



## SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes  
Tlf. 78 97 74 00. Faks 78 99 22 12  
E-post: [postmottak@sor-varanger.kommune.no](mailto:postmottak@sor-varanger.kommune.no)  
[www.svk.no](http://www.svk.no)

### SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Inga Tamosaityte Enhetsleder: , tlf.	Dato: 02.01.2014
Arkivkode: K2-L12	Arkivsaksnr.: 13/438
Saksordfører: Hans Hatle	

SAKSGANG		
Behandling:	Møtedato:	Saksnr.:
Utvalg for plan og samferdsel	13.02.2014	019/14
Kommunestyret	26.02.2014	011/14

## DETALJPLAN FOR DR. WESSELS GATE 1-3 I KIRKENES SENTRUM

### Vedlagte dokumenter:

Nr.	Dok.dato	Tittel
1	31.01.2014	PLANKART A2 DR WESSELSGATE 1-3 15 05 2013
2	20.12.2013	BESTEMMELSER DRWESSELSGT 13_ 22.01.2014
3	31.01.2014	Planbeskrivelse-ROS-vurdering Dr Wesselsgate 1-3 22 01 2014 (2)
4	25.10.2013	KOMMENTAR TIL INNSIGELSEN FRA FINNMARK FYLKESKOMMUNE - REGULERINGSFORSLAG FOR DR. WESSELSGATE 1,3 I KIRKENES SENTRUM
5	31.01.2014	NB! - REGISTERET
6	09.01.2014	NB! - REGISTERET NY REVIDERT
7	04.12.2013	OPPRETTTHOLDELSE AV INNSIGELSE TIL REGULERINGSFORSLAG FOR DR.WESSELSGATE 1-3
8	15.10.2013	UTTALELSE - DETALJREGULERING

		DR. WESSELSGATE 1 OG 3 - INNSIGELSE
9	17.10.2013	UTTAELSE - DETALJREGULERING FOR DR. WESSELS GATE 1 OG 3
10	03.10.2013	UTTAELSE - REGULERINGSPLAN FOR DR. WESSELSGATE 1-3 KIRKENES SENTRUM
11	25.09.2013	UTTAELSE - REGULERINGSPLAN FOR DR. WESSELSGATE 1-3
12	18.09.2013	UTTAELSE TIL PLANBESKRIVELSE FOR 27/8/10-11 DR. WESSELS GATE 1-3
13	31.01.2014	UTTAELSE - VEGVESEN
14	06.01.2014	DR WESSELSGT TAK_TABELL
15	20.12.2013	Skissetegning. 3D fra Kimek 01.03.2013.pdf (L)(389656)

#### Dokumenter i saken:

<u>Dok.dato</u>	<u>Type</u>	<u>Avsender/mottaker</u>	<u>Tittel</u>
04.02.2013	I	Fiskebeck Prosjekt AS	VARSEL OM OPPSTART DR. WESSELSGT AS
19.02.2013	I	Fylkesmannen i Finnmark	INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN FOR DR.
19.03.2013	U	Fred Fiskebeck; Jens-Åge Mikkola	MØTEREFERAT-PLANAVKLARINGSMØTE OM REGULERINGSPLANARBEID FOR DR.
20.03.2013	U	Fred Fiskebeck; Jens-Åge Mikkola	SVAR TIL INNSPILL - OPPSTART AV REGULERINGSPLAN FOR DR.
10.05.2013	U	Fiskebeck Prosjekt AS	FORELØPIG BREV - DETALJPLAN FOR DR. WESSELSGATE 1,3
10.05.2013	U	Fiskebeck Prosjekt	MERKNADER TIL PLANFORSLAGET DETALJREGULERING DR WESSELSGATE 1-
16.05.2013	I	Fiskebeck Prosjekt AS	DETALJPLAN FOR DR WESSELS 1-3
22.05.2013	U	Fiskebeck Prosjekt AS	TILBAKEMELDING - DETALJPLAN FOR DR WESSELS GATE 1-3
24.05.2013	I	Fiskebeck Prosjekt AS	DOKUMENTER FOR REGULERINGSPLAN DR WESSELS GATE 1-3
09.07.2013	I	Sør-Varanger kommune	DR WESSELSGATE 3 AS - ANGÅENDE FAKTURA
31.07.2013	I	Fiskebeck Prosjekt AS	DR WESSELSGATE 1-3 KORRGERING

