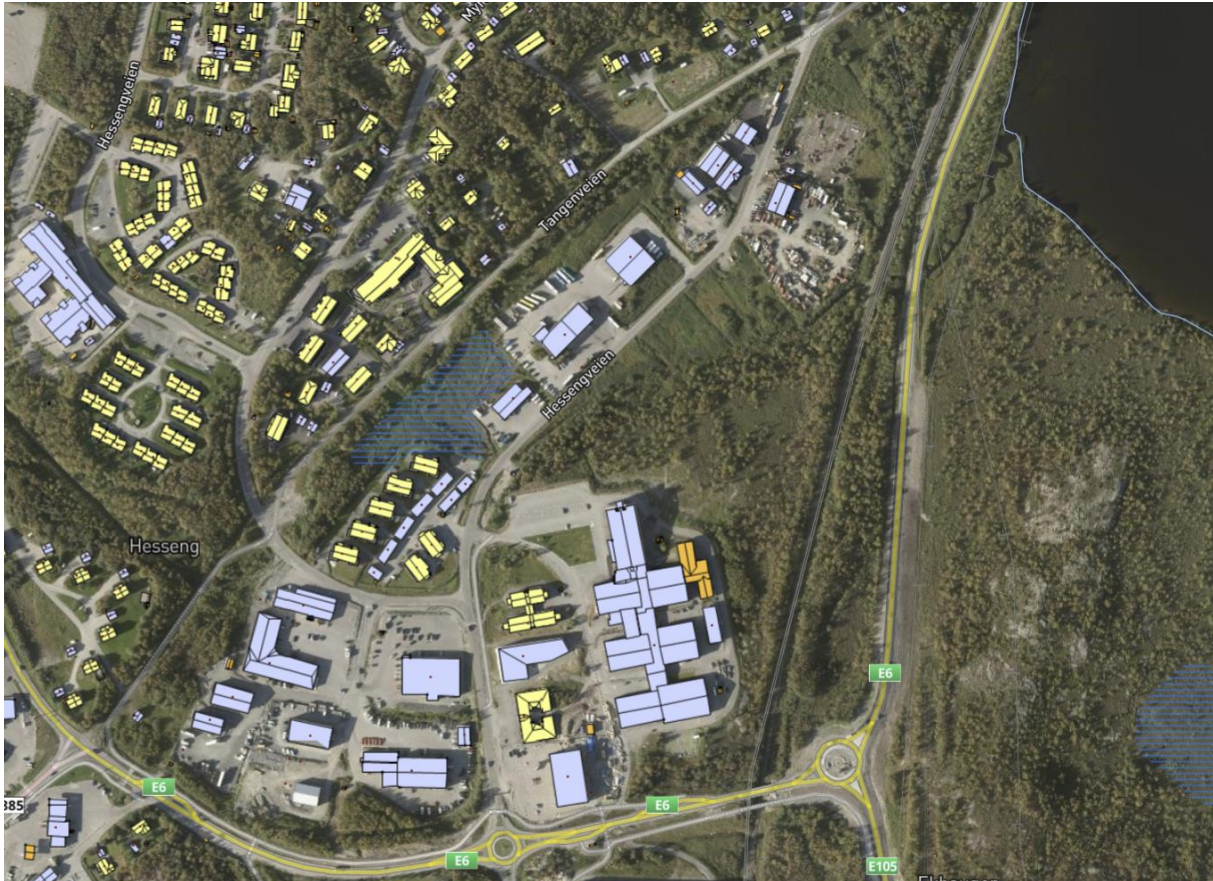


Planbeskrivelse

Detaljregulering næringsområde Hesseng



Dato: 02.02.2018
Arkivsak ID
Planens ID: 2030_2014004

Varsel om oppstart: 26.09.2014
1.gangs behandling:
Utlagt til offentlig ettersyn:
Dato for siste revisjon:
2.gangs behandling:

**Dato for vedtak i
kommunestyret:**

	17.01.2018	Detaljregulering for næringsområde Hesseng	MALUN	ARPED	ARPED
Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
<i>Norconsult AS, Kielland Torkildsensgt. 1, 9900 Kirkenes Norconsult AS / Pb. 234, NO-8001 Bodø / Konrad Klausens vei 8, NO-8003 Bodø</i>					

Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNN FOR REGULERINGEN	5
1.1 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	5
1.2 Forhold til overordnet planverk.....	5
1.2.1 Kommuneplanens arealdel 2014 - 2016	5
1.2.2 Kommuneplanens samfunnsdel 2014 - 2026.....	6
1.2.3 Gjeldende reguleringsplan.....	6
1.3 Mål og ambisjoner	6
1.4 Planavgrensning	6
1.5 Vurdering av kravet til konsekvensutredning	6
1.6 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser	7
2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.....	8
2.1 Beliggenhet.....	8
2.2 Dagens arealbruk	8
2.3 Landskap.....	8
2.4 Bebyggelse og stedets karakter.....	9
2.5 Grunnforhold.....	9
2.6 Naturverdier	9
2.7 Trafikkforhold.....	10
2.8 Teknisk infrastruktur	10
2.9 Kulturminner.....	10
2.10 Landbruk	10
3. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING.....	10
3.1 Om planprosessen.....	10
3.2 Innspill til varsel om planoppstart	10
4. PLANFORSLAGET	14
4.1 Planlagt arealbruk.....	15
4.2 Bebyggelsens utforming og bokvalitet	15
4.3 Kjøreatkomst og teknisk infrastruktur	15

