

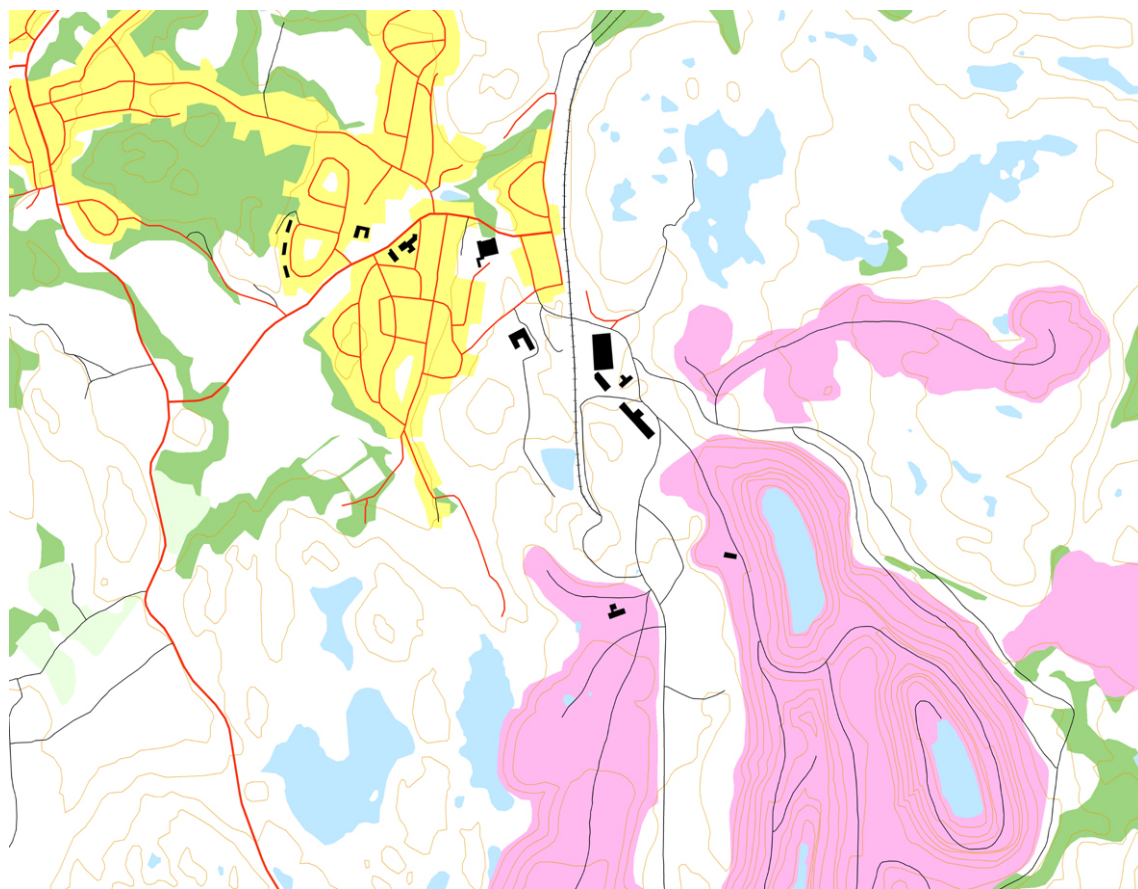
# Sydvaranger AS

Dato; 03.09.04

Revidert; 01.08.08

Vedtatt; 19.09.08, kstsak 46/08

## Reguleringsplan for Sydvaranger Industriområde Bjørnevatn



## Beskrivelse og bestemmelser

**OPPDRAGSGIVER**

Sydvaranger AS  
 Sydvaranger Industriområde  
 9915 Kirkenes  
 Tlf 78 97 03 00  
 Faks 78 97 03 01

<b>DOKUMENT TYPE</b>	Beskrivelse og bestemmelser
<b>TITTEL</b>	Reguleringsplan for Sydvaranger Industriområde Bjørnevattn
<b>PROSJEKTNR / AKT</b>	92.8179
<b>FILPLASSERING</b>	S:\8179REGU\Dokumenter\Avd-HS\Bestemmelser revidert\Beskrivelse- bestemmelser regplan Bjørnevattn pr 3-9-04.doc

**SAMMENDRAG**

Etter at Sydvaranger AS sin malmbaserte virksomhet er nedlagt, har bedriften utarbeidet en strategi for utvikling av selskapet, og selskapets eiendommer og infrastruktur.

For å kunne utvikle bedriftens tidligere verksområde i Bjørnevattn i samsvar med bedriftens strategiplan, har Sydvaranger utarbeidet et forslag til reguleringsplan over området.

