafikalt knutepunkt.
- Plasseringen av bygningsmassen i forslaget til detaljregulering gir en oversiktlig trafikal situasjon i rundkjøringen på Hesseng. Plasseringen av elevhyblene med umiddelbar nærhet til Kirkenes Videregående skole og de øvrige elevhyblene, tilrettelegger for nødvendig rasjonelle samdrift og tilsyn for den totale elevhybelmassen.
- Vi registrerer at uttalelsen sår tvil om tiltakshavers intensjon med forslaget til detaljregulering. Tiltakshaver er klar på at intensjonen med detaljreguleringen er å legge til rette for elevhybler, forretningslokaler med tilhørende parkering i et trafikalt knutepunkt, parkeringsplasser for Kirkenes Videregående skole samt utearealer for eksisterende og nye elevhybler. Det er ikke reguleringsplanens formål å beskytte privat, konkurranseutsatt virksomhet.
- Det er uklart for plankonsulent hva innsender legger i begrepet ”i tråd med dagens praksis” og hva som er grunnene til at innsenders skisserte løsning er bedre for omgivelsene. Det er i dag liten aktivitet på gnr/bnr 25/2/219 på tross av sentral plassering i et lokalt trafikknutepunkt på Hesseng. Vi



ønsker å presisere at detaljreguleringen løser utfordringer omgivelsene har i dag. Den legger til rette for elevhybler det er et uttalt behov for, den legger til rette for parkeringsplasser for Kirkenes Videregående skole som det er et uttalt behov for, og den skaper en avklart avkjørsel fra Hessengveien.







**TEGNFORKLARING**

**Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR. 1)**

-  Bolig/forretning
-  Uthus



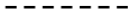




**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)**

-  Veg
-  Parkeringsplasser/Parkering(sykkle)

**Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)**

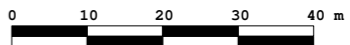
-  Friområde

**Linjesymboler**

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert parkeringsfelt
-  Avkjørsel
-  Innkjøring
-  Utkjøring
-  Påskrift feltnavn

**Kartopplysninger**

Kilde for basiskart: FKB B  
 Dato for basiskart: 2011  
 Koordinatsystem: UTM sone 35 / Euref89  
 Høydegrunnlag: NGO 1954

Plotteformat: A3  
 Ekvidistanse 1 m  
 Kartmålestokk 1:1000  




 **Detaljregulering Hessengveien 2**

Sør-Varanger kommune MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Arealplan-ID **20302014005**  
 Forslagstiller **Rundkjøringa AS**  
 Kartprodusent: **Geovekst**

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

Revisjon	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
<b>Kommunestyrets vedtak:</b>			
3. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra .....			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra .....			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		06.01.2015	LG
<b>PLANEN UTARBEIDET AV:</b>	<b>PLANNR.</b>	<b>TEGNNR.</b>	<b>SAKSBEH.</b>
Stilla utvikling as	2014005		LG



## Statens vegvesen

Sør-Varanger kommune  
Plan og byggesak  
9900 KIRKENES

Behandlende enhet:  
Region nord

Saksbehandler/innvalgsnr:  
Bjame Mjelde - 78941792

Vår referanse:  
2015/073638-004

Deres referanse:  
Saksnr.: 14/2900/17

Vår dato:  
26.06.2015

### Høringsuttalelse - forslag til detaljregulering for Hessengveien 2

*Statens vegvesen viser til kunngjøring om offentlig ettersyn datert 11.06.2015. Statens vegvesen har ansvar for å sørge for at føringer Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.*

Da våre innspill til oppstartvarselet stort sett er ivaretatt i planforslaget, har vi ingen spesielle merknader, ut over et forslag til endring i planbestemmelsenes § 3.1 a.

#### Saksopplysninger

Formålet med planarbeidet er å regulere et område til butikk/næringsvirksomhet og bolig, samt parkering og grøntareal. Boligdelen er tenkt rettet inn mot videregående skoles behov for elevhybler. Området er i dag ikke bebygget, ettersom daværende bygningsmasse brant ned for noen år siden.

