

Planbeskrivelse---

Sør-Varanger kommune

Reguleringsplan for Førstevannslia

(Rev. 0)

09.05.2007
Vedtatt 10.09.08, kstsak 44/08

Reguleringsplan for Førstevannslia

Planbeskrivelse

Oppdragsnr.: 1060223

Oppdragsgiver: Sør-Varanger kommune
Oppdragsgivers repr.: Mia De Coninck

Oppdragsleder Rambøll: Laila Thingwall Færgestad
Medarbeidere: Bjørn Vessia, Kari O. Haugland, Kjetil Ormbostad

Rev.	0	1	2	3
Dato	09.05.2007			
Utarb.	LTF			
Kontroll	KOH			
Godkjent				
Antall sider:	20			
Rapport	26	1		
Vedlegg		<i>Merknader</i>		
		<i>Arealberegninger</i>		
		<i>Risikovurdering</i>		

Forord

Dette dokumentet er en planbeskrivelse til reguleringsplanen for Førstevannslia i Sør-Varanger kommune.

Planområdet er nært knyttet til reguleringsplanen for Skytterhusfjellet.

Planbeskrivelsen må ses i sammenheng med reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser.

Planen er utarbeidet av Rambøll Norge AS på oppdrag fra Sør-Varanger kommune.

Innhold

1.	Planområdet	5
1.1	Planstatus.....	5
1.2	Overordnede forhold ved planområdet	5
1.3	Fornminner	5
1.4	Friluftsliv og nærmiljø.....	5
2.	Reguleringsplanen generelt	6
2.1	Metode – hvor skal det bygges?	6
2.2	Reguleringsformål	6
2.2.1.	<i>Byggeområder.....</i>	<i>6</i>
2.2.2.	<i>Offentlige trafikkområder</i>	<i>6</i>
2.2.3.	<i>Fareområder</i>	<i>6</i>
2.2.4.	<i>Spesialområder</i>	<i>6</i>
2.3	Arealregnskap	7
2.4	Vegsystem.....	7
2.4.1.	<i>Alternativ 1:.....</i>	<i>7</i>
2.4.2.	<i>Alternativ 2:.....</i>	<i>8</i>
2.5	Vann- og avløpsanlegg	8
2.5.1.	<i>Generelt</i>	<i>8</i>
2.6	Spillvann	8
2.7	Overvann	8
2.8	Vannforsyning	9
2.9	Boligområdet generelt	9
3.	Oppstart av reguleringsplanarbeid	10
4.	De enkelte reguleringsformålene.....	23
4.1	Byggeområder.....	23
4.1.1.	<i>Konsentrert småhusbebyggelse –B.....</i>	<i>23</i>
4.2	Offentlige trafikkområder – V og GS	23
4.2.1.	<i>Gang- og sykkelveg GS.....</i>	<i>23</i>
4.3	Fareområder - høyspenningsanlegg (F)	23
4.4	Spesialområder	23
4.4.1.	<i>Friluftsområder (SPF1-3).....</i>	<i>23</i>
4.4.2.	<i>Friluftsområde i sjø og vassdrag (FRV)</i>	<i>24</i>
4.4.3.	<i>Randsone mot vann (SPR)</i>	<i>24</i>
4.4.4.	<i>Skilek (SPS1-2)</i>	<i>24</i>
4.4.5.	<i>Lysløype (SPL)</i>	<i>24</i>
4.4.6.	<i>Kommunaltekniske anlegg.....</i>	<i>24</i>
4.4.7.	<i>Frisiktsoner.....</i>	<i>24</i>
5.	Biltrafikk og støy	25
6.	Risikovurdering	26

Tabeller

Tabell 1: Arealregnskap	7
-------------------------------	---

1. Planområdet

1.1 Planstatus

Førstevannslia sees som en naturlig del av Skytterhusfjellet og er i det etterfølgende i hovedsak beskrevet som en del av dette området.

Deler av Skytterhusfjellet er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Det området som nå foreslås regulert til byggeområde ligger innenfor byggeområde B26 i kommuneplanen. Områdene som er satt av som LNF-område i kommuneplanen foreslås i hovedsak regulert til friluftsområder, randsone mot vann og lysløyper/turveger.

I kommuneplanen er det forutsatt 600–800 boenheter, eventuelt opp til 1000 enheter på hele Skytterhusfjell-området. Førstevannslia har betegnelsen B26 i kommuneplanen, og er satt av til terrasseboliger.

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet.

1.2 Overordnede forhold ved planområdet

Planområdet ligger i Førstevannslia, omtrent 1 km sørvest for Kirkenes sentrum.

Skytterhusfjellet ligger i dag som nærfriluftsområde til Kirkenes. Det er mye brukt, og konflikter har vært knyttet til planene om boligutbygging. Særlig trekkes lysløypetraséen langs Førstevann fram som viktig å bevare.

Området er karrig, med lite løsmasser over ca 60 m.o.h. Tregrensen går også på omtrent 60 meter, og over den vokser det vier, dvergbjørk, eier, mose, molte og annen lav vegetasjon. Under tregrensen er det bjørkeskog som blir frodigere jo lavere man kommer i terrenget.

Førstevann ligger vest i planområdet. Førstevann har svært forurenset grunn som ikke må røres.

Det går et luftstrekk midt i planområdet, i øst-vest-retning.

1.3 Fornminner

Det er ikke registrert fornminner innen planområdet.

1.4 Friluftsliv og nærmiljø

Området er mye brukt som friluftsområde for Kirkenes' befolkning. Det går en gang- og sykkelvei gjennom området, sørover mot Bjørnevattn. I tillegg går det en mye brukt skiløype gjennom området. Både gang- og sykkelveien og lysløypa går i nord-sør-retning. Fra skiløypa og opp mot Skytterhusfjellet går det en tursti i sør-østlig retning.

2. Reguleringsplanen generelt

Arbeidet med reguleringsplanen ble varslet 31. mai 2006. Det har kommet inn flere høringsuttalelser. Sammenfatning av disse finnes i kapittel 3.

2.1 Metode – hvor skal det bygges?

Området som skal bygges ut er fremkommet ved å bruke konklusjonene fra en tidligere utarbeidet landskapsanalyse, samt ved å ta hensyn til stier, bekker, gang- og sykkelveg, lysløype, kraftlinjer med mer. For Førstevannslia har det vært svært viktig å ta hensyn til den eksisterende lysløypa, samtidig som at vi ønsker en skånsom utbygging i forhold til terrenget og områdene rundt. Vi har derfor valgt å foreslå en mer moderat utbygging enn det som kommuneplanen legger opp til.

2.2 Reguleringsformål

Av det totale planområdet på omtrent 185 dekar er 33 dekar (ca 18 %) avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedede eneboliger med mer). Resten av planområdet er disponert til adkomstvei, lysløype, gang- og sykkelvei og ulike natur- og friluftsområder.