Planforslagets hovedformål er å legge til rette for en utvikling av Sydvarangers tidligere verksområde i Bjørnevattn som ivaretar:

- ✓ Sydvarangers behov for arealer og infrastruktur i samsvar med bedriftens strategiplan.
- ✓ En fornuftig bruk av området i samsvar med lokalsamfunnets behov.
- ✓ Historiske, antikvariske og miljømessige verdier.

Planen legger opp til en videreføring av områdets opprinnelige bruk som industriområde. Videre sikres verneverdige anlegg gjennom reguleringsplanen.

Planforslaget omfatter følgende arealbruksformål; byggeområder, offentlige trafikkområder, fareområder og spesialområder.

<b>OPPDRAGSANSVARLIG</b>	Hans Sæther
<b>SAKSBEHANDLER</b>	Hans Sæther, siv. ing.
<b>DAK</b>	Ann Ellen Karlsen, teknisk tegner
<b>KVALITETSSIKRING</b>	Tom Langeid, landskapsarkitekt mnl

**REVISJONSSTATUS**

REV	DATO	BESKRIVELSE	UTF	KNTR	GOD-KJENT
0	03-09-04	Forslag til reguleringsplan	HS	TL	HS
1	01.08.08	Etter off ettersyn	BKM	HLU	BKM

## Innholdsfortegnelse

<b>1.</b>	<b>Bakgrunn for planarbeidet.....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Planprosessen .....</b>	<b>2</b>
2.1	Forhåndsvarsling og kunngjøring.....	2
2.2	Møter med berørte myndigheter .....	2
2.3	Forhåndsmerknader .....	2
<b>3.</b>	<b>Planområdet – beskrivelse og premisser .....</b>	<b>4</b>
3.1	Kommunale føringer .....	4
3.2	Andre planer .....	4
3.3	Avgrensning av planområdet.....	4
3.4	Topografi og vegetasjon.....	5
3.5	Kulturminner .....	5
3.6	Trafikale forhold.....	5
3.7	Eiendomsforhold .....	6
3.8	Teknisk infrastruktur.....	7
3.9	Grunnforhold .....	7
<b>4.</b>	<b>Forslag til reguleringsplan .....</b>	<b>8</b>
4.1	Hovedformål.....	8
4.2	Detaljeringsnivå.....	8
4.3	Endring av gjeldende arealplaner .....	8
4.4	Framtidig eiendomsstruktur .....	8
4.5	Støy.....	8
4.6	Trafikale forhold.....	8
4.7	Teknisk infrastruktur.....	9
4.8	Reguleringsformål.....	9
<b>5.</b>	<b>Reguleringsbestemmelser.....</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Vedlegg.....</b>	<b>15</b>

## 1. Bakgrunn for planarbeidet

Etter at Sydvaranger AS sin malmbaserte virksomhet er nedlagt, har bedriften utarbeidet en strategi for utvikling av selskapet, og selskapets eiendommer og infrastruktur.

For å kunne utvikle bedriftens tidligere verksområde i Bjørnevattn i samsvar med bedriftens strategiplan, er det behov for å utarbeide en reguleringsplan over området.

Området er ikke tidligere regulert, men omfattes av kommuneplanens arealdel, samt av Kommunedelplan for Kirkeneshalvøya.

## 2. Planprosessen

Arbeidet med utarbeidelse av reguleringsplanen har gått parallelt med utarbeidelse av følgende øvrige planer:

- ✓ Reguleringsplan for Sydvaranger industriområde Kirkenes
- ✓ Kommunedelplan for Bjørnevattn gruveområde

### 2.1 Forhåndsvarsling og kunngjøring

Planarbeidet er utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Varsel om igangsatt planarbeid er kunngjort i Dagbladet Finnmarken og Sør-Varanger Avis 13.05.04. Grunneiere og rettighetshavere er tilskrevet ved brev datert 25.05.04. Finnmark fylkeskommunens planavdeling og berørte statlige fagmyndigheter er tilskrevet ved brev datert 26.05.04.

### 2.2 Møter med berørte myndigheter

Det ble før utarbeidelse av første utkast til plan, avholdt møte med:

- ✓ Sør-Varanger kommune, plan- og utviklingsavdelinga
- ✓ Finnmark Fylkeskommune, areal- og kulturvern avdelinga
- ✓ Statens vegvesen, Finnmark vegkontor
- ✓ Fylkesmannens miljøvern avdeling

I det etterfølgende gis en kort oppsummering av innspill framkommet i møtene (referater følger vedlagt).