23.08.2013	U	Saksbehandler Inga Tamosaityte	MELDING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 22.08.13:
27.08.2013	U	Fiskebeck Prosjekt AS	ORIENTERING OM VEDTAK FRA UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 22.08.13 OG
27.08.2013	U	Finnmark Fylkeskommune	DETALJREGULERING FOR DR. WESSELSGATE 1-3 I KIRKENES SENTRUM.
18.09.2013	I	Bergen Group Kimek AS	UTTALELSE TIL PLANBESKRIVELSE FOR 27/8/10-11 DR. VESSELS GATE 1-3
23.09.2013	I	Fylkesmannen i Finnmark	UTTALELSE - REGULERINGSPLAN FOR DR. WESSELSGATE 1-3
02.10.2013	I	Norges vassdrags- og energidirektorat	UTTALELSE - REGULERINGSPLAN FOR DR. WESSELSGATE 1-3 KIRKENES SENTRUM
04.10.2013	I	Statens Vegvesen	UTTALELSE VEDRØRENDE HØRING - DETALJREGULERING DR. WESSELSGATE 1
09.10.2013	I	Finnmark fylkeskommune	UTTALELSE - DETALJREGULERING DR. WESSELSGATE 1 OG 3 - INNSIGELSE
15.10.2013	I	Sametinget	UTTALELSE - DETALJREGULERING FOR DR. WESSELS GATE 1 OG 3
01.11.2013	U	Finnmark fylkeskommune	KOMMENTAR TIL INNSIGELSEN FRA FINNMARK FYLKESKOMMUNE -
08.11.2013	I	Dr. Wesselsgate 3 AS	MERKNADER TIL INNSPILL DR. WESSELSGATE 3 AS
25.11.2013	I	Finnmark fylkeskommune	OPPRETTHOLDELSE AV INNSIGELSE TIL REGULERINGSFORSLAG FOR

### Kort sammendrag:

Forslag til reguleringsplan for eiendommen 27/8/10-11 i Dr. Wesselsgate 1 og 3 ble behandlet i Utvalg for Plan og Samferdsel i møte 22.08.13, sak 061/13 og lagt ut til offentlig ettersyn/høring. I høringsperioden har Finnmark Fylkeskommunen fremmet innsigelse mot planen. Planen er etter dette merknadsbehandlet av forslagsstiller og legges her fram for 2.gangsbehandling og vedtak etter pbl. §12-11, jfr §12-12. Hensikten med forslag til detaljregulering er å endre reguleringsformål for område F/K/H 2 og fortette. Reguleringsplan for Kirkenes Sentrum er gjeldende for området.

### Faktiske opplysninger:

Innsigelsen er fremmet med bakgrunn i at Kirkenes ble bombet/brent under 2.verdenskrig og deretter gjenoppbygd. "Brente Steders Regulering" (BSR) tok utgangspunkt i gatestrukturen fra tidligere, noe som gjenspeiles den dag i dag. Pga dette er Kirkenes nevnt i det såkalte NB!-registret, hvor bymiljøer med forskjellige typer nasjonale interesser (hovedsakelig kulturmiljø) er tema.

Planforslaget består av følgende dokumenter:

- Plankart (15.05.2013)
- Reguleringsbestemmelser (20.01.2014)
- Planbeskrivelse med ROS-analysen (22.01.2014)

3D Skissetegning (datert 01.03.2013) er utdatert i forhold til reviderte bestemmelser og vil ikke brukes i videre behandling.

#### Bakgrunn og eierforhold

Dr. Wessels gate 3 AS, som eier Dr. Wessels gate 1 og 3, eiendom 27/8/10-11, ønsker å endre reguleringsformål for område F/K/H 2 i reguleringsplan for Kirkenes Sentrum. Endring av arealbruk og økt tomteutnyttelse i form av bebyggelses høyde utløser krav om ny detaljregulering.

Bygningen og området er for lite til å drive et rent hotell og er ikke lønnsomt for eiere og ev. driftsselskap. Siden Dr. Wessels gate 1 har mistet parkeringsplasser i kjelleretasjen når det ble etablert butikk der, har muligheten for å utvide hotellet blitt veldig vanskelig fordi da mister man de siste nødvendige parkeringsplassene som er knyttet til Dr. Wessels gt 3. Innlevert planforslag er også koordinert med et nytt reguleringsforslag for Rådhusplassen 1.