I det foreløpige utkastet til reguleringsplan inngår det følgende arealer:

2.2.1. *Byggeområder*

- konsentrert småhusbebyggelse (B)

2.2.2. *Offentlige trafikkområder*

- kjøreveger (V)
- gang- og sykkelveg (GS)
- grøft, snøopplag, annen veggrunn

2.2.3. *Fareområder*

- høyspenningsanlegg (F)

2.2.4. *Spesialområder*

- friluftsområder (SPF)
- friluftsområde i sjø og vassdrag (SPFV)
- randsone mot vann (SPR)
- lysløype (SPL)
- kommunaltekniske anlegg (SPK1-3)

2.3 Arealregnskap

Sammenstilling av tallene viser følgende arealer:

Tabell 1: Arealregnskap

Område	Alternativ 1		Alternativ 2	
	Areal (da)	%	Areal (da)	%
Byggeområder	33,2	18,0 %	33,2	17,8 %
Trafikkområder	5,8	3,1 %	9,0	4,8 %
Fareområder (ikke medregnet i totalarealet)	7,0	3,8 %	7,0	3,8 %
Spesialområder	145,7	78,9 %	144,0	77,3 %
-herav friluftsområder, lysløype, randsone	143,6	77,7 %	141,9	76,2 %
-herav kommunalteknisk, inkludert kommunalteknisk kombinert med friluftsområde	2,1	1,1 %	2,1	1,1 %
Andel av planen i vann	42,6	23,1 %	42,6	22,9 %
Sum totalt alle områder	185	100%	186	100%

2.4 Vegsystem

Overordnet vegsystem har vært drøftet med kommunen.

For å sikre at det er mulig å bygge de regulerte kjørevegene er det utarbeidet lengdeprofiler. Vegene har blitt planlagt med en maksimal stigning på 8% og med henblikk på at de skal gi minimale inngrep i terrenget.

2.4.1. Alternativ 1:

Alternativ 1 viser adkomst til byggeområdet fra sør, via den regulerte samleveien i reguleringsplanen for Skytterhusfjellet.

Det har vært enighet om følgende:

- Hovedadkomst til hele området skal skje fra E6 via et nytt kryss. Det må utføres geotekniske undersøkelser av myra før reguleringsplanen kan godkjennes.
- Ingen trafikk skal ledes inn i området fra eksisterende kryss nord for Førstevann.
- Eksisterende kommunal veg fra Kirkenes til Langøra skal stenges for all biltrafikk til og fra planområdet før områder tas i bruk som kan benytte denne vegen til og fra Kirkenes.

Gang- og sykkeltrafikken mot sør forutsettes å følge adkomstvegen til gang- og sykkelvei langs hovedadkomstveg i reguleringsplanen for Skytterhusfjellet.

Skiløype og gang- og sykkelveger forutsatt å gå i felles trasé fra nordenden av Førstevann og sørover. Ca. 30 meter nord for planavgrensningen skiller disse lag. Vi foreslår at felles trasé videreføres 100-150 meter videre sørover langs dagens skiløype, hvor det videre reguleres gang- og sykkelvei frem til V2, som omgjøres til kjørbare gang- og sykkelvei. (Foreløpig ikke med på plankartet)

2.4.2. **Alternativ 2:**

Dette alternativet viser adkomst til byggeområdet fra nord, uten direkte kjøreveitilknytning med resten av byggeområdene på Skytterhusfjellet.

Det har vært enighet om følgende:

- Det pågår et arbeid med utforming av ny kryssløsning nord for Førstevann. Adkomstveien føres derfor ikke helt frem til krysset, men inn på eksisterende vei sydøst for krysset.
- Det skal ikke være adkomstvei både mot sør og nord, for å unngå gjennomkjøring i feltet.

Det reguleres gang- og sykkelvei sørover fra boligområdet i tilsvarende trasé som adkomstvegen mot sør i alternativ 1. denne tilnyttes gang- og sykkelveg langs hovedadkomstveg V1 i reguleringsplanen for Skytterhusfjellet. Forbindelsen vil være viktig for å knytte boligområdet opp mot Skytterhusfjellet – ikke minst skole, barnehage og nærmiljøseater. (foreløpig ikke med på plankartet)

Skiløype og gang- og sykkelvei langs Førstevann er forutsatt å gå i felles trasé som i alternativ 1. Vi foreslår også her at felles trasé videreføres sørover langs dagens skiløype, hvor det etableres tilknytning til adkomstvegen til Kirkenes. Denne vil ikke være like viktig som i alternativ 1, da det vil være et mulig alternativ å benytte adkomstvegen også for gang- og sykkeltrafikken.

2.5 Vann- og avløpsanlegg

2.5.1. **Generelt**

Anlegg for avløp, overvann og vann skal etableres i henhold til de respektive rammeplanene. På grunn av stor frostmengde vil hovedsakelig alle ledningsgrøfter bli isolert. Kummer legges i gangvei, alternativt i veibane eller annet brøytet areal, der dette er hensiktsmessig.

2.6 **Spillvann**

Spillvann ivaretas med selvfall til eksisterende kommunalt ledningsnett.

Før det gis igangsettingstillatelse for første bygning, må renseløsning for avløp fra planen være etablert. Før det gis byggetillatelse må overordnet VA-anlegg være etablert. Interne anlegg for VA til og inne på hvert enkelt byggeområde skal være godkjent som driftsklart før det gis byggetillatelse for bebyggelse i området.

2.7 **Overvann**

Planen inneholder en del uberørte områder med naturlige bekker og myrdrag. Bekker som i dag går gjennom utbyggingsområder er registrert spesielt, og søkt ivaretatt ved å sette av plass til grøntdrag. Det er tenkt at eksisterende bekker og myrdrag skal fortsette å fungere ved at det etableres kulverter der veier krysser naturlige myrdrag

Overflatevann er tenkt håndtert internt i området. Der nytt overvannsanlegg møter bekk eller naturlig drag skal vann slippes ut i disse. Dette prinsippet må følges i detaljeringen av de enkelte feltene.

Internt i de enkelte feltene vil det også være behov for å registrere i litt mindre skala hvor det er flombekker på våren. Det må tas hensyn til disse bekkene, ved at de legges i små grøntdrag mellom to tomter, og/eller kombineres med stier og traséer for ledninger.

2.8 Vannforsyning

Det er i planen lagt vekt på å sikre en VA-løsning som er driftsteknisk robust og med god forsyningssikkerhet. Utfra disse vurderingene er det er nødvendig å etablere høydebasseng med vannspeil på ca kote 125 samt trykkøkingsstasjon for fylling av basseng og til forbruk.

2.9 Boligområdet generelt

Det skal utarbeides bebyggelsesplan før det kan gis byggetillatelse. Bebyggelsesplanen skal suppleres med en utomhusplan. Til sammen skal disse planene gi mer detaljerte føringer for utformingen av boligområdet.

Det anbefales at byggegrøper sprenges ut samtidig med bygging av veg, slik at knuste masser produseres på stedet.