4.4 Håndtering av avfall.....	16
4.5 Lekeareal.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
4.6 Universell utforming	16
4.9 Rekkefølgebestemmelser	16
5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	17
5.1 Overordnede planer	17
5.2 Landskap og estetikk.....	17
5.3 Trafikkforhold	17
5.4 Barns interesser	17
5.5 Naturverdier og forholdet til naturmangfoldloven	17
5.6 Sosial infrastruktur	Feil! Bokmerke er ikke definert.
5.7 Avveining av virkninger.....	17
6. RISIKO OG SÅRBARHETS ANALYSE (ROS).....	18
7. BEHANDLING AV PLANFORSLAGET	22
7.1 Offentlig ettersyn.....	22
7.2 Innspillene ifm offentlig ettersyn.....	22
7.3 Endringer i planforslaget.....	22

1. Bakgrunn for reguleringen

1.1 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Tiltakshaver

Sør Varanger kommune (grunneier)
Boks 406
9915 Kirkenes

Konsulent:

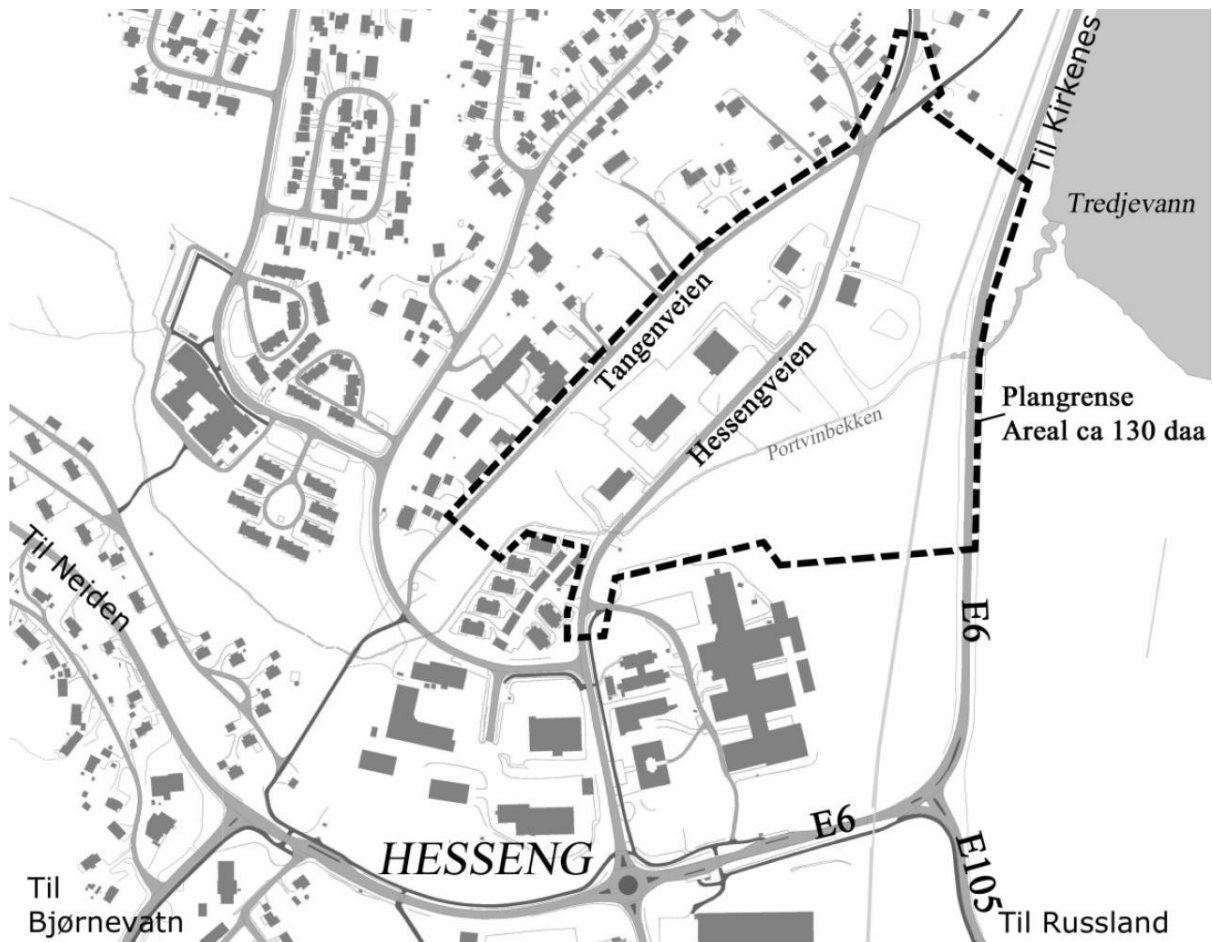
Norconsult AS	Norconsult AS
Kielland Torkildsensgt. 1	Postboks 234
9900 Kirkenes	8001 Bodø

Planområdet omfatter hele eller deler av følgende eiendommer (gnr./bnr./fnr.): 25/5/1, 25/5/2, 25/5/5, 25/5/7, 25/5/8, 25/5/9, 25/64, 25/2, 25/59, 25/5, 25/45 og 25/280.