#### Formål med planarbeidet.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbygging i de øverste etasjene, i tillegg til eksisterende formål som er forretninger, kontorer og hotell.

#### Forhold til eksisterende planer

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for "Kirkenes sentrum", plan vedtatt 17.06.1997, og er regulert til kombinert formål forretning/kontor/hotell/bolig F/K/H/B.

#### Planprosessen

Varsling om start planarbeid ble foretatt i Sør-Varanger Avis og på kommunens webportal. Berørte grunneiere og andre er tilskrevet direkte. Etter at varsling ble foretatt, har det kommet uttalelser fra Fylkesmannens Miljøvernavdeling og Bergen Group Kimek AS. Sør-Varanger kommune har gitt innspill til planen.

Det har vært et møte med befaring av Dr. Wessels gate 1,3 med forslagsstilleren og Finnmark Fylkeskommunen (FFK) Areal- og kulturvern avdelingen den 20.02.2013. Temaer i møtet: "Transformasjon" mellom gjenreisningsbebyggelse og ny bebyggelse, fokus på de arkitektoniske tiltak som binder det gamle og det nye, saltak mot flat tak, horisontale linjer i Dr. Wessels gate, gesims, byggehøyden – øverste etasje skal trekkes inn, forholdet til NB!-registeret.

Før første gangs behandling har tiltakshaver og FFK hatt korrespondanse om mulige løsninger

Planforslag ble fremmet til førstegangsbehandling i Utvalg for Plan- og Samferdsel møte den 22.08.2013 og vedtatt å legge ut til offentlig ettersyn, hvor det kom inn følgende uttalelser:

1. Fylkesmannens Miljøvern avdeling; 23.09.2013
2. Finnmark Fylkeskommune; Areal- og kulturvern avd.; 25.11.2013, 9.10.2013
3. Bergen Group Kimek AS; 18.09.2013
4. NVE; 2.10.2013
5. Statens Vegvesen; 4.10.2013
6. Sametinget; 15.10.2013

1. Fylkesmannens Miljøvernavdeling; 23.09.2013.  
*Grad av utnytting for kjøpesentre/forretning skal alltid fastsettes som bruksareal. Tiltakshaveren har spesifisert BRA for forretning i 1 og 2 etasje. Støy – T-1442/2012 skal legges til grunn ved arealplanlegging. Tekst for korrekt veileder er endret i bestemmelsene. Alle nye bygg skal tilfredstille støynivå for både inne og uteområder i henhold til PBL og TEK10.*
2. Finnmark Fylkeskommune (FFK) ; Areal- og kulturvernadv.; 25.11.2013, 9.10.2013. *FFK fremmet innsigelsen til planen.*  
  
Rådmannen ba i brev, datert 01.11.2013, til FFK om nærmere begrunnelse om bakgrunn for innsigelsen. (Se vedlegg - Kommentar til innsigelsen fra Finnmark Fylkeskommune)  
  
FFK opprettholder innsigelsen på samme grunnlag som det ble redegjort i brevet datert 09.10.2013. Innsigelsen tas ikke til etterretning; begrunnelsen for dette under *kapittel rådmannens vurderinger.*
3. Bergen Group Kimek AS; 18.09.2013. Kimek ønsker ikke at det etableres boliger i Dr. Wessels gate 1-3 som vender mot industriområdet. Det at man tillater å bygge boliger i området, omregulerer trafikkarealer og legger om E6 på baksiden av Amfi senteret, anser Kimek som at rammebetingelser for virksomheten blir lagt under press.  
Dr. Wessels gate 1 og 3 er del av senterområde S1 (Kirkenes Hovedsenter) i Kommunens arealdelen, dermed anses foreslått arealbruk å være ihht kommuneplan og innspill tas ikke til etterretning. Støy fra Kimek er ivaretatt gjennom utslippstillatelse for deres virksomhet (denne legger begrensninger på muligheten for å legge boliger vest for Storgata).
4. NVE; 2.10.2013. NVE har ingen merknader til planen og ber at retningslinjer nr 2/2011 *Flaum- og skredfare i arealplanar* legges til grunn for arbeidet.
5. Statens Vegvesen; 4.10.2013. Ingen merknader til planen. Etter Vegvesenets mening vil forslaget ikke stride mot å utvikle et levende bysentrum, som er mål i kommuneplanen for Sør-Varanger kommune.
6. Sametinget; 15.10.2013. Ingen merknader til planen.