I bebyggelsesplanen skal det avsettes tilfredsstillende plass til snøopplag fra brøyting av interne veger og plasser. Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med bestemmelser i kommunens renovasjonsforskrift. For evt. felles oppsamlingsplasser for avfall må det settes av nok plass til å kunne håndtere kildesorteringsordninger.

Kommunen skal ved sin behandling av søknad om byggetillatelse påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme delområde får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kommunen kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik møneretning og takvinkel. Transformator kiosker og pumpehus skal tilpasses nabobebyggelse i materialbruk og farger.

3. Oppstart av reguleringsplanarbeid

Varsling om oppstart av reguleringsplanarbeid for både Skytterhusfjellet og Førstevannslia ble utført av Sør-Varanger kommune. Oppstart ble varslet i Finnmarken og Sør-Varanger Avis den 3. juni 2006. Frist for innsending av merknader ble satt til 28. juni 2006. Det er kommet inn 20 merknader.

Nedenfor er alle merknader sammenfattet, med en kort kommentar til hver enkelt. For merknader som ikke gjelder denne planen, er det kun vist til behandlingen av reguleringsplanen for Skytterhusfjellet.

Fra: RADIUS Kirkenes AS

Dato: 31.07.2006

Merknad: Eier av Gabba (reinsdyrparken/Kirkenes snøhotell). Ønsker:

- ikke bebyggelse slik at det blir sikt mellom boligene og Gabba
- veien plasseres slik at det ikke blir innsyn til Gabba eller lys fra trafikken
- opprettholde muligheten for å benytte hunde-/ reinkjøring fra Kirkenes til Gabba
- unngå høyspent-/strømledninger i luft over Gabba

Kommentar: Det vises til behandlingen av reguleringsplanen for Skytterhusfjellet.

Fra: Fylkesmannen i Finnmark

Dato: 19.06.2006

Merknad:

- Konsekvensutredning: En forutsetning for unntak fra KU er at planen er i samsvar med overordnet plan og at oversiktsplanen gir en tilfredsstillende beskrivelse av mulige konsekvenser. Særlig viktig med trafikkanalyse, analyse av behov for skoler og barnehager, kommunal infrastruktur og landskaps- og friluftsverdier.
- Estetiske kvaliteter må ivaretas.
- Barn og unge – det må avsettes arealer til lekeplasser innenfor planområdet i henhold til anbefalinger i rundskriv T/1-95.
- Universell utforming, veileder T-5/99 B. Foreslår bestemmelser til planen.
- Friluftsliv – skal ivaretas på en god måte
- Støy – retningslinje T-1442 legges til grunn. Foreslår bestemmelser til planen. Vil vurdere å fremme innsigelse til planen dersom forhold til støy ikke er tilstrekkelig ivaretatt.
- Dioksiner i Førstevann. Utfylling i vannet kan medføre oppvirling av forurenset bunnslam og spredning av dioksiner. Aktivitet som fører til oppvirling omfattes av forurensningsforbudet (forurensningsloven § 7). Foreslår bestemmelse til planen.
- Vegetasjonsbelte langs vann og vassdrag – reguleres til spesialområder, minimum 15 meter bredt.
- Risikovurdering – skjema for risikovurdering må fylles ut

- Kommentar:
- Det er lagt opp til en mer skånsom utbygging enn i kommuneplanen. I kommuneplanen er det satt at det skal bygges terrasseboliger i førstevannslia. Her foreslås det i stedet konsentrert småhusbebyggelse.
 - Hensyn til landskap og friluftsliv har vært førende for planleggingen fra første stund. I den forbindelse er også estetiske hensyn ivaretatt.
 - Barn/unge: I bestemmelsene er det satt minimumsarealer for lekeplasser. I tillegg ligger boligene nært eller inntil store friluftsområder med turløyper m.m.
 - Det er ikke lagt opp til tiltak ved Førstevann som kan føre til oppvirling av bunnslam. Det er tatt inn bestemmelser til planen som omhandler dette.
 - Risikovurderingsskjema vedlegges planen, og er kommentert i beskrivelsen.
 - Alle bestemmelser som Fylkesmannen foreslår er tatt inn i planen.
 - Det vises ellers til behandlingen av planen for Skytterhusfjellet.

Fra: Finnmark fylkeskommune

Dato: 23.06.2006

Merknad: Vektlegger landskapsanalysen som er gjort for området. Savner snøanalyse. Ønsker at det legges vekt på overordna landskapstrekk, viktige enkeltelementer i landskapet, samling av grøntstruktur og god utforming av adkomst- og samleveier. Vegetasjon bør tas vare på. Barn og unge bør involveres i planarbeidet. Oppfordrer til å stille krav om mer detaljerte planer som bebyggelsesplaner og/eller detaljplaner. Befaring er varslet i forbindelse med undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9.

Kommentar: Forholdene som er nevnt av fylkeskommunen er ivaretatt i planen. Imidlertid er det ikke laget en snøanalyse. Det er stilt krav om bebyggelses- og utomhusplan. Det er ikke registrert kulturminner i planområdet, men det er tatt inn en bestemmelse om eventuelle funn i reguleringsbestemmelsene.

Fra: De Eldres Boligspareklubb Kirkenes

Dato: 27.06.2006

Merknad: Formål å skaffe gode pensjonistboliger til kommunens innbyggere. Ønsker for planen:

- ikke begrense adgangen til rekreasjon og turgåing i området
- muligheter for bygging av boliger særlig tilpasset eldre
- god offentlig kommunikasjon
- muligheter for nærbutikk og kiosk.

Kommentar: Det er lagt opp til et stort nett av turveier/lysløyper i området, i tillegg til at Skytterhusfjellet og store deler av Førstevannslia bevares som friluftsområder. Boliger særlig tilpasset eldre kan bygges i planområdet. Det er ikke lagt opp til offentlig kommunikasjon til planområdet, men det er relativt kort vei til Kirkenes sentrum.

Fra: Naturvernforbundet i Sør-Varanger

Dato: 25.06.2006

Merknad:

- legg til rette for friluftaktiviteter og trim
- ønsker god og trafiksikker gang- og sykkelvei
- området ved museet bør beholdes som inngangsport og møteplass
- sikre grønne nærområder for all fremtid

Kommentar:

- Gang- og sykkelveien langs Førstevann ligger separat fra biltrafikk, og går under hovedveien inn til området.
- Området ved museet ligger nord for planområdet. Det foreslås to alternative innfallsporarter med bil fra området – enten fra sør via hovedadkomsten til Skytterhusfjellet, eller via området ved museet. Adkomst med sykkel eller til fots kan skje både fra sør og nord i begge alternativene.
- I planen er det mange muligheter for friluftaktiviteter. Store grønne områder er foreslått ubebygget. Hvis foreslåtte plan vedtas, vil planen være gyldig i all fremtid, hvis kommunen ikke vedtar en ny plan for området.