1.2 Forhold til overordnet planverk

1.2.1 Kommuneplanens arealdel 2014 - 2016

Planområdet er i gjeldende arealdel av kommuneplanen avsatt til næringsområde, offentlige bygninger og friområde.



Figur 1: Planavgrensning vist med stiplede sort linje.

1.2.2 Kommuneplanens samfunnsdel 2014 – 2026

I kommuneplanens samfunnsdel er følgende vedtatt (sitat):

Kommunens oppgave er å legge forholdene til rette for privat næringsvirksomhet og verdiskapning.

Dette krever et nært samarbeid mellom forvaltningen og næringslivets organisasjoner. Kommunens bidrag i dette samarbeidet skal være:

- *En arealdisponering som gjør det mulig å stille nødvendig næringsareal til disposisjon, med tilstrekkelig kapasitet og kvalitet på den klassiske infrastruktur, og til en pris som er konkurransedyktig*

1.2.3 Gjeldende reguleringsplan

For areal avsatt til næringsområde innenfor plangrensene er det pr. dato ingen eksisterende detaljreguleringsplan. En del av planområdet omfatter del av E6 som inngår i detaljreguleringsplan for E105, parsell 1A Bjørkheim – Ternevatn. En mindre del av planområdet i nord berøres av reguleringsplan for Knausen boligområde på Hesseng.

1.3 Mål og ambisjoner

Detaljreguleringsplanarbeidet har som hovedformål å følge opp intensjonene i kommuneplanens arealdel og samfunnsdel om tilrettelegging for nødvendig næringsareal i nær tilknytning til Kirkenes.

Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan som skal være grunnlag for videre prosjektering og utbygging av næringsområdet.

Næringsområdets beliggenhet i forhold til boligbebyggelse, tjenesteyting i nærområdet, infrastruktur, osv., er årsak til at noen av de viktigste momentene i dette planarbeidet vil være å sikre helhetlig tilpasning til omgivelsene, god estetikk og sikkerhet for myke trafikanter.

1.4 Planavgrensning

I tillegg til nytt, ubebyggt areal, omfatter planområdet også eksisterende bebygd næringsområde langs Hessengveiens vestsida.

1.5 Vurdering av kravet til konsekvensutredning

Kommunen har gjort en vurdering av planarbeidet etter forskrift om konsekvensutredninger. Etter det kommunen kjenner til er planforslaget ikke lokalisert i, eller i konflikt med noen av de temaene som er listet opp i forskriftens vedlegg.

Kommunens vurdering er som følger (sitat):

Planområdet er avmerket som Næring (BN15), Offentlige bygninger (OB18) og Friområde i kommuneplanens arealdel. Hele området er ikke regulert. Planområdet ligger mellom E6 og Tangenveien i Hesseng. Hessengveien deler området i to. Området vest for Hessengveien er fradelte og brukes til småindustri/næring. På den andre siden av veien er pr. i dag fradelte én tomt til samme formål.

(Oppdrag fra politikere)

- Formålet med områderegulering er å regulere inn eksisterende bruk og nye næringsområder øst for Hessengveien, slik at man får fortetting i eksisterende infrastruktur.
- Portvinsbekken vil legges om nærmere mot Kirkenes videregående skole, friområder vil fortsatt følge Portvinsbekken og jernbane. Merk: Etter at grunnundersøkelser ble gjort, har man besluttet å ikke flytte på Portvinsbekken. Bekken ligger derfor som før i planforslaget.
- Det er også planer om å regulere inn et friområde langs Tangenveien for å få en overgangssone mellom boligbebyggelsen og næringsbebyggelsen langs Hessengveien.
- En ny gang- og sykkelvei skal reguleres inn langs Hessengveien, og denne vil kobles til eksisterende gang- og sykkelveier mot sør og nord.

Tiltaket er særlig vurdert etter forskriftens §4, bokstav a, b, c, d, e, f og j, samt naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.

Etter det kommunen kjenner til er ikke forslag til planområde lokalisert i, eller i konflikt med særlig verdifullt landskap, naturmiljø eller kulturmiljø, jfr. Forskriftens § 4a.

Det er heller ikke lokalisert i eller kommer i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder, truede arter eller leveområder, eller andre områder som er særlig viktige i forhold til naturens mangfold, jfr. Forskriftens § 4b.

Det er heller ikke lokalisert i større naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv og lignende, jfr. Forskriftens § 4c.

Tiltaket fremstår heller ikke som at det kommer i konflikt med gjeldende rikspolitiske retningslinjer, jfr. Forskriftens § 4d.

Tiltaket kommer heller ikke i konflikt med utøvelsen av samiske utmarksnæringer, eller er lokalisert i viktige områder for reindriften, jfr. Arealisdata, jfr. Forskriftens § 4e.

Det innebærer heller ikke større omdisponering av LNF-områder, eller områder som er av stor betydning for landbruksvirksomhet, jfr. Forskriftens § 4f.

Tiltaket innebærer heller ikke å få vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, jfr. Forskriftens § 4j.

Etter en konkret vurdering, basert på tilgjengelig materiale via ulike nettsteder, samt kommunens egen biologisk mangfoldregistrering, er kommunen kommet frem til at en slik detaljregulering ikke kommer inn under forskriftens krav om konsekvensutredning. (sitat slutt).

1.6 Relevante rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser

Det er foretatt en samlet vurdering av tiltaket mot statlige retningslinjer, rammer og føringer og funnet at tiltaket ikke er i strid med disse. Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

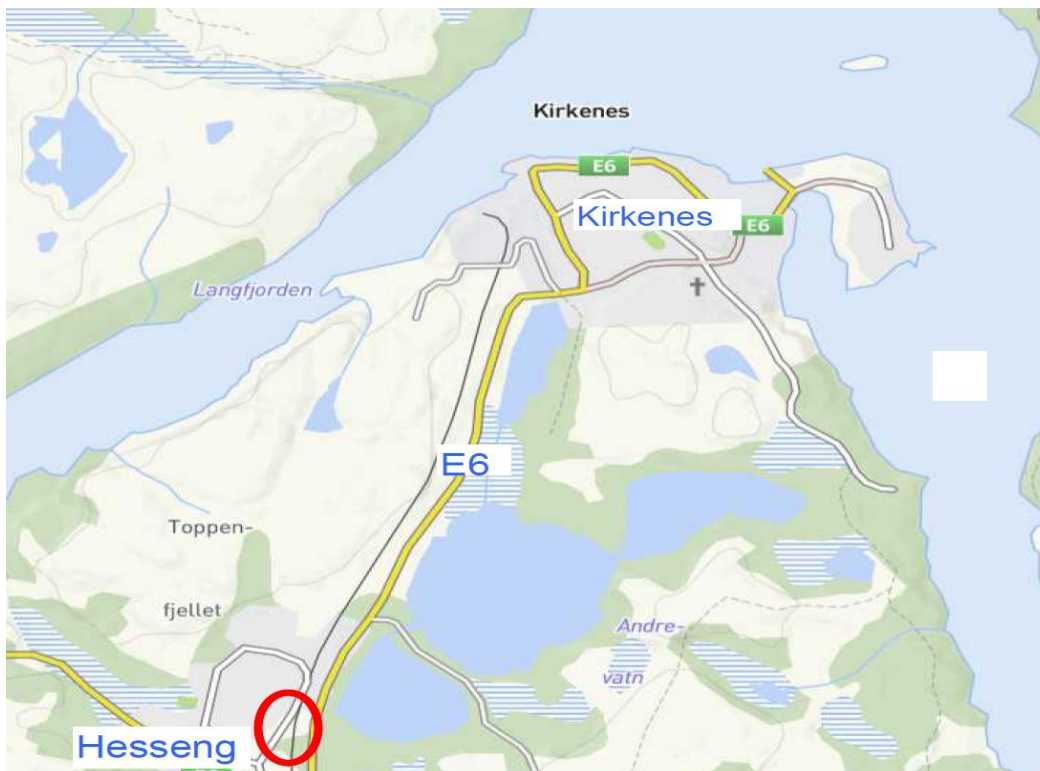
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2013)

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2012)

2. Beskrivelse av planområdet

2.1 Beliggenhet

Planområdet som er på ca. 130 daa ligger på Hesseng, ca. 5 km sør for Kirkenes tettsted



Figur 2: Beliggenhet. Planområdet ligger i området vist med rød sirkel. Kartgrunnlag hentet fra Sør-Varanger kommunes kartportal, bearbeidet av Norconsult.

2.2 Dagens arealbruk

Planområdet er delvis bebygd og brukes i dag hovedsaklig til diverse småindustri/næringsvirksomhet, infrastruktur og friluftsområde.

2.3 Landskap

Planområdet har svak helning både fra sør og vest mot et flatt parti sentralt i området. Den bebygde delen av næringsområdet ligger i den vestre delen.

Landskapet består for det meste av myr som delvis er drenert for noen tiår tilbake, og av mer eller mindre uberørt myr mot øst. Mellom disse to myrtypene renner en bekk, Portvinsbekken,

som har et større nedslagsfelt vest for all bebyggelse på Hesseng. Den minst berørte delen av det foreslåtte næringsområdet øst for Portvinsbekken domineres av relativt lavtvoksende skog, preget av mye fuktighet i grunnen. Langs plangrensen i vest, mot Tangenveien, vokser en del trær som skjærer noe mot innsyn fra boligområdene ovenfor.

2.4 Bebyggelse og stedets karakter

Planområdet er i dag delvis bebygd og grenser til boligfelter i vest/nordvest. I sør grenser planområdet mot videregående skole. Boligområdene som grenser mot planområdet er relativt store, ligger høyere i terrenget, og består av noe variert bebyggelse. Dette demper noe av det visuelle inntrykket av næringsområdet, sett fra hovedferdselsårene.

2.5 Topografi og grunnforhold

Det er foretatt geotekniske undersøkelser innenfor planområdet, og rapport og anbefalinger vedrørende fundamenteringer er vedlagt reguleringsplanen.

Den geotekniske vurderingen av området er oppsummert, som følger:

Området er en myrlendt forsenkning i retning sørvest – nordøst. Forsenkningen er ca. 500 m lang og 50-150 bred. Skråningshelningen fra sidene og ned mot forsenkningen har helning ca. 1:10 eller slakere. Terrenget i forsenkningen er på mellom kote 47 og 48.

Portvinsbekken renner gjennom området og videre i kulverter gjennom Jernbanefyllingen og E6. Bekken har et fall på mindre enn 1:200. Ny kulverter med økt kapasitet ble anlagt i 2001, antagelig 3 stk betongrør med innvendig diameter 1m. Underkant rør skal være lagt på kote 44,7.

Beliggenheten av de mest aktuelle undersøkelsene er vist på vedlagte kart. Området avgrenses i sør mot Sør Varanger videregående skole som ligger på ca. kote 49. Her er det mindre enn 3 m til berg og løsmassene består av et tynt torvlag over fast leire.

Løsmassemektigheten er registrert til mellom 3 og 7 m. Løsmassene består av 0,5-1 m torv over 1 m med tørrskorpeleire. Derunder er det kvikkleire ned til et tynt gruslag over berg.

Forholdene synes å være ensartet over hele området mellom Tangenvegen og Hessengveien. Det er også referert tilsvarende forhold ved kulverten ved jernbanefyllinga.

Kvikkleireforekomsten fortsetter mer enn 200 m sørvest for dette aktuelle området. Leiren er bløt med udrenert skjærstyrke mellom 10 og 20 kN/m². Vanninnholdet er 40-60% og leiren er middels til meget plastisk.

2.6 Naturverdier

Den ubebygde delen av planområdet har noe ulik karakter mht. høyere vegetasjon. Mellom Hessengveien og Portvinsbekken er det svært lite skog. Denne delen er grøftet, sannsynligvis i forbindelse med tidligere gårdsdrift i området. Øst for Portvinsbekken er området mer eller mindre bevokst med bjørk. Området har relativt fuktig grunn, og store deler av skogen bærer preg av dette.

I henhold til Miljødirektoratets kartfestede informasjon, Naturbase, finnes det ingen viktige naturtyper eller arter innenfor planområdet.

2.7 Trafikkforhold

Planområdet har i dag atkomst fra Hessengveien, som videre har tilknytning til E6 ca. 300 m sør for planområdet. Hessengveien er samlevei for store deler av boligområdene nord og vest for planområdet, og deler planområdet i to.

Det er i dag en del gang- og sykkeltrafikk langs den delen av Hessengveien som går gjennom næringsområdet, mellom boligområder nord for planområdet og forretningsområdet sør for planområdet. Hessengveien har ikke fortau.

2.8 Teknisk infrastruktur

Den delen av planområdet som er bebygget er tilknyttet vann- og avløpsnett og elektrisitet. En del av tracéen for Kirkeneshalvøyas hovedvannforsyning ligger innenfor planområdet, mellom Tangenveien og den bebygde delen av næringsområdet. Sør-Varanger kommune har også et pumpehus for VA helt sør i planområdet.

2.9 Kulturminner

Det er ikke registrert verken kulturminner eller -miljø, eller bevaringsverdig bygg i planområdet, heller ikke i tilstøtende områder.

2.10 Landbruk

Planområdet har ingen landbruksverdi.

3. Planprosess og medvirkning

3.1 Om planprosessen

Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Sør Varanger Avis 30.09.14 Berørte parter, både private og offentlige, ble skriftlig varslet om planoppstarten den 26.09.14.

Oppstartsmøtet mellom berørte etater i kommunen og konsulent ble avholdt den 19.06.2017.

3.2 Innspill til varsel om planoppstart

Høringsfrist til planvarselet utløp 28.10.14. Det kom inn til sammen 5 innspill/merknader.

Disse er oppsummert og merknadsbehandlet nedenfor.

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentarer
Finnmark fylkeskommune (FF)	20.10.14	<u>Planfaglig innspill</u> Finnmark fylkeskommune er enig i kommunens vurdering om konsekvensutredning. Fylkeskommunen minner om at prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak, jfr. §1-1, femte ledd. Videre kommer det fram av samme bestemmelse at	Det er gjort rede for prinsippene om universell utforming i planforslaget, jf. kap. 4.8 i planbeskrivelsen og § 2.2 i bestemmelsene.

		<p>hensynet til estetisk utforming av omgivelsene skal vektlegges. Fylkeskommunen er fornøyd med at det skal reguleres inn ny gang-/sykkelvei langs Hessengveien, og henviser til nasjonal Transportplan (NTP) 2014 – 2023 om mer miljøvennlig transport, bedre miljø i byer og tettsteder, og universell utforming i forbindelse med gang-/sykkelveier.</p> <p><u>Kulturminnefaglig innspill</u> FF kjenner ikke til automatisk freda kulturminner innenfor planområdet og har derfor ingen særskilte merknader til reguleringsplanarbeidet vedrørende arkeologiske kulturminner. Det minnes imidlertid om aktsomhetsplikten, som bør tas med i reguleringsbestemmelsene.</p>	<p>Aktsomhets- og meldeplikten er tatt inn i bestemmelsene, jf § 2.7.</p>
Sametinget	24.10.14	<p>Sametinget kjenner ikke til automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området og har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planarbeidet. Det minnes imidlertid om aktsomhets- og meldeplikten, som bør tas med i reguleringsbestemmelsene.</p>	<p>Aktsomhets- og meldeplikten er tatt inn i bestemmelsene, jf § 2.8.</p>
Statens Vegvesen	01.10.2014	<p>Antar at detaljreguleringen ikke får konsekvenser for del av E6 som inngår i planområdet (ca. 400 m), og heller ikke Portvinsbakkens løp under E6. Minner om veglovens krav til byggegrense mot riks- og fylkesvei. Gang-/sykkelvei langs Hessengveien er i samsvar med nasjonal målsetting om økt andel syklende og gående.</p>	<p>Planen omfatter ingen konsekvenser for E6 eller Portvinsbakkens løp under E6.</p> <p>Dette skal innarbeides i ny plan.</p>