### **Rådmannens vurderinger:**

#### Nærmere vurdering ang innsigelsen fra Finnmark Fylkeskommune.

*Innsigelsen er fremmet på bakgrunn av følgende punkter;*

- 1) *NB! Interessene er ikke ivaretatt i planen.*
  - 2) *Planbestemmelsene er ikke i samsvar med overordnet plan.*
  - 3) *Henvvisning til ikke vedtatt plan.*
- 
- 1) *NB! Interessene er ikke ivaretatt i planen.*

Planområdet Dr. Wesselsgt 1 og 3 ligger innen for Riksantikvarens NB! område.

Følgende definisjon av NB! - registeret finner man på [www.riksantikvaren.no](http://www.riksantikvaren.no); "NB! - registeret angir områder hvor *det må vises særlige hensyn* i forbindelse med videre forvaltning og utvikling. Det innebærer *ikke formelt vern* at et kulturmiljø er med i NB! - registeret, men det gir et grunnlag for angivelse av nye hensynssoner iht. plan- og bygningsloven. Områdene kan også gi grunnlag for innsigelse ved nye arealplaner. Det kan heller ikke utelukkes at noen NB!-områder bør fredes eller at det finnes objekter i disse som på sikt kan vise seg å måtte sikres etter kulturminneloven."

Rådmannen tolker det slik at man må vise særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling og det mener rådmannen er gjort.

Hvis man ser i beskrivelsen om dette aktuelle området i selve rapporten (NB! – registeret) finner man heller ingen antydninger om mulig vern av bygningene i Dr. Wessels gate 1,3.

Der står det blant annet at nye prosjekter i området må tilpasse seg eksisterende gatestruktur og gjenreisningsarkitekturen i skala, volum og formspråk. Etter kommunens vurdering tilpasser reguleringsplanen for Dr. Wessels gate 1,3 seg eksisterende gatestruktur og gjenreisningsarkitekturen i *skala, volum og formspråk*.

#### Skala

Dr. Wesselsgt 1 er del av både Dr. Wessels gate og Storgata. På andre side av Storgata ligger det et stort kjøpesenter, Amfi. Kjøpesenteret oppfattes oppført i en stor skala. For at man skal kunne oppleve Dr. Wessels gate sammen med Amfi senteret som et helhetlig sentrum må man ha en smidig overgang ("Transformasjon"). Tiltaket vil forminske den visuelle barrieren mellom bygg med stor skala på vestre siden av Storgata og bygg med mindre skala på den østre siden av Storgata. En utfyllende beskrivelse om skala og fasade inndeling finnes under tema "Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet".

#### Volum

Dr. Wessels gate 3 oppleves som 4 etasjes bygg fra sørsida selv om det står i bestemmelser at det er tillatt 3,5. Det å bygge 5 etasjer i Dr. Wessels gate 1 vil ikke gi stor virkning fra gateplanet, siden den øverste etasje vil bli trukket inn. Det vil derimot vises på større avstand, for eksempel fra Solheimslia. Krysset for Storgate og Dr. Wessels gate vil få en tydelig markering. I tillegg til det ønsker rådmannen å påpeke det at bygningenes volumer er større i krysset, er helt typisk i Kirkenes sentrum. Eksempler: Samfunnshuset/bibliotek, Sørnesbygget og evt Amfi senteret.

#### Formspråk

7 av 22 bygg i Dr. Wessels gate er oppført med flat tak – dette utgjør nesten en tredjedel av all bebyggelse i gata. Her finnes det flat tak fra 1955 og samtidig saltak fra så sent som 1970.

Byggemiljøet i Dr. Wesselsgt er variert og rikt i dag, samtidig at forskjellig formspråk komplementerer hverandre. Ihht retningslinjer for Kommuneplanens arealdel skal man nytolke og videreutvikle, snarere enn kopiere gjenreisningsbebyggelse.

Et annet viktig moment er at man må også se på i hvilken gate Dr. Wessels gate 1 ligger i. Bygningen ligger like mye i Storgate som i Dr. Wessels gate. Bygningens utforming må derfor passe inn i begge gatene.

Etter en samlet vurdering anser rådmannen at hensynet bak NB! registeret er ivaretatt.

Videre i uttalelsen påpekes viktigheten at siktlinjen vestover gjennom Dr. Wessels gate mot Kirkenesfjorden ikke bygges igjen ytterligere.

