

BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV HESSENG SENTRUM GNR./BNR. 25/2/290

Beskrivelse av planforslaget

1. Innledning

1.1 Oppdragsgiver

Planarbeidet utføres på vegne av REN Kirkenes AS.

1.2 Eiendomsforhold- og eierforhold

Eiendommen som omfattes av bebyggelsesplanen har gnr. 25, bnr. 2 og fnr. 290 og ligger i Hesseng Sentrum (mellom E. K Andersonsvei og Hessengveien) i Sør-Varanger kommune.

Eiendommen eies av:

Gnr./Bnr.	Navn	Adresse
25/2/290	Sør-Varanger kommune	Boks 406, 9915 Kirkenes

1.3 Planlegger- opplysning om kompetanse/godkjenning

Norconsult AS har vært engasjerte til å forestå utarbeidelse av bebyggelsesplanen.
Norconsult AS har følgende postadresse i Bodø:

Norconsult AS
Alsgården
Notveien 17
8013 BODØ

Norconsult AS har sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 på alle relevante fagområder som rådgivingsfirma.

1.4 Hensikten med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for dagligvarevirksomhet. Det vil i bestemmelsene bli stilt krav om at det kun tillates forretningsformål som er basert på et lokalt marked og som ikke vil komme i konkurranseforhold med tilsvarende virksomheter i Kirkenes Sentrum.

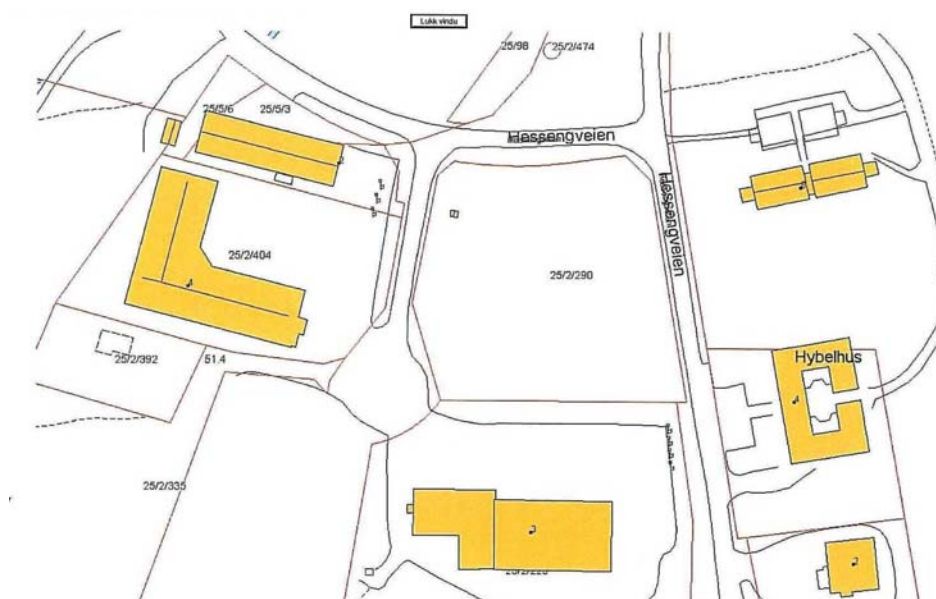
1.5 Gjeldende reguleringsplan , overordnede planer og evt. andre juridiske forhold

Området omfattes i dag av ”Reguleringsplan for Hesseng Sentrum” datert 27.01.00. Området er regulert til byggeområde, næringsvirksomhet (N2).

2. Planområdet, eksisterende forhold.

2.1 Beliggenhet, størrelse og avgrensning

Planområdet ligger i Hesseng sentrum mellom E. K Andersonsvei og Hessengvegen (se nedenfor). Størrelsen på området ca. 7,1 da.



2.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene

Planområdet er i dag ubenyttet. De nærmeste omgivelsene består av skole, bolig- og næringsseiendommer.

2.3 Bebyggelsens struktur, kvalitet og evt. verneverdig bebyggelse

Planområdet har ingen eksisterende bygninger foruten trafostasjon. Omkringliggende bebyggelse strukturerer seg enten gruppevis (Hessengsentret TO-JO's Elektro) eller punktvis (Bilco). Bebyggelsen i området ligner på øyer i landskapet og står ikke i sammenheng med hverandre.

2.4 Topografi og vegetasjon

Planområdet ligger i svak hellende terreng og vegetasjonen er dominert av gress og kratt/løvsog.

2.5 Klimatiske forhold

Planområdet har gode solforhold og er ikke spesielt utsatt for vind og støy.

2.6 Støy- vegtrafikk, fly og andre støykilder

Området er ikke spesielt støyutsatt foruten støy fra trafikken.

