



SØR-VARANGER KOMMUNE

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

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Inga Tamosaityte Enhetsleder: Inga Tamosaityte, tlf. 78 97 74 82	Dato: 02.09.2014 00:00
Arkivkode: K2 - L12	Arkivsaksnr.: 10/118
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	082/2014	11.09.2014

DETALJREGULERING FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES

Vedlagte dokumenter:

PLANKART 130314
BESTEMMELSER, 130314
PLANBESKRIVELSE, 130314
ROS-ANALYSE, 020312
A-001 SITUASJON 13.03.2014.PDF
A-40 A Sol_ skygge _ Layout
A-70 Perspektiv alt 13.03.2014.PDF
A-73 Fotomontasje fra nord.PDF
A-74 Fotomontasje fra vei nordvest.PDF
Saksframlegget fra 2.gangs behandling 26.06.13
Saksframlegget fra 1.gangs behandling 24.01.13

Dokumenter i saken:

2014009654 MERKNADER TIL DETALJREGULERING FOR DIREKTØRBOLIG
2014006089 FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET
2014006087 FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR
DIREKTØRBOLIGOMRÅDET
2013015907 DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - REGULERINGSPLAN -
MELDING OM VEDTAK
2013011801 MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL
26.06.13: DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - REGULERINGSPLAN
- BEHANDLING ETTER OFFENTLIG ETTERSYN
2013009396 REVIDERT FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN - DIREKTØRBOLIGEN
2013008624 UTTAELSE - REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET -

INNSIGELSE FRAFALLES

2013007456 UTTAELSE - REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2013007389 UTTAELSER REGPLAN DIREKTØRBOLIGEN, SØR-VARANGER

2013007098 OVERSENDELSE AV HØRINGSUTTAELSE MED INNSIGELSE -
REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGO MRÅDET I KIRKENES -
SØR-VARANGER KOMMUNE

2013006271 DIREKTØRBOLIGOMRÅDET - UTBYGGINGSAVTALE

2013006194 DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - REGULERINGSPLAN

2013005759 DIREKTØRBOLIG OMRÅDE - INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN -
PRESISERING

2013005655 UTSATT HØRINGSFRIST

2013005643 UTTAELSE ANGÅENDE DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2013005624 MERKNAD TIL DETALJPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I
KIRKENES

2013005612 MERKNADER DETALJPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2013005582 UTTAELSE TIL DETALJREGULERING FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2013005500 DIREKTØRBOLIG OMRÅDE - INNSPILL TIL REGULERINGSPLAN

2013005499 INSPILL - REGULERING AV DIREKTØRBOLIG OMRÅDET .

2013005095 UTTAELSE - OFFENTLIG ETTERSYN REGULERINGSPLAN FORE
DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES

2013004563 UTTAELSE - DETALJREGULERING DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2013003821 UTTAELSE - DETALJREGULERING AV DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2013003567 UTTAELSE REGPLAN DIREKTØRBOLIGEN - UTLAGT TIL OFFENTLIG
ETTERSYN

2013002807 REGULERINGSPLAN DIREKTØRBOLIGEN - UTLAGT TIL OFFENTLIG
ETTERSYN

2013002741 DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - DETALJREGULERING -
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN

2013001765 REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2013001364 MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL
24.01.13: DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - REGULERINGSPLAN

2013001147 VEDR SAK 7/13 I UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL -
REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMR=5DET

2012018274 DIREKTØRBOLIGOMRÅDET - REFERAT FRA MØTE 19.10

2012017624 DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - REGULERINGSPLAN. GEBYR

2012016478 DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - REGULERINGSPLAN

2012014046 DIREKTØRBOLIGOMRÅDET - REVIDERTE PLANKART OG
BESTEMMELSER

2012007784 LENGDEPROFILER OG TVERRPROFILER, SAMT OVERSIKTSPLAN VA
ANLEGG

2012007782 REVIDERT FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR
DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2012005566 AVLØPSLEDNING FRA SKYTTERHUSFJELLET - E-POST
KORRESPONDANSE

2012005183 SVAR PÅ FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR
DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2012004893 FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2011009930 GJENNOMGANG AV LANDSKAPSANALYSE OG DRØFTING AV VIDERE
PLANARBEID 24.05.11

2010006656 DIREKTØRBOLIGEN - REG.PLAN

2010006585 SAKSDOKUMENTER I FORBINDELSE MED VARSEL OM OPPSTART AV
PLANARBEID FRA 2006

2010000859 FREDNINGSPROSESS - DIREKTØRBOLIGOMRÅDET KIRKENES

2010000761 FORESPØRSEL OM TIDLIGERE VERNEPROSESS

2010000493 VURDERING AV SKISSEUTKAST FOR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET

2010000492 VEDR DIREKTØRBOLIGOMRÅDET OG SOLDATVEIEN
2010000491 DIREKTØRBOLIGOMRÅDET I KIRKENES - ALTERNATIVE
VEGLØSNINGER

Kort sammendrag:

Detaljreguleringen for Direktørboligområdet legges her fram for 1.gangsbehandling og vedtak etter plan- og bygningslovens §12-10 på nytt, etter at planen ikke ble vedtatt i UFPS møte den 26.06.2013, men sendt tilbake til forslagstilleren for revidering.

På grunn av vesentlige endringer av planforslaget legges detaljreguleringen her fram for 1.gangsbehandling og vedtak etter plan- og bygningslovens §12-10 på nytt.

Faktiske opplysninger:

Planforslag for Direktørboligområdet har vært til 1. og 2. gangs behandling i Utvalg for plan og samferdsel. Sist i møte 26.06.13 vedtok UFPS planforslaget ikke og sendte det tilbake forslagstiller for revidering.

Planforslaget består av følgende, vedlagte dokumenter:

- Plankart, datert 13.03.14
- Bestemmelser, datert 13.03.14
- Planbeskrivelse, datert 13.03.14
- ROS-analyse, datert 02.03.12
- Situasjon, datert 13.03.14
- Sol-Skygge illustrasjon
- Perspektiv, datert 13.03.14
- Fotomontasje fra nord
- Fotomontasje fra vei nordvest
- Saksframlegget fra 2.gangsbehandling, datert 26.06.13
- Saksframlegget fra 1.gangsbehandling, datert 24.01.13

Rådmannen viser til planforslagets dokumenter og forventer at Utvalg for Plan og Samferdsel setter seg inn i plandokumentene, Rådmannen vil derfor ikke gjengi disse i detalj her.

Planforslaget er endret etter at Utvalg for plan og samferdsel behandlet saken den 26.06.2013 (se vedlagt saksframlegg fra 2.gangsbehandling). Det er i *planbeskrivelsen* tilføyd

tre nye kapitler som beskriver de endringer som er gjort og det planforslag som nå fremmes;

Kap. 9. Behandling i Utvalg for plan og samferdsel,

Kap. 10. Møte med utvalg for plan og samferdsel,

Kap. 11. Revidert planforslag,

Kap. 12. Vedlegg.

Vedtak i Utvalg for plan og samferdsel:

Utvalg for plan og samferdsel har behandlet saken i møte 26.06.13, og det ble fattet følgende vedtak:

Utvalg for plan og samferdsels vedtak i sak 042/13:

1. Utvalg for plan og samferdsel går imot etablering av blokk B6, da denne klart vil dominere det visuelle preg av innkjøringen til Kirkenes. For å komme byggherre i møte med hensyn til det totale antall boliger som her tillates, vil utvalget ikke motsette seg at antall boliger tillegges den øvrige planlagte bebyggelse i feltet, jfr. fylkesmannens innsigelser.

2. a. Direktørboligen med opparbeidede utearealer er et signalbygg oppført i funkisstil, og danner et positivt visuelt førsteinntrykk av Kirkenes.

b. Vedrørende regulering av "nærearealet" til kontorformål, vil utvalget påpeke at formålet må begrenses til arealet innen eksisterende bygningsmasse, m.a.o. til selve direktørboligen.

Endringer i forhold til vedtaket i UFPS, sak 042/13.

Etter utvalgets vedtak 26.06.13, ble avholdt et møte med tiltakshaver og utvalget for å redegjøre nærmere for planforslaget og for å drøfte om det kunne være mulig å imøtekomme utvalgets innvendinger gjennom en bearbeiding av planen. Møtet ble avholdt 30.01.14.

1. Byggeområde B6

Med bakgrunn i drøftingene i møtet og forslag fra utvalgets medlemmer, ble det konkludert med at bebyggelsen skulle trekkes ennå lengre mot sør. For å oppnå bedre terrengtilpasning ble det konkludert med at den nordligste delen av bygget skulle reduseres med en etasje, mens den søndre delen kunne økes med en etasje.

Bebyggelsen legges langs terrenget, forskyves mot sør. Nordligste del av bygget reduseres

med en etasje, mens den søndre del økes med en etasje.

3 byggehøyder gjør at B6 bygningsmassen virker mindre dominerende i landskapet enn i forrige planforslaget. Ny bebyggelse integrerer og tilpasser seg på en god måte i *eneboligmiljøet* som ligger mot nordvest (se vedlegg Fotomontasje fra vei nordvest).

Tiltakshaveren har gjort tiltak for å gjøre byggeområdet B6 mindre dominerende i landskapet; bebyggelsens form og struktur ble endret i samsvar med avklarende møte med Utvalg for plan og samferdsel.

Rådmannen vurderer planforslaget å ha ivaretatt UFPS vilkår angående byggeområdet B6.

2. Byggeområde BK1 - Direktørboligen

Reguleringsbestemmelsene er endret i samsvar med fylkeskommunens merknader. Byggegrensene for et tilbygg til Direktørboligen er innsnevret på plankartet. Maksimal tillatt grunnflate for et tilbygg er i bestemmelsene satt til $\frac{1}{4}$ av hovedbygningens grunnflate.

Selv om Kirkenes utvider seg, nye boligområder i Førstevannslia, Handesparken i Sydvaranger området, Skytterhusfjellet området, vil ikke såkalt «Porten til Kirkenes» forsvinne. Den vil kun endre seg til «Porten til Kirkenes sentrum».

I denne sammenheng er det spesielt viktig å styrke "Porten til Kirkenes (sentrum)", og ta tilstrekkelig hensyn til de historiske verdier Direktørboligen har. Boligen med tilhørende hageanlegg har en sentral og fremtredende beliggenhet både i forhold til bystrukturen og i forhold til de store landskapsrommene.

Rådmannen ønsker å presisere at det er viktig å ta i bruk bygninger som har kulturhistorisk verdi. Det beste vern er gjennom bruken, når kulturminneverdiene blir ivaretatt samtidig som den nødvendige utviklingen skjer med kvalitet.

Tilbygget vil i praksis være svært lite synlig fra nord og vest. Byggegrensen er satt opp slik at *hovedbygget* vil fortsette å dominere fra de viktigste sidene: sør og vest. Det er her i fra vil folk flest betrakte bygningen. Planlagt boligbebyggelse sør for Direktørboligen (f_B2, f_B1) vil også medføre at *tilbygget* blir lite synlig fra øst.

Rådmannen vurderer planforslaget å ha ivaretatt UFPS vilkår angående byggeområdet BK1.

Andre endringer og forbedringer av planforslaget.

Det ble tilføyd nye bestemmelser, som vil ivareta det estetiske i boligområdet. I *Boligbebyggelse – Fellesbestemmelser* heter det:

1.1.a Byggeområdene B1 – B6 og BK1 er avsatt til boligformål med tilhørende anlegg. Før det gis tillatelse til å igangsette opparbeidelse og boligbygging i hvert enkelt byggeområde skal det utarbeides situasjonsplan/ utomhusplan/fotomontasje/snitt, fasadeoppriss, som minimum viser skjæring, fylling, høyde, vegetasjon, utfyllinger og annen tilpasning i forhold til eksisterende terreng, eksisterende og planlagt bebyggelse, samt beskrivelse av hvordan krav til universell utforming er ivaretatt. Tegningene skal godkjennes av Plan- og utviklingssjefen.

1.1.h Utformingen av den nye bebyggelsen skal ha et bevisst forhold til Direktørboligen og Grenselandmuseet.

I tillegg er endret pkt. 1.4. b og 1.4.c i reguleringsbestemmelser.

Pkt. 1.4.b er endret. Det legges opp til følgende endret T-BRA:

B1: 3600 kvm
B3: 4300 kvm
B4: 2100 kvm
B6: 2200 kvm

Totalt T-BRA blir da 12.200 m² (første setning i bestemmelsene pkt. 1.4.b)

Pkt. 1.4.c endres ved at det tilføyes følgende: «I område B3 kan deler av bebyggelsen oppføres i 5 etasjer».

I B1 var det tidligere lagt til grunn 3 etasjer. Det forutsettes nå 4 etasjer.

1. Ny rekkefølgebestemmelse:
2. «1.f Utbygging skal skje fra vest mot øst.»

Varsel om igangsetting av planarbeidet ihht. Plan- og bygningsloven § 27-1, ble kunngjort ved brev til berørte organer, organisasjoner og myndigheter datert 30.5.06.

Innkommne merknader er merknadsbehandlet i planbeskrivelsen kap. 2.2 Forhåndsvarsel, kunngjøring samt innkomne uttalelser. (For merknadsbehandling av uttalelser i forbindelse

med varsel om oppstart av planarbeid vises til UFPS saken 042/13, datert 24.01.2013)

Planforslaget ble sendt på høring og utlagt til offentlig ettersyn i perioden 16.02. – 01.04.13. Se *planbeskrivelsen* for ytterligere opplysninger om merknadsbehandling.

Uttalelser er også oppsummert i *saksframlegget* for møte i UFPS den 26.06.2013 (se vedlegg i saken).

Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen at planforslaget vedtas å legge ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Kommuneplanens hovedmål:

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

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

Næringsutvikling:

Infrastruktur:

Barn og ungdom:

Kompetansebygging:

Økonomi:

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:
TEK 10 oppstiller nødvendige krav som må ivaretas i byggesaken.

Alternative løsninger:

Forslag til innstilling:

< I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Utvalg for plan og samferdsel å legge *Detaljregulering for Direktørboligområdet, i Førstevannslia*, Planid 2012012, med tilhørende plankart datert 13.03.2014, bestemmelser datert 13.03.2014 og beskrivelse datert 13.03.2014 ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

>

Behandling 11.09.2014 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører:

Saksordfører: Karine Emanuelsen. I saksordførers fravær, orienterte Lena Norum Bergeng.

Innstillingen enstemmig vedtatt.

UFPS sitt vedtak i sak 082/2014:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar utvalg for plan og samferdsel å legge *Detaljregulering for Direktørboligområdet, i Førstevannslia*, Planid 2012012, med tilhørende plankart datert 13.03.2014, bestemmelser datert 13.03.2014 og beskrivelse datert 13.03.2014 ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Bente Larssen
rådmann

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