Siktlinje; Dagens situasjon er slik at siktlinjen vestover mot Kirkenesfjorden er allerede delvis bygget igjen med Kjøpesenteret Amfi. For en lignende situasjon som dagens er lagt opp i Brente steders regulering stadfestet i 1947. Utkraging; Siden formålsgrenser i en reguleringsplan gjelder både oppover og nedover er det umulig ihht reguleringsforslaget for Dr. Wessels gate 1,3 å bygge utkraget som er tegnet i 3D skissetegning (Vedlagt skisse), som var med i kunngjøringen av utlegging til offentlig ettersyn. Bestemmelser om utkraging er fjernet.

Fylkeskommunen i Finnmark gjør oppmerksom på at NB! området ikke er nevnt i plandokumentene og at det er feil opplysning i forhold til vurdering av **§ 4 a i "Forskrift for konsekvensutredninger"**.

Etter rådmannens vurdering er panforslaget ikke lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde.

Det ønskes å påpeke at formelt sett området og bygningene som inngår i NB! – registeret, ikke er vernet. Nylig i høringsperioden ble kommunen informert om at Beskrivelsen og Nasjonal interesse for sentrums område har fått manglende tekst. Etter kommunens vurdering svekker reguleringsplanforslaget for Dr. Wessels gate 1,3 fortsatt ikke nasjonale kulturminneinteresser, og NB! interesser er ivaretatt i planen.

## 2) Planbestemmelsene er ikke i samsvar med overordnet plan.

Kommunen ønsker å presisere hva som menes med overordnet plan. Overordnet plan er *Kommuneplan*, mens reguleringsplan for Kirkenes sentrum er gjeldende reguleringsplan og gjelder inntil en ny plan blir vedtatt, for eksempel detaljregulering for Dr. Wessels gate 1,3.

Videre i FFK uttalelsen påpekes følgende; *I bestemmelsen til planforslaget står det at ny bygning på Dr. Wessels gate 1 skal bryte med gjenreisningsbebyggelse i Dr. Wesselsgt 3.*

Bygningen i Dr. Wessels gate 1 er oppført i nyere tid (byggeår 2000) og derfor anses ikke å være gjenreisningsbebyggelse. På grunn av dette er følgende bestemmelser og retningslinjer fra *Kommuneplanens arealdel* gjeldende:

### **”§3.5 Estetisk utforming**

Det skal sikres god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og samspill med omgivelsene.

### **§3.6 Eksisterende bebyggelsesstruktur**

Nybygg og påbygg/tilbygg skal underordne seg eksisterende bebyggelsesstruktur når det gjelder; formspråk, volum, lokalisering.”

Retningslinjer:

”...Ved nybygg vil det viktigste være å ta hensyn til omgivelsene og tenke helhetlig.

Direkte kopiering er ikke målet, mangfold og variasjon bør være mulig.

Skjemmende farger skal unngås. Fargebruk skal tilpasses omgivelsene med harmoni og helhet i fargevalget.

Definering av omgivelser og eksisterende bebyggelsestruktur.

Bygningen i Dr. Wessels gate 1 er like mye en del av Storgate som Dr. Wessels gate. Derfor ligger omgivelsene i begge gatene, man må få en smidig overgang i mellom og tenke helhetlig. (“Transformasjon”)

Byggemiljøet i Dr. Wessels gate er allerede variert. Store deler av Dr. Wessels gate har en bygningsstruktur som er basert på saltak og bygninger i 2 til 3 etasjer. I tillegg til dette finner man mange bygninger med flatt tak og moderne uttrykk, som fungerer sammen med gjenreisningsarkitekturen. 7 av bygningene er med flatt tak og 15 er med saltak i Dr Wessels gate. Det vil si at en tredjedel har flatt tak.

En etasjes bygning med parkering på taket i Dr. Wessels gate 1 med sin moderne stil bryter allerede med gjenreisningsbebyggelse. Det er ikke ønskelig å kopiere gjenreisningsstilen, som nabobygget er oppført i. Det å bygge videre i henhold til dagens moderne stiluttrykk vil være med å oppnå mangfold og variasjon i gatebilde og å skape historie om utviklingen.

Kommunen anser at planforslaget er i tråd med overordnet plan. Det er gjort små endringer i bestemmelser og planbeskrivelse slik at dette kommer klarere fram.

### *3) Henvisning til ikke vedtatt plan.*

Planbeskrivelsen beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. I planbeskrivelsen er ikke sagt at planforslaget for Rådhusplassen 1 er gjeldende, men er forklart om dagens situasjon, om mulig utvikling av området som må ses i sammenheng.



Kommunen ønsker å presisere at planbeskrivelsen ikke er et juridisk dokument og dermed kan ikke gi grunnlag for innsigelsen.

Etter rådmannens vurdering ivaretar forslag til regulering hensynet bak NB! registeret utarbeidet av Riksantikvaren og Innsigelsen fra Finnmark Fylkeskommunen tas ikke til følge.

### Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Generelt. Dr. Wessels gate 1 og 3 er i dag en del av et gatemiljø som også inkluderer gågata i Dr. Wessels gate. I Kirkenes sentrum finner man den historiske gatestrukturen i sentrum, hvor gjenreisningsbebyggelsen og flotte særpregete bygninger med flatt tak og moderne uttrykk, fungerer sammen.

Eksisterende bygning i gjenreisningsstil har tidstypiske arkitektoniske kvaliteter knyttet til skala, volum, formspråk og materialbruk. De skal opprettholdes med bestemmelser i reguleringsforslag og i samsvar med Kommunens arealdelen.

Dr. Wessels gate 1

- Dr. Wessels gate 1 ligger i et kryss og er det første huset i Dr. Wessels gate rekka.
- Dr. Wessels gate 1 er også en del av Storgate.
- Man ser bygget fra lengre avstand - allerede ved innkjørsel til byen fra Solheimslia.

Fra et byplanleggings perspektiv indikerer dette klart om at det er et viktig bygg og det er helt naturlig at bebyggelsen i krysset er litt høyere enn for øvrig i Dr. Wessels gaten.

Horisontale linjer i Dr Wessels gate sikres med følgende bestemmelser:

*Ny bygning på Dr. Wessels gate 1 skal tilpasses gjenreisningsarkitekturen i sentrum, med hovedvekt på Dr. Wessels gate 3. I Dr. Wessels gate 1 skal man finne igjen gesimshøyden i Dr. Wessels gate 3 i overgangen mellom 1 og 2 etasje.*

Det er også gitt bestemmelser om fargebruk. I tillegg til dette legger bestemmelsene opp til at fasadene til bygningene vil måtte godkjennes politisk.

### Gjenreisningsarkitektur

I NB! Registeret heter det blant annet at nye prosjekter må tilpasse seg eksisterende gatestruktur og gjenreisningsarkitekturen i skala, volum og formspråk.

I *Kommuneplan* for Sør-Varanger, arealdelen, står følgende retningslinjer;

#### **Gjenreisningsbebyggelse**

Byggearbeider på gjenreisningsbebyggelse i områder der hovedmengden av bebyggelsen er oppført i gjenreisningsarkitektur (perioden 1946-60) skal utføres i tråd med dennes stiluttrykk.

Fasadeutforming, fasadematerialer, taktekke, vindustype, utvendig kledning og annen detaljering skal respekteres.

Tilbygg/påbygg og nybygg kan/skal nytolke og videreutvikle, snarere enn kopiere gjenreisningsbebyggelse, men med respekt for byggets opprinnelige: Formspråk, herunder takform, takvinkel. Volum, herunder proporsjoner/ dimensjoner, grunnflate, etasjetall, møne-/rafthøyde med mer. Lokalisering, herunder møneretning, byggelinjer med mer.”

Byggemiljøet i Dr. Wessels gate er allerede variert og fremdeles under utvikling, hvor 7 av 22 bygg er med flatt tak (Dr. Wessels gate).

Videre utbygging av sentrum vil skje ved fortetting. I mange tilfeller i møtet mellom flere strukturer, hvorav mange er viktige i en historisk sammenheng. En bevissthet omkring de nye prosjektenes rolle vil derfor være avgjørende for hvordan sentrum som helhet forholder seg til sin historie.

Det er ikke nødvendigvis slik at tilpasning til de historiske strukturer gir de beste løsninger i forhold til å ta vare på stedets historie. Nye bygg med et nyttformspråk kan være kreative løsninger med et kontrastfylt, men spennende forhold til de historiske strukturer. Slike løsninger kan i enkelte tilfeller fremheve historie og sikre kontinuitet på en bedre måte enn ett prosjekt som kritikkløst tilpasser seg denne.

Gjenreisningsarkitekturen er sikret med bestemmelser om fargebruk og materialer i fasader, og med bestemmelser i reguleringsendring for plan for Kirkenes sentrum (vedtatt i 2011).

Det ønskes å presisere at fargepaletten (reguleringsendring vedtatt 2011) gjelder kun for gjenreisningsbebyggelsen.

#### Grad av utnytting/ Byggehøyder

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for ”Kirkenes sentrum”, plan vedtatt 17.06.1997, og er tidligere benevnt F/K/H 2. I gjeldende plan tillates bebyggelsen oppført i inntil 3,5 etasjer over gatenivået i Dr. Wessels gate og i inntil 2,5 etasjer over gatenivået i Kirkegata.

For å få et levende sentrum må man fortette sentrum og for å oppnå dette må man bygge i høyden.

Retningslinjer for Gjenreisningsbebyggelse i *Kommuneplan* for Sør-Varanger, arealdelen:

#### **Senterområde**

...I Kirkenes skal sentrum fortettes ved å bygge i høyden eller ved rivning av eksisterende bebyggelse og etterfølgende nybygg.

Forslaget til regulering tillater å bygge høyere enn gjeldende reguleringsplan. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer over gatenivået i Storgata og i inntil 4 etasjer over gatenivået i Kirkegata. I fasade mot Dr. Wessels gate skal den 5. etasje være inntrukket min. 1,5 meter. Maksimal kote høyde nybygg møne/topp tak er 24,5 meter. Dette gjelder ikke heis hus som nødvendigvis blir litt høyere enn dette, maks. 25,5m.

Samlet bebygd areal skal ikke overstige 100 % BYA. Samlet bruksareal skal ikke overstige 4600 m<sup>2</sup> BRA for både tomt 27/8/10 og 27/8/11. Av dette er det i 1 og 2 etg. avsatt 1880 m<sup>2</sup> BRA for forretningsvirksomhet.

Siden maksimal kotehøyde på Dr. Wessels gate 1 og kun deler av Dr Wessels gate 3 blir på 25,5 m og i tillegg til dette foreslår tiltakshaveren å trekke inn minst 1,5 meter inn den øverste etasje, anser rådmannen at hensynet til byggehøyden er ivaretatt.

Etter rådmannens vurdering ivaretar reguleringsplanen hensynet til arkitektonisk uttrykk, gjenreisningsbebyggelsen og grad av utnytting.

### Konklusjon

Rådmannen finner at forslagsstiller har vurdert de innkomne uttalelser, disse synes gitt tilstrekkelig betydning i forslagsstillers plandokumenter.

NB! - register betyr ikke automatisk vern. Etter rådmannens vurdering ivaretar forslag til regulering hensynet bak NB!-registeret utarbeidet av Riksantikvaren og innsigelsen fra Finnmark Fylkeskommunen tas ikke til følge.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at reguleringsplanen ivaretar hensynet til NB!-registeret, arkitektonisk uttrykk, gjenreisningsbebyggelsen og grad av utnytting. De innkomne merknader/uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart er etter rådmannens vurdering tillagt tilstrekkelig vekt. På dette grunnlag anbefaler rådmannen at reguleringsplanen vedtas med innsigelse fra FFK.

Byene er hele tiden under forandring og utvikling, etter som forespørsel og situasjon endres. Hvis man ønsket mer aktivitet i Kirkenes sentrum og bygningene ihht dagens tekniske krav må byens utviklere ha større handlingsrom for endringer. Alt for streng vern kan gjøre at små bedrifter flytter ut av bykjernen, slik vil den historiske bysentrum svekkes. Man må velge hva man ønsker å ha: enten levende historisk sentrum eller et museum. I den utviklingsfasen Kirkenes er i dag blir det ikke nok å skifte tak, dør og vindu.

Under konferansen Våre gater og plasser i Kirkenes tidligere i høst, gav Riksantikvaren et klart uttrykk for at det blir feil om folk og forretninger flytter pga vern. Innsigelsen fra FFK areal og kulturvern avdelingen viser at det er uklarhet rundt hvordan man skal forholde seg til NB!-registeret. Det er mange bygninger som berøres av registeret og derfor vil utfallet av denne saken skape presedens og utgangspunkt (referanse) for fremtidige behandlinger av lignende saker i sentrum.