Fra: Sør-Varanger kommunes eldreåd

Dato: 28.06.2006

Merknad: Forslag:

- Veien til boligområdet fra krysset ved Førstevann
- I krysset bør det lages rundkjøring
- Justeringer av trasé for lysløype, deriblant å flytte eksisterende lysløype til nedsiden av gangveien
- Boliger på øvre side av nåværende skiløyper. Gjerne sentrumsnære eldreboliger, kanskje som høyhus med parkområde

Kommentar: Det foreslås to alternative adkomster til boligområdet – sør eller nord for Førstevann. Lysløypa foreslås ikke flyttet. Boligene foreslås plassert på øvre side av lysløypa, men ikke med høyhus.

Fra: Evy Trøite

Dato: 26.06.2006

Merknad: Ønsker å bevare Førstevannslia som turområde.

Kommentar: Deler av Førstevannslia vil bli bebygget med boliger, resten beholdes som turområde.

Fra: Sør-Varanger MVL og Sør-Varanger SV

Dato: Udatert, mottatt 26.06.2006

Merknad: Klager på vedtaket om utbygging av området. Ønsker tilrettelegging for friluftsliv. 800 boenheter gir en betydelig belastning på naturressursene. Ødelegger for naturbasert turisme. Bekymret for krigsminnesmerket i Andrevannslia. Ber om konsekvensutredning.

Kommentar: Det er lagt til rette for friluftsliv i planen. Krigsminnesmerket foreslås regulert til Spesialområde bevaring i reguleringsplanen for Skytterhusfjellet.

Fra: Kirkenes og omegn skiklubb

Dato: 21.06.2006

Merknad: Trening langs Første- og Andrevann. Ønsker:

- sikre Kos' aktivitet, og i tillegg tilrettelegge for uorganisert aktivitet
- arealer for skileikanlegg nært museet, og nært barnehage og skole
- følg rådene i landskapsanalysen
- dagens skiløype må opprettholdes
- buffersone større enn 15 meter
- planfri kryssing mellom skiløype og vei
- settes av arealer til skileikanlegg ved Andrevann
- ønsker mulighet for å sette opp en liten bygning til grendehus/varmestue/WC/lager.

Oppsummering:

- Oppretthold dagens skiløype. Ingen kryssing av veier som innebærer ski av/på
- Oppretthold belte med trær langs oversiden av skiløypen ved Førstevann
- Sett av plass for helårig uorganisert lekeområde nærmest mulig museet

Kommentar: Skiløypa foreslås ikke flyttet, og ligger i en korridor med 50 meters bredde. Skileikområdet ligger i planen for Skytterhusfjellet – sør for Førstevannslia.

Fra: Kirkenes barnehage

Dato: 26.06.2006

Merknad: Bruker friluftsområdet ved Førstevann. Ønsker at Førstevannslia bevares til natur- og friluftsmål.

Kommentar: Deler av Førstevannslia foreslås bebygd med boliger, mens resten fortsatt kan brukes til natur- og friluftsmål.

Fra: Sør-Varanger Historielag

Dato: 28.06.2006

Merknad: Kulturminner som bør bevares:

- Luftvernstillinger og forsvarsstillinger sør for Prestfjellet
- Partisanmonumentet, inkludert myra der partisanene ble begravd
- Steinialderboplasser på Langøra. Forutsetter at arkeologer undersøker området, og at det tas hensyn til eventuelle funn.

Ønsker 50 meters buffersone langs stier og løyper for å ivareta friluftssinteresser.

Kommentar:

- Kulturminnene som nevnes ligger utenfor planområdet.
- Lysløypa har fått buffersone
- Sti i Førstevannslia etableres på nytt nord for byggeområdet. Her er det satt av god plass til det.

Fra: Statens vegvesen

Dato: 30.06.2006

Merknad: Generelt positiv til planene på grunn av at området er sentrumsnært, noe som kan begrense transportbehovet. Viktige momenter til planen:

- Tilstrebe gode gang-, sykkel- og kollektivløsninger
- Må få midlertidig adkomst fra E6, som må samordnes med framtidig hovedvegtrasé.
- Utbyggingstakten må tilpasses kapasiteten og trafikkikker avvikling på tilstøtende vegnett
- Tilfredsstillende adkomstveg og kryssløsning må være etablert før nye boliger kan etableres i området. Sikres med rekkefølgebestemmelser.
- Forutsetter at Statens vegvesen deltar aktivt i planprosessen.

Kommentar: Forholdene som er nevnt av Statens vegvesen er ivaretatt i planen. Vi viser også til behandlingen av reguleringsplanen for Skytterhusfjellet, samt arbeidet med utarbeidelse av ny kryssløsning nord for Førstevann.

Fra: Varanger KraftNett AS

Dato: 03.07.2006

Merknad: Innstilt på å finne den mest optimale løsning, åpen for eventuell flytting av høyspentlinjer.

Kommentar: Det er ikke foreslått flytting av kraftlinjer.

Fra: Sametinget

Dato: 12.07.2006

Merknad: Det er sannsynlig at det kan være samiske kulturminner i området som ikke er registrert. Sametinget må derfor foreta en befaringsuttalelse før endelig uttalelse kan gis. Tiltaket kan ikke iverksettes før Sametingets endelige uttalelse foreligger.

Kommentar: Det er ikke registrert samiske kulturminner innenfor planområdet.

Fra: Sør-Varanger SV

Dato: Udatert, mottatt 18.07.2006

Merknad:

- De negative effektene av begrensninger i befolkningens friluftsmuligheter må begrenses
- Ivareta tilgjengelighet for alle
- Krever klarhet i forhold rundt tilskudd mottatt fra Fylkesmannen for areal til allmennhetens friluftsliv
- Viser til tidligere annonsert plan for Førstevannslia til friluftsliv og museumsformål. Hvorfor ble ikke dette arbeidet fullført?
- Krever folkemøte i saken
- Mener at kommunens behov for boligbygging kan ivaretas uten å gjøre inngrep i et område attraktivt for friluftsliv.

Kommentar: I planen er friluftinteressene forsøkt ivaretatt på best mulig måte. Det er tatt inn bestemmelser til planen om universell utforming.