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	14.11.14	<p>Omlagging av Portvinsbekken kan være konsesjonspliktig i forhold til vannressurslovens §20. Positivt at det skal avsettes friområde langs bekken. Viser til NGU's løsmassekart med opplysninger om havleireavsetninger i området og faren for kvikkleireskred</p>	<p>Det vil ikke foretas omlagging av Portvinsbekken da det ikke oppnås større fordeler hverken i forhold til areal eller adkomst. Det er utarbeidet rapport etter grunnundersøkelser i planområdet. Dette er fulgt opp med geotekniske vurderinger i forhold til fundamenteringer.</p>
Fylkesmannen i Finnmark	27.10.14	<p>Innledningsvis vises det til Miljøverndepartementets reguleringsplanveileder.</p> <p><u>Grad av utnyttning</u> Grad av utnyttning må påføres plankartet eller fastsettes i bestemmelsene. Andre beregningsmåter enn de som er definert i forskrift om tekniske krav til byggverk kan ikke benyttes.</p> <p><u>Støy</u> Planområdet ligger ved eksisterende bebyggelse, og det vises til retningslinje for behandling av støy, T-1442 (2012).</p> <p><u>Forurenset grunn</u> I en del av eksisterende næringsområde er grunnen forurenset (tidligere bilopphuggeri) over tilstandsklasse 3. Det er over normverdien (tilstandsklasse 1), og det må utarbeides en tiltaksplan før det kan bygges eller graves i massene.</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Tas til følge.</p> <p>Behandling av støy er tatt inn i bestemmelsene.</p> <p>Tas til følge i tomtefesteavtalen</p>

	<p><u>Barn og unge</u> Det vises til rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen samt rundskriv om barn og planlegging som beskriver viktige nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø.</p> <p><u>Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)</u> Fylkesmannen legger særlig vekt på at samfunnssikkerhetsperspektivet blir ivaretatt i plansaker. Det vises videre til plan- og bygningslovens § 4-3. Framtidige klimaendringer som havnivåstigning, økt fare for flom og skred osv. er hendelser som sannsynligvis vil komme. Dette er svært viktige faktorer i en ROS-analyse. Det vises også til veileder utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).</p> <p><u>Grønnstruktur</u> Anbefales at det etableres et visuelt skille i form av en vegetasjonsskjerm mellom næringsområdet og boligbebyggelsen (PBL § 12-5 nr. 3).</p> <p><u>Omlegging av bekk</u> Viser til Vannforskriften i forhold til vannets tilstand økologisk og kjemisk. Portvinsbakkens tilstand er god. Eventuell omlegging må dokumentere virkning på vannkvaliteten og videre konsekvenser av dette.</p> <p><u>Naturmangfoldloven</u></p>	<p>Tas til etterretning</p> <p>ROS-skjemaet er fylt ut og gjennomgått, og det konkluderes med at det ikke er behov for spesielle tiltak i forbindelse med dette planarbeidet enn., og dokumentasjon av grunnforhold.</p> <p>Det avsatt vegetasjonsbelter som visuelle skiller mellom næringsområdene og tilgrensende områder.</p> <p>I ny plan skal bekken ikke omlegges.</p> <p>Tas til etterretning</p>
--	---	--

		<p>Henviser til Naturmangfoldlovens § 7 som pålegger offentlige myndigheters plikt til å synliggjøre hvordan naturmangfoldet er vektlagt og vurdert, jfr. T-1514.</p> <p><u>Tilbud om kvalitetssikring av arealplankart</u> Viser til kartforskriftens § 9 vedrørende plannavn og plan-ID.</p>	Tas til etterretning
Skogbrukssjefen i Finnmark og Kvænangen kommune		Ingen spesielle merknader, men ber om at det innarbeides bestemmelser som tar hensyn til skog i grøntarealer. Henviser ellers til lovkommentar til PBL vedrørende formålet Grønnstruktur.	Tas til orientering

4. Planforslaget

Plankartet fremgår av figur nedenfor.



Figur 3: Forslag til plankart. Utarbeidet av Norconsult. Kartgrunnlag hentet fra Sør Varanger kommune sin kartportal.

4.1 Planlagt arealbruk

I planområdet vil det bli lagt til rette for nye byggeområder for næring, samt økt utnyttelsesgrad av allerede bebygde næringstomter. Det vil også bli lagt til rette for fortau langs den delen av Hessengveien som ligger innenfor planområdet, og ny gang-/sykkelveiforbindelse mellom Tangenveien og Hessengveien.