2.7 Atkomstforhold og veier/gater inn i planområdet

Det er i gjeldende reguleringsplan regulert inn atkomst til området fra E. K. Andersonsvei rett overfor Hessensentret.

2.8 Grunnforhold

Det er ikke gjennomført undersøkelser av grunnforholdene på eiendommen, men det antas leirgrunn i de laveste partiene av tomten som avtar og muligens går over til fjell i de høyeste partiene.

2.9 Tekniske anlegg

Offentlig ledningsnett for vann og avløp ligger like i nærheten og tilknytning til disse vil skje i E. K. Andersonsvei. Nettstasjon som ligger inne på eiendommen vil ikke bli berørt. Det bygges en støttemur rundt nettstasjonen.

3. Planprosessen

3.1 Deltakere i planarbeidet/forhåndskonferanse

Følgende personer har på en eller annen måte bidratt i planprosessen: oppdragsgiver REN Kirkenes AS v/ Jan Dybvik, Norconsult AS v/ Tor Charles Holmgren, Gøran Antonsen, Ronny Gerhardsen og Geir Arne Kilvik, Sør Varanger kommune, Ricktor Kåven, Jan Kallianen, Mia De Coninck og Håvard Lund. Utførende entreprenør for utbyggingen NCC Anlegg AS v/Stig Vonka.

Den 30.03.06 ble det avholdt forhåndskonferanse om bebyggelsesplan for del av Hesseng sentrum. Sør-Varanger kommune skrev møtereferat (datert 31.03.06) fra konferansen og referatet har følgende referanse: arkivkode: K1-2572/290, K2-L33, saksnr: 06/743/1.

3.2 Kunngjøring av igangsatt planarbeid

Varsel om oppstart av planarbeid har vært kunngjort i Finmark Dagblad den 11.04.06 og Sør-Varanger avis den 20.04.06, samt at de nærmeste naboene/offentlige myndigheter, etc er varslet om dette pr. brev datert 07.04.06.

3.3 Innspill som er mottatt i høringsperioden

Nedenfor er det satt opp tabell som viser innspill til melding om oppstart av planarbeidet.

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentarer
Varanger Kraft	10.04.06	Påpeker at de har en nettstasjon med tilhørende høy og lavspenkekabler på eiendommen og at eventuelle kostnader med flytting må dekkes av grunneier/-utbygger. De opplyser videre om at nettstasjon har en sikkerhetsavstand på 5m til andre bygninger.	Nettstasjonen må heves eller bygge mur rundt. Løsning avklares med Varanger Kraft.
To-Jo Eiendom AS	11.04.06	Ingen innvendinger mot byggeplanene og imøteser byggestart med interesse. Ønsker samarbeid med utbygger i forhold til deres planer med oppføring av 14 boenheter rett nord for tiltaket omhandlet i denne plan.	Byggherre vil søke samarbeid med To-Jo Eiendom AS
Hessengsentret	04.05.06	Hessengsentret hadde følgende innspill: <ul style="list-style-type: none">• Atkomst til eiendommen bør legges i E. K Anderssonsvei i samme område som Hessengsentret sitt.	Atkomst til eiendommen er lagt i E.K Anderssons vei rett overfor innkjørsel til Hessengsentret.

		<ul style="list-style-type: none">• Bygg må ligge på samme høydenivå som annen virksomhet i området Ensomheten.	<p>Terrengnivå ved planlagt bygg er på kt. 51.2, mens terrenget ved Hessengsentret ligger på kt. 51.1 (høyde er tatt ut fra kommunens digitale kartverk).</p> <p>I området hvor Hessengsentret ligger tillater gjeldene reguleringsplan en gesimshøyde på maks 9,0 m og takvinkel inntil 15 grader, mens det for omsøkte området ønskes en maks gesimshøyde på 8,0 m og takvinkel inntil 15 grader.</p>
		<ul style="list-style-type: none">• Et bygg ønskes ikke i mer en 1 etasje.	<p>Det planlegges et bygg i 1 etasje.</p>
Fylkesmannen i Finnmark, miljøvernavdelingen	10.05.06	<p>Fylkesmannen i Finnmark hadde følgende innspill:</p> <ul style="list-style-type: none">• Det er et nasjonalt mål ”Å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelsen og uteomrom på likestilt måte ”, jf. rundskriv T-5/99 B Tilgjengelighet for alle. Fylkesmannen anbefaler derfor at følgende bestemmelse tas inn i planen: ” Det skal sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede 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 for tilgjengelighet nedfelt i Teknisk forskrift gjøres gjeldende for alle bygg og uteområder”.	<p>Innspill tas til følge ved at forslag til bestemmelse tas inn i planen. Det tilrettelegges videre for parkeringsplasser ved inngangspartiet spesifikt for funksjonshemmede.</p>