- Fra:** Barlindhaug Eiendom as
Dato: 23.06.2006
Merknad: Ønsker å bygge ut område ved direktørboligen. Har forslag til veiutløsning for Førstevannslia med adkomst fra nordenden av Førstevann.
- Kommentar:** Det fremmes to alternative forslag – et med adkomstvei fra sør, og et annet med adkomstvei fra nord, men med en noe annen linjeføring enn det Barlindhaug foreslår.
- Fra:** Sør-Varanger kommune, kultur- og oppvekstetaten, seksjon barnehager
Dato: Udatert, mottatt 12.07.2006
Merknad: Legger til grunn 800 boenheter med 86 barn i aldersgruppen 0-5 år. Ser behov for en barnehage med 6 avdelinger.
- Kommentar:** Det vises til behandlingen av reguleringsplanen for Førstevannslia.
- Fra:** Norges vassdrags- og energidirektorat
Dato: 03.07.2006
Merknad: Det bør vises en bevisst holdning til vassdrag i planområdet, og vassdragets flerbruksverdi bør omtales. Planen skal bevare eksisterende kantsone og eventuelt utvikle ny. Det må tas hensyn til overvannshåndtering.
- Kommentar:**
- Det er ikke lagt opp til inngrep i området ved Førstevannslia, og det er lagt inn bestemmelser til området ved vannet som skal sikre randsonen rundt vannet.
 - Overvannshåndtering og tilrettelegging for vannforsyning og avløp har vært en viktig forutsetning for hvordan planen har blitt utformet. Det har blitt tatt hensyn til naturlige vannveier.
- Fra:** Sør-Varanger kommune, Kultur- og oppvekstetaten, seksjon opplæring
Dato: 28.06.2006
Merknad: Legger til grunn 800 boenheter, med 110 barn i aldersgruppen 5-12. Legger til grunn 110 elever, som gir en en-paralellers skole. Anbefaler at skolen får et uteareal på 1760 m². Utearealet må være egnet for variert fysisk aktivitet, flerbruk, og fleksibelt. Skolens behov for opplæringsareal er 1670 m². SFO trenger 160m². I tillegg trengs arealer til fellesarealer og arealer til ansatte.
- Kommentar:** Det vises til behandlingen av reguleringsplanen for Førstevannslia.

Fra: Kirkenes Idrettsforening
Dato: 06.07.2006
Merknad: Ber om at utbyggingen gjøres på en måte som ivaretar befolkningens umiddelbare nærhet til turområdene. Orienteringskartet "Kirkenes–Verigas" er blitt brukt i 30 år og må lages på nytt som en følge av utbyggingen. KIF går ut fra at de får økonomisk dekning for utgiftene. Det må legges inn lekeplasser, balløkker m.v. Prestevannet bør gjøres til byens badeplass og aktivitetsplass for vannsport. Det bør komme en gangvei rundt Førstevann.

Kommentar:

- Utgifter til nytt reguleringskart er en sak som eventuelt må vurderes separat fra behandlingen av reguleringsplanen.
- Eksisterende gangvei på østsiden av Førstevann beholdes som i dag, men foreslås ikke forlenget til å gå rundt vannet. På grunn av forurensning kan man ikke fylle ut masser i Førstevann. For å få en rundløype foreslås heller andre deler av nettet med løyper og gang- og sykkelveier. Andre momenter er kommentert tidligere.

Innkommne Høringsuttalelser Reguleringsplan For Førstevannslia/Skytterhusfjellet

Sør-Varanger kommune har hatt "Reguleringsplan for Førstevannslia og Skytterhusfjellet" ute til høring i perioden 24.10 – 27.11.06. Det er kommet inn 19 høringsuttalelser til forslaget.

1. Varanger KraftNett AS	26. oktober 2006
2. Radius Kirkenes As	31.oktober 2006
3. Norges vassdrags- og energidirektorat	2.november 2006
4. Finnmarkseiendommen	2.november 2006
5. Sametinget	21.november 2006
6. Kirkenes og omegn Skiklubb	24.november 2006
7. Naturvernforbundet	26.november 2006
8. Marita Bjørnnes og Stein Arne Hågensen	28.november 2006
9. Finnmark Fylkeskommune	24.november 2006
10. Fylkesmannen i Finnmark	27.november 2006
11. Stein Fiskebeck	28.november 2006
12. Sør-Varanger Idrettsråd	27.november 2006
13. Anna Fagervik	26. november 2006
14. Barlindhaug Eiendom AS	27. november 2006 m.m.
15. Sør-Varanger SV	30. november 2006
16. Sør-Varanger Historielag	30.november 2006
17. Husbanken	30.november 2006
18. Rådet for funksjonshemmede	23. november 2006
19. Statens Vegvesen	15. desember 2006

Sammendrag av høringsuttalelsene

I det følgende gis en kort sammenstilling av høringsuttalelsene til reguleringsplanen.

1. Varanger KraftNett As

Det skal tas inn i bestemmelsene om at utbyggere skal ta kontakt med nettselskapet for å

avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning.

2. Radius Kirkenes As

Protestere på veitrasen inntil området, der biltrafikken vil komme svært nært og billysene vil streife over anlegget og bryte hele opplevelsen.

3. Norges Vassdrag- og Energidirektorat

NVE mener at det bør avsettes en sone mellom andrevannet og næringsområdet til spesialområdet – vegetasjonsbelte, for å hindre bygging helt inntil vassdraget og for å bevare kantsonen.

NVE gjør videre oppmerksom på at temaet overvann må tas med i den videre planleggingen.

4. Finnmarkseiendommen

De forutsetter at kommunen vurderer planforslaget i forhold til Sametingets retningslinjer for endret bruk av utmark, jf. Finnmarksloven § 4.

5. Sametinget

Det ble under befaring observert skyteskjul og ildsteder fra andre verdenskrig, man bør også ta vare på disse restene av Kirkenes nære forhistorie.

De ber også om at en bestemmelse om kulturminner blir tatt inn.

6. Kirkenes og omegn skiklubb

Planforslaget virker som godt gjennomarbeidet forslag. De ønsker ingen endringer med unntak av følgende;

Fremtidig plassering av E6 i tilknytning til skileikanlegg, en fremtidig tunnelinnslag vil være ødeleggende for utvikling av ski aktivitetsanlegg.

Plassering av B1. De mener at landskapsanalysen er blitt tilsidesatt. De ønsker B1 mer i henhold til skissert som B26 i kommuneplanen, de viser også til et privat forslag fra Barlindhaug

Mener at skiløypene må gis prioritering i utbyggingstakten, som kommunens ansvar, slik at den kommer på plass først.

De ønsker å være med på utforming og etablering av skileikområdet

7. Naturvernforbundet i Sør-Varanger

Planen inneholder mange positive tiltak

De mener at Boligfelt B1 ikke bør bebygges grunnet frykten for at tilgangen til naturen helt inn mot Kirkenes skal ødelegges. Man skal opprettholde den "grønne korridoren" rundt lysløype og gang- og sykkelstien. Byggefeltet kunne som et kompromiss bygges ut som siste og/eller blitt trukket lengre opp i skråningen.

Det bør videre tilrettelegges for gode løsninger for kollektivtransport.

8. Marita Bjørnnes og Stein Arne Hågensen

De ønsker fortsatt å beholde uberørte natur- og friluftsområdet i gangbar avstand fra hjemmet.

Utbygging vil også skape økt biltrafikk.

9. Finnmark Fylkeskommune

Kommunen har greid å gjøre et godt grep for å beholde landskap, vegetasjon og eksisterende friluftskvaliteter i nærområdet.

Det er svært viktig at en tilstreber gode og attraktive lekeområder.

De forventer at kommunen stiller krav om bebyggelsesplan for alle boligfeltene fordi den gir større grad av mulighet til å styre internforhold på boligfeltene, sånn som lekeplasser som

da slik får et juridisk vern.

Betegnelse Næringsområdet N kan ikke brukes iht. kategoriene i Plan- og bygningsloven., benevn heller området som byggeområdet, underformål Herberger og bevertning.

Det ble under befaring observert skyteskjul og ildsteder fra andre verdenskrig, man bør også ta vare på disse restene av Kirkenes nære forhistorie.

De viser videre til de gjennomførte arkeologiske undersøkelsene. De ønsker videre at en bestemmelse om automatiske fredede kulturminner tas inn i planbestemmelsene. Og en annen bestemmelse i rekkefølgebestemmelser for veganlegg: "Det må foreligge en dispensasjon for kulturminnene ID 17165 før bygging av V2 i planen".

Hvis ikke kommunen ikke tar merknadene til følge kan denne uttalelsen anses som en innsigelse til planen.

10. Fylkesmannen i Finnmark

Kommunen har gjort en god jobb med planbestemmelser, som er forbillidige både i forhold til byggeskikk/estetikk og universell utforming.

De ber om at følgende bestemmelser tas med i planen;

'lekeplasser skal være ferdig opparbeidet samtidig med at bebyggelsen tas i bruk.'

'nødvendig støyreducerende tiltak skal iverksettes før eller samtidig med utbygging av det enkelte boligfelt.'

De ber om at det stilles krav om reguleringsplan for alle boligområdene og at det gis bestemmelser om lekeplasser.

De ber om at kommunen foretar en omprioritering av utbyggingsrekkefølgen av boligfeltene slik at de mest verdifulle friluftsområdene (Førstevannslia) ikke blir omdisponert før andre områder er fylt opp.

Nærmiljøanlegg med ballbinge bør ligge minst 100m fra boligbebyggelse. De ber kommunen om at det skal legges ut en buffersone mellom skole/barnehage og boligfelt B2b for å unngå støykonflikter.

Betegnelse Næringsområdet N bør ikke brukes, man bør angi spesifikk formål.

Fylkesmannen ber om at det avsettes en sone mellom andrevannet og næringsområdet til spesialområdet – vegetasjonsbelte jf. vannressurslovens §11

De ber om å vurdere om lysløyper, turstier skal blir regulert som friområder, som da må tilrettelegges og vedlikeholdes av kommunen.

Det bør videre avsettes busslommer, og vurderes om det er nødvendig med en snu plass ved enden av V4.

De ber om at det avsettes areal til oppføring av varmetuer, bål plass og lignende, et sosialt møtested og at det lages tilknytnings stier ut fra boligfeltene

De ber kommunen å vurdere et alternativ areal til skileik for å sikre seg hvis ny innfartsvei (E6) vil gå i området.

Det er videre viktig at barnerepresentanten blir hørt.

Bekkedraget som er avsatt til fellesareal bør heller reguleres til spesialområdet – vassdrag. Avkjørsel til B5 og B13 mangler.

11. Stein Fiskebeck (grunneier)

Ønsker å utvide boligområdet B15 mot nord og B14 mot øst grunnet velegnede områder for boliger.

Han kan se for seg bygging av en brygge og innretning for fritidsbåter i strandkanten.

Han ønsker videre at spesialområdet bevaring rundt tuftene reduseres til et minimum.

12. Sør-Varanger Idrettsråd

Ber om at løypetilbud opprettholdes i anleggsperioden.

13. Anna Fagervik (grunneier)

Ønsker ikke at veien blir presset mellom hushjørnet og Storfjellet i området B9 som også er et lite område med et rikt fugle- og dyreliv.

14. Barlindhaug Eiendom As

De ønsker å utarbeide en samlet reguleringsplan for Førstevannslia og Direktørboligen med omkringliggende arealer for å få ett naturlig byutvidelsesområde til Kirkenes. De mener at Førstevannslia bør knyttes til byen.

15. Sør-Varanger SV

Regulering til boligområde vil forringe de nære friluftsmulighetene sterkt. De ønsker at det lages en stor naturpark fra Pumpehuset til Andrevannet. Det bør være en 100m strandsone mellom bebyggelse og vann. Sør-Varanger Sv ønsker primært utbygging av Langøra, men ber om at kommunen avventer en utbygging av Skytterhusfjellet til andre boligprosjekter i Kirkenes står ferdig.

16. Sør-Varanger Historielag

De registrerer at det er tatt hensyn til minnesmerket over de 11 partisanhjelperne. Det andre innspill ble trukket tilbake.

17. Husbanken

Husbanken ønsker å delta i de samarbeidsfora når man går utvikler de delområdene.

18. Rådet for funksjonshemmede

De ber om at det legges inn vilkår for bebyggelsesplan og for tildeling av tomter

19. Statens Vegvesen

De er opptatt av at det etableres helhetlige, trafikksikre og effektive veg- og trafikkløsninger. Foreslåtte kryssing med et fullkanalisert T-kryss inn mot E6 kan ikke aksepteres. Rundkjøring kan være et alternativ men må godkjennes av Vegdirektoratet. Før nytt kryss kan etableres må det utarbeides en byggeplan som godkjennes av Statens Vegvesen. Dette kravet må tas inn i reguleringsbestemmelsene, 'Ny rundkjøring skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse'.

På grunn av det nye boligområdet vil trafikken på eksisterende gang- og sykkelveien mot sentrum øke. I krysset med E6 og kommunale veier mangler det gode løsninger. De forutsetter gode løsninger før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet. De har innsigelse hvis ikke kravet tas til følge.

Det er også et nasjonalt mål å øke sykkeltrafikken, derfor savner de effektive forbindelser mellom boligfeltene og eksisterende gang- og sykkelvei ned til Kirkenes for å innkorte avstanden til sentrum.

For at planen skal inneholde elementer for å få til et godt kollektiv tilbud savner de nødvendige busslommer og gode snumligheter.

De forutsetter at innarbeides også nødvendige bestemmelser som sikrer at opparbeidelsen av området for skilek ikke gir uheldige konsekvenser for ny innfartsvei. Videre skal planene for opparbeidelse av område for skilek forelegges Statens Vegvesen.

De etterlyser videre støvvurderinger for boligområde B1 i forhold til støy fra E6, som også tar hensyn til den forventede trafikkøkning.

Kommunens kommentarer til høringsuttalelsene

1. Varanger KraftNett As

Bestemmelsen tas inn.

2. Radius Kirkenes As

På grunn av manglende grunnundersøkelsen før planen ble lagt ut til høring var ikke *traseen inntil området* endelig. Grunnundersøkelsene foreligger nå og traseen er tilpasset denne og

innspillet til Radius Kirkenes As, slik at billysene ikke vil streife over anlegget i området N

3. Norges Vassdrag- og Energidirektorat

I plankartet var det avsatt en *byggeforbudssone på 50m fra vannkanten*. Administrasjonen mener at dette vil godt nok ivareta hindring av bygging helt inntil vassdraget og vil bevare kantsone som den samtidig tillater at reiselivsbedriften vil kunne bruke vannkanten. Temaet *overvann* er med i den videre planleggingen, se planbeskrivelsen punkt 2.7.

4. Finnmarkseiendommen

Vurderingen av planforslaget i forhold til *Sametingets retningslinjer* er tatt inn i Planbeskrivelsen

5. Sametinget

Skyteskjul og ildsteder ligger spredt utover i Spesialområde – friluftsområde i nordre delen av planen, således ikke i konflikt med planlagt boligbebyggelse. Bestemmelse om *kulturminner* er tatt inn.

6. Kirkenes og omegn skiklubb

Fremtidig plassering av E6 er overhodet ikke avklart og det finnes fortsatt flere alternativer. Hvis dette alternativet blir valgt vil det innebære en reguleringsplanprosess for selve veien. *Plassering av B1*. blir kommentert i saksframlegget. Bygging av *lysløypene* vil være et eget tema i politiske fora.

7. Naturvernforbundet i Sør-Varanger

Kansellering av B1. Det vises til vedtak av kommuneplanen hvor området B1 er avsatt til boligbebyggelse B26 som første utbyggingsområdet. Alternativ plassering av B1 blir kommentert i saksframlegget. *Kollektivtransport* vil kunne ledes over en kjørbær gangvei i den nordre delen av planen ned til Langørveien/Soldatsvingen og Kirkenes. Det er videre avsatt flere bussholdeplasser langs hovedveien.

8. Marita Bjørnnes og Stein Arne Hågensen

Det vises til vedtak i kommuneplanen om at området skal legges til rette for boligutbygging.

9. Finnmark Fylkeskommune

Noen av bestemmelser om *lekeområder* var falt ut, dette er nå tatt inn. *Krav om bebyggelsesplan* for alle boligfeltene er tatt inn i planen, tomtetildelingsplanene er sløyfet. *Næringsområdet N* endres til Byggeområdet Annet, underliggende turistnæring. *Skyteskjul og ildsteder* ligger spredt utover i Spesialområde – friluftsområde i nordre delen av planen, således ikke i konflikt med planlagt boligbebyggelse. Begge bestemmelsene om *automatiske fredede kulturminner* tas inn i planbestemmelsene. Kommunen tar alle merknadene til følge og justerer grensene for spesialområdene - bevaring iht. tilsendt kart. Prosessen for *frigivelse* av kulturminne ID 17156 pågår nå.

10. Fylkesmannen i Finnmark

Bestemmelser om lekeplasser og støy er tatt med i planen; *Krav om bebyggelsesplan* for alle boligfeltene er tatt inn i planen, tomtetildelingsplanene er sløyfet og det er gitt bestemmelser om *lekeplasser*. *Omprioritering av utbyggingsrekkefølgen* er ikke i tråd med kommuneplanen. Området avsatt til skole er veldig stor slik at man kan lokalisere en ballbinge langt nok unna boligbebyggelse for å unngå støykonflikter. *Næringsområdet N* endres til Byggeområdet Annet, underliggende turistnæring.

I plankartet var det avsatt en *byggeforbudssone på 50m fra vannkanten*. Administrasjonen mener at dette vil godt nok ivareta kantsone som den samtidig tillater at reiselivsbedriften i å bruke vannkanten

De ber om å vurdere om lysløyper, turstier skal blir regulert som *friområder*, som da må tilrettelegges og vedlikeholdes av kommunen. *Sosiale møtesteder* vil kunne bygges i friluftsområdene. Det er avsatt *busslommer*. En *snu plass* ved enden av V4 vil bli vurdert når reguleringsplanen for området B2c lages.

Det blir ikke avsatt et *alternativ areal til skileik* hvis ny innfartsvei (E6) vil gå i området. *Fremtidig plassering av E6* er overhodet ikke avklart og det finnes fortsatt flere alternativer. Hvis dette alternativet blir valgt vil det innebære en reguleringsplanprosess for selve veien og skileikområdet.

Barnerepresentanten har blitt hørt gjennom brev om offentlig ettersyn til Barne- og ungdomsrådet.

Andre innspill av teknisk karakter er også tatt inn.

11. Stein Fiskebeck

Utvidelse av boligområdet B15 mot nord. Administrasjonen ser at dette er en egnet tomt for boligområdet men planen er ikke tilpasset grunnet uavklart lokalisering av alternativ innfartsvei til Kirkenes. Samtidig ligger regulering av område B15 litt langt fram i tid.

For *B14* ble avgrensningen litt justert mot øst grunnet velegnede områder for boliger, men også behov for å beholde en grønn korridor

Bygging av en *brygge og innretning for fritidsbåter* vil først måtte avklares gjennom en egen reguleringsplan for området.

Området som er avsatt til *spesialområdet bevaring* blir ikke redusert, dette for at det skal innarbeides en sikringsone rundt kulturminnets ytterkant for å hindre at det skjer bygging for nært opp til kulturminne som vil kunne være med på å redusere skader på kulturminner.

12. Sør-Varanger Idrettsråd

Dette gjelder antageligvis *eksisterende løype* som vil bli lagt om. Det tas med i bestemmelsene at eksisterende løyper skal opprettholdes under eller legges om før byggeprosessen.

13. Anna Fagervik (grunneier)

For å få en bedre *linjeføring på veien* i henhold til terrenget og med hensyn til eksisterende bolig så er veien plassert slik. Samtidig er det flere buffersoner mellom Veien og boligen med blant annet gang- og sykkelvei og vegetasjonsbelter på til sammen 20m. En omlegging av veien på nedsiden av storfjellet vil berøre flere kulturminner og en sikringsone foreslått av Fylkesmannen og Sametinget.

14. Barlindhaug Eiendom As

Isolert sett så vil forslaget kunne være et veldig bra tilbud for byen. Men forslaget vil kunne føre til et press fra de andre boligområdene om å få en kortere bilvei til sentrum gjennom dette boligområdet. Dette vil kunne være med på å forringe bo-kvalitetene på bebyggelse i dette området. Reguleringsplanen legger derfor opp til en helhetlig løsning for alle nye boligområdene ved Skytterhusfjellet med 1 adkomstvei.

15. Sør-Varanger SV

Administrasjonen viser til vedtak av *kommuneplanen* om boligbygging i Skytterhusfjellet i en gitt rekkefølge. Videre vises det til budsjettvedtak desember 2006 hvor det ble bevilget penger for tilrettelegging for en utbygging i en 1.fase.

Reguleringsplanen legger ingen hindringer for en *naturpark* fra Pumpehuset til Andrevannet. Gjennom en reguleringsplan kan man overstyre krav om 100ms belte ved vannkanten, her er det gjennomsnitt en *60m* fra vannkant til byggeområdet på de plasser det er avsatt til

boligbebyggelse.

De andre innspillene hører ikke hjem i en reguleringsplan men vil bli politisk behandlet etter hvert når man går til tildeling av tomter/utbyggingsområder.

16. Sør-Varanger Historielag. Ingen kommentar

17. Husbanken

Husbanken ønsker å delta i de samarbeidsfora når man går utvikler de delområdene.

18. Rådet for funksjonshemmede

Dette vil bli politisk behandlet etter hvert når man går til tildeling av tomter/utbyggingsområder.

19. Statens Vegvesen

I planforslaget er det nå tatt inn en *Rundkjøring*, alle krav om tilhørende bestemmelser ble også tatt inn i planen.

Videre er det tatt med bestemmelser om at kryssløsningen av Gang- og sykkelveien med E6 i nord skal være utredet.

For bedre muligheten til *sykkeltrafikk*, vil det bli tatt inn krav om dette for bebyggelsesplanene.

Busslommer er tatt inn i planen.

De innarbeides bestemmelser om at for opparbeidelse av område for skilek skal planen forelegges Statens Vegvesen.

Det er stilt krav om *støyvurderinger* for boligområde B1 i forhold til støy fra E6 i bebyggelsesplanen.

Avsluttende kommentar

Generelt sett er de fleste stort sett positivt til planforslaget.

Lokalisering av B1, lysløypa, rekkefølge for boligfeltene, og krav om reguleringsplan for alle feltene er noe av felles kommentarer.

4. De enkelte reguleringsformålene

4.1 Byggeområder

4.1.1. **Konsentrert småhusbebyggelse –B**

Byggeområdet foreslås bebygget med konsentrert småhusbebyggelse - rekkehus, kjedet eneboligbebyggelse, atriumshus, 4-mannsboliger eller lignende i grupper, 2-mannsboliger eller tun. For å unngå et monotont preg skal formspråket varieres, og bebyggelsen bør brytes opp for å oppnå et preg av små volumer.

Maksimalt tillatt bebygd areal inkludert garasje/carport: %-BYA = 30 % av byggeområdets areal. Bebyggelsen skal oppføres i maksimalt 2 etasjer med eventuelt loft. Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9,5 meter.

Utbyggingen av de forskjellige områdene kan skje etter at det har blitt utarbeidet en bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal suppleres med utomhusplan i målestokk 1:200 som detaljert viser all utforming og utnyttelse byggeområdet, herunder eksisterende og fremtidige terrenghøyder, terrengtilpassing, eksisterende og ny vegetasjon med spesifikasjon av vegetasjon som eventuelt forutsettes bevart.

Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at terrenginngrepene minimaliseres. Kommunen kan kreve dokumentasjon av prosjektets fjernvirkning

4.2 Offentlige trafikkområder – V og GS

Punkt 2.4 omtaler overordnede forhold ved vegsystemet. Dette punktet omhandler spesielle detaljer vedrørende enkeltveger.

4.2.1. **Gang- og sykkelveg GS**

Opprettholdes i sin nåværende trase.

4.3 Fareområder - høyspenningsanlegg (F)

Eksisterende høyspenttrasé er regulert inn.

I det regulerte fareområdene er det ikke anledning til å føre opp bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.

4.4 Spesialområder

4.4.1. **Friluftsområder (SPF1-3)**

Friluftsområdene skal opprettholdes mest mulig som i dag. Det er laget bestemmelser som sier at det ikke er tillatt med inngrep i terreng og vegetasjon, eller å drive virksomhet eller oppføre bygg i området.

Ved plasseringen av bebyggelse har det vært viktig å bevare silhuetten av de eksisterende terrengformene, og dette må også vies omtanke ved evt. andre tiltak.

En eksisterende tursti må flyttes som en følge av det foreslåtte boligområdet. En ny turstien skal opparbeides som erstatning for den gamle. Det skal søkes å opparbeide stien med minimale terreng- og vegetasjonsinngrep.

Kommunen kan også for øvrig tillate spesielle tilretteleggingstiltak for atkomst til og bruk av områdene.

4.4.2. Friluftsområde i sjø og vassdrag (FRV)

Det er ikke tillatt med motorisert ferdsel på Førstevann.

4.4.3. Randsone mot vann (SPR)

Landskapsanalysen viser klart at randsone mot de Førstevann må bevares. Sonen er viktige i forhold til vinddemping, og de betyr mye for landskapet, det biologiske mangfoldet og trivselen. Reguleringsplanen følger denne føringen. Sonen skal opprettholdes med mest mulig naturlig vegetasjon. Det er ikke tillatt med hogst ut over fjerning av døde trær.

Førstevann er i tillegg forurenset med dioksiner, og det er derfor viktig at det ikke gjøres tiltak i eller nært vannet som kan føre til oppvirling av bunnsedimenter, og dermed forurensning.

4.4.4. Skilek (SPS1-2)

Alternativ 1: Frisiktssonen for krysset mellom V1 og hovedadkomsten over Skytterhusfjellet berører dette formålet i Reguleringsplan for Skytterhusfjellet. Dette innebærer at det ikke kan oppføres bygninger eller anlegg med en høyde på mer enn 0,5 meter innenfor denne sonen. Det samme gjelder vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter.

4.4.5. Lysløype (SPL)

Lysløypa foreslås ikke endret i forhold til dagens situasjon. Lysløypa er lagt i en sone som er 50 meter bred.

4.4.6. Kommunaltekniske anlegg

I forbindelse med byggeområdet blir det behov for høydebasseng, trykkøkingsstasjon og slamavskiller. Disse er regulert inn i henhold til rammeplanen for vann- og avløp.

4.4.7. Frisiktsoner

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veganlegget.

5. Biltrafikk og støy

Den daglige trafikkmengden som "produseres" i et boligområde kan grovt sett anslås ved å multiplisere antallet boligenheter med 4. Grensen for når støyskjerming kan bli nødvendig ligger på ca 1200 – 1500 kjt/døgn på en veg med fartsgrense 50 km/t og svært moderat stigning. Det presiseres at dette er grove beregninger og at det må gjøres mer presise støyberegninger.

Med disse forutsetningene vil det ved 300 boliger genereres en trafikk på ca 1200 kjt/døgn. Planen gir ikke rom for så mange boliger. Derfor vil det heller ikke bli nødvendig med støytiltak på grunn av dette boligområdet alene.

6. Risikovurdering

Det er gjort en enkel vurdering av risiko på grunnlag av Fylkesmannens skjema. Det vises til vedlagte risikovurderingsskjema.

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

- Snøskred
- Kvikkleireskred
- Jordskred
- Flom
- Spesielle værforhold (lokale fenomener)
- Industrianlegg

Følgende punkter må undersøkes nærmere:

- Radon er ikke undersøkt for området, i følge Statens stråleverns sider. Det er derfor ukjent om grunnforholdene i området gjør at det kan være fare for radon.

Andre kommentarer i forhold til risikovurderingsskjemaet:

- Det går en kraftledning gjennom området. Denne foreslås ikke flyttet som en følge av planforslaget. Kraftledningen er lagt inn som fareområde med en bredde på 15 meter i planforslaget.
- Deler av området ligger såvidt innenfor det området som er markert som innflygningsområdet til Kirkenes lufthavn Høybuktmoen, på lik linje med Kirkenes sentrum.
- All trafikk medføre en viss fare for ulykker, men risikoen er forsøkt begrenset ved å utforme gode veianlegg.

Følgende punkter gir bestemmelser til planforslaget:

- Det er gitt bestemmelser for å unngå oppvirvling av sedimenter i Førstevann.