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg (Pbls § 12-5 nr. 1)
 - Næringsbebyggelse
 - Øvrig kommunalteknisk anlegg
 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbls § 12-5 nr. 2)
 - Kjørevei
 - Annen veggrunn
 - Fortau
 - Gang-/sykkelvei
 - Tracé for jernbane
 - Vann- og avløpsnett
- Grønnstruktur (Pbls § 12-5 nr. 3)
 - Vegetasjonsskjerm
 - Friområde
- Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift
- Hensynssone (Pbls § 12-6)
 - Frisikt
 - Flomfare
 - Høyspenningsanlegg

4.2 Bebyggelsens utforming

Maksimalt tillatte gesimshøyde på bebyggelsen er satt til 8,0 m. Med maksimalt tillatte takvinkel på 15 grader er tillatt totalhøyde satt til 9,0 m.

Byggegrense mot vei er i planområdet satt til 15 m fra veiens senterlinje, dersom ikke annet mål fremgår av plankartet.

4.3 Kjøreatkomst og teknisk infrastruktur

4.3.1 Trafikkforhold

Eksisterende næringsbebyggelse har adkomst fra Hessengveien. Nye byggeområder vil delvis ha adkomst fra Hessengveien, og delvis fra to foreslåtte nye veier som begge har avkjørsel fra Hessengveien.

Avstand fra rundkjøring på E6 til næringsområdene er ca. 300 m.

4.3.2 Vann- og avløpsanlegg

VA

Hele planområdet har god tilgang til eksisterende kommunalt vann- og avløpsnett. Innenfor området må nettet utbygges for å dekke de nye byggeområdene.

Overvann

Alt overvann skal håndteres lokalt innenfor feltet. Avrenning tenkes i utgangspunktet ledet ut i terreng.

4.3.3 EL-nett

Planområdet har god tilgang til eksisterende el-nett i området. Videre utbygging av nettet vil være nødvendig for å dekke de nye byggeområdene.

4.4 Håndtering av avfall

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

4.5 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, adkomst, parkering og utearealer så langt det lar seg gjøre.

4.9 Rekkefølgebestemmelser

Det er i bestemmelsene stilt rekkefølgekrav knyttet til følgende forhold:

- Før igangsettingstillatelse foreligger skal følgende være opparbeidet:
 - adkomstvei til nye byggeområder
 - vann, avløp og elektrisitet til nye byggeområder
 - gang-/sykkelveier og fortau
 - belysning langs veier og fortau.
- Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:
 - Situasjonsplan som viser planlagt bebyggelse med høyder og byggelinjer, bygningers form, farge og materialbruk, nødvendig sikringstiltak, garasjer og biloppstillingsplasser, snøopplagring, avfallshåndtering, atkomst, eksisterende og fremtidig terreng, skjæring og fylling, støttemur, beplantning og grønnstruktur, samt øvrig bruk av ubebygde areal.
 - Dokumentasjon på at grunnforholdene er undersøkt av geoteknisk fagkyndig.
- Før brukstillatelse eller ferdigattest gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:
 - Egen atkomstvei, elektrisitet, samt VA-nett med tilfredsstillende brannvannsdekning i nødvendig lengde for å kunne betjene den aktuelle tomten, i samsvar med planer godkjent av Sør Varanger kommune.
 - Eventuelle sikringstiltak av høye skjæringer og skrenter

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Overordnede planer

Planforslaget er delvis i tråd med gjeldende kommuneplan. Unntaket er i hovedsak østsiden av Portvinsbekken der området i kommuneplanen er avsatt til friområde, og offentlige bygninger.

Utnyttingsgrad

Det er foreslått en høyere utnyttingsgrad innenfor byggeområdene for næringsbebyggelse i planområdet. Utnyttingsgraden er satt til 100 %. Dette gjelder også innenfor eksisterende byggeområde for næringsbebyggelse.

5.2 Landskap og estetikk

Intensjonen i planen er å videreføre eksisterende virksomhet til å gjelde for hele området, dvs. *småindustri/næringsvirksomhet*. Dette betinger da bygninger og anlegg som er tilpasset området med omgivelser. Nærheten til eksisterende boligområder og offentlig virksomhet krever at planmyndighetene krever visse estetiske krav mht. bygninger og uteområder.

5.3 Trafikkforhold

Planlagt utbygging vil føre til økt biltrafikk på Hessengveien, men beregnet økning forventes ikke å gi avviklingsproblemer. Som økt sikkerhetstiltak for myke trafikanter er det foreslått anlagt fortau langs Hessengveien, samt en gang-/sykkelveitilknytning mellom Tangenveien og nytt fortau langs Hessengveien.

5.4 Barns interesser

Planforslaget vurderes ikke å medføre behov for spesielle tiltak for barn i området.

5.5 Naturverdier og forholdet til naturmangfoldloven

Det er ikke registrert hverken verdifulle naturtyper eller artsforekomster i planområdet. Det foreligger heller ingen kjente registreringer av biologisk mangfold i planområdet, og ut fra vurderinger av eksisterende terreng og vegetasjon er det lite som tilsier at det vil være funn. På bakgrunn av dette er det ikke gjort noen videre undersøkelser for å øke kunnskapsnivået eller vurdert tiltak i forhold til føre-var prinsippet, jf. naturmangfoldlovens §§ 8 og 9. Planlagt utbyggingen vurderes ikke å påføre nye eller fremtidige belastninger på eksisterende naturmangfold. Vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 10,11 og 12 er av den grunn ikke tatt ytterligere stilling til. Planforslagets virkninger for naturmangfoldloven vurderes å være små.