#### Arealpolitiske føringer for planarbeidet

Vår interesse i saken er særlig knyttet til vårt sektoransvar, som bl.a. omfatter:

- Trafikksikkerhet og framkommelighet
- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Forhold for gående og syklende
- Universell utforming av transportsystemet
- Støy
- Lover, forskrifter og vegnormaler

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region nord  
Postboks 1403  
8002 Bodø

Telefon: 02030  
Telefaks: 75 55 29 51  
firmapost-nord@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Båtsfjordveien 18  
9815 VADSØ

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Landsdekkende regnskap  
9815 Vadsø  
Telefon:  
Telefaks:

### **Vår vurdering av planforslaget**

I vårt innspill til oppstartvarselet tok vi bl.a. opp følgende tema:

- Atkomst fra eiendommen til gang- og sykkelveg langs E6
- Atkomst fra Hessengveien til planområdet i forhold til rundkjøring på E6
- Vegtrafikkstøy fra E6
- Tilrettelegging av uteareal for mye trafikanter
- Sykkelparkering
- Universell utforming

Etter det vi kan se har forslagsstiller tatt hensyn til våre innspill. I planbeskrivelsen omtales ivaretagelse av bestemmelsene i vegnormalen N100 flere ganger. Dette er bra, men vi kunne tenkt oss at dette også gikk fram av planbestemmelsene: At atkomsten til Hessengveien (§ 3.1 a) skal utformes i henhold til N100, kap. E.1.4.2.

### **Forslag til endringer av planen**

Ut fra drøftingen ovenfor foreslår vi følgende ordlyd i planbestemmelsenes § 3.1 a:

Kjøreveier skal opparbeides i henhold til plankartet og skal fungere som felles adkomstveier. Avkjørsler er vist i plankartet. *Atkomst fra Hessengveien utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok N100, kap. E.1.4.2.*

(Teksten i kursiv skrift er vårt tilleggsforslag)

### **Konklusjon**

Vi mener at planforslaget har ivare tatt våre innspill på en god måte, og har ingen øvrige merknader.

Dette brev sendes kun som e-post.

Vegavdeling Finnmark, seksjon plan og forvaltning  
Med hilsen

Bjarne Mjelde  
rådgiver

**Fra:** Espen Marki <emarki@online.no>  
**Sendt:** 6. juli 2015 09:19  
**Til:** Postmottak  
**Emne:** Innspill til detaljregulering av Hessengveien 2, PlanID 2030 2014005

Innspill til detaljregulering av Hessengveien 2, PlanID 2030 2014005

- Viktig av politikerne å skape forutsigbarhet for eksisterende virksomheter.

Godtar man en omregulering av områder regulert til offentlige formål for å legge til rette for en stor dagligvarebutikk kan man i fremtiden vanskelig kan si nei til andre omreguleringer og bygging av store handelsvirksomheter tilknyttet Hesseng.

Eksisterende virksomheter i området "Hesseng sentrum" har ikke ved sine investeringer kunne forutse eventuelle bedre plasserte handelslokaler utenfor/ved innkjøringen til Hesseng sentrum av den størrelsen som blir presentert i Detaljreguleringen for Hessengveien 2, da området opprinnelig besto av liten kiosk på liten tomt og offentlig areal.

- Området som i dag mangler reguleringsplan 25/2/219 ligger utenfor arealet som i dag er regulert til "Hesseng sentrum". Øvrige arealer rundt tomten og innkjøringer på østsiden av Hessengveien er alle regulert til OB 18, offentlige bygninger.

Bygningsmassen som er planlagt ligger i all hovedsak plassert på områder som i dag er regulert til offentlige bygninger, samtidig som uregulert areal 25/2/219 hvor det tidligere var plassert en Mix kiosk i all hovedsak vil bli benyttet til parkering.