**Finnmark Fylkeskommunes** innspill framgår av deres skriftlige uttalelse, redegjort for nedenfor.

**Statens Vegvesen** har ingen veger i området og hadde ingen konkrete innspill til planarbeidet.

**Fylkesmannens miljøvern avdeling** er opptatt av at problemstillinger knyttet til støy fra områder regulert til industriområder blir ivarettatt i de planer som fremmes.

### 2.3 Forhåndsmerknader

Etter kunngjøring og utsending av varsel om igangsatt planarbeid, har det kommet inn 3 skriftlige uttalelser. Kopi av uttalelsene følger vedlagt. I det følgende gis en kort redegjørelse for innholdet i uttalelsene.

**Finnmark Fylkeskommune, plan- og utviklingsavdelinga**, har gitt innspill med forslag til bygninger/anlegg/arealer som bør reguleres til "Spesialområde bevaring", med ulike vernegrader for de ulike objekter. De har også gitt forslag til reguleringsbestemmelser, knyttet til formålet.

**Varanger Kraftnett AS** har redegjort for sine anlegg innenfor området og henviser for øvrig til forskrifter for elektriske anlegg som angir minsteavstander til høyspenningsanlegg etc.

**Reindriftsforvalningen Øst-Finnmark** har ingen innspill til planarbeidet men forbeholder seg retten til å komme tilbake i høringsperioden.

## 2.4 Merknader i fbm offentlig ettersyn.

Statens Vegvesen; ingen merknader

Statens Forurensingstilsyn; viser til aktsomhetsprinsippet grunnet tidligere kjente forurensinger, dersom nye slike skulle dukke opp.

Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark; ingen merknader

Norges Vassdrags og energidirektorat; ingen merknader

Einar Berg, Per Helge Høgaas mfl; Merknader vedrørende fremtidig gruvedrift som i dag anses for ivaretatt. Foreslår at pkt. .07 i fellesbestemmelsene ”brann – og eksplosjonsfarlig virksomhet tillates ikke anlagt innenfor planområde”.

Administrasjonen støtter dette synet. Gruvedrift som skissert av Sydvaranger kan ikke gjennomføres uten at dette blir tillatt.

Sametinget, Miljø –og Kulturvernavdelingen; ingen merknader

Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvernavdelingen;

En del merknader knyttet til ordlyd/utforming av reguleringsbestemmelser, spesielt knyttet til de verneverdige bygg. Dette gjelder § 4.1.3, §4.1.7, § 4.2.3. Ordlyden i disse foreslås endret.

Fylkesmannen i Finnmark, Miljøvernavdelingen; ber om kommunen ivaretar estetikk, støyproblematikk, samt hensyn til rivningsavfall og utarbeidelse av miljøsaneringsplan. Hensyntatt.

Bergvesenet; Merknader i forhold til eksplosjonsfarlig virksomhet. Hensyntatt.

## Planområdet – beskrivelse og premisser

### 2.4 Kommunale føringer

#### 2.4.1 Kommunedelplan for Kirkeneshalvøya

I kommunedelplan for Kirkeneshalvøya, vedtatt 25.09.95, er planområdet avsatt til område for råstoffutvinning.

Tilgrensende områder er avsatt til:

- ✓ Bebygde områder i Bjørnevatn til byggeområder med forskjellig formål.
- ✓ Ubebygde område nordøst for planområdet til båndleggingsområde for motorsportsbane.
- ✓ Ubebygde områder vest for planområdet til LNF-område.
- ✓ Gruveområdene sør for planområdet til område for råstoffutvinning

#### 2.4.2 Reguleringsplaner

Foreslått regulert område grenser til følgende plan etter plan- og bygningsloven:

- ✓ Reguleringsplan for Bjørnevatn Industriområde, vedtatt 30.04.03

Planområdet for denne planen grenser til foreslått planområde i vest. Hele arealet i reguleringsplan for Bjørnevatn Industriområde er avsatt til byggeområde for industri.

#### 2.4.3 Arealplaner under behandling

Foreslått regulert område grenser til, eller inngår i, planområdet som inngår i følgende pågående planarbeid etter plan- og bygningsloven:

- ✓ Utkast til reguleringsplan for Kristensedalen.

Ingen ting i foreslått reguleringsplan strider mot forslag til reguleringsplan for Kristensedalen.

### 2.5 Andre planer

Etter utviklingen av Sydvarangers malmbaserte virksomhet har bedriften utarbeidet en plan for sanering/rehabilitering av bygninger, anlegg og øvrig infrastruktur tilknyttet tidligere kjernevirksomhet. Bygninger/anlegg som ikke anses å kunne få en alternativ bruk planlegges sanert eller sikret, mens bygninger/anlegg som forventes å kunne benyttes til ny virksomhet planlegges rehabilitert.