5.6 Avveining av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort ovenfor vurderes planforslaget i liten grad å medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

6. Risiko og sårbarhets analyse (ROS)

ROS-skjemaet er gjennomgått og vurdert og det konkluderes med at det ikke er behov for spesielle tiltak i forbindelse med dette planarbeidet.

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	Det er ikke registrert områder med potensielt fare for hverken jord-, flom-, snøskred eller steinsprang i planområdet.
	Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning?		Grunnforholdene varierer noe innenfor planområdet. I de høyeste partiene er løsmassetykkelsen mindre enn 3 m til fjell, og består av tynt torvlag over fast leire. På det laveste, flate partiet er løsmassemektigheten registrert til mellom 3 og 7 m. Løsmassene består av et torvlag på 0,5 – 1 m over 1 m med tørrskorpeleire. Under dette er det kvikkleire ned til et tynt gruslag over fjell. Det er foretatt grunnundersøkelser i området, og det er utarbeidet geoteknisk rapport, samt en vurdering av grunnforholdene i forhold til bygg. Det er tatt inn i bestemmelsene at fundamentering på gjøres i henhold til anbefalingene gitt i den geotekniske rapporten.
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	x	
	Er området utsatt for flom i elv eller bekk/ lukket bekk?		Portvinsbekken renner gjennom området, og har sitt utspring fra Hessengmyra nordvest for bebyggelsen. Gjennom næringsområdet har bekken et fall på ca. 1:200, og i flomperioder stiger derfor vannstanden betydelig. Det er imidlertid ikke registrert noen hendelser i forbindelse med flom i bekken. Langs bekken er det avsatt en 20 m bred hensynssone der tiltak ikke er tillatt, heller ikke deponering av snø. Hensynssonen kan i framtiden f.eks. benyttes ved eventuelle sikringstiltak langs bekken.
	Er det radon i grunnen?		Det er lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.
Annet (spesifiser)?		x	

Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?		
	<ul style="list-style-type: none"> • Hendelser på veg 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Hendelser på jernbane 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Hendelser på sjø/vann/elv 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Hendelser i luften 	x	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området?		
	<ul style="list-style-type: none"> • Utslipp av giftige gasser/væsker 		Risikoen vil avhenge av industriforetakets virksomhet.
	<ul style="list-style-type: none"> • Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser 		Risikoen vil avhenge av industriforetakets virksomhet.
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		
	<ul style="list-style-type: none"> • Elektrisitet 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Teletjenester 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Vannforsyning 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • Renovasjon/spillvann 	x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	<ul style="list-style-type: none"> • Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer? 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> • 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?		
	<ul style="list-style-type: none"> • Til skole/barnehage 		Det skal anlegges fortau langs Hessengveien og gang-/sykkelveiforbindelse mellom Tangenveien og Hessengveien for å redusere trafikkfare.

	<ul style="list-style-type: none"> Til nærmiljøanlegg (idrett etc.) 		Det skal anlegges fortau langs Hessengveien og gang-/sykkelveiforbindelse mellom Tangenveien og Hessengveien for å redusere trafikkfare.
	<ul style="list-style-type: none"> Til forretning 		Det skal anlegges fortau langs Hessengveien og gang-/sykkelveiforbindelse mellom Tangenveien og Hessengveien for å redusere trafikkfare.
	<ul style="list-style-type: none"> Til busstopp 		Det skal anlegges fortau langs Hessengveien og gang-/sykkelveiforbindelse mellom Tangenveien og Hessengveien for å redusere trafikkfare.
	Brannberedskap		
	<ul style="list-style-type: none"> Omfatter området spesielt farlige anlegg? 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)? 		Oppfylging av minimumskrav til slukkevann, jf. håndboka, dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.
	<ul style="list-style-type: none"> Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil? 		Brannbil vil få tilgang til planområdet både nord- og sørfra.
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?		
	<ul style="list-style-type: none"> Gruver: åpne sjakter, steintipper etc. 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc. 	x	
	<ul style="list-style-type: none"> Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering 		Det er registrert forurenset grunn etter et tidligere biloppuggeri i området.
	<ul style="list-style-type: none"> Annet (spesifiser) 		
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is? Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup, etc.)?	x	
	Sabotasje og terrorhandlinger		

Ulovlig virksomhet	• Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	x	
	• Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	x	

7. Behandling av planforslaget

Fylles inn etter vedtak.

7.1 Offentlig ettersyn

1.gangs behandling i planutvalget. Vedtak:

«I medhold av plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Utvalg for plan og samferdsel å legge Detaljregulering Næringsområde Hesseng, PlanID 2014004, datert 24.01.18, med tilhørende bestemmelser datert 02.02.18, og beskrivelse datert 02.02.18, ut til offentlig ettersyn i 6 uker.»

Høringsperiode: 19.02.18 – 06.04.18.

Det skal avholdes et folkemøte i høringsperioden.

7.2 Innspillene ifm offentlig ettersyn

Oppsummering av innholdet i alle innspill mottatt ifm offentlig ettersyn.

Hvert innspill kommenteres med redegjørelse om hvordan innspillet er ivaretatt i planforslaget. Hvis innspillet ikke er ivaretatt, må dette begrunnes.

7.3 Endringer i planforslaget

Redegjøre for eventuelle endringer i planforslaget som følge av offentlig ettersyn.