		<p>De anbefaler videre at det stilles som vilkår at noen parkeringsplasser ved inngangspartiet tilrettelegges og merkes for funksjonshemmede.</p> <ul style="list-style-type: none">• Beredskapsstaben hos Fylkesmannen oppfordrer til at det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse.	<p>Tas til følge.</p> <p>Tas til følge ved at enkel ROS-sjekkliste gjennomgås.</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

4. Planforslaget

4.1 Reguleringsformål i planen

Planområdet reguleres til følgende formål:

- Byggeområder
 - Forretning
- Trafikkområder (offentlig)
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn

Til bebyggelsesplanen er det laget en illustrasjonsplan som i farger viser arealbruken nærmere.

4.2 Arealanvendelse/arealoppgave

Planområdet dekker et areal på 7,1 da.

4.3 Utnyttelsesgrad, høyder, struktur, mengder, farge, etc

Maksimal bebygd areal (BYA) settes til 50 %.

Maks gesimshøyde: 8,0 m regnet fra ferdig planert terreng og vegnivå.
Bygningsmassens takutforming: tak med vinkel mellom 0-15 grader.

Bygning skal ha en lys og nøytral farge (eksempelvis grå/hvit).

4.4 Demografiske forhold

Området skal ikke utnyttes til boligformål og det vil derfor ikke være noe befolkningstilvekst som følge av planforslaget.

4.5 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal benyttes som avskjermende og strukturerende element og i størst mulig grad søkt bevart. Deler og grøfter og skrånninger vil bli opparbeidet med steinbedd.

4.6 Klima

Tiltakene antas å ha ingen innvirkning mht. klima.

4.7 Støy

Planforslaget antas ikke å generere støy på et slikt nivå at ekstraordinære støybegrensningstiltak skulle synes nødvendig.

4.8 Trafikk/atkomst/parkering

Det skal minimum være parkeringsplasser i hht. kommunale vedtekter (dvs. 3-3,5 biler pr 100 m² gulvareal). I forslaget er det lagt opp til parkering som overstiger dette (101 plasser for kunder og 6 plasser for ansatte) og eiendommen vil få atkomst fra E. K. Andersonsvei rett overfor atkomst til Hessengsentret. Plass for snøopplagring av snø fra egen tomt vil skje innenfor eget område.

4.9 Kulturminner

Det er ikke påvist automatisk freda kulturminner på tomten. Utbygger er imidlertid inneforstått med at kulturvernmyndigheter skal varsles dersom det under arbeidet oppdages gjenstander eller andre spor etter tidligere menneskelig aktivitet.

5. Andre tiltak i forbindelse med planen

5.1 Evt. økonomiske konsekvenser for Sør-Varanger kommune

Tiltakene anses ikke å ha økonomiske konsekvenser for Sør-Varanger kommune mht. barnehage, skole, kommunaltekniske anlegg og lignende.

5.2 Vannforsyning og avløp

Nytt bygg vil bli tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett som ligger rett ute i gaten. Eventuelle åpne bekker vil bli lagt i rør og ført inn på kommunal overvannsledning. Løsning for dette vil bli avdekket i detaljplanleggingen.

5.3 EL-/teleinstallasjoner

Det vil bli etablert egen belysning inne på området.

**Risiko- og sårbarhetsanalyse for:
Bebyggelsesplan for del av Hesseng sentrum, gnr./bnr. 25/2/290
Sjekkliste**

Dato: 22.05.06

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?		Ikke undersøkt
	Er området utsatt for springflo/flo i sjø/vann?	x	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	x	
	Er det radon i grunnen?		Ikke undersøkt
	Annet (spesifiser)?		
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området ?		
	- hendelser på veg	x	
	- hendelser på jernbane	x	
	- hendelser på sjø/vann/elv	x	
	- hendelser i luften	x	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området ?		
	- Utslipp av giftige gasser/væsker	x	
	- Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser	x	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området ?		
	- elektrisitet	x	
	- teletjenester	x	
	- vannforsyning	x	
	- renovasjon/spillvann	x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	- påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer?		Trafo plassert inne på planområdet.
	- er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	x	
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		
	- til skole/barnehage	x	
	- til nærmiljøanlegg (idrett etc.)	x	
	- til forretning	x	
	- til busstopp	x	
Brannberedskap			
- omfatter området spesielt farlige anlegg?	x		
- har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		Ja	
- har området bare en mulig adkomst for brannbil?		Ja	
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?		
	- gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	x	
	- militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.	x	
	- industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	x	
	- annet (spesifiser)	x	
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	

	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	x	
	Annet (spesifiser)		
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	x	
	- finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	x	