Planene oppsummeres i rapport ”Vurdering av bygninger, Tilstandsanalyse nivå 1”, datert 11.mars 2003 utarbeidet av Multiconsult AS.

### 2.6 Avgrensning av planområdet

Planområdet er på 424,6 da, og omfatter Sydvarangers tidligere verksområde i Kirkenes, og avgrenses:

- ✓ I nord av Chr. Ankersvei/Gammelveien.
- ✓ I øst av ubebygde område (gråbergtipper og dagbrudd),.
- ✓ I sør ubebygde gruveområde (gråbergtipper og dagbrudd).
- ✓ I vest av eiendomsgrense mot Anleggsmaskinskolen/Kristensedalen.

Området er i det alt vesentlige tidligere opparbeidet i forbindelse med opparbeidelse og drift av Sydvarangers industrianlegg.

## 2.7 Topografi og vegetasjon

Området ligger fra kote +74 (NGO) og opp til høyeste punkt som ligger på kote +115 (NGO).

Området er i all hovedsak tidligere opparbeidet i forbindelse med gruvedriften og har svært lite vegetasjon.

Grunnen består i det vesentlige av fjell i dagen og sprengsteinsfyllinger.

## 2.8 Kulturminner

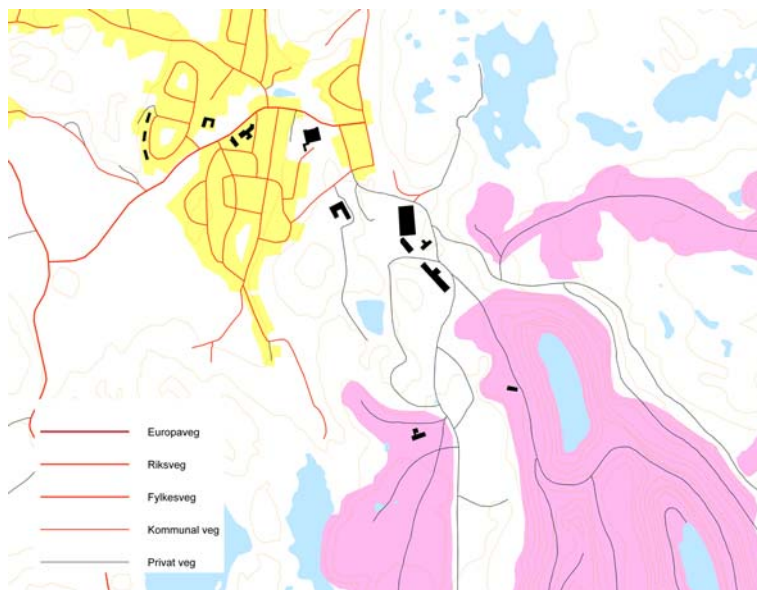
En viktig premis i planarbeidet har vært å avklare vernestatus for aktuelle bygninger og anlegg, samt gjennom reguleringsplanen å sikre vernverdige bygninger og anlegg.

Sydvaranger AS har hatt en tett dialog med vernemyndighetene før planarbeidet ble satt i gang, og hovedkonklusjonene etter denne dialogen er tatt inn i planforslaget.

Det er ikke registrert samiske kulturminner, eller andre kulturminner fra eldre tid i området.

## 2.9 Trafikale forhold

Området har adkomst fra kommunal veg (Nordenstensveien). Reguleringen vil ikke medføre endringer av de trafikale forhold i området. Trafikkbelastningen var betydelig større mens det ennå var drift i gruvene.