- Det er viktig med bygging av elevboliger. Men, det fremstår for oss at dette prosjektet alene benytter elevboliger som brekkstang for å få bygget en dagligvarevirksomhet med en størrelse langt utover mulighetene opprinnelig tomt gir. Bygging av handelsvirksomhet på eksisterende tomt 25/2/219 og hybelbygg på tomter for offentlige bygg OB18, 25/2/334 og 25/2/209 ville kunne være en bedre løsning for omgivelsene og i tråd med dagens praksis.

Mvh  
Espen Marki  
For Hesseng senteret AS



FYLKESMANNEN I FINNMARK  
Miljøvern avdelingen

FINNMÁRKKU FYLKKAMÁNNI  
Birasahttenbássodat

Sør-Varanger kommune

Postboks 406  
9915 Kirkenes

SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
25 JUNI 2015		
Saksnr: 14/2900-	Dok nr:	Off vurdering: Kopi til:

Deres ref  
14/2900/17

Deres dato  
11.6.2015

Vår ref  
Sak 2015/67  
Ark 421.4

Vår dato  
18.06.2015

Saksbehandler/direkte telefon: Harriet Reiestad - 78 95 03 68

## Høringsuttalelse til detaljregulering for Hessengveien 2 i Sør-Varanger kommune

Fylkesmannen viser til brev datert 11. juni 2015.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for bebyggelse og anlegg (forretning og hybler), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kjøreveg og parkeringsplasser) og grønnstruktur i Hessengveien 2.

Fylkesmannen har følgende merknader til planarbeidet:

I planbestemmelsene er det stilt krav om at innendørs lydnivå og støy på uteoppholdsarealer skal tilfredsstillende grenseverdier gitt i T-1442/12. Vi anbefaler at kommunen tallfester støygrensene ut fra de anbefalingene som er gitt i retningslinje T-1442/2012.

Dersom kommunen ikke allerede har gjort det, anbefaler vi at plankartene sendes Kartverket til teknisk kvalitetskontroll. Det er viktig at produktspesifikasjonen følges for å unngå feil som kan føre til juridiske eller planfaglige uklarheter i ettertid. Av erfaring vet vi at plankart, som i utgangspunktet ser riktige ut, likevel ikke alltid er i samsvar med produktspesifikasjonen.

Utarbeides plankartet etter reglene i forskriften og NPAD, vil plandataene kunne gjøres tilgjengelig for nedlasting via den nasjonale geografiske infrastrukturen (Norge digitalt), jmfør kart- og planforskriften § 14 siste ledd. Plandataen vil dessuten kunne brukes til å gjennomføre ulike analyser om arealbruk i kommunen. På sikt vil plandata som følger regelverket, kunne automatisere kommunens KOSTRA-rapportering. Å følge reglene for framstilling av arealplan vil også være med på å tilrettelegge for automatisert byggesaksbehandling for enklere tiltak.

Plankart som skal kontrolleres sendes som SOSI-fil og pdf-fil til [planVadso@kartverket.no](mailto:planVadso@kartverket.no).

Utover dette har vi ingen merknader til planforslaget.

Med hilsen

Margareth W. Sundfør  
seksjonsleder

Harriet Reiestad  
rådgiver

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift.*



FINNMARK FYLKESKOMMUNE  
FINNMÁRKKU FYLKKAGIELDA  
Sentraladministrasjonen  
Guovddášhálddahus

Sør-Varanger kommune  
Postboks 406  
9915 KIRKENES

Vår dato: 16.06.2015	Vår ref: 201400078-9	
Arkivkode: ---	Deres ref: 14/2900/17 - Kvamme, Bernt	
Gradering:	Saksbehandler: Hans Anders Theisen Telefon: +4778963012 Hans.Anders.Theisen@ffk.no	
Saksnr: 14/2900	Dok.nr:	Off vurdering:
		Kopi til:

## Uttalelse til offentlig ettersyn - detaljregulering Hessengveien 2 gnr. 25/2/334 m.fl. Sør-Varanger

Finnmark fylkeskommune viser til e-post datert 11.6.2015  
Seksjon for plan-, kulturminne- og miljø koordinerer fylkeskommunens uttalelser i plansaker.

Finnmark fylkeskommune er fornøyd med at våre innspill i saken er ivaretatt. Fylkeskommunen har ingen merknader til detaljregulering for Hessengveien 2.

Denne uttalelsen er gitt på vegne av Finnmark fylkeskommune. Vi gjør for øvrig oppmerksom på at det skal hentes inn en egen uttalelse fra Sametinget, avdeling for miljø, areal og kulturminner Finnmark.

Med hilsen  
  
Stein Tage Domaas  
plan- og kulturminnesjef

  
Hans Anders Theisen  
arealplanveileder

Kopi til: Fylkesmannen i Finnmark - Miljøvernavdelinga, Statens hus, 9815 VADSØ  
Sametinget / Sámediggí, Ávjovárgeaidnu 50, 9730 Kárášjohka/Karasjok

Postadresse  
Postboks 701  
9815 VADSØ  
postmottak@ffk.no

Besøksadresse  
Henry Karlsens plass 1  
9800 VADSØ  
www.ffk.no

Telefon +47 78 96 30 00  
Telefaks +47 78 96 30 01

Org.nr 964 994 218  
Bankkonto 4930.09.12051

**SKOGBRUKSSJEFEN I FINNMARK  
OG KVÆNANGEN KOMMUNE**

Postboks 1403, 9506 ALTA

TLF 78 45 51 23 MOB 930 11 134

Sør-Varanger kommune  
Plan- og utvikling  
Boks 406  
9915 KIRKENES

SØR-VARANGER KOMMUNE  
Boks 406, 9915 Kirkenes

19 JUNI 2015

Saksnr:	Dok nr:	Off vurdering:
14/2900-		Kopi til:

Deres ref:

Vår ref	Arkiv	Sak	Dato
13313/15	V70	15/128-24/TOSU	ALTA, 17.06.2015

**SVAR - DETALJREGULERING HESSENGEIEIN 2 - PLANFORSLAG UTLAGT TIL OFFENTLIG  
ETTERSYN.**

Viser til brev datert 11.06.15 om ovenstående sak.

Ut fra kartet ser det ut til at stort sett alt som er av grøntområde blir planert og opparbeidet på ny. Det kan derfor synes som om at det blir lite eksisterende vegetasjon å ta vare på, men desto viktigere å skjøtte de eksisterende trærne samt ivareta og sikre ny foryngelse.

Også her bør det utarbeides retningslinjer om tiltak i grøntområder:

Forslag:

For å få optimal funksjon som både parktrær, leskog og pent element tillates det at trær i grøntområdet tynnes, stammekvistes og skjottes.

Ingen øvrige merknader

Med hilsen



Tor Håvard Sund  
skogbrukssjef

Kopi til:



SØR-VARANGER KOMMUNE Boks 406, 9915 Kirkenes		
09 JULI 2015		
Saksnr: 14/2900	Dok.nr:	Off. vurdering: Kopi til:

Sør-Varanger kommune  
Boks 406  
9915 KIRKENES

ÁŠŠEMEANNUDEADDJI/SAKSBEHANDLER  
Thor-Andreas Basso, +47 78 47 40 16  
thor-andreas.basso@samediggi.no

DIN ČUJ./DERES REF.  
14/2900/17

MIN ČUJ./VÅR REF.  
15/285 - 7

BEAIVI/DATO  
06.07.2015

Almút go válddát oktavuodá/Oppgis ved henvendelse

Sámediggi  
Áylovárgaeldnu 50  
9730 Kárásjohka

telefuodna: +47 78 47 40 00  
www.samediggi.no  
samediggi@samediggi.no

Apningstider:  
Mandag - Fredag  
08.00-15.30

## Uttalelse vedrørende offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Hessengveien 2, Gbnr 25/2 F219 og 209 i Hesseng, Sør-Varanger kommune

Vi viser til deres brev av 11.06.15, sømt øvrig korrespondanse i saken.

Sametinget har ingen merknader til planforslaget.

Vi gjør oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Finnmark fylkeskommune.

Dearvuodaiguin/Med hilsen

  
for Andreas Stangberg  
Fágajodiheaddji /Fagleder

  
Thor-Andreas Basso  
ráđđeaddi/rådgiver

Kopiiija/Kopi til:  
Finnmárkku fylkkagiella -  
Finnmark fylkeskommune

Fylkeshuset

9815

VADSØ

## Uttalelser i forbindelse med 1. gangs høring. Hessengveien 2.

06.08.15.

Nedenfor er alle innspill referert, med en kort kommentar til hver enkelt.

**Fra:** Skogbrukssjefen i Finnmark

**Dato:** 19.06.2015

**Uttalelse:**

- Uttaler at når mye eksiterende vegetasjon omprosjekteres blir det viktig å skjøtte de eksiterende trærne samt ivareta og sikre ny foryngelse.
- Anbefaler at retningslinjer om tiltak i grøntområder utarbeides.

**Kommentar:**

- Retningslinjer om tiltak i grøntområder legges inn i detaljreguleringens planbeskrivelse, etter Skogbrukssjefens forslag: "For å få optimal funksjon som både parktrær, leskog og pent element tillates det at trær i grøntområdet tynnes, stammekvistenes og skjøttes."

**Fra:** Fylkesmannen i Finnmark

**Dato:** 25.06.2015

**Uttalelse:**

- I planbestemmelsene §3.1 Boligbebyggelse er det stilt krav om at grenseverdier i Miljødepartementets retningslinje T-1442 ikke skal overstiges. Fylkesmannen anbefaler at kommunen tallfester støygrensene ut ifra anbefalingene gitt i retningslinje T-1442/2012.
- Anbefaler at kommunen sender inn plankartene til Kartverket for teknisk kvalitetskontroll om kommunen ikke allerede har gjort dette.

**Kommentar:**

- Ved å beholde formuleringen i planbestemmelsene § 3.1 slik den er vil krav til støygrensene til enhver tid være bundet opp imot Miljødepartementets gjeldende retningslinjer, også når disse eventuelt revideres. Den rådgivende ingeniøren på akustikk som vi innhenter tjenester fra har i forbindelse med utarbeidelsen av planbestemmelsene anbefalt denne måten å formulere bestemmelsen på. Vi mener av den grunn at det er best å beholde formuleringen slik den er skrevet.
- Har ingen synspunkter på dette ettersom uttalelsen er til kommunen.

**Fra:** Statens Vegvesen

**Dato:** 26.06.2015

**Uttalelse:**

- Mener at deres innspill til oppstartvarslet stort sett er ivaretatt i planforslaget, de har derfor ingen spesielle merknader, utover et forslag til endring i planbestemmelsenes § 3.1 A.

**Kommentar:**

- I planbestemmelsen § 3.1 A revideres teksten etter Statens vegvesens forslag: "Kjøreveier skal opparbeides i henhold til plankartet og skal fungere som felles adkomstveier. Avkjørsler er vist i plankartet. Atkomst fra Hessengveien utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok N100, kap. E.1.4.2."

**Fra:** Sametinget

**Dato:** 09.07.2015

**Uttalelse:**

- Sametinget har ingen merknader til planforslaget

**Kommentar:**

-

**Fra:** Espen Marki for Hessensenteret AS

**Dato:** 06.07.2015

**Uttalelse:**

- Marki uttaler at hvis man godtar en omregulering av offentlig formål for å legge til rette for en stor dagligvare butikk kan man i fremtiden vanskelig si nei til andre omreguleringer og bygging av store handelsvirksomheter tilknyttet Hesseng.
- Uttaler at området som i dag mangler reguleringsplan 25/2/219 ligger utenfor det området som i dag er regulert til "Hesseng Sentrum".
- Uttaler at bygningsmassen som er planlagt i all hovedsak er plassert på områder som i dag er regulert til offentlige bygninger, samtidig som uregulert areal 25/2/219 hvor det tidligere var plassert en mix kiosk i all hovedsak vil bli benyttet til parkering.
- Uttaler at det fremstår som prosjektet benytter elevboliger som brekkstang for å få bygget en dagligvarevirksomhet med størrelse langt utover mulighetene opprinnelig tomt gir.
- Uttaler at bygging av handelsvirksomhet på eksisterende tomt 25/2/219 og hybelbygg på tomter for offentlig bygg ville kunne være en bedre løsning for omgivelsene og i tråd med dagens praksis.

**Kommentar:**

- Forslaget til detaljregulering muliggjør etablering av tiltrenge elevhybler, parkeringsplasser til Kirkenes Videregående skole, uteareal til eksisterende og nye elevhybler, forretningslokaler med parkeringsbehov i et trafikalt knutepunkt tilknyttet et lokalt senterområde samt en avklart avkjøring fra Hessengveien. For å oppnå dette innebærer detaljreguleringen en omregulering av noe offentlig areal til forretning/bolig. Dette utgjør en mindre del av detaljreguleringens totale areal. Det er ikke slik at omreguleringen av offentlig formål kun tjener den hensikt å legge til rette for en dagligvarebutikk slik man kan få inntrykk av når man leser uttalelsen fra innsender. Det areal i planforslaget som er avsatt til Bolig/forretningsformål tillater kun etablering av en nærmarkedsbutikk etter dagens dagligvarekonsepter. Tiltakshaver legger vekt på at arealet til forretningsformål ikke er stort nok til et fjerntmatkonsept / en stor dagligvareforretning som søker å trekke folk langveis fra til Hesseng. Dette

underbygges av det faktum at Norgesgruppen, som skal etablere KIWI-forretning i bygget, har Joker og Kiwi som sine nærmatkonsepter, mens konseptene Ultra, Meny, Eurospar og Jacobs er konsernets konsepter for dagligvareforretninger som baserer seg på tilreisende kunder.

- Området gnr/bnr 25/2/219 som i dag er uregulert er avsatt til næringsområde B12 i kommuneplanens arealdel. Næringsområdet B12 grenser til Hesseng sentrum og er i likhet med dette området et trafikal knutepunkt.
- Plasseringen av bygningsmassen i forslaget til detaljregulering gir en oversiktlig trafikal situasjon i rundkjøringen på Hesseng. Plasseringen av elevhyblene med umiddelbar nærhet til Kirkenes Videregående skole og de øvrige elevhyblene, tilrettelegger for nødvendig rasjonelle samdrift og tilsyn for den totale elevhybelmassen.
- Vi registrerer at uttalelsen sår tvil om tiltakshavers intensjon med forslaget til detaljregulering. Tiltakshaver er klar på at intensjonen med detaljreguleringen er å legge til rette for elevhybler, forretningslokaler med tilhørende parkering i et trafikal knutepunkt, parkeringsplasser for Kirkenes Videregående skole samt utearealer for eksiterende og nye elevhybler. Det er ikke reguleringsplanens formål å beskytte privat, konkurranseutsatt virksomhet.
- Det er uklart for plankonsulent hva innsender legger i begrepet ”i tråd med dagens praksis” og hva som er grunnene til at innsenders skisserte løsning er bedre for omgivelsene. Det er i dag liten aktivitet på gnr/bnr 25/2/219 på tross av sentral plassering i et lokalt trafikknutepunkt på Hesseng. Vi ønsker å presisere at detaljreguleringen løser utfordringer omgivelsene har i dag. Den legger til rette for elevhybler det er et uttalt behov for, den legger til rette for parkeringsplasser for Kirkenes Videregående skole som det er et uttalt behov for, og den skaper en avklart avkjørsel fra Hessengveien.