Alternativer til vedtak:

1. Planforslag vedtas med innsigelse kun i UFPS. Vedtaket i Kommunestyret gjøres etter mekling.
2. Planforslag avvises av UFPS.
3. Planforslag vedtas med innsigelse både i UFPS og i Kommunestyret, så til mekling. Mekling er delegert til Fylkesmannen.

Hvis kommunen går videre med rådmannens anbefalinger vil vedtaket gjort både i UFPS og i Kommunestyret ha større vekt i mekling enn fra kun UFPS.

### **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:

I henhold til Kommuneplanens retningslinjer skal man fortette ved å bygge i høyden eller ved rivning av eksisterende bebyggelse og etterfølgende nybygg. Viktig for videreutvikling av sentrum, nye arbeidsplass.

### Infrastruktur:

Tiltaket fortetter, tilrettelegger for nye sentrumsnæreleiligheter.

### Barn og ungdom:

### Kompetansebygging:

Aktiv sentrumsutvikling og urbanisering bidrar med at Kirkenes blir en mer attraktiv by for innvandring av folk med kompetanse.

### Økonomi:

### Universell utforming, jfr. bestemmelser i plan- og bygningslov:

Oppfylles ihht Tek10.

### **Alternative løsninger:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11, jfr. § 12-12 vedtar Utvalg for Plan og Samferdsel *Forslag til detaljert reguleringsplan for Dr. Wesselsgate 1,3*, planID: 2013012, med tilhørende beskrivelser og bestemmelser (datert 20.01.2014), plankart (datert 15.05.2013) og sender planen med innsigelsen til departementet til mekling.

Begrunnelse:

2. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 sender Utvalg for Plan og Samferdsel *Forslag til detaljert reguleringsplan for Dr. Wesselsgate 1,3*, planID: 2013012, med tilhørende beskrivelser og bestemmelser (datert 20.01.2014), plankart (datert 15.05.2013) tilbake til forslagsstiller for utbedring av følgende punkter:

Begrunnelse:

### **Forslag til innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11, jfr § 12-12 vedtar Kommunestyret *Forslag til detaljert reguleringsplan for Dr. Wesselsgate 1,3*, planID: 2013012, med tilhørende beskrivelser og bestemmelser (datert 20.01.2014), plankart (datert 15.05.2013).

Begrunnelse:

Utvalg for Plan og Samferdsel støtter seg til rådmannens vurderinger angående innsigelsen fra Finnmark Fylkeskommune over. Utvalg for Plan og Samferdsel synes at detaljreguleringen ivaretar de uttalelser som er innkommet, på en tilfredsstillende måte.

13.02.2014 Utvalg for plan og samferdsel

### **BEHANDLING:**

Saksordfører: Hans Hatle var ikke tilstede. Per Ivar Norbeck orienterte i saksordførers fravær.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

### **UFPS-019/14 VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11, jfr § 12-12 vedtar Kommunestyret *Forslag til detaljert reguleringsplan for Dr. Wesselsgate 1,3*, planID: 2013012, med tilhørende beskrivelser og bestemmelser (datert 20.01.2014), plankart (datert 15.05.2013).

Begrunnelse:

Utvalg for Plan og Samferdsel støtter seg til rådmannens vurderinger angående innsigelsen fra Finnmark Fylkeskommune over. Utvalg for Plan og Samferdsel synes at detaljreguleringen ivaretar de uttalelser som er innkommet, på en tilfredsstillende måte.

26.02.2014 Kommunestyret

**BEHANDLING:**

**Saksordfører: Hans Hatle var ikke tilstede på møtet. Bror Sundstrøm orienterte i saksordførers fravær.**

Innstillingen enstemmig vedtatt.

**KST-011/14 VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11, jfr § 12-12 vedtar Kommunestyret *Forslag til detaljert reguleringsplan for Dr. Wesselsgate 1,3*, planID: 2013012, med tilhørende beskrivelser og bestemmelser (datert 20.01.2014), plankart (datert 15.05.2013).

Begrunnelse:

Utvalg for Plan og Samferdsel støtter seg til rådmannens vurderinger angående innsigelsen fra Finnmark Fylkeskommune over. Utvalg for Plan og Samferdsel synes at detaljreguleringen ivaretar de uttalelser som er innkommet, på en tilfredsstillende måte.

Bente Larssen  
rådmann

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