*Figur 1*

*Skisse som viser hovedvegsystemet ved Bjørnevatn. (N50)*

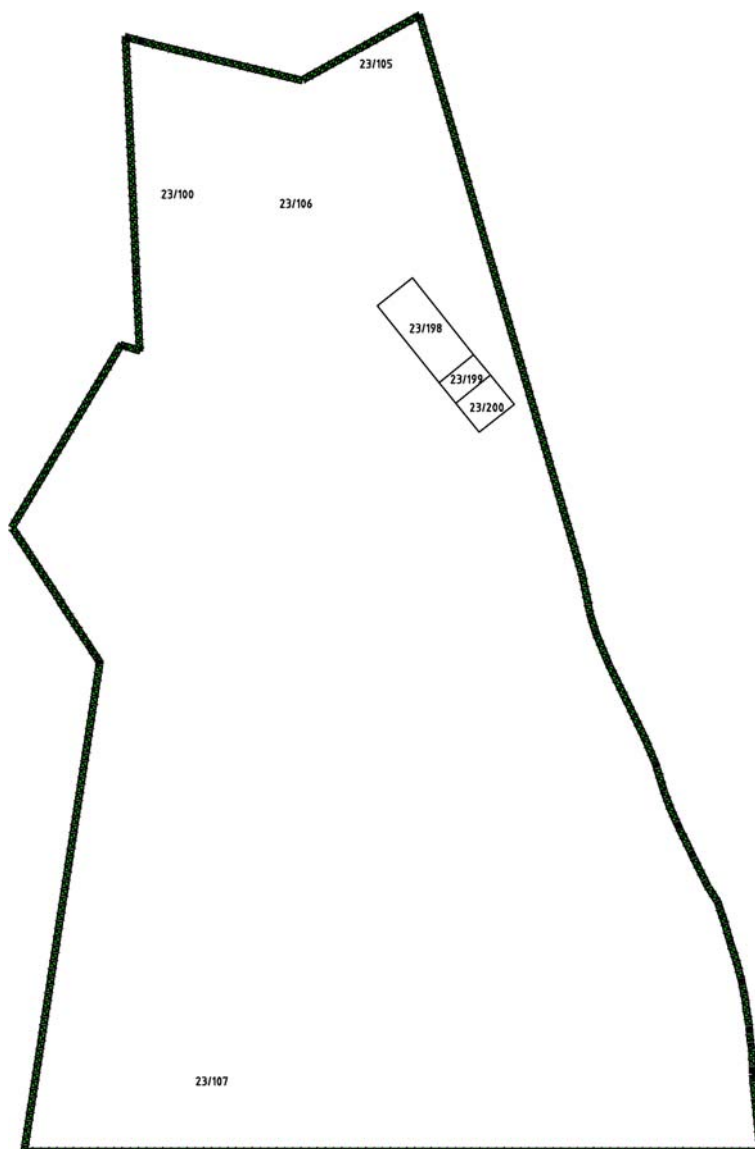
## 2.10 Eiendomsforhold

Hoveddelen av det regulerte området eies av Sydvaranger AS og omfattes av eiendommen gnr./bnr. 23/107

Følgende øvrige eiendommer er registrert innenfor det regulerte området:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Eier/Fester
23	100		Sydvaranger AS.
23	106		Kirkenes Utvikling AS/Bjørnevattn Næringspark AS.
23	105		Bjørnevattn Næringspark AS.
23	198		Sydvaranger AS.
23	199		Varanger Kraft AS.
23	200		Sydvaranger AS.

Dette er eiendommer som er skilt ut og solgt/festet bort etter at Sydvarangers malmbaserte virksomhet ble avviklet.



**Figur 2**

*Skisse som viser eiendomsstrukturen innenfor planområdet.*

## **2.11 Teknisk infrastruktur**

Adkomstveg til, og inn i området er kommunal til porten til gruveområdet. Vegen har brukbar standard og fast dekke. Interne veger i området er private. Kun en mindre del har fast dekke.

De fleste bygninger i området er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsanlegg. Hoveddelen av ledningsnettene er imidlertid privat eid.

De fleste bygninger i området er tilknyttet Varanger Krafts strømnnett. Området har god kapasitet med hensyn på strømforsyning.

## **2.12 Grunnforhold**

Grunnen består i det vesentlige av fjell i dagen og sprengsteinsfyllinger.

### **3. Forslag til reguleringsplan**

#### **3.1 Hovedformål**

Planforslagets hovedformål er å legge til rette for en utvikling av Sydvarangers tidligere verksområde i Bjørnevatn som ivaretar:

- ✓ Sydvarangers behov for arealer og infrastruktur i samsvar med bedriftens strategiplan.
- ✓ En fornuftig bruk av området i samsvar med lokalsamfunnets behov.
- ✓ Historiske, antikvariske og miljømessige verdier.

Planen legger opp til en videreføring av området opprinnelige bruk som industriområde. Videre sikres verneverdige anlegg gjennom reguleringsplanen.

#### **3.2 Detaljeringsnivå**

Planen utarbeides som en enkel reguleringsplan som primært avklarer utbyggingsformål, og utnyttelsesgrad. Det er videre satt relativt detaljerte bestemmelser til områdene som er regulert til spesialområde – bevaring.

#### **3.3 Endring av gjeldende arealplaner**

Ved vedtak av foreslått reguleringsplan oppheves overlappende deler av følgende arealplaner:

- ✓ Kommunedelplan for Kirkeneshalvøya, vedtatt 25.09.95.

#### **3.4 Framtidig eiendomsstruktur**

Eksisterende tomter som tidligere er fradelt og planlagt fradelte tomter innenfor området er avmerket på plankartet.

#### **3.5 Støy**

Det er ikke foretatt støymålinger eller støyberegninger i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

I forhold til tidligere situasjon med drift av gruveområdene er støysituasjonen vesentlig forbedret for omgivelsene.

#### **3.6 Trafikale forhold**

Reguleringsplanen legger ikke opp til endringer i de trafikale forhold i området.

Området skal fremdeles ha adkomst via Nordenstensvei som er en kommunal veg helt fram til porten til det tidligere gruveområdet. Vegen reguleres til offentlig trafikkområde. Interne veger i området er private veger eid av Sydvaranger AS. Det interne vegsystemet er i dag tilstrekkelig til å betjene eksisterende virksomheter.

Utviklingen av området er for usikker til at en har funnet det hensiktsmessig å regulere inn interne vegtrasèer.

### 3.7 Teknisk infrastruktur

Området og de fleste bygninger i området er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp.

Det samme gjelder strømforsyning.

Kapasiteten er med eksisterende virksomheter god.

Utviklingen av området er for usikker til at en har funnet det hensiktsmessig å regulere arealer til framtidige kommunaltekniske anlegg/strømforsyning.

### 3.8 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende arealbruksformål:

- ✓ Byggeområder for:
  - Industri (I), 422,4 da.
- ✓ Offentlige trafikkområder
  - Kjøreveg (OTK), 2,2 da.
- ✓ Fareområder
  - Område for høyspentanlegg (FH)
- ✓ Spesialområde
  - Bevaring (SB)

#### 3.8.1 Byggeområder, industri

Det alt vesentlige av det regulerede området er satt av til byggeområde for industri.

For øvrig er det svært usikkert hvordan området kan bli utnyttet i framtida.

Bortsett fra at en har valgt å begrense høyden på framtidig bebyggelse oppad til å tilsvare høyden på eksisterende bebyggelse i området, har en derfor ikke funnet det hensiktsmessig å detaljere arealbruken i området ytterligere med byggelinjer, interne vegger, etc.

Reguleringsbestemmelsenes krav om godkjent situasjonsplan før tillatelse til tiltak etter PBL §93, som ivaretar parkering og adkomstforhold etc., anses som tilstrekkelige for å sikre en fornuftig arealbruk i området.

Delområdet har et areal på 422,4 da. Med en foreslått utnyttelse på BYA=30%, vil det totalt være tillatt at eksisterende og ny bebyggelse har et samlet bebygd areal på i størrelsesorden 127.000 m<sup>2</sup>.

#### 3.8.2 Offentlig trafikkområde, kjøreveg

Adkomstveg til porten til industriområdet eies og driftes av Sør-Varanger kommune.

Vegen reguleres i samsvar med dagens status til offentlig trafikkområde, med underformål kjøreveg.

#### 3.8.3 Fareområder

Eksisterende trafoanlegg og høyspentlinjetrasèer er regulert til Fareområde – område for høyspentanlegg.

Det er i bestemmelsene satt begrensninger på bruk av området i samsvar med forskrifter for elektriske anlegg. Dette betyr at det (med enkelte unntak) ikke kan oppføres nye bygninger innenfor minimumsavstander til anleggene.

### 3.8.4 Spesialområde – bevaring

Følgende områder er etter innspill fra Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturavdelinga, regulert til Spesialområde, bevaring:

✓ **Gruvetunet**

Omfatter selve Gruvetunet og et område rundt inkludert CAT-verkstedet og Linborsmia. Innenfor selve gruvetunet er det to bygninger som er vurdert å være særlig verneverdige. Dette er den gamle Rørbua og Sekundærstasjonen. Området er delt i to kategorier; selve Gruvetunet og omkringliggende område, med noe ulike bestemmelser. Stemmer dette?

✓ **Omformerstasjonen**

Omformerstasjonen er vurdert å være et særlig verneverdig bygg, og et mindre område rundt stasjonen er regulert til bevaring.

✓ **Det Gamle grovknuseverket.**

Det Gamle grovknuseverket betraktes å ha høy verneverdi, men forfallet har kommet svært langt.

Grovknuseren og et mindre område rundt foreslås regulert til bevaring som en ruin. Bygget blir da stående som det er. Det antas at konstruksjonen vil bli stående lenge, og gradvis forfalle. Området må da gjerdes inn.

Foreslått regulering er i det vesentlige i samsvar med innspill fra Finnmark Fylkeskommune, areal- og kulturvern avdelinga, men avviker på følgende punkter:

- ✓ Området rundt Gruvetunet foreslått regulert til Spesialområde bevaring, er noe mindre enn foreslått av Fylkeskommunen. To bygninger; det Gamle mekaniske verkstedet og Velferdsbygget er tatt ut av området. Disse bygningene er av vernemyndighetene heller ikke vurdert å være "Særlig verneverdige".

- ✓ Videre er verneområdet rundt Gruvetunet delt i 2, med strengere bestemmelser til selve Gruvetunet enn til det omkringliggende området. Dette er ikke i strid med uttalelsen fra Fylkeskommunen, men en naturlig konsekvens av de bestemmer de selv foreslår.

Fylkeskommunen foreslår at bestemmelsene skal angi en generell vedlikeholdsplikt for eierne. Denne bestemmelsen er sløyfet, da det gjennom reguleringsbestemmelser, ikke er anledning til å skjerpe Plan- og bygningslovens bestemmelser om vedlikeholdsplikt.

Når det gjelder Omformerstasjonen og Det gamle grovknuseverket, er forslaget helt i samsvar med uttalelsen fra Fylkeskommunen.

## 4. Reguleringsbestemmelser

Følgende reguleringsbestemmelser foreslås til planen:

Reguleringsbestemmelser til

”Reguleringsplan for Sydvaranger Industriområde Bjørnevattn”, Sør-Varanger kommune

Plan nr.: ..

Dato: 03.09.04

Dato for siste revisjon: 01.08.08

Vedtatt;

### I

I medhold av Plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

### II

I medhold av Plan- og bygningslovens §25 er planområdet regulert til følgende formål

1. **BYGGEOMRÅDER** (PBL §25, 1.ledd nr. 1)
  - 1.1 Industri (I)
2. **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER** (PBL §25, 1.ledd nr. 3)
  - 2.1 Kjøreveg (OTK)
3. **FAREOMRÅDER** (PBL §25, 1.ledd nr. 5)
  - 3.1 Høyspenningsanlegg (FH)
4. **SPECIALOMRÅDER** (PBL §25, 1.ledd nr. 6)
  - 4.1 Bevaring (SB)

### III

#### RETNINGSLINJER FOR GJENNOMFØRING (IKKE JURIDISK BINDENDE)

##### 3.0 FAREOMRÅDER

##### 3.1 Høyspenningsanlegg (FH)

- All aktivitet innenfor eller inntil området skal innrette seg etter ”Forskrifter for elektriske anlegg – forsyningsanlegg”.

##### 4.0 SPESIALOMRÅDER

##### 4.1 Bevaring (SB)

- For bygninger som på plankartet er merket som ”Særlig verneverdige bygninger”, gjelder følgende **retningslinjer**:  
Vedlikehold og rehabiliteringsarbeider bør i størst mulig grad utføres etterantikvariske prinsipper, dvs:
  - å fjerne minst mulig
  - å gjøre minst mulig inngrep
  - å bruke opprinnelig teknikk
  - å erstatte med tilsvarende materialer
  - å bruke tradisjonelle overflatebehandlinger
  - å vedlikeholde framfor å reparere, og å reparere framfor å skifte ut

## IV

### BESTEMMELSER (JURIDISK BINDEnde)

I medhold av Plan- og bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

#### 0.0 FELLESBESTEMMELSER

- 0.1 Denne reguleringsplan erstatter Kommunedelplan for Kirkeneshalvøya vedtatt 25.09.95 i de overlappende områder.
- 0.2 Parkerings- og manøvreringsarealer løses innenfor eiendomsgrensene, og skal ikke komme i konflikt med den øvrige trafikken i området.
- 0.3 Bebyggelsen skal i størst mulig grad innordne seg et ensartet preg hva form, størrelse, fargevalg og materialvalg angår.
- 0.4 Nye bygninger og utearealer skal tilpasses funksjonshemmede jfr. veileder/ Rundskriv T-5/ 99 B og Teknisk forskrift nr. 33, 1997.
- 0.5 Støy fra industrivirksomhet må ikke overskride anbefalinger gitt i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- 0.6 I området tillates det oppført installasjoner eller bygninger som er nødvendig for strømforsyning.
- 0.7 Før det gis godkjenning til tiltak etter Plan- og bygningsloven §93, skal det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet, før saken tas opp til endelig behandling. Før slike tiltak tas opp til behandling skal det legges fram tegninger som viser den eksisterende, og den nye situasjonen i det eksisterende miljøet.
- 0.8 Skulle det under arbeidet komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes fylkeskulturetaten, jfr. Lov om Kulturminner av 1978.

#### 1.0 BYGGEOMRÅDER

##### 1.1 Industri (I)

- 1.1.1 I området tillates det oppført bygninger og anlegg, som har naturlig tilknytning til aktivitetene i området, innenfor rammene av planformålet *Spesialområde, bevaring*.
- 1.1.2 Området kan videre disponeres til transport, parkering, lager, tekniske anlegg o.a. som naturlig tilhører industriaktivitetene i området.
- 1.1.3 Før utbyggingstiltak iverksettes, som krever tillatelse etter PBL §93, kreves det en av kommunens administrative planmyndighet godkjent situasjonsplan.
- 1.1.4 Utnyttelsesgrad BYA : 30%.  
Tillatt gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng: 15 m.  
Inntil 4 etasjer.

#### 2.0 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

##### 2.1. Kjøreveg (OTK)

- 2.1.1 Kjøreveger skal ha feltbredder i henhold til plankartet.

#### 3.0 FAREOMRÅDER

##### 3.1 Høyspenningsanlegg (FH)

- 3.1.1 Fareområdet omfatter sikkerhetssonen rundt høyspenttrasèene, der det er et generelt forbud mot å oppføre bygninger av et hvert slag. Sikkerhetssonen er 6,0 m vannrett lengde fra nærmeste faseleder for 22 kV linje.

- 3.1.2 Før evt oppføring av garasje, lager og lignende innenfor sikkerhetssonen skal det innhentes tillatelse fra netteier.

## 4.0 SPESIALOMRÅDER

### 4.1 Bevaring (SB 1 og SB 2)

- 4.1.1 Omfatter områder som i seg selv, og som samlet bygningsmiljø, representerer antikvariske, historiske og miljømessige verdier.
- 4.1.2 Området omfatter det Gamle gruvetunet, samt den Gamle omformerstasjonen.
- 4.1.3 Innenfor områdene skal det helhetlige miljøet bevares. Det tillates ikke oppført nye bygninger, tilbygg eller omfattende ombygging av eksisterende bebyggelse.

For bygninger som på plankartet er merket som "Særlig verneverdige", gjelder følgende bestemmelser:

- 4.1.4 Bygningene skal vedlikeholdes antikvarisk slik at bygningenes verdi opprettholdes. Fasadene og hovedkonstruksjonen skal beholdes.
- 4.1.5 Interiørene kan moderniseres for å skape hensiktsmessige lokaler. Mest mulig av eldre planløsning, vegger og bjelkelag bør beholdes. Det samme gjelder gamle bygningsdeler og overflater, som f.eks innvendige dører, listverk, gulvflis, etc. der dette er intakt.
- 4.1.6 Fasadene skal bevares og eksisterende bygningsdeler som vinduer, dører, utvendig belistning, ytterkledning, taktekking etc må beholdes, eller tilbakeføres til tidligere utseende. Utvendige arbeider som utskifting av vinduer, endring av farge etc. må godkjennes av kommunen.

### 4.2 Bevaring (SB 3)

- 4.2.1 Omfatter områder som i seg selv, og som samlet bygningsmiljø, representerer antikvariske, historiske og miljømessige verdier.
- 4.2.2 Området omfatter det omkringliggende område til det gamle Gruvetunet.
- 4.2.3 Bygningsmyndighetene skal ved søknad om utbedring, ombygging, og fasadeendring sørge for at bygningenes karakter tilpasses det eksisterende miljøet.

### 4.3 Bevaring(SB 4)

- 4.3.1 Omfatter områder som i seg selv, og som samlet bygningsmiljø, representerer antikvariske, historiske og miljømessige verdier.
- 4.3.2 Området omfatter Grovkuseren og et mindre område rundt, som foreslås bevart som "ruin".
- 4.3.3 Bygningen skal stå urørt. Det tillates ikke inngrep av noe slag som ødelegger byggets antikvariske verdi.
- 4.3.4 Området skal gjerdes inn.

## 5. Vedlegg

1. Reguleringsplankart i målestokk 1:2000, datert 03.09.04.
2. Referat av 12.05.04, fra møte med Sør-Varanger kommune, plan- og utviklingsavdelinga.
3. Referat av 18.05.04 fra møte med Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvernavdelinga.
4. Referat av 18.05.04 fra møte med Statens vegvesen, Finnmark vegkontor.
5. Referat av 18.05.04 fra møte med Fylkesmannens miljøvernavdeling.
6. E-post med vedlegg datert 26.05.04 fra Finnmark Fylkeskommune, Areal- og kulturvernavdelinga.
7. Brev datert 03.06.04 fra Varanger Kraftnett AS.
8. Brev datert 03.08.04 fra Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark.