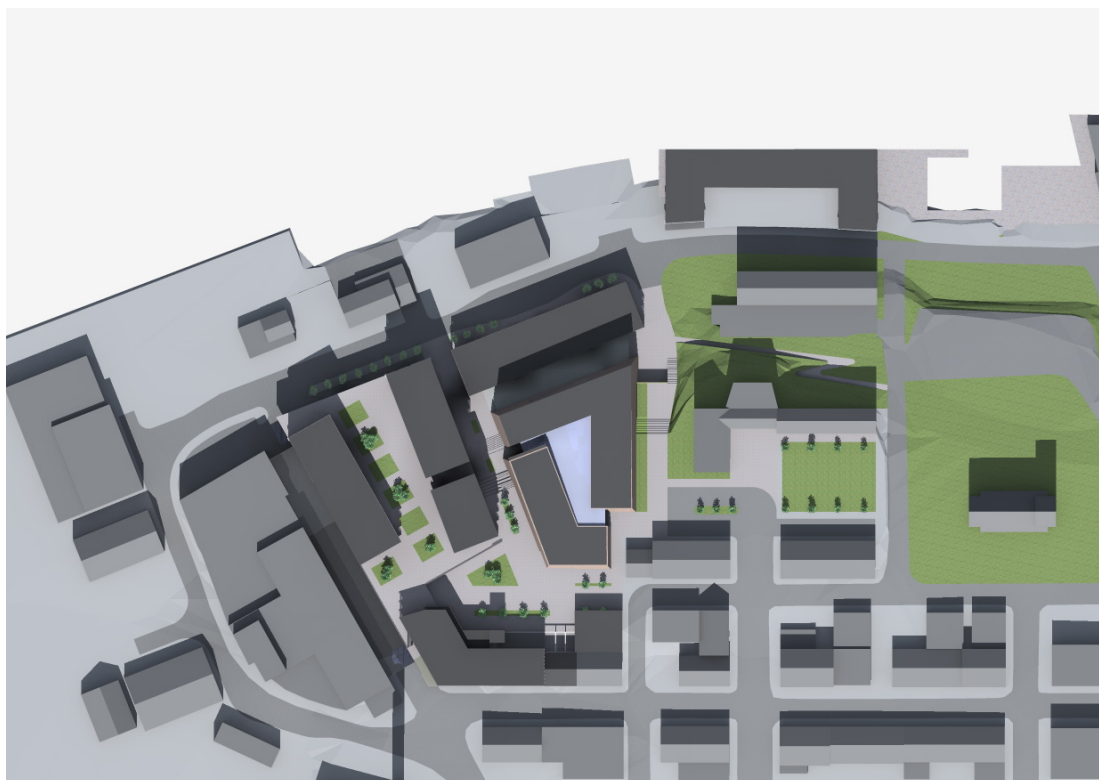


# REGULERINGSPLAN FOR RÅDHUSPLASSEN 1 M.FL. I KIRKENES, PLANBESKRIVELSE

2013-08-27

Utarbeidet av lorentz kielland **arkitekter as** for Rådhusplassen 1 Kirkenes AS



Illustrasjon av planområdet, ny bebyggelse i mørk grå farge. (Dr.Wessels gate 3 ikke oppdatert)

## **Forord**

Planforslaget har til hensikt å forsterke Kirkenes sentrum som møtested og skape forutsigbarhet for investering og utvikling av nye boliger og arbeidsplasser. Planen skal fungere som et rammeverktøy for kvalitativ byutvikling over tid og bidra til å sikre trivsel og attraktivt mangfold for byens innbyggere og besøkende.

Planforslaget tilrettelegger for et fremtidig torg/byrom med nye gateløp og siktlinjer som binder sentrum og sjøfronten sterkere sammen. Utvidelse av eksisterende kjøpesenter, forslag til nytt kultur- og konferansesenter med hotell, forretning, bolig og næring samt felles parkeringsanlegg under terreng.

Planforslaget er utarbeidet på initiativ fra hovedtyngden av grunneierne innenfor planområdet og som har organisert seg gjennom et eget utviklingselskap, Rådhusplassen 1 Kirkenes AS, med formål å utvikle en felles plan for området, i nært samarbeid med Sør-Varanger kommune.

Oppdragsnr.: 2010260

Forslagsstiller:

Rådhusplassen 1 Kirkenes AS  
v/ adm.dir. Torbjørn Torske  
Org.nr. 890146112  
Øravegen 4  
6650 Surnadal

Forslaget er utarbeidet av:

lorentz kielland **arkitekter as**  
v/ Lorentz W. Kielland, dagl.leder/arkitekt  
Postboks 192 Vinderen  
0319 Oslo

[post@lk-arkitekter.no](mailto:post@lk-arkitekter.no)

tel.: 21 68 00 50

[www.lk-arkitekter.no](http://www.lk-arkitekter.no)

Medarbeidere:

Kirsti Hansen, arkitekt, faglig ansvarlig  
Martin Stockinger, arkitekt, visualiseringer

Utarbeidet:

KH

Kontroll:

LK

Godkjent:

I samarbeid med:

Hjellnes Consult  
v/ Ola Nedrelid  
Plogveien 1  
0612 Oslo

Antall sider:

48

Vedlegg:

A 01-101 reguleringsplan  
A 01-102 reguleringsplan, særskilt parkering  
A 01-103 situasjonsplan  
A 01-104 prinsippssnitt  
A 01-105 ill. arealbruk pr. etasje

Bestemmelser til reguleringsplan

Illustrasjon vei, omlegging E6

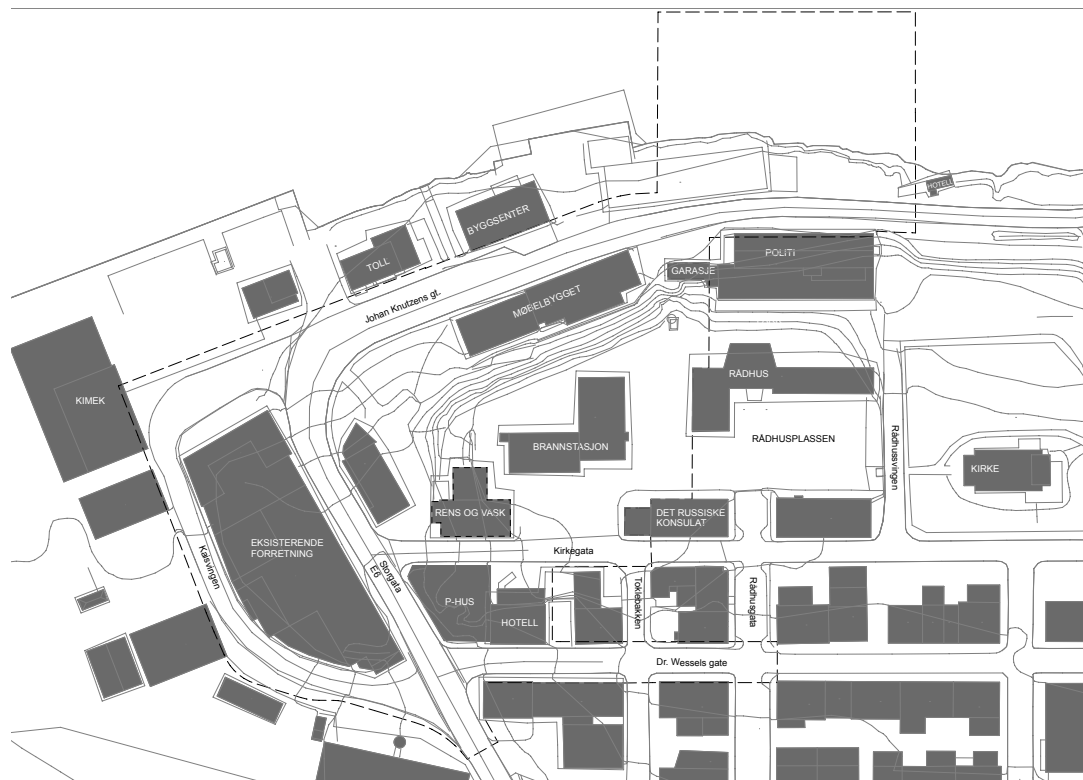
## INNHALDSFORTEGNELSE:

<b>1. Forenklet illustrasjon</b>	5
1.1. Skisse eksisterende situasjon	
1.2. Skisse mulig fremtidig situasjon	6
<b>2. Bakgrunn</b>	7
2.1. Bakgrunn og planprogram	
2.2. Planprosess	
<b>3. Eksisterende forhold</b>	9
3.1. Lokalisering og bruk, eiendomsforhold	
3.2. Plangrense	
3.3. Planområdet og forholdet til tilleggende arealer.	
<b>4. Planstatus</b>	13
4.1. Planstatus	
4.2. Konsekvensutredning	
<b>5. Medvirkning</b>	14
5.1. Forhåndsvarsel og kunngjøring	
5.2. Forhåndsuttalelser med kommentarer	
<b>6. Faglig begrunnelse</b>	17
<b>7. Planforslaget</b>	23
<b>8. Konsekvenser av forslaget</b>	31
<b>9. Vedlegg</b>	33
<b>10. Sol- og skyggediagram</b>	37
<b>11. Illustrasjoner</b>	42

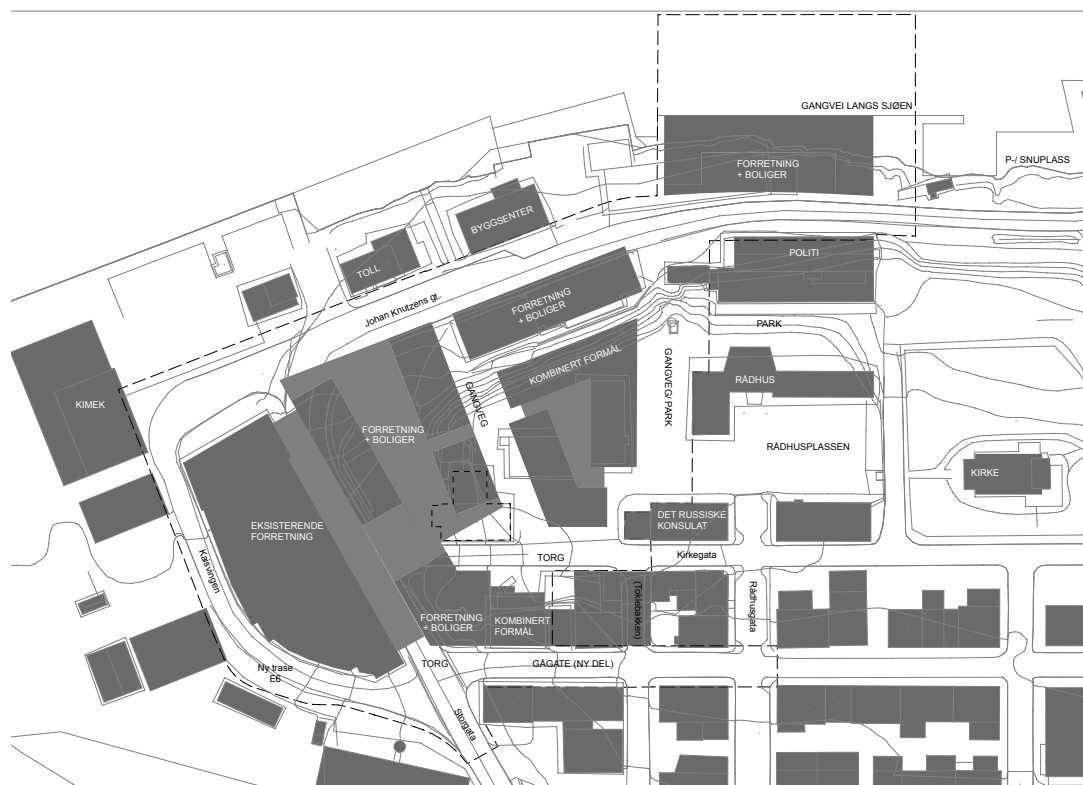
## PLANBESKRIVELSE

## 1. FORENKLET ILLUSTRASJON

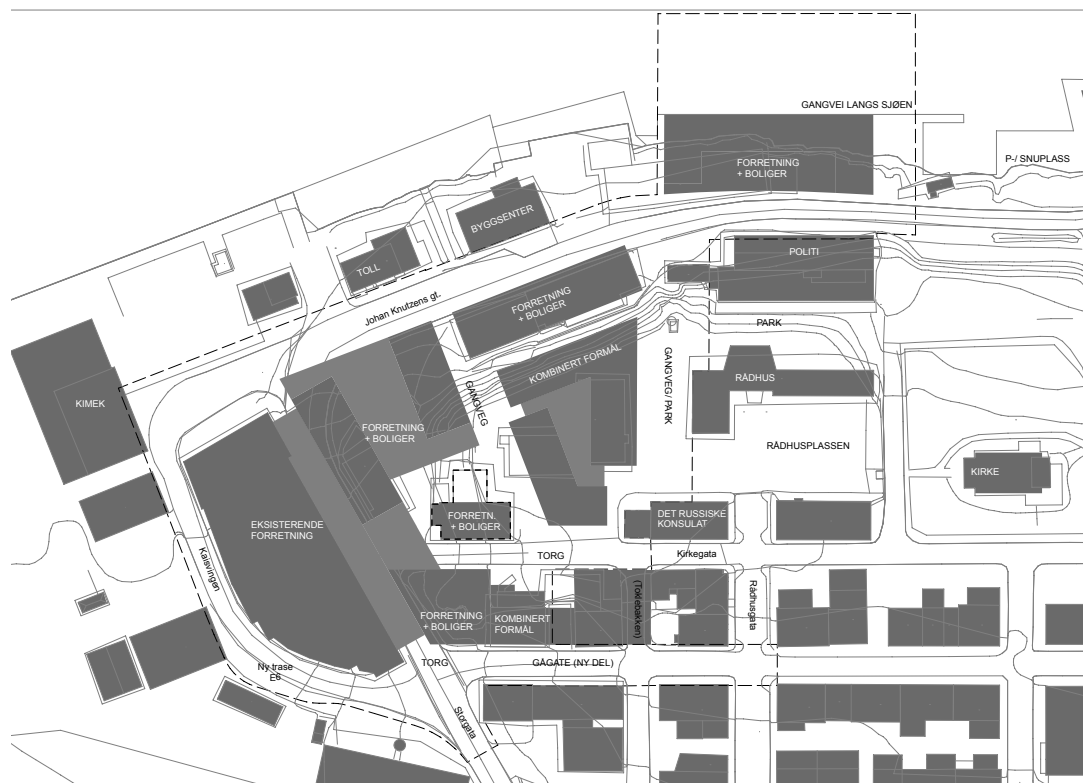
### 1.1. Skisse eksisterende situasjon



### 1.2. Skisse mulig fremtidig situasjon



Skisse mulig fremtidig situasjon; alternativ løsning med Rens & Vask



## 2. BAKGRUNN

## 2.1. Bakgrunn og planprogram

Hovedtyngden av grunneierne innenfor planområdet har organisert seg gjennom et eget utviklingsselskap, Rådhusplassen 1 Kirkenes AS, som har som formål å utvikle en felles plan for området.

Utviklingsselskapet eies i fellesskap av:

- AMFI Eiendom AS
- Kirkenes Eiendom AS
- Barlindhaug Eiendom AS
- Fiskebeck Holding AS
- Sydvaranger Eiendom AS

Planforslaget omfatter flere formål og tilrettelegger for utvidelse av eksisterende kjøpesenter, forretning, nytt kultur- og konferansesenter med hotell, bolig og næring samt parkering. Planforslaget illustrerte i utgangspunktet også et område for mulig fremtidig terminal for Hurtigruten da det er forslagsstillers oppfatning at dette vil være av stor betydning for å oppnå sterkere forbindelse mellom sentrum og sjøfronten. Denne delen er senere tatt ut av planen og vil eventuelt bli utviklet i regi av kommunen.

Planforslaget har til hensikt å skape forutsigbarhet for investering og utvikling av nye arbeidsplasser.

Utviklingsselskapet ser det som viktig at man i samarbeid med kommunen legger et best mulig grunnlag for den fremtidige utviklingen av planområdet. Det har innledningsvis vært et konstruktivt samarbeid med kommunen for å ivareta aktuelle ideer og løsninger som bl.a. fremkom gjennom arkitektkonkurransen European 08 (2005-2006) og påfølgende byutviklingsseminar i kommunal regi samt diverse innspill til planen gjennom varslingsrunder og særmøter. Husbanken har også vært involvert i sammenheng med tema bolyst og stedsutvikling.

Sør-Varanger kommune har en uttalt målsetting for sentrumsutviklingen og som var bakgrunn for gjennomføringen av deltagelse i European 08:

*“Hovedmål for kommunen er en **helhetlig løsning for sjøfronten og det bakenforliggende kvartalet**, der det er nødvendig å få opprette ‘linker’ med sjøfronten, og å få byens blikk vendt mot sjøen”*

Etter gjennomføring av European 08 ble de to prisvinnende prosjektene engasjert til et samarbeid med utviklingsselskapet for å videreføre forslagene gjennom en helhetlig byutviklingsstudie som ble presentert i eget seminar på Grenselandmuseet. Essensen fra European 08 konkurransen og byutviklingsseminaret har fungert som et utgangspunkt for utformingen av planforslaget slik det nå foreligger.

I løpet av planprosessen har kommunen fått presentert flere seriøse prosjekter av betydning for sentrumsutviklingen. Det har bl.a. vært debatt om fremtidig lokalisering av nytt Kulturhus Kirkenes der ett alternativ ligger innenfor denne planen.

Rådhusplassen 1 Kirkenes AS har lagt store ressurser i utarbeidelsen av foreliggende planforslag og har et sterkt ønske om å bidra til en moderne og fremtidsrettet byutvikling for Kirkenes.

Den store utviklingen Kirkenes er inne i gir mange muligheter som vil kunne bli tatt vare på gjennom et helhetlig grep og en overordnet forståelse som tjener hele byutviklingen i et lengre perspektiv.

Planforslaget legger til rette for:

- Utvidelse av eksisterende kjøpesenter, med boliger i de øvre etasjene.
- Omlegging av Storgata/E6 rundt eksisterende kjøpesenter
- Parkeringsanlegg under terreng.
- Hotell for 150 rom med eventuell utvidelse, alternativt kontorfunksjoner og bolig.
- Kulturhus med konferansesenter og mulighet for sambruk med rådhuset.
- Kontor/ forretning og boliger på sørsiden av Johan Knutzens gate.
- Kontor/ forretning og boliger på sjøsiden av Johan Knutzens gate.
- Definerte by- og gaterom med forsterket forbindelse mellom sentrum og sjøen.
- (Ny terminal for Hurtigruten, med tilhørende funksjoner er tatt ut av planforslaget men bør vurderes i sammenheng med planforslaget).
- Rens og Vask kan fortsette sin virksomhet i lokalene

## **2.2. Planprosess/historikk**

- Utviklingsselskapet Rådhusplassen 1 Kirkenes AS ble etablert høsten 2005 med formål å fremme et felles planforslag for Sør-Varanger kommune.
- European 08 arkitektkonkurranse ble avholdt i det samme tidsrommet og utviklingsselskapet avventet oppstart av planarbeidet til resultatene fra European 08 forelå i januar 2006, i samråd med kommunen.
- Varsling av oppstart planarbeid ble gjennomført mars 2006.
- Det faste utvalg for plansaker vedtok 21. mars 2006 at tiltaket ikke faller inn under kriteriene i §4 i forskrift om konsekvensutredninger.
- Flere alternativer for planen ble vurdert i kjølvannet av European 08 og etter innspill mottatt etter varsling om oppstart av planarbeid i løpet av våren 2006.
- Det er avholdt 2 åpne orienteringsmøter i planprosessen hvor det har vært muligheter for innspill til planen.
- Januar 2007 arrangerte Sør-Varanger kommune seminar om stedsutvikling Kirkenes på Grenselandmuseet og hvor bl.a. planarbeidet ble presentert og hvor det ble gjennomført åpent gruppearbeid for publikum for innspill til temaet.
- I løpet av planprosessen har det parallelt vært arbeidet konkret med skisseprosjekt for forslag til nytt kulturhus på eiendommen Rådhusplassen 1 og hvor Sydvaranger Eiendom AS fremmet skisseforslaget for Sør-Varanger kommune.
- Utkast til planforslag ble oversendt kommunen mai 2007 for uttalelse.
- I perioden 2008 og 2009 har planforslaget vært gjennom flere faser, med behov for avklaringer med Statens Vegvesen for omlegging av E6 og fremtidige veiløsninger i Kirkenes sentrum.
- Det har vært avholdt møter med Hurtigruten ASA for drøfting av behov ved en ny kai og terminal.
- Det har vært avklaringsbehov i forbindelse med oppstart av Sydvaranger Gruve og bruk av eksisterende avløpsledning som går gjennom hele planområdet og alternative løsninger.



- I løpet av 2009 og 2010 har det vært dialog med kommunen for presentere planforslaget politisk og for å få gjennomført en politisk forhåndsvurdering.
- Mai 2010 meddelte kommunen at det ikke var ønskelig å gjennomføre en forhåndsvurdering og at planforslaget innsendes for behandling.
- Planforslaget er oversendt pr. juni 2010 og oppdatert som konkret planforslag i forhold til pågående utvikling og forventninger til fremtidige behov i Sør-Varanger kommune og Kirkenes sentrum.
- Tilbakemelding ble gitt fra kommunen om endringsbehov for å sikre Rens & Vask en videre drift som del av planforslaget.
- Oktober 2010 innsending av tilleggsinformasjon til planforslaget.
- Desember 2010 fremkom nye revisjonsbehov, fortrinnsvis også for å sikre Rens & Vask sine interesser i en fremtidig plan.
- Avklaring gjort med Rens&Vask, ref. notat av 13.07.2011 (vedlagt) hvor de aksepterte at skisse datert 09.09.2010 ble lagt til grunn for reguleringen.
- September 2011 ny revisjon som følge av konkrete behov for Dr. Wesselsgt. 3 som fremmer konkret byggesøknad med øket areal og bygningsvolum.
- 2012 fortsatt uavklart hvorledes planforslaget skal formes for å sikre Ren&Vask fortsatt drift gjennom ny reguleringsplan.
- 2013 endelig planforslag der Rens&Vask er sikret fortsatt drift gjennom reguleringsplan.

### **3. EKSISTERENDE FORHOLD**

#### **3.1. Plangrense**

Planområdet ligger i Kirkenes sentrum, og omfatter arealene mellom Kaisvingen og Rådhusbakken, nord for Dr. Wesselsgate, med unntak av kaiområdene som senere er tatt ut av planen. Innenfor planområdet ligger den tidligere brannstasjonen, kjøpesenter og div. forretningsbebyggelse, hotell samt arealer langs sjøen.

Plangrensen er endret i tre omganger etter kunngjøringen om oppstart av planarbeid. Illustrasjonen på neste side viser hhv. tilleggsareal i forhold til varslet grense (lys grå), og areal som er tatt ut av planen (mørk grå og skråskravur).

- Plangrensen inkluderer den delen av Dr. Wessels gate som foreslås regulert til gågate.

- Arealet er økt mot øst inn til Rådhuset for å oppnå et helhetlig parkareal rundt rådhuset og ned til sjøen, og for å gi mulighet for bebyggelse under terreng vest for rådhuset.

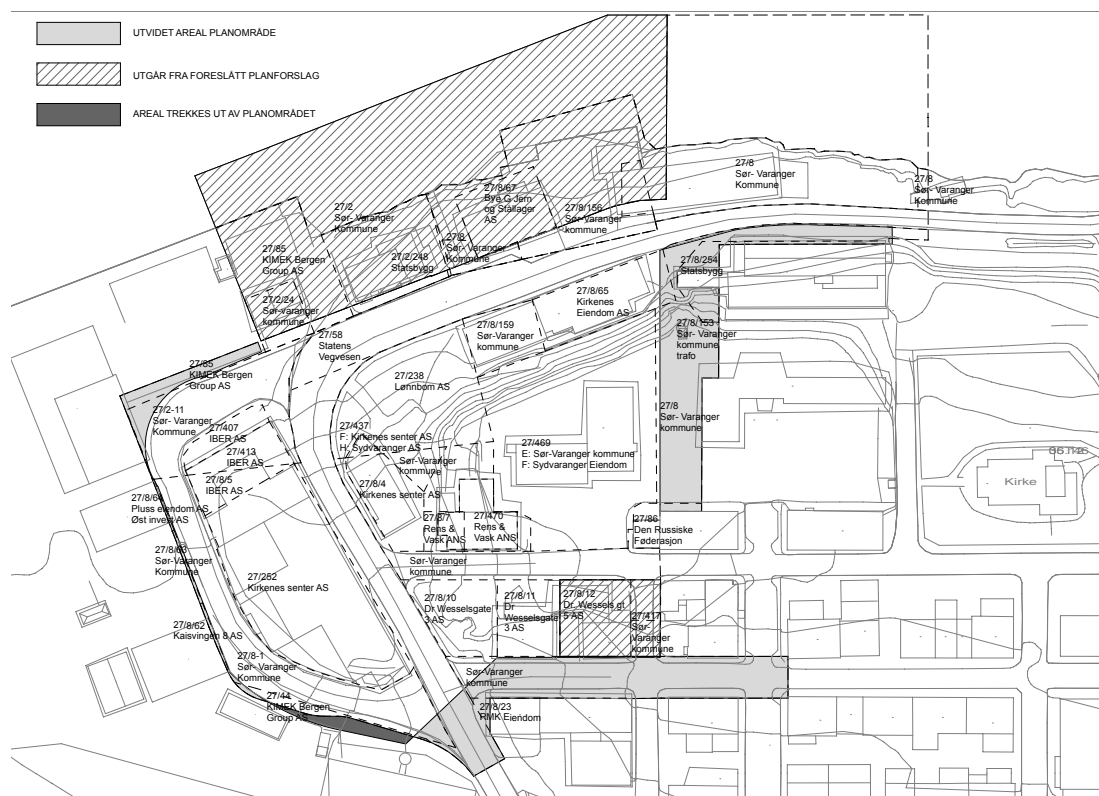
- For øvrig er grensen stedvis tilpasset eiendomsgrenser og veikurvatur.

- Arealer avsatt til hurtigruten/ ny kai ble tatt ut etter anmodning fra kommunen.

- Dr Wessels gate 5 og Toklebakken tas i samråd med kommunen ut av planen da gjeldende regulering her skal fortsette å gjelde. (Opprinnelig planforslag foreslo å opprettholde Toklebakken som gate)

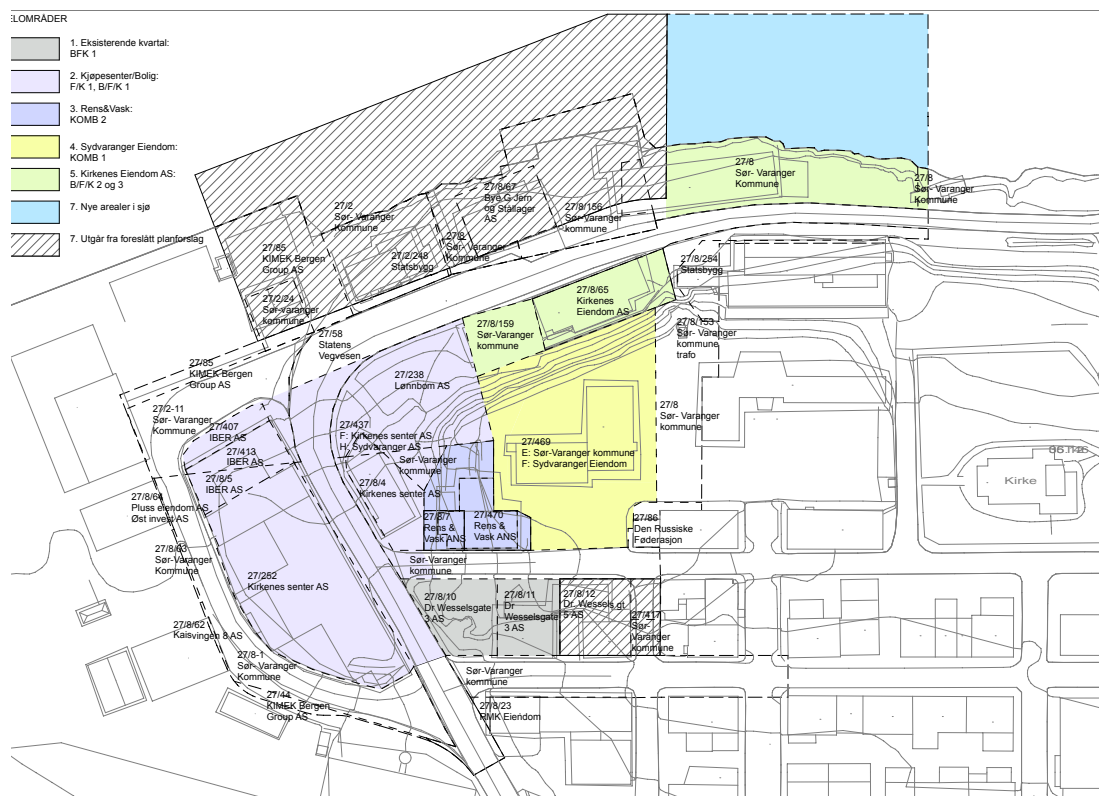
Endringene er ikke varslet, i samråd med Sør-Varanger kommune.

Det anbefales at det i høringsperioden vurderes om plangrensen bør trekkes noe lenger øst langs sjøen frem til arealene ved nytt hotell, for å skape en helhetlig utforming av arealene langs sjøen.



Endret areal planområde etter varsling

### 3.2. Lokalisering og bruk, eiendomsforhold



Illustrasjon delområder

Illustrasjonen over viser planområdet inndelt i 5 delområder, ut fra eierstruktur og planlagt utnyttelse av eiendommene.

Planområdet består av følgende eiendommer:

Gnr/ Bnr	Eiere/ festere	Delområde	Tomteareal m2
27/8/11	Dr. Wessels gate 3 AS	1	619
27/8/10	Dr Wesselsgate 3 AS	2	731
27/238	Lønnbom AS	2	1 928
27/437	Kirkenes senter AS, Sydvaranger AS	2	57
27/8/4	Kirkenes senter AS	2	628
-	Sør-Varanger kommune (tomt mellom 27/8/4, 27/470, 27/238)	2	174
27/407	IBER AS	2	255
27/413	IBER AS	2	339
27/8/5	IBER AS	2	292
27/252	Kirkenes senter AS, Sør- Varanger kommune, IBER AS	2	3 139
27/8/7	Rens og vask ANS	3	207
27/470	Rens og vask ANS	3	868
27/469	Sydvaranger Eiendom, Sør- Varanger kommune	4	4 154
27/8/159	Sør-Varanger kommune	5	529
27/8/65	Kirkenes Eiendom AS	5	950
27/8	Sør- Varanger kommune (Kirkenes Eiend. nord for E6)	5	1 989
27/8	Sør-Varanger kommune (vest for rådhuset, mellom politihus og E6)		1 832
27/8/153	Sør-Varanger kommune (trafo)		-
27/8/254	Statsbygg		304
Div	Eiendommer langs Kaisvingen, Storgt (27/8/64, 27/8/63, 27/8/62, 27/8/23, 27/44)		237
Div	Del av eiendommer langs E6 og område tatt ut av planen (27/85, 27/2/24, 27/2/248, 27/8, 27/8/156), som skal reguleres til vei/ fortau.		1 155
Div	Sør-Varanger kommune: gater (Kaisvingen, Kirkegt, Dr. Wessels gt)		6 363
27/58	Statens Vegvesen; E6		4 724
-	Arealer i sjø		4 536
<b>SUM PLANOMRÅDE</b>			<b>36 010</b>

### 3.3. Planområdet og forholdet til tilliggende arealer.

Landskap:

Planområdet grenser til Johan Knutzens gate og sjøkanten i nord. Mot sjøen ligger dels eksisterende kaier, og dels fjære. En 8 m høy skrent går gjennom området fra sydvest til nordøst, og gir god utsikt fra platået mot sjøen. Skrenten er kledt med vegetasjon øst for planområdet. Fra kirken og rådhuset går et grøntområde ned til sjøen.

Mot vest danner fjellsiden med Sydvarangers industrielle bygg og konstruksjoner avgrensningen av landskapsrommet og Kimeks verkstedshall danner en vegg mot sentrum.

Verneinteresser:

Innenfor planområdet er det ingen bevaringsverdige bygg. Det er planer om å utrede vern av tollbygget i Johan Knutzens gate. Tre bygg som grenser til planområdet er regulert til spesialområde bevaring; Kirkegata 2 og 4 (det russiske konsulatet og postbygget). Dr. Wessels gate har det best bevarte bygningsmiljøet med gjenreisningsbebyggelse.

Miljøfaglige forhold:

Støykilder i området er E6, Kimek (verft) og havnevirksomhet. Det foreligger støydata fra Kimek sin virksomhet, for øvrig kan det være behov for støymålinger. Det kan være fare for forurensede masser i grunnen innenfor planområdet.

Trafikkforhold:

E6 følger i dag Storgata forbi kjøpesenteret og videre østover i Johan Knutzens gate.

Kaisvingen har stort sett lokal trafikk til eksisterende parkeringshus, til KIMEK og andre virksomheter i området.

Det er eksisterende bussholdeplass i Storgata utenfor senteret. De fleste rutebusser starter ruten fra dette stedet. Bussen har venteplass utenfor kjørearealet i Johan Knutzens gate.

Veistandard er til dels dårlig, spesielt er skille mellom kjørebane og parkeringsarealer utflytende. Utbedringer av vei er delvis gjennomført i løpet av planprosessen så langt.

Parkering skjer tilfeldig både langs gaten og på de tilliggende arealer. Det er langtidsparkering av biler i tilknytning til bilverksted. Varetransport til kjøpesenteret skjer også via ramper som dels er lokalisert direkte langs/ mot vei. Manøvrering for adkomst til/ fra rampe skjer til dels direkte i kjørebane.

I 2002 gjennomførte Statens vegvesen trafikktegninger på vegnettet i Kirkenes sentrum.

Årsdøgntrafikken ble registrert som følger:

- Storgata forbi kjøpesenter 2100 ÅDT
- I Kaisvingen varierer trafikkene mellom 600 – 800 ÅDT.
- Johan Knutzens gate 2000 ÅDT

Teknisk infrastruktur:

Avgangsledning / slamledning fra separasjonsverket på Sydvarangers industriområde krysser området. De delene av ledningen som ligger over terreng, er kontrollmålt.

Ledningen vil dersom den beholdes som i dag, gi begrensninger for utnyttelsen av eiendommene i høyde c+ ca. 2,0- 4,4m i nordøst, og i høyde c+ ca. 4,8- 6,0m i sydvest. Området er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg og Varanger Krafts strømnnett.

Det er avholdt møte med Sydvaranger Gruve om avgangsledningen. Sydvaranger Gruve vil foreta nødvendige justeringer av traseen når det oppstår arealutfordring ved en utbygging.

Estetikk og byggeskikk:

Kirkenes er en by preget av gjenreisningsarkitektur. Her er helhetlige boligområder av trehusbebyggelse, og sentrumskvartaler med lav murbebyggelse. Kirken, Kimek sin verftshall og separasjonsverket på Sydvaranger er bygg som skiller seg ut fra denne strukturen, ved sin høyde og størrelse.

Planområdet kan deles i 3 hovedstrukturer:

1. På plataet 8 m over kainivået er det hovedsakelig kvartalsstruktur med forretningsgårder i 1-3 etasjer. Mot nord og skrenten ligger frittliggende offentlige bygg; brannstasjonen, kirken, og rådhuset.
2. Vest for plataet ligger kjøpesenteret i 4 etasjer, som er planområdets største bygg. Bygget henvender seg mot øst og E6/ kvartalsbebyggelsen med fasader av tre, og har en mindre tiltalende bakside mot Kaisvingen.
3. Vest for kjøpesenteret og mot sjøen i nord, har området karakter av "bakside", med utflytende trafikkarealer og parkering, samt enkeltstående forretningsbygg i 1-2 etasjer. Kaiområdet preges av brakker og industriell aktivitet.

Sentrumsbebyggelsen preges av en knapp og funksjonell gjenreisningsstil. Hovedmaterialet er mur, og fargene lyse. Dr. Wessels gate (gågate) har det best bevarte bygningsmiljøet fra gjenreisningstiden.

Planområdet har stort potensiale for fortetting og opprustning av gater og offentlige utearealer. Det har en flott beliggenhet med gode lysforhold, utsikt mot sjøen, og det ligger til rette for etablering av siktlinjer og gangforbindelser fra sentrumsbebyggelsen på plataet og ned til sjøen.

## 4. PLANSTATUS

### 4.1. Planstatus

Geldende reguleringsplaner for området:

Reguleringsplan for Storgata forretningscenter, vedtatt 23.04.1996

Reguleringsplan for Lønbomshjørne, vedtatt 07.01.1997

Reguleringsplan for Kirkenes sentrum, vedtatt 17.06.1997

Reguleringsplan for E6 - Kirkenes sentrum, vedtatt 25.02.2003

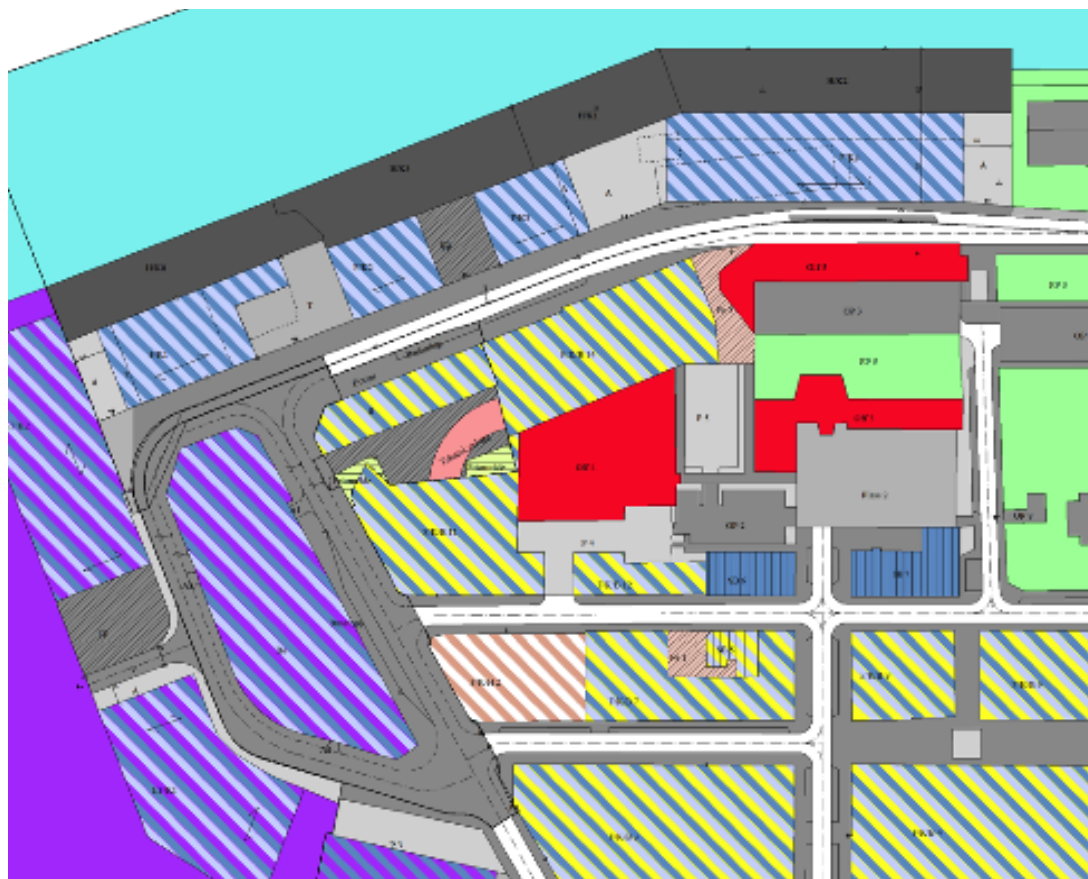
Reguleringsplan for Kirkenes Regionhavn, vedtatt 25.09.2001

(Se illustrasjon neste side)

I vest er området regulert til industri, forretning og kontor. Mot Nord langs kaia er det regulert inn kaiområder og forretning/ kontor. Øst og syd for E6 er det hovedsakelig regulert til bolig, forretning og kontor, samt parkområder og offentlige bygg.

I kvartaler med gjenreisningsbebyggelse er tillatt byggehøyde 2,5 og 3,5 etasjer. For bygg som grenser til sydsiden av Johan Knutzens gate er byggehøyden 4 etasjer.

Nord for Johan Knutzens gate er tillatt byggehøyde c+14 (ca 11m/ 3,5 etasjer). Byggeområdet mellom Kaisvingen og Storgata har tillatt byggehøyde 20 m over nivå for Storgata; 5 etasjer hvorav de 2 øverste etasjer skal trekkes inn 2m fra fasadelivet.



Gjeldende regulering for planområdet

Det er parallelt med denne planen igangsatt reguleringsplanarbeid for eiendommene i Dr Wessels gt 1 og 3, og løsninger må ses i sammenheng dette planforslaget. Løsningene i dette planforslaget er i samråd med kommunen samstemt med planforslaget for Dr Wessels gt 1-3.

#### 4.2. Konsekvensutredning

- Kommunen har i samråd med miljøverndepartementet vurdert at tiltaket ikke faller inn under §2 i forskrift om konsekvensutredninger.
- Det faste utvalg for plansaker vedtok den 21.03.06 at tiltaket ikke faller inn under kriteriene i §4 i forskrift om konsekvensutredninger.

### 5. MEDVIRKNING

#### 5.1. Forhåndsvarsel og kunngjøring

Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev til naboer, gjenboere og berørte parter datert 17.03.06

#### 5.2. Forhåndsuttalelser med kommentarer

Det er kommet inn 8 forhåndsuttalelser til planarbeidet (se vedlegg):

**Statens vegvesen** ber om at det utarbeides en trafikkanalyse for det vegnettet som blir berørt i Kirkenes sentrum. De nevner at de har inngått en avtale om flytting av E6 til Kaisvingen på vestsiden av Kirkenes kjøpesenter, men at de ikke er forpliktet til å flytte E6 før det endelige planforslaget foreligger og utfordringene ved flyttingen er løst. Videre forutsetter de at følgende vurderes/ avklares gjennom planarbeidet: Planavgrensning, kjøremønster, linjeføring for veier, veistandard, fortau, kryssløsninger, løsninger for kollektivtrafikken, avkjørsler, byggegrensler/ -linjer, varelevering, inngangspartier samt behov for evt. erhverv/ innløsning av eiendommer/ bygninger.

*Kommentar:*

*Kommentarene til Statens vegvesen er så langt som mulig innarbeidet i det foreliggende planforslaget. Det har vært gjennomført flere befaringer og møter med Statens Vegvesen underveis i prosessen. Da prosessen har tatt lengre tid enn forventet er det behov for å oppdatere planforslaget med Statens vegvesen.*

**Statsbygg** ønsker at det tas hensyn til 10 stk parkeringsplasser i nær tilknytning til deres eiendom Lønboms plass 7 (tollsted).

*Kommentar: I det opprinnelige planforslaget er det vist avkjøring til eiendommen. Parkering skjer på egen grunn. Det vil her være plass til 8 – 10 parkeringsplasser etter hvordan parkeringen ordnes på eiendommen. Eiendommen er senere tatt ut av planen.*

**Fylkesmannen i Finnmark:** Kommunen har ansvar for å avklare om reguleringsplanarbeidet kommer inn under forskrift om konsekvensutredninger. Det minnes om at kommunen har ansvar for å sikre estetiske kvaliteter. Det minnes også om at barn og unges interesser skal styrkes i planleggingen, og ber om at det avsettes arealer til lekeplass/-er. Fylkesmannen anbefaler at følgende tekst tas inn under fellesbestemmelsene (vedr. universell utforming): *"Det skal sikres god tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygg og uteområder med allmenn tilgjengelighet skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av brukere/ beboere som mulig. Kriterier for tilgjengelighet nedfelt i Teknisk forskrift gjøres gjeldende for alle bygg og uteområder."* Videre anbefales følgende bestemmelser: *"Minimum 40% av boligenhetene skal oppføres med livsløpsstandard. Minst 5% av parkeringsplassene skal utformes for bruk for bevegelseshemmede."* Videre vil Fylkesmannen vurdere å fremme innsigelse mot planen dersom støyforholdene ikke er tilfredsstillende utredet eller om støyømfintlig bebyggelse utsettes for støy over anbefalte grenser. Det vises til at all mudring og dumping er forbudt og at det ved utbygging i sjøkant, ombygging/ nybygging av kaianlegg, utfylling og lignende, skal søkes Fylkesmannen om tillatelse. Kommunens undersøkelsesplikt med hensyn til farlige forhold nevnes også (risikovurdering).

*Kommentarer: Innspillene er tatt til følge: Reguleringsbestemmelsene stiller krav til leke-/ uteoppholdsarealer, og antall parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Når det gjelder Teknisk forskrift mener vi denne gir tilstrekkelig grad av tilgjengelighet (forskriften er også skjerpet på dette området etter at innspillet fra Fylkesmannen ble mottatt). Støyforholdene skal etter avtale med kommunen utredes i høringsperioden. Det er gitt bestemmelser vedr. utbygging/ utfylling i sjø.*

**Finnmark Fylkeskommune** ber om at det utarbeides planbeskrivelse, og spesifiserer hva den bør inneholde. Videre anmodes det om å ta vare på gjenreisningsarkitekturen, og viser til kommunens stedsanalyse. Ingen bygninger i planområdet er regulert til spesialområde bevaring. De anbefaler at byggene i Gnr 27 Bnr 8 Fnr 11 og 12 (Dr. Wessels gate 3 og 5) ivaretas da disse ligger i et helhetlig gjenreisningsmiljø. Følgende bestemmelser foreslås for disse byggene: "1. Materialer, vindustyper, taktyper og takvinkler skal beholdes. 2. Ny bebyggelse i området skal tilpasses eksisterende gjenreisningsarkitektur." Videre vektlegges viktigheten av å skape et godt inntrykk av stedet fra sjøen, skape god tilgjengelighet og samtidig ivareta stedets særpreg.

*Kommentar: Innspillene er til en viss grad tatt til følge. Foreslåtte reguleringsbestemmelser er innarbeidet i planen og tilpasset slik at det er mulig å øke bygningshøyde for deler av Dr. Wesselsgt. 3 som er nybygg. Det foreligger konkret forslag til reguleringsplan for eiendommene Dr. Wesselsgt 1 og 3, parallelt med planforslaget. Planforslaget er revidert i samsvar med denne planen.*

**Kimek** ønsker å delta i prosessen med planarbeidet. De minner om at de har utslippstillatelse for bl.a. støy, støv og gasser, og at bygging av enhver utbygging/økning av ikke industrirelatert aktivitet nær deres område vil kunne forårsake uønskede begrensninger i deres virksomhet. De anmoder derfor om at det ikke reguleres områder for boligbygging nærmere enn det som er forutsatt i konsesjonsvilkårene fra SFT. Kimek ønsker ikke at E6 flyttes til Kaisvingen da dette kan vanskeliggjøre lasting og lossing ved deres varemottak. Kimek påpeker videre at de er avhengige av å kunne beholde kaien og de øvrige arealene de benytter i dag.

*Kommentarer: Når det gjelder plassering av boliger, er disse i tråd med anbefalinger fra kommunen lagt øst for dagens Storgata. Vei: Det er vist avkjøringer til KIMEK's område ihht reguleringsplanen fra 2003. Disse avkjøringene er dimensjonert for kjøretøy type VT (kjøremåte C). I tillegg er det vist avkjøring til eksisterende kjøreport i Storgata 4. (Kimeks eiendom er tatt ut av planen).*

**Varanger kraft** minner om at de har 22kV nettstasjoner, 22kV kabler samt lavspentkabler og kabelskap i planområdet, og at kostnader ved flytting av deres anlegg som følge av endringer i planen må dekkes av grunneier/ utbygger. De ber om å bli kontaktet når det foreligger oversikt over effektbehov for byggene.

*Kommentar: Innspillet er tatt til orientering.*

**Pluss Eiendom** ber om å bli orientert og tatt hensyn til i arbeidet med området ved/veien forbi deres eiendom i Gnr 27 Bnr 8 Fnr 64, seksjon 1 i Kaisvingen 4.

*Kommentar: Med den foreslåtte justering av veilinja i Kaisvingen vil kjørebane kant komme nærmere bygningen enn i dag. Eksisterende trapp må rives og inngangen må flyttes til sør- eller nordfasaden. Fortauet vil bli bygget helt inn til fasaden. Bredde på fortauet blir likevel sterkt redusert. Det foreslås at bygget kan stå som i dag, men at eventuelt nybygg på eiendommen må flyttes lenger unna kjørebane. (Innenfor regulert byggegrense).*

**Geve A/S** oppfordrer til at ikke Toklebakken blir gjenbygd, da det vil få store konsekvenser for virksomheten i Gnr 27 Bnr 8 Fnr 12 (Dr. Wessels gt.5)



*Kommentar: Toklebakken foreslås gjenbygd da kommunen har tildelt arealet til utbygger som ønsker å bebygge dette i tråd med gjeldende plan. Eiendommen vil kun være tilgjengelig fra Kirkegata, da Dr. Wessels gate foreslås regulert til gågate og Toklebakken sør for Dr. Wessels gate i gjeldende plan er regulert til bebyggelse. Toklebakken er senere tatt ut av planforslaget fordi den gjeldende reguleringen skal fortsette å gjelde.*

### **5.3. Øvrig medvirkning**

Det er avholdt flere åpne møter og orienteringsmøter med kommunen i planperioden og der innspill kontinuerlig er inntatt og vurdert i sammenheng med planarbeidet.

Utviklingsselskapet har gjennomført avklaringsmøte med grunneier av 27/8/7 og 27/470 Rens & Vask. Ettersom grunneier ikke deltar i utviklingsselskapet er det etter avtale med grunneier innarbeidet bestemmelser til reguleringsplanen som ivaretar rett og mulighet til å opprettholde dagens drift og dagens bebyggelse også i fremtiden. Rens&Vask har for å sikre at dagens virksomhet skal være i samsvar med planforslaget også krevd at eiendommen reguleres til formål industri. Samtidig viser planforslaget mulighet for utvikling av eiendommen i tråd med øvrige planområde. Det legges til grunn at Rens&Vask etter at dagens virksomhet er avsluttet vil foreta en oppgradering av bygg og fasade i samsvar med den nye bygningsmassen som etableres.

## **6. FAGLIG BEGRUNNELSE**

**NB!** Noen 3D illustrasjoner viser en ikke helt oppdatert bebyggelse i Dr Wessels gate 3, da planen senere har blitt endret her. Dette er kommentert under hver enkelt illustrasjon. Dette gjelder også situasjonsplan med skygger på forsiden av dokumentet.

### **6.1. Faglig begrunnelse**

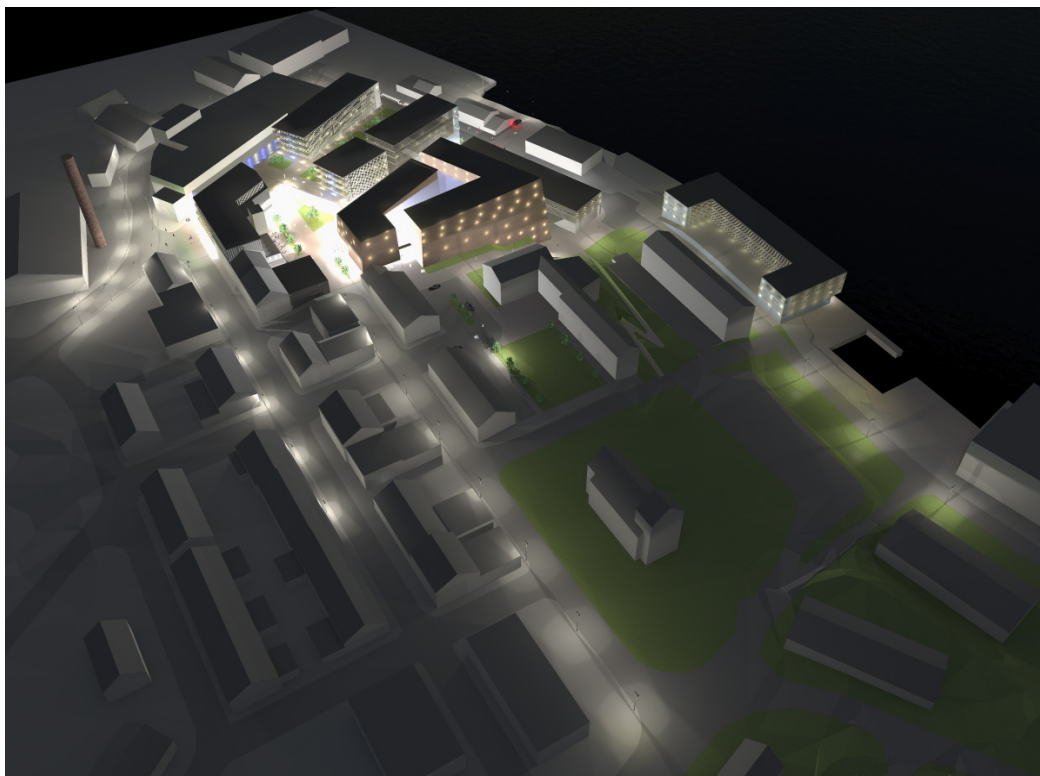
Planforslaget innebærer et fortettet bysentrum med økt fokus på tilgjengelighet til sjøfronten, gode offentlige byrom og utearealer. En eventuell ny hurtigruteterminal (utenfor planen) og ny bolig- og forretningsbebyggelse langs sjøen skaper økt aktivitet og forsterker tilknytningen mellom sentrum og sjøsiden.

Det flerfunksjonelle byggeområdet "Komb 1" med formål forretning, kontor, bolig med hotell og kulturhus, vil sammen med nye boliger og forretningsbebyggelse på "plataet" bidra til aktivisering av den nordlige delen av sentrum store deler av døgnet. Det oppstår en ny byakse mellom eksisterende torg ved Samfunnshuset frem til sjøfronten. Det vil være aktiviteter i begge ender av aksene. Bevegelsene langs aksene forsterker dybden av sentrum ved at Dr. Wessels gate forbindes med tverrgater til Kirkegata og ender i det nye torget ved Rådhusplassen 1. Derfra nås sjøfronten i akse ned til kaien med en eventuell framtidig hurtigruteterminal. Fremtidige byfunksjoner lokaliseres i dette området.

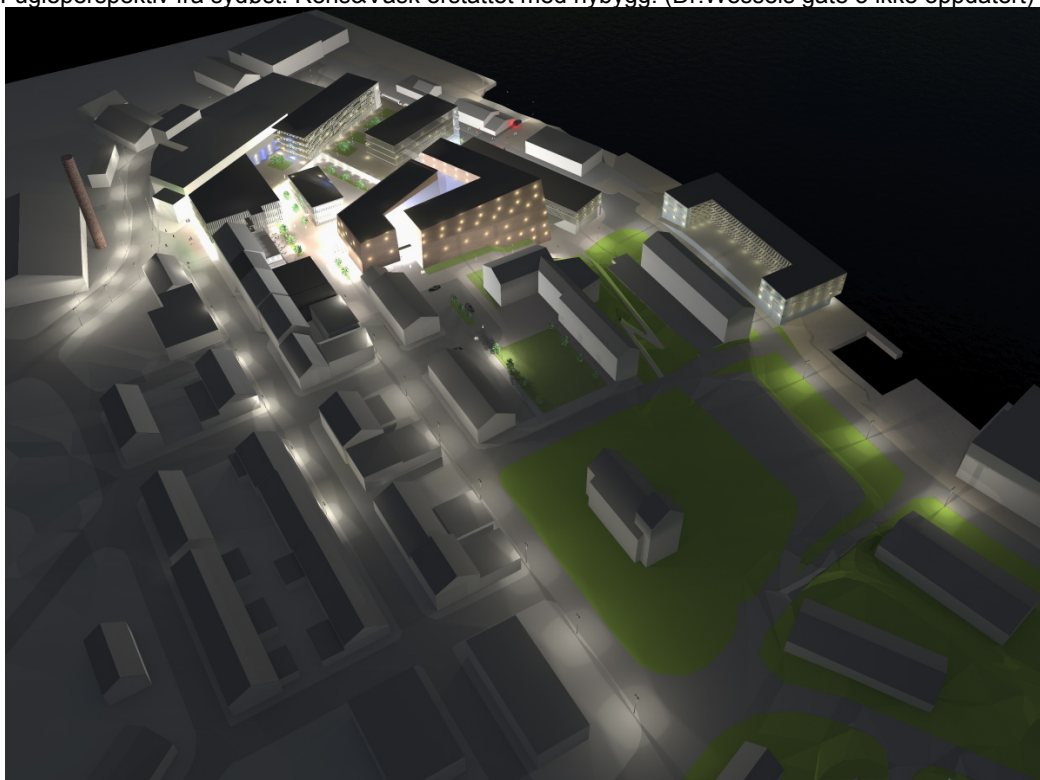
Hovedfordelingen av reguleringsformålene videreføres i planen:

I vest forretning og kontor, mot nord langs kaia forretning/ kontor og kaiområder, samt plass for hurtigruteterminal (utenfor planområdet), og øst for Storgata og syd for E6, bolig, forretning, kontor samt parkområder og offentlige bygg. Nytt er at det innføres boligformål langs sjøen vis a vis politihuset og at det legges inn store

parkeringsarealer under terreng på området mellom Rådhuset og Storgata, Johan Knutzens gate og Kirkegata. Planforslaget åpner for en fremtidsrettet løsning av definert parkeringsbehov for Kirkenes sentrum som vil tjene sentrumsområdet som helhet.



Fugleperspektiv fra sydøst. Rens&Vask erstattet med nybygg. (Dr.Wessels gate 3 ikke oppdatert)



Fugleperspektiv fra sydøst. Rens&Vask videreutviklet med en ny etasje

#### Volumoppbygging:

Bebyggelsen tilpasser seg eksisterende kvartalsstruktur i sentrum og søker å videreføre og forsterke denne samt legge til rette for nye plassrom, siktlinjer og gangforbindelser slik at planområdet blir en naturlig fortsettelse av eksisterende sentrumsområde med gågate og knytter dette sterkere mot sjøfronten. Byggene i planområdet roteres i forhold til eksisterende sentrumsstruktur, og danner en ny hovedakse med utsikt og gangforbindelse fra platået ned til sjøen og ny tenkt hurtigruteterminal utenfor området. Planen viderefører dels byggehøydene som finnes i området i dag, med 3-4 etasjer mot sjøen og langs Johan Knutzens gate, og 3- 3,5 etasjer mot Dr. Wessels gate. I området F/K 1 (eksisterende kjøpesenter) reduseres tillatt byggehøyde slik at bebyggelsen ikke skal kunne bli høyere enn i dag og vil ikke lengre ha formål bolig.

Samtidig innføres en økt tetthet og høyde i bebyggelsen som skiller seg fra den eksisterende bystrukturen. Dette gjelder byggeområdene B/F/K 1 og KOMB 1. Økt tetthet foreslås ut fra ønsket om å innføre en større andel boliger i sentrum, samt behovet for at utbygging skal være regningssvarende. Samtidig er økt tetthet og økt boligandel forenlig med bærekraftig utvikling av byen ved at det bidrar til mindre transportbehov og er basis for gode energiløsninger. Skalaen på byggene i den moderne bebyggelsen spiller opp mot de karakteristiske tradisjonelle industribyggene i Kirkenes, med Kimeks verftshall og Sydvaranger. De høyeste byggene har byggehøyde over terreng hhv. 23,5 m (7-8 etg.) mot Johan Knutzens gate og 25- 27 m (8-9 etg.) mot ny gate mellom KOMB 1 og B/F/K 2. Tetthet og høyder må vurderes særlig i forhold til byens skala for øvrig.

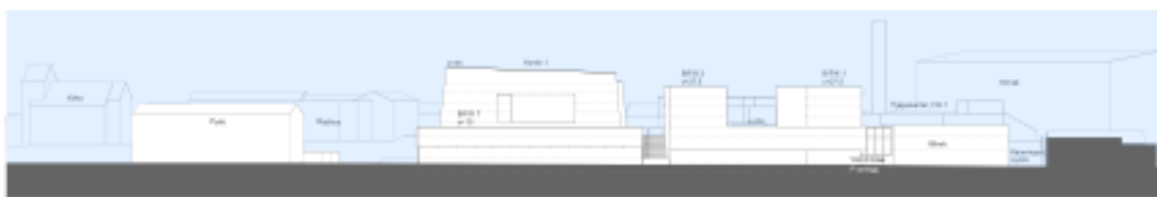


Fugleperspektiv fra nordvest. Rens&Vask erstattet med nybygg (Dr. Wessels gate 3 ikke oppdatert)



Fugleperspektiv fra nordvest  
Rens&Vask videreutviklet med en ny etasje

Planforslaget tar utgangspunkt i sentrumsområdets eksisterende kvaliteter og foreslåtte tomteutnyttelse og byggehøyder er satt etter utviklingsselskapets meddelte behov. Det må gjøres nøye vurderinger av hva som gir kontinuitet, gode byrom og møteplasser i skala til omgivelsene. Klima, solforhold, årstider og fremherskende vindretninger er betraktet opp mot funksjonelle og formålsrelaterte behov.

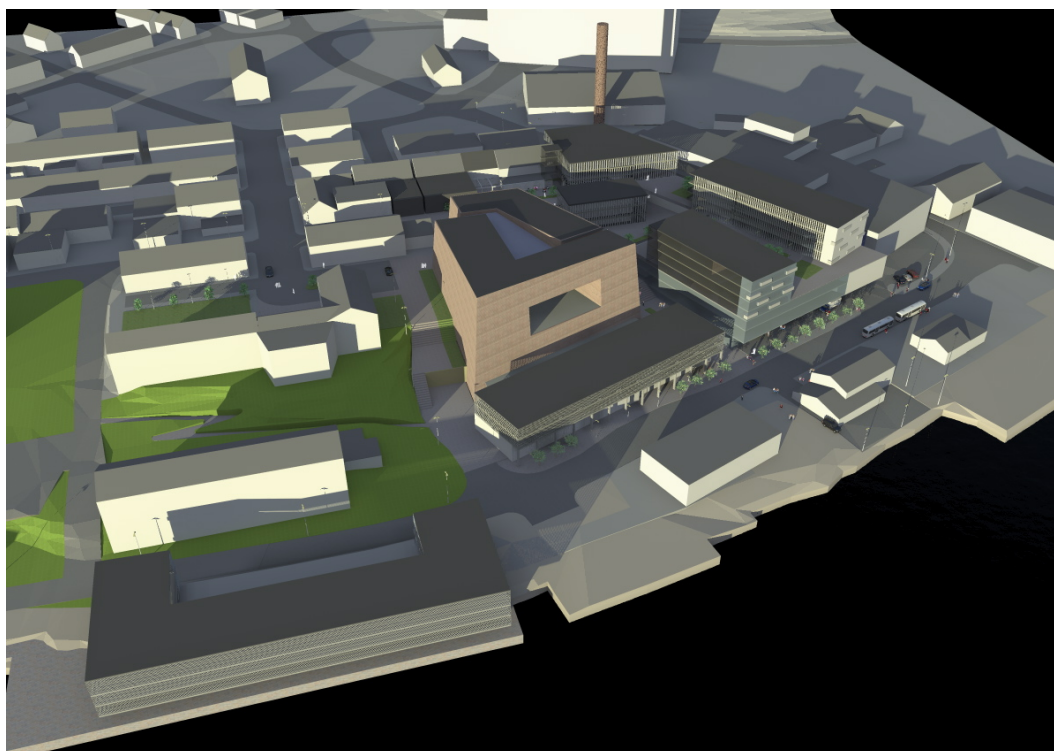


Snitt A-A  
Johan Krutobergs gate

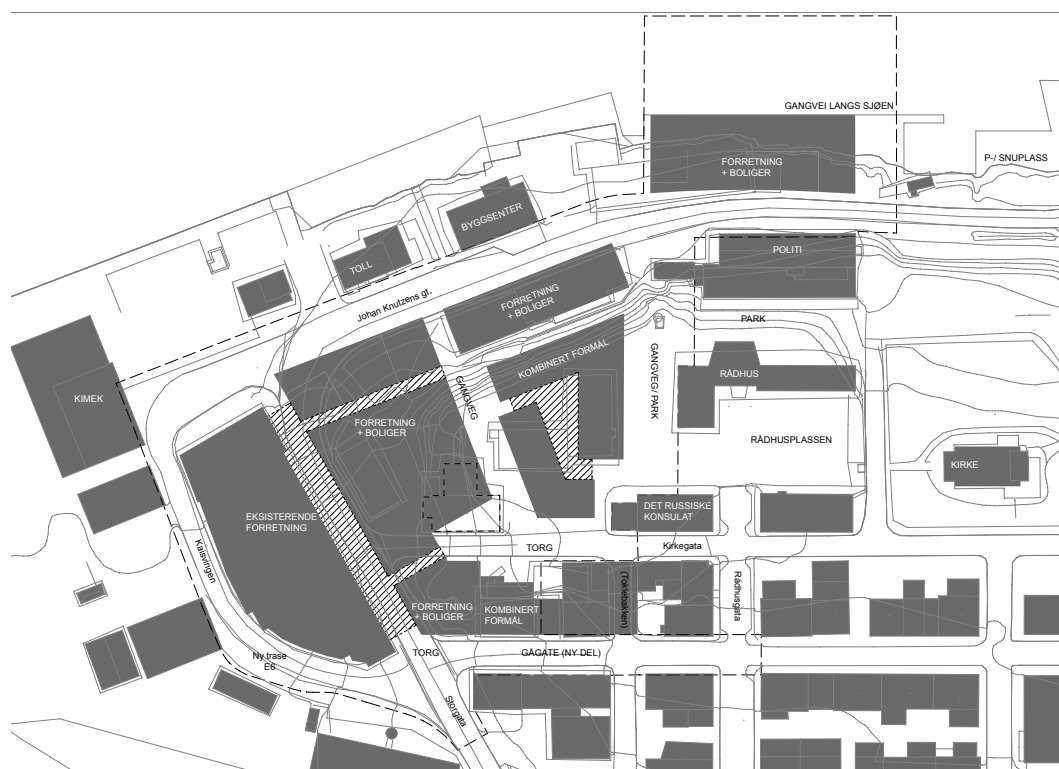


Snitt B-B  
Kirkegata

Terrengsnitt



Fugleperspektiv fra nordøst



Gatestruktur med klimabeskyttede gater og plasser

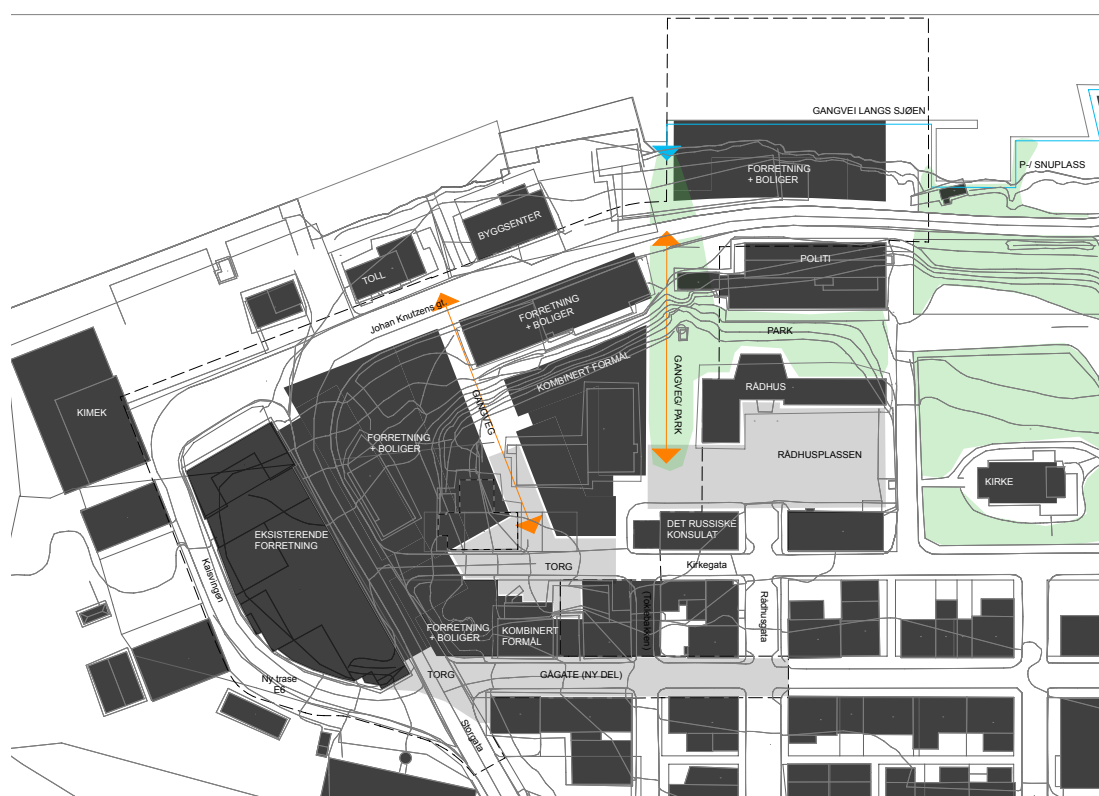
Gatestruktur og klimabeskyttede ganglinjer og møteplasser:  
To større kvartaler dannes grunnet plasskrevende funksjoner som kjøpesenter og kulturhus/ hotell. Interne ganglinjer i kvartalene knytter seg til eksisterende gatenett

via innganger på ulike nivåer, og kompletterer den eksisterende gatestrukturen. Disse ganglinjene innfører en ny typologi i Kirkenes med sine klimabeskyttede gatestrukturer og møteplasser, som gir mulighet for utvidet bruk av de offentlige rommene når været og lysforholdene ellers ville begrenset bruken.

Offentlige uterom og aktivisering av sjøfronten:

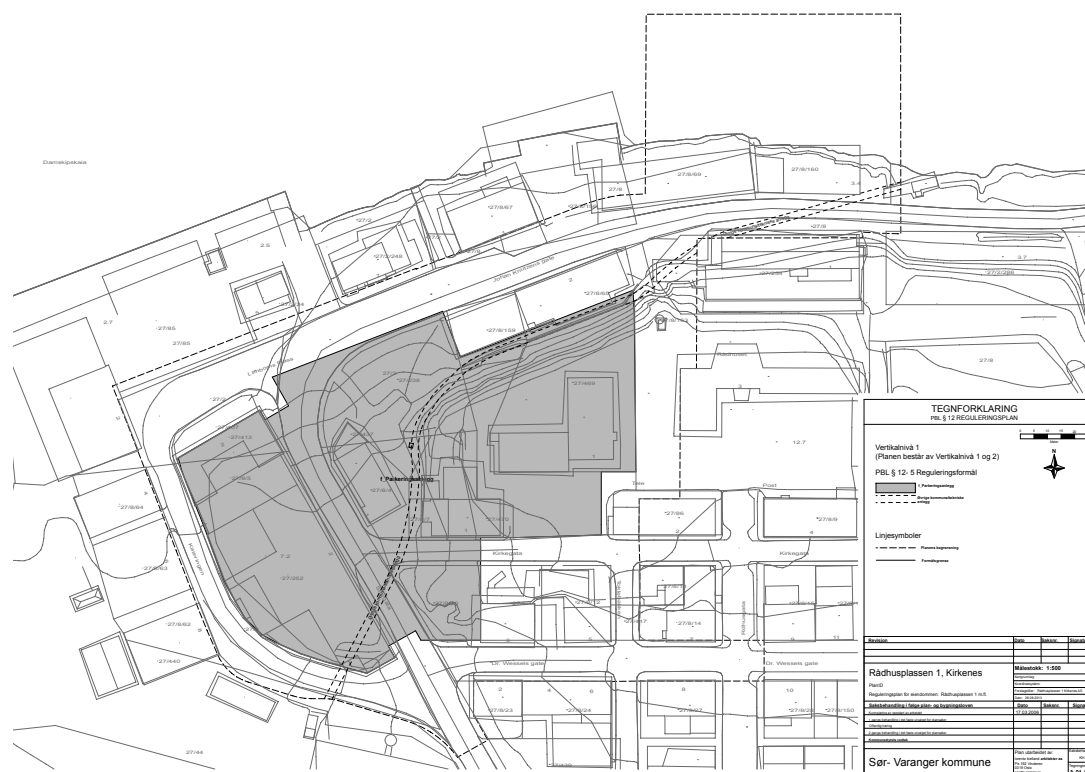
Følgende hovedgrep gjøres for å oppgradere og skape nye offentlige uterom, og knytte byen til sjøen:

- Gågata forlenges fram til dagens Storgata, og det dannes et plassrom med ny inngang til kjøpesenteret der Storgata krysser gågata på nivå med eksisterende inngang.
- Det opprettes et nytt torg vest i Kirkegata, hvor også ny inngang til forretninger/ kjøpesenter skal legges, tilsvarende plan 2 i kjøpesenteret.
- Fra dette torget legges en gang- og siktakse ned til sjøen og til en eventuell ny hurtigruteterminal (utenfor planområdet).
- Grønnstrukturen ved Kirken og Rådhuset videreføres vestover og det etableres en gang- og siktakse fra Rådhusplassens vestside og ned til sjøen.
- Øst for ny tiltenkt hurtigruteterminal og godshåndtering legges offentlig tilgjengelig gangforbindelse østover langs sjøen mot nye Thon hotell.



Offentlige utearealer , forbindelsesakser og grønnstruktur





Området foreslås regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, 1. ledd nr.1)

Forretning/ Kontor (F/K) 1

Bolig/ Forretning/ Kontor (B/F/K) 1-3

Kombinert 1: Bolig/ Forretning/ Kontor/ Hotell/ Institusjon: Kulturhus, Undervisning, Omsorgsbolig

Kombinert 2: Bolig/ Forretning/ Kontor/ Industri

Øvrige kommunaltekniske anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5, 1. ledd nr.2)

Kjøreveg

Torg

Gatetun

Fortau

Gårdsplass

Havneområde i sjø

Parkeringsanlegg

Grønnstruktur (Pbl. §12-5, 1. ledd nr. 3)

Park



**Bebyggelse og anlegg:**

F/K 1: Byggeområder for forretning og kontor:

Byggeområdet inkluderer eksisterende kjøpesenter med utvidelse på arealet som i dag er Storgata. (Gjeldende høydebestemmelse for kjøpesenteret, som tillater byggehøyde 20 m over Storgatas nivå, videreføres ikke). Maks byggehøyde blir som senteret er bygget i dag, men planen muliggjør påbygging av den nordlige delen av bygget som grenser til Johan Knutzens gate (Bilrek), til c+15,5. Dette tilsvarer en etasje, BYA ca 650 m<sup>2</sup>. Utvidelsesmuligheten (Storgata) er på BYA ca 1050 m<sup>2</sup>, med byggehøyde c+15,0 m. Dette tilsvarer med etasjehøyder som for eks. senter, 3 etg. pluss eventuell p- etasje under eksisterende nivå (c+1,4). Det kreves i reguleringsbestemmelsene at Storgatas plassering tydeliggjøres i det nye bygget, med siktlinjer, ganglinjer og bruk av åpne fasader. Innenfor byggeområdet skal det etableres ny inn/ utkjøring for det felles parkeringsanlegget.

B/F/K 1: Byggeområde for bolig, forretning og kontor:

Byggeområdet øst for dagens Storgata legger til rette for utvidelse av kjøpesenteret, parkeringsanlegg under terreng og boliger over kjøpesenternivå, fra c+15,0 m. De deler av bygget som ligger mot tilgrensende gater, er også egnet til kontorformål. Boligene får maks cotehøyde c+27,5, hvilket tilsvarer 24 m eller maks 8 etasjer mot Johan Knutzens gate (7 etasjer dersom dagens etasjehøyder i kjøpesenteret videreføres). Deler av boligbebyggelsen trekkes inn fra fasadelivet mot Johan Knutzens gate. Bebyggelsen over Kirkegata og hvor ny inngang til senteret er tenkt plassert, har høyde maks. c+16 slik at siktlinjen i Kirkegata opprettholdes og slik at torget får god tilgang på sol og dagslys.

KOMB 1: Byggeområde for bolig/ forretning/ kontor/ hotell/ institusjon: Kulturhus, undervisning, omsorgsbolig. Byggeformålet gir mange mulige kombinasjoner av formål, slik at behovene på byggetidspunktet kan styre den endelige sammensetningen. En mulig samlokalisering av kulturhus og hotell kan gi mulighet for en effektiv arealutnyttelse og sambruk av arealer. Tillatt byggehøyde er hhv. C+25 m mot Kirkegata/ nytt torg, og c+31- 33 m mot ny gate nord for byggeområdet. Det forutsettes at kvartalet underdeles i mindre bygningsvolumer og at det legges offentlig tilgjengelige gangakser og uterom i/ gjennom bebyggelsen.

KOMB 2: På området som i dag omfatter Rens & Vask, legges det til rette for en fremtidig utbygging over terreng med BYA ca 490 m<sup>2</sup>, med byggehøyde c+27,5 m (5 etasjer), i tillegg til første plan mot torget som kan bygges i sammenheng med kjøpesenteret/ B/F/K 1. Dagens bygg er på om lag BYA 500 m<sup>2</sup>, i dels 2, dels 3 etasjer. Tillatt nybygg vil gi økt utnyttelse av tomta. I tillegg legger planen til rette for at det kan bygges parkeringsanlegg i inntil 4 etasjer under terreng, som da må knyttes sammen med det felles parkeringsanlegget. Planen sikrer at eksisterende bygg kan opprettholde dagens drift med formål industri, og at det ikke settes noen forutsetning om at denne avvikles før øvrige bebyggelse lar seg etablere.

KOMB 3: For Dr. Wessels gt. 1-3 økes byggehøyde til c+24,5 for en del av eiendommen, og c+25,5 for trapp/ heistårn. Det er lagt inn bestemmelser dels i tråd med innspill fra fylkeskommunen, i forhold til bl.a. høyde, takform og tilpasning til eksisterende gjenreisningsarkitektur, som viderefører gjeldende reguleringsplan. Eiendommene har i dag atkomst fra Dr.Wessels gate og Kirkegata, som nå blir regulert til hhv. gågate og torg. Atkomsten vil måtte begrenses til bestemte tidspunkt.

B/F/K 2: Byggeområde for bolig, forretning og kontor:

Byggehøyde inntil 4 etasjer, viderefører gjeldende regulering for tomteareal. Byggehøyde c+16 m. Ved nybygg kan det også legges garasje i underetasje, med innkjøring fra østsiden som vist i plankartet, alternativt samordnet med felles garasjeanlegg.

B/F/K 3: Byggeområde for bolig, forretning og kontor:

Innenfor området legges det til rette for en økning av tomtearealet i sjø på om lag 1050 m<sup>2</sup>. Det skal være forretning/ kontor i første etasje og bolig i øvrige etasjer, og det tillates totalt 4 etasjer med en byggehøyde på c+16 m. Felles uteoppholdsarealer legges mellom byggene/ på tak. Mot sjøen skal det legges en offentlig tilgjengelig gangforbindelse. Parkeringsbehovet skal dekkes ved garasjeanlegg i underetasje og parkering på felles gårds plass øst for bebyggelsen.

Felles parkeringsanlegg:

Under terreng skal det bygges parkeringsanlegg, med atkomst fra Johan Knutzens gate og Kaisvingen. Anlegget skal dekke parkeringsbehovet for all bebyggelse innenfor byggeområdene F/K 1, B/F/K 1, B/F/K 2, KOMB 1, og KOMB 2. Det stilles krav til utarbeidelse av en felles plan for parkeringsanlegget, og det skal eies og benyttes av alle eiendommene i fellesskap. De enkelte deler av anlegget må ferdigstilles samtidig med de byggetrinn det er naturlig å knytte dem til.

Avløpsledningen fra Sydvaranger går gjennom området, denne er stiplede i plankartet og må tas hensyn til under planlegging av bebyggelsen. Det antas at denne kan legges om slik at den ikke er til hinder for en rasjonell utnyttelse av parkeringsarealene under terreng ref. de drøftinger som har vært ført med Sydvaranger Gruve AS.

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**

Det arbeides med hvordan en skal få til varemottak for kjøpesenteret samtidig som statens vegvesens krav ivaretas. Denne problemstillingen er ikke ferdig drøftet eller løst enda. Det kan i denne sammenheng bli behov for å flytte bussholdeplassen i enden av Dr. Wessels gt.

Etablerte bedrifter som i dag har adkomst til de gater som blir berørt, vil fortsatt kunne opprettholde sine adkomster selv om noen av disse blir flyttet/berørt.

Utkjøringen fra eksisterende parkeringshus er foreslått stengt, mens innkjøringen er foreslått beholdt. Grunnen til dette valget er at innkjøringen ikke vil skape trafikkfarlige situasjoner (gode siktforhold), mens man for eksisterende avkjøring ikke kan oppnå det krav som blant annet stilles til frisikt.

Det er tilrettelagt for kollektivtrafikken ved de bussholdeplassene som er vist. Bussholdeplassen i Joh. Knutzens gate har plass for 2 busser slik at det er mulig å kjøre ut flere bussruter omtrent samtidig.

All parkering skjer utenfor offentlig gategrunn.

Fotgjengere kan følge fortauet på begge sider av E6 og kan krysse E6 på oppmerkede/opphøyde gangfelter.

### **Veier:**

Storgata er foreslått stengt forbi Kirkenes kjøpesenter.

E6 er foreslått flyttet fra Storgata til Kaisvingen og videre østover i Johan Knutzens gate. Som følge av dette stenges krysset Storgata/Kaisvingen og krysset på Lønboms plass. Det forutsettes videre at Kirkegata og Dr. Wessels gate stenges mot Storgata/E6.

Konsekvenser for kjøpesenterets varelevering:

Eksisterende varelevering fra Storgata vil bli opprettholdt med tidsbegrensninger og med løsning slik at dette ikke påvirker trafikk på E6. Dette fordrer bygningsmessige endringer av eksisterende situasjon. Hovedlevering til senteret skal foregå på nedre plan over ny vareleveringsrampe ved den nye innkjøringen til parkeringsanlegget for senteret. Denne løsningen har som tidligere nevnt ikke enda funnet en akseptabel løsning. Det arbeides videre med dette.

Når det gjelder standard for E6-strekningen tas det utgangspunkt i vedtatt regulering av E6 fra 2003. I planen forutsettes følgende standard:

- 2 kjørefelter a 3,0 m + 0,25 m skulder. Mellom kantstein gir dette en veibredde på 6,5 m.
- I kurver er det lagt opp til breddeutvidelse slik at store kjøretøyer kan passere hverandre uten å måtte vente.
- To-sidig fortau med bredde på 3,0 m. På deler av strekningen i Kaisvingen er det for trangt til at fortau kan etableres med 3,0 m bredde på begge sider på hele strekningen. På denne strekningen er det derfor valgt en veilinje slik at fortauet på østsiden har 3,0 m bredde (bortsett fra en kort strekning i svingen mot Johan Knutzens gate. Fortauet vil bli regulert i 3 m bredde også på disse strekningene, men opparbeiding til full bredde vil først skje om/når eksisterende bebyggelse blir revet. Dette kan gi mindre konsekvenser for bygg langs Kaisvingen.

### **Avkjøringer:**

Det er regulert inn 3 avkjøringer til KIMEK. 2 av avkjøringene er som for gjeldende reguleringsplan. I tillegg er det vist en avkjøring i sørlige del av Kaisvingen fram til eksisterende kjøreport i bygning.

For planområdet er det vist avkjøring (innkjøring) til eksisterende parkeringshus fra Kaisvingen. Det er videre vist avkjøring til nytt parkeringshus og varelevering/renovasjon fra Johan Knutzens gate. Nødvendige trafikkarealer for manøvrering til/ fra lasterampe er lagt utenfor fortausarealet.

Eiendom 27/407 får også adkomst via denne avkjøringen som vist på planen.

Til byggeområdet Komb 1 og østre del av nytt parkeringsanlegg er det vist egen avkjøring vest for politihuset. Denne avkjøringen er dimensjonert for lastebil. Det er også regulert egen snuplass utenfor det offentlige trafikkarealet.

Til tollbod er det vist egen avkjøring dimensjonert for personbil. (Kan også benyttes av kjøretøy type LL).

Til Johan Knutzens gt 1 er det vist egen avkjøring dimensjonert for kjøretøy type VT.

For politihuset er det forutsatt at dagens avkjøringer benyttes.

### Kollektivtrafikk:

I sørenden av Kaisvingen er det vist bussholdeplass på begge sider.

I Johan Knutzens gate er det regulert inn bussholdeplass på sørsiden av gate vis a vis Godsterminalen. Denne må muligens forskyves lengre sørover for ikke å komme i konflikt med ett av varemottakene.

Langs Johan Knutzens er det satt av plass til 2 bussoppstillingsplasser.

Alle disse holdeplassene er dimensjonert for busser med 15 m lengde og er primært tenkt benyttet for rutegående busser. Busser med behov for å vende kjører ut av sentrum hvor midlertidig parkering for mating ved anløp kan skje med intervaller etter behov.

I tillegg er det langs og vest for Tollboden, på nordsiden av Johan Knutzens gate, vist i alt 4 bussoppstillingsplasser. Dette er oppstillingsplasser for busser som skal kunne betjene passasjerer fra hurtigruten (ved en flytting av hurtigrutekai til sentrum).

### Parkering:

Beregnet parkeringsbehov vil kunne variere med type arealformål, men oversikten nedenfor viser beregnet maksimalt p- behov for ny bebyggelse ut fra gjeldende parkeringsnorm for Kirkenes:

FORMÅL	DELOMRÅDE							
	1		2		3	4	5	
	B/F/K 1	F/K 1	B/F/K 1	KOMB 2	KOMB 1	B/F/K 2	B/F/K 3	
Forretning/kontor	41	48	123	0	0	29	26	
Forretn/kontor/ind	0	0	0	13	0	0	0	
Kombinert formål	0	0	0	0	309	0	0	
Bolig	25	0	101	23	0	35	64	
Sum/ byggeområde	66	48	223	36	309	64	90	
Sum/ delområde	66		271	36	309		154	
<b>Sum totalt</b>	<b>836</b>							

Felles p- anlegg under terreng vil kunne dekke maksimalt ca 850 plasser, dersom man bygger 4 etasjer/ fra c+0,0 m til c+12,0 m (se tegning A-01-104 prinsippsnitt). Parkeringsbehovet for eiendommene anlegget skal være felles for (ikke B/F/K3), er beregnet til 746 plasser. Dersom man går inn for sambruk kan dette erfaringsmessig redusere parkeringsbehovet med ca 10% mellom boliger og kontor. Kravet blir da 670 plasser og det blir 180 plasser til overs i anlegget. (Sambruk innebærer at to eller flere virksomheter benytter de samme plassene fordi de brukes til ulike tider). Det er i tilfelle rom for at flere eiendommer enn de som er inkludert i denne reguleringsplanen, kan dekke sine parkeringsbehov i fellesanlegget. Det gir bl.a. rom for at Rådhuset kan etablere plassene de mister på bakkenivå, og for at de 90 plassene for området B/F/K 3 på sjøsiden av J.Knutzens gate dels kan dekkes i garasje anlegget.

### **Gående:**

For gående vil det være 2-sidig fortau langs regulert trase for E6. I Kaisvingen vil bare fortauet på østsiden være opparbeidet i full bredde på hele strekningen (unntatt en kort strekning forbi hjørnet av eksisterende bygning på eiendom 27/413). På vestsiden vil bredden på fortauet også være redusert forbi de eksisterende bygningene.

I Kaisvingen er det foreslått bygget opphøyet gangfelt mellom busslommene. Tilsvarende gjelder for gangfeltet i Johan Knutzens gate mot tenkt framtidig passasjerterminal for hurtigruten.

Gangfeltene i Johan Knutzens gate lenger øst, er foreslått utformet som vanlige gangfelt.

### **Offentlige uterom og forbindelser:**

#### **Gågate:**

Gågaten forlenges frem til krysset ved Storgata. Denne forbinder dagens torg med kjøpesenteret via ny forplass og inngang til senteret i krysset Storgata/ Kaisvingen/ Dr. Wessels gate.

#### **Nytt torg og akse mot sjøen:**

Den nye hovedplassen vest i Kirkegata får gode solforhold og skal være et attraktivt møtested med mulighet for utecafe, utescene, handelstorg etc. Utadvendte funksjoner i fasadene, innganger for boliger og kjøpesenter samt gangtrafikk via ny forbindelse til kaiområdet og en eventuell hurtigruteterminal, er med på å aktivisere rommet på ulike tider av døgnet.

Kaiområdene er tatt ut av planen. Det er allikevel lagt til rette for framtidig utvikling ved å avsette ekstra areal til bussholdeplasser og avkjørsel til arealer for mulig godshåndtering. Øst for eiendommen 27/8/157 anses det som urealistisk å bygge kaier pga dybdeforholdene, og kaiformålet i gjeldende reguleringsplan er derfor tatt ut av planen.

### **Grønnstruktur:**

Parkområdene som etableres viderefører dagens grønnstruktur fra Kirken og rundt Rådhuset, og danner en ny siktlinje og gangforbindelse mellom sentrumsplatået og sjøen. Samtidig oppgraderes arealene langs sjøen.

### **Utnyttelsesgrad og arealoversikt.**

Utnyttelsesgrad (se tabell neste side) er gitt som %-BRA, og maksimale byggehøyder. BRA regnes i henhold til Teknisk forskrift/ Norsk Standard. Bruksareal helt eller delvis under terreng skal medregnes ved beregning av grad av utnytting.

	DELOMRÅDE	Tomte-areal inkl nye arealer i sjø	Areal- bruk Bebyggelse	Areal byggeformål	Eks. bebyggelse BRA	Utbyggingspotensiale BRA	Sum bebyggelse BRA	% BRA
1	Eksisterende kvartal Dr Wessels gate 1 og 3	1 355	B/F/K 1 (del av), KOMB 3	1 560	1045	7000	8045	516 %
2	Kjøpesenter/ bolig/ forretning	6 810	F/K 1	4 690	11 050	5 325	16 375	349 %
			B/F/K 1	3 310	-	22 460	22 460	679 %
3	Rens & Vask	1 075	KOMB 2	1 115	-	7 740	7 740	694 %
4	Sydvaranger Eiendom, Kombinert formål	4 155	KOMB 1	2 945	-	28 230	28 230	959 %
5	Kirkenes Eiendom	1 480	B/F/K 2	1 210	-	5 725	5 725	473 %
			B/F/K 3	2 160	-	7 695	7 695	356 %
6	Gater og plasser	18 975	DIV	-	-	-	-	-
	SUM PLANOMRÅDE	<b>36 010</b>		16 990	-	84 175	<b>96 270</b>	267 %

NB! Foruten eksisterende kjøpesenter er utbyggingspotensialet regnet som om eksisterende bebyggelse på eiendommene er revet. Utnyttelse for hele planområdet er regnet i forhold til hele planområdets utstrekning. Dersom man regner i forhold til byggeformålenes størrelse uten å ta hensyn til gater og åpne arealer, blir % BRA= 567%.

FORMÅL	DELOMRÅDE							
	1	2		3	4	5		SUM
	B/F/K 1, KOMB 3	F/K 1	B/F/K 1	KOMB 2	KOMB 1	B/F/K 2	B/F/K 3	
Parkeringsanlegg	2 570	2 130	7 580	5 360	7 600	1 485	1 725	28 450
Forretning/kontor	2 760	3 195	8 180	0	0	1 920	1 725	17 780
Forretn/kontor/ind	0	0	0	840	0	0	0	840
Kombinert formål 1	0	0	0	0	20 630	0	0	20 630
Bolig	1 670	0	6 700	1 540	0	2 320	4 245	16 475
SUM BRA	7 000	5 325	22 460	7 740	28 230	5 725	7 695	84 175

Tabellene med arealoversikt over, refererer til områdeinndelingen i illustrasjonen under punkt 3.2.

Arealene er regnet med et plan for hver 3. meter fom. C+0,0 m. Det vil sannsynligvis være naturlig med noe høyere etasjehøyder for forretningsbebyggelsen, og muligens ikke regningssvarende å etablere etasjer ned til C+0,0 m. Det reelle antall m2 BRA vil derfor sannsynligvis være lavere enn hva som er oppgitt i tabellen.

En stor andel av arealene ligger under terreng. Eksempelvis er for delområde 2, 3 og 4, andelen av arealene som vil være naturlig å legge som parkering under terreng, ca 22 670 m2 (av det totale utbyggingspotensialet på ca 84 175 m2). Se tegning A-01-105 Arealoversikt pr etasje og A-01-104 Snitt.

### **Miljøfaglige forhold**

Som plankartet viser er byggegrense for boliger lagt øst for dagens Storgate, i tråd med anbefalingen fra kommunen. Dette for å unngå for stor støybelastning fra Kimek. Bestemmelsene stiller krav til støyisolasjon i bygg slik at støygrensene overholdes i henhold til veileder T-1442. I henhold til avtale med kommunen, vil støyforholdene bli videre utredet i løpet av høringsprosessen.

Det bør undersøkes om det kan være forurensede masser i grunnen, før det settes i gang byggarbeider innenfor planområdet.

### **Sosial infrastruktur**

Det er ikke vurdert konsekvenser av planen opp mot sosial infrastruktur.

### **Teknisk infrastruktur**

Planforslaget er vurdert opp mot eksisterende teknisk infrastruktur på et overordnet nivå og har behov for nærmere vurderinger i forbindelse med byggesak.

### **Barns interesser**

Alle boliger skal ha egnede leke- og uteoppholdsarealer, enten på bakkeplanet, eller (der dette ikke er mulig) på takterrasser. Alle nye plassrom, gangforbindelser og parker som er skjermet for trafikk, gir også mulighet for lek. Boligtypene har imidlertid mest sannsynlig målgruppen unge og eldre uten barn.

### **Universell utforming**

Det er gitt bestemmelser til antall parkeringsplasser for bevegelseshemmede, for øvrig anses gjeldende byggeforskrifter å være tilstrekkelig for å ivareta behovene for tilgjengelighet og universell utforming.

### **Gjennomføring**

Etterspørsel og aktivitetsnivå vil påvirke gjennomføring av planen. Planens omfang tilsier at utviklingen vil gå over tid. Det er derfor lagt opp til at eiendommene i stor grad enkeltvis og uten avhengighet skal kunne utvikles hver for seg i størst mulig utstrekning.

## **8. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**

### **Overordnede planer og mål:**

Planforslaget antas ikke å være i konflikt med overordnede planer og mål. Planen bidrar til oppfyllelse av kommuneplan ved tilrettelegging for vekst og fortetting i sentrumsområdet, etablering av nye offentlige uterom og gangakser, samt generell estetisk oppgradering av disse.

### **Konsekvenser for eksisterende bygg:**

Planen tillater at dagens bygg rives på disse tomtene: 27/8/4 og 27/437 (Storgata 1), 27/8/7 og 27/470 (Kirkegt. 1), 27/469 (Rådhusplassen 1) Det kan gjennomføres en trinnvis utbygging, hvor byggene rives etter hvert som det blir behov for nye arealer.

### **Kaiarealer:**

Planen legger til rette for betydelig mindre kaiarealer enn dagens reguleringsplan.

### **Miljøfaglige forhold:**

Mulig etablering av ny kai for hurtigruten (utenfor planområdet) vil kunne øke støynivået noe i en begrenset periode av døgnet. Kaiformålet er imidlertid i tråd med gjeldende reguleringsplan.

### **Trafikkforhold:**

Konsekvenser for de ulike eiendommene er beskrevet i tidligere kapitler.

### **Risiko og sårbarhet:**

Det er foretatt en enkel risiko og sårbarhetsanalyse, se vedlagte sjekklister. Her følger en oppsummering av analysen:

Det er ikke definert noen risiko i forhold til:

- Snøskred
- Jordskred
- Kvikkleireskred
- Flom
- Radon
- Spesielle værforhold
- Elektromagnetiske felt fra kraftledninger
- Fare mht. Industriarealer eller virksomheter (brann/ eksplosjon, forurensninger, farlige stoffer)

Det er registrert risiko og sårbarhet i forhold til følgende tema: Havnivåstigning, støy, terror og sabotasje, virksomhetsfare/ brudd på avløpsledning. Det må i løpet av planens høringsperiode gjennomføres følgende vurderinger og undersøkelser for å finne ut hvilke tiltak som skal gjøres for å redusere risiko:

- Vurdering av om det skal settes en minimumshøyde på kaier og bygninger langs sjøen med tanke på havnivåstigning (Sør- Varanger kommune)
- Støyutredning i forhold til trafikkstøy fra E6 og støy fra forventet skipstrafikk og havnevirksomhet.

Øvrige risikoforhold anses å være avklart:

- Tiltak mot fare for terror og sabotasje i havner, ivaretas av egne forskrifter.
- For avløpsledningen foreslås ingen ytterligere tiltak ut over dagens løsninger for avstengning av ledningen ved lekkasje.

### **Estetikk og byggeskikk**

Området vil endre karakter fra en lav bebyggelsesstruktur av gjenreisningsbygg og store ubenyttede arealer til en tett bystruktur med klart definerte gater, plasser og parker. Planen legger til rette for en stor økning i tomteutnyttelsen, og bebyggelsen på området Komb 1 og B/F/K 1 tilføres høye bygningsvolum som skiller seg ut fra den lave bystrukturen sammen med byens store industribygg.

### **Juridiske forhold:**

Parkområder, gater og offentlig torg skal eies og opparbeides av kommunen. Omlegging av E6 skjer etter egen avtale mellom grunneier og Statens Vegvesen. Garasjearealer/ tomtegrenser/ felles for hele området avklares privatrettslig.



## 9. Vedlegg:

- ROS- analyse
- Illustrasjoner:
  - Sol- og skyggediagrammer
  - 3d- illustrasjoner
  - Situasjonsplan
  - Illustrasjon arealfordeling BRA
  - Terrengsnitt/ fasader
  - Situasjonsplan vei: C12

## RISIKOVURDERINGSSKJEMA - Samfunnssikkerhet og beredskap

- Sjekkliste arealplanlegging og byggesak

Prosjekt/plan/sak:	REGULERINGSPLAN FOR RÅDHUSPLASSEN 1 M.FL, SØR- VARANGER KOMMUNE
--------------------	--

Naturbasert sårbarhet	JA/NEI	Kommentar
a) Er det i planområdet fare mht. skred? ( <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a> ) - Kvikkleireskred - Jordskred - Snøskred	NEI	
b) Er det i planområdet fare mht. flom? ( <a href="http://www.nve.no/">http://www.nve.no/</a> )	NEI	
c) Er det i planområdet fare for havnivåstigning?	JA	Se kommentarer nedenfor
d) Er det i planområdet fare mht. radon? ( <a href="http://radon.nrpa.no/">http://radon.nrpa.no/</a> )	NEI	
e) Er det i planområdet fare mht. spesielle værforhold? (lokale fenomener)	NEI	

Virksomhetsbasert sårbarhet	JA/NEI	Kommentar
a) Er det i planområdet fare mht elektromagnetisk felt fra kraftledninger? ( <a href="http://www.stralevernet.no/">http://www.stralevernet.no/</a> )	NEI	
b) Medfører planforslaget risiko (ulykker, støy, støv, etc.) i forbindelse med nærhet til veitrafikk/transportnett, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplasser?	JA	KAI: Støy, terror og sabotasje. KIMEK: Støy E6: Støy
c) Er det i planområdet fare mht. industrianlegg - brann/eksplosjon, virksomheter hvor kjemikalieutslipp og andre forurensninger kan forekomme, lagringsplasser (industrianlegg, havner, bensinstasjoner) hvor farlige stoffer lagres?	NEI	
d) Medfører planforslaget risiko for annen virksomhetsfare?	JA	Fare ved brudd på avløpsledning fra Sydvaranger.

Det er gjort en enkel vurdering av risiko på grunnlag av Fylkesmannens skjema.

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

- **Snøskred**
- **Jordskred**
- **Kvikkleireskred**
- **Flom**
- **Radon**
- **Spesielle værforhold**
- **Elektromagnetiske felt fra kraftledninger**
- **Fare mht. Industrianlegg eller virksomheter (brann/ eksplosjon, forurensninger, farlige stoffer)**

**Følgende punkter er det definert risiko i forhold til:**

Potensielle risikoområder	Sannsynlighet	Konsekvensvurdering
a) Havnivåstigning	Svært sannsynlig	Farlig
b) Trafikkstøy (E6), Støy fra kai og fra Kimek og Sydvaranger.	Svært sannsynlig	En viss fare
c) Virksomhetsfare ved brudd på avløpsledning?	Lite sannsynlig	En viss fare

Vurdering av de enkelte risikoområdene:

- a) Havnivåstigning: Prognoser for økt vannstand for Kirkenes, hentet fra en foreløpig rapport fra Miljøverndepartementet, sier at i år 2100 er forventet landstigning +30 cm, og forventet havstigning +60 cm i forhold til i år 2000. 100-Års returnivå (stormflo som kan forekomme en gang i løpet av 100 år) er beregnet til 296 cm over NN1954 (0- coten for landkart), med en usikkerhet på fra -20 til +35 cm, dvs maksnivå 331 cm. Kaiene i planområdet ligger i følge kartet på fra c+ 2,5, og vil være oversvømmet med over 80 cm ved en 100- års stormflo. Kommunen må vurdere i høringsperioden om det skal legges inn bestemmelser i planen som hensyntar dette, for eksempel om det skal settes krav til i hvilken høyde det er tillatt å bygge kaier og bebyggelse.
- b) Støy: Det er uklart hvor mye trafikkstøy som forventes ved omlegging av E6 og fra kaiområdene/ havnevirksomheten, og det må derfor gjennomføres støyanalyser i planens høringsperiode. Støy fra Kimek er ivaretatt gjennom utslippstillatelser for deres virksomhet (denne legger begrensninger på muligheten for å legge boliger vest for Storgata).
- c) Virksomhetsfare ved brudd på avløpsledning: Utbygging av planområdet medfører en viss fare for at det kan oppstå brudd eller lekkasjer på avløpsledningen fra Sydvaranger. Dette kan forbigående føre til lokal oversvømmelse og eventuelt en mindre betydelig forurensning av grunnen (kjemikalier i avløpsvannet).

**Forklaring av begreper for sannsynlighet og konsekvenser:**

Sannsynlighetsbegreper er i tabellen nedenfor forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvens, Direktoratet for sivilt beredskap):

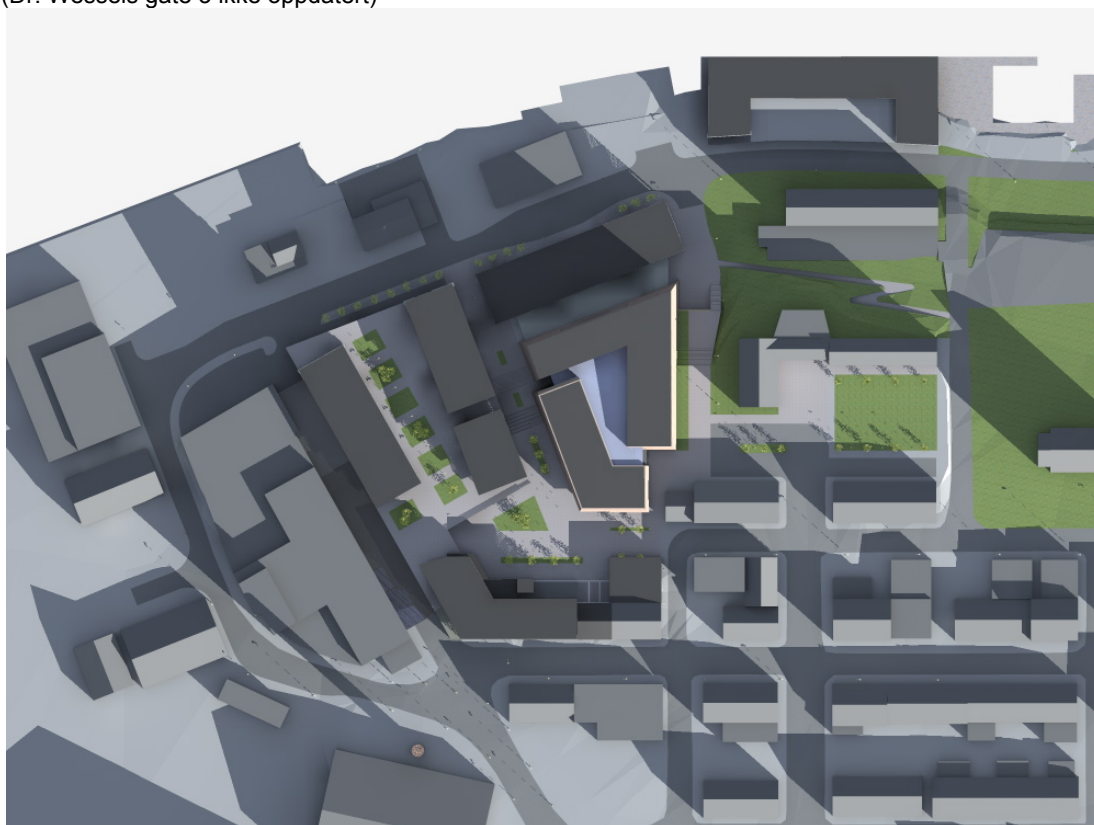
Begrep	Forklaring
Usannsynlig	Ikke aktuelt i denne sammenhengen
Lite sannsynlig	Sjeldnere enn én hendelse pr 10 år
Mindre sannsynlig	Én gang pr 10 år eller oftere
Sannsynlig	Én gang pr 5 år eller oftere
Meget sannsynlig	Én gang i året eller oftere
Svært sannsynlig	Ti ganger i året eller oftere

Konsekvensbegreper er i tabellen nedenfor forklart nærmere (jf. norm for sannsynlighet og konsekvent, Direktoratet for sivilt beredskap):

Begrep	Menneskelig liv og helse	Miljø (jord, vann, luft mm)
Ufarlig	Ingen personskade. Ikke sykefravær	Ingen forurensing av omgivelsene
En viss fare	Skade som fører til kortere sykefravær	Mindre «uregelmessighet» som påviselig ikke forårsaker skader på dyreliv eller flora
Farlig	En alvorlig personskade eller fraværskade på flere	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake lokale uregelmessigheter
Kritisk	Kan resultere i død for én person	Utslipp til vann luft eller jord som kan forårsake lokale skader
Katastrofalt	Kan resultere i mange døde	Utslipp til vann, luft eller jord som kan forårsake varige skader

## 10. SOL- OG SKYGGEDIAGRAMMER 01. APRIL OG 21. JUNI

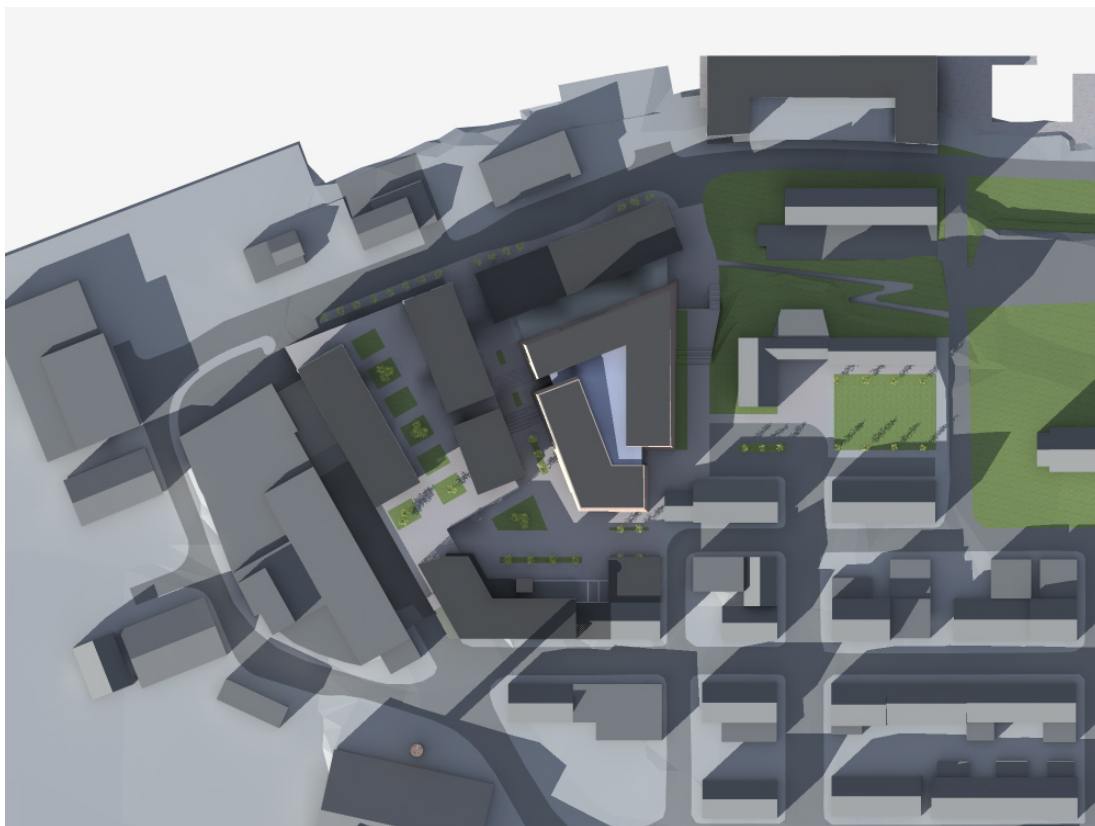
(Dr. Wessels gate 3 ikke oppdatert)



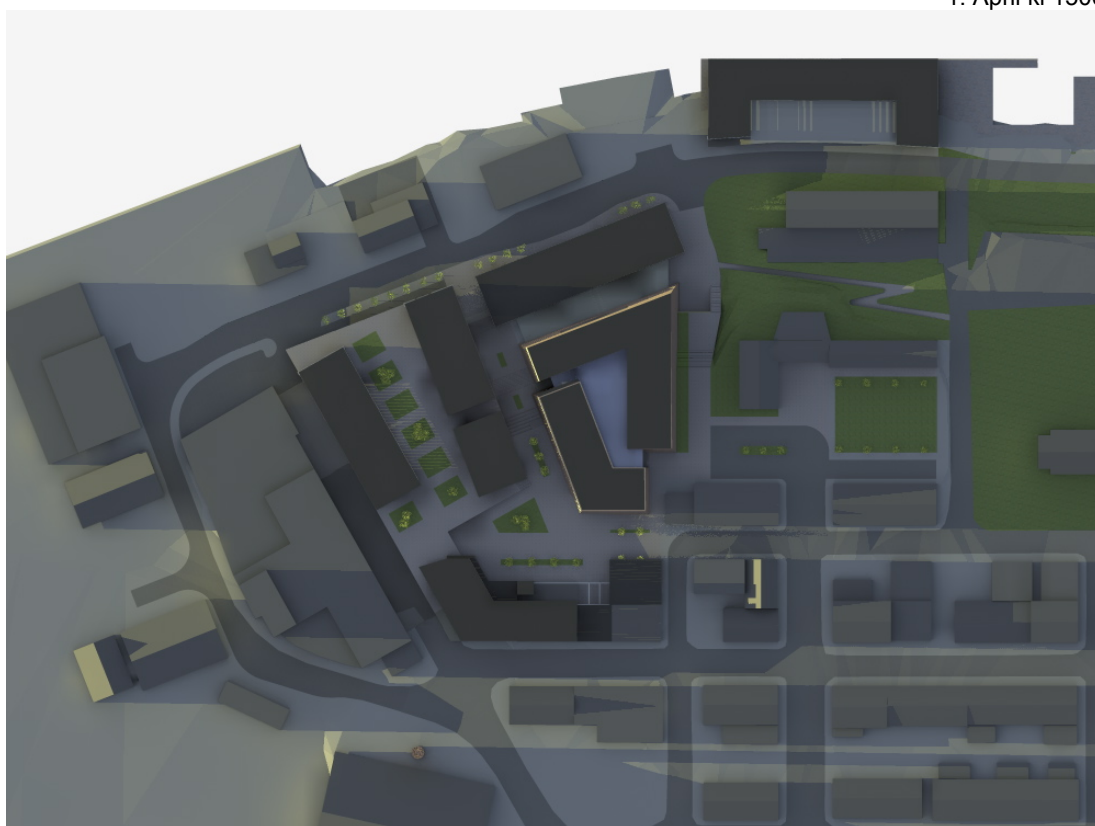
01. April kl 0900



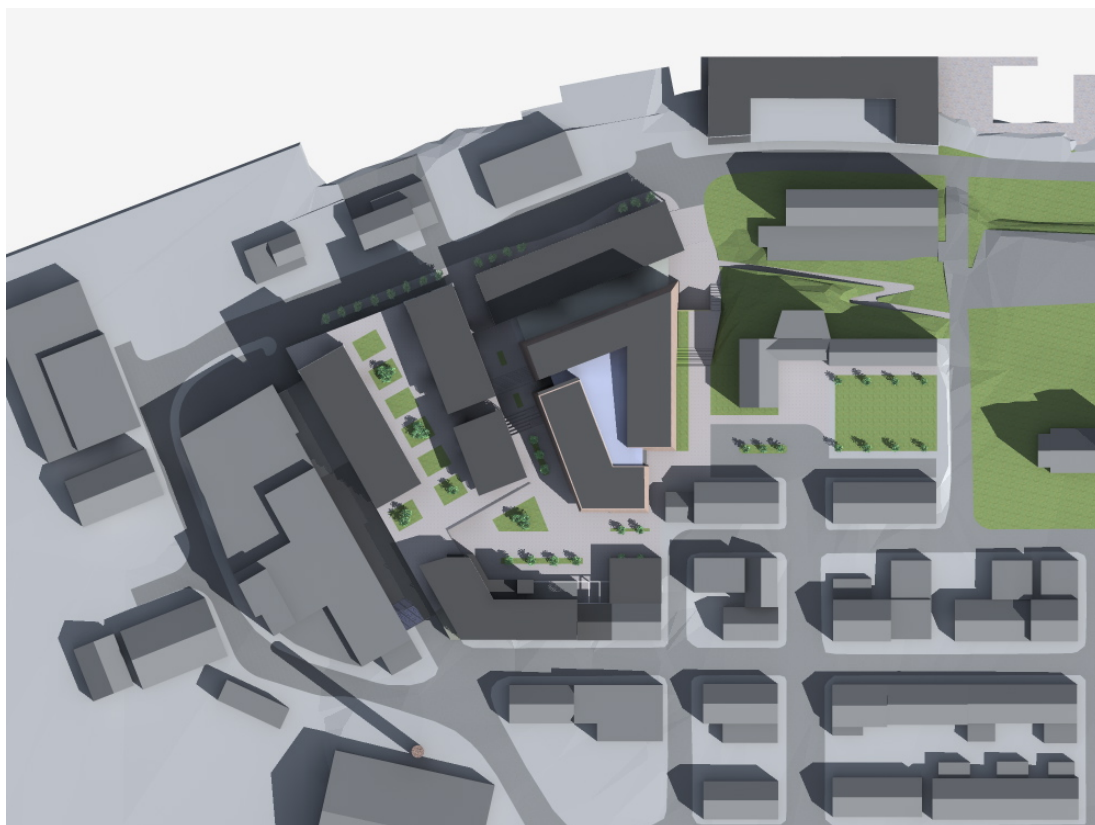
1. April kl 1200



1. April kl 1500



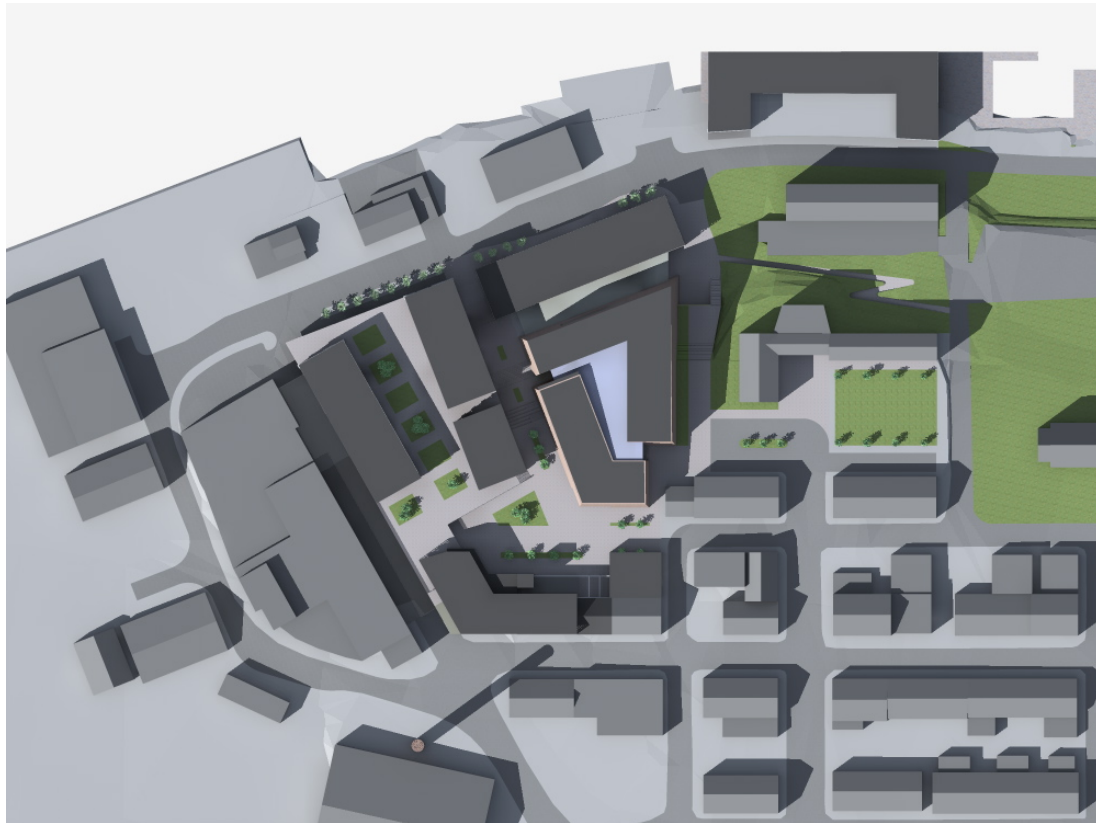
1. April kl 1800



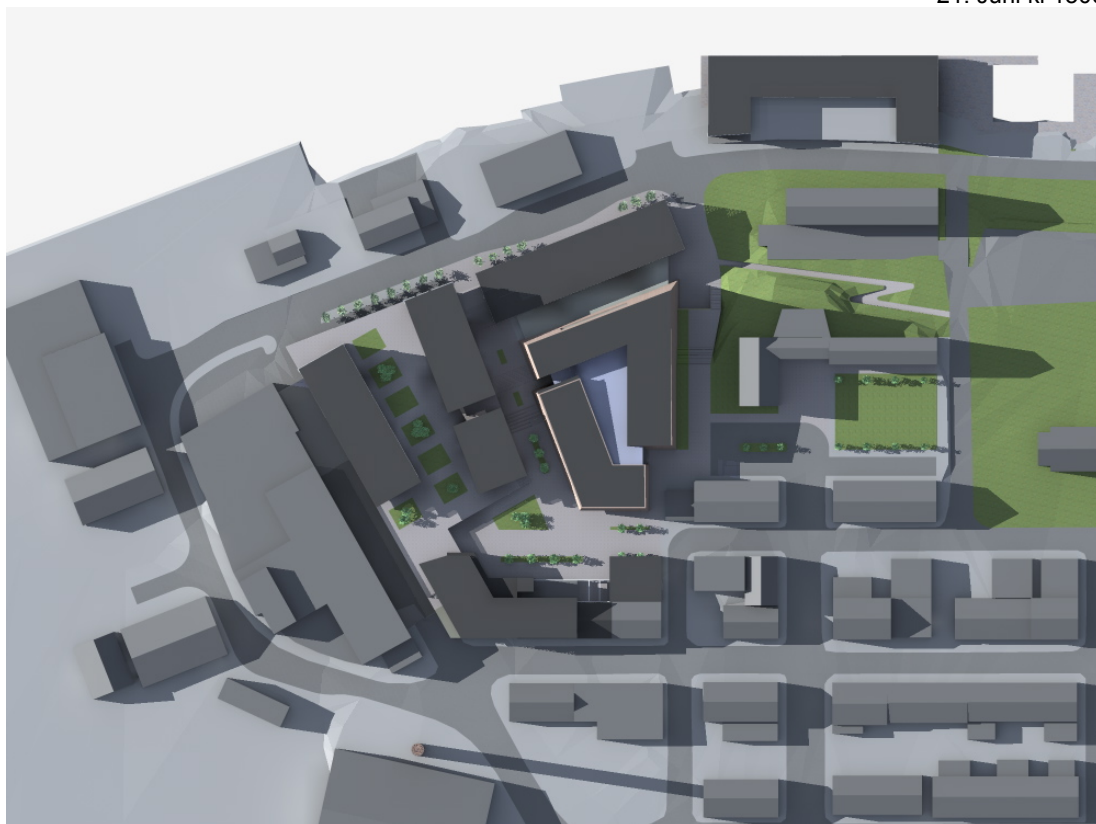
21. Juni kl 0900



21. Juni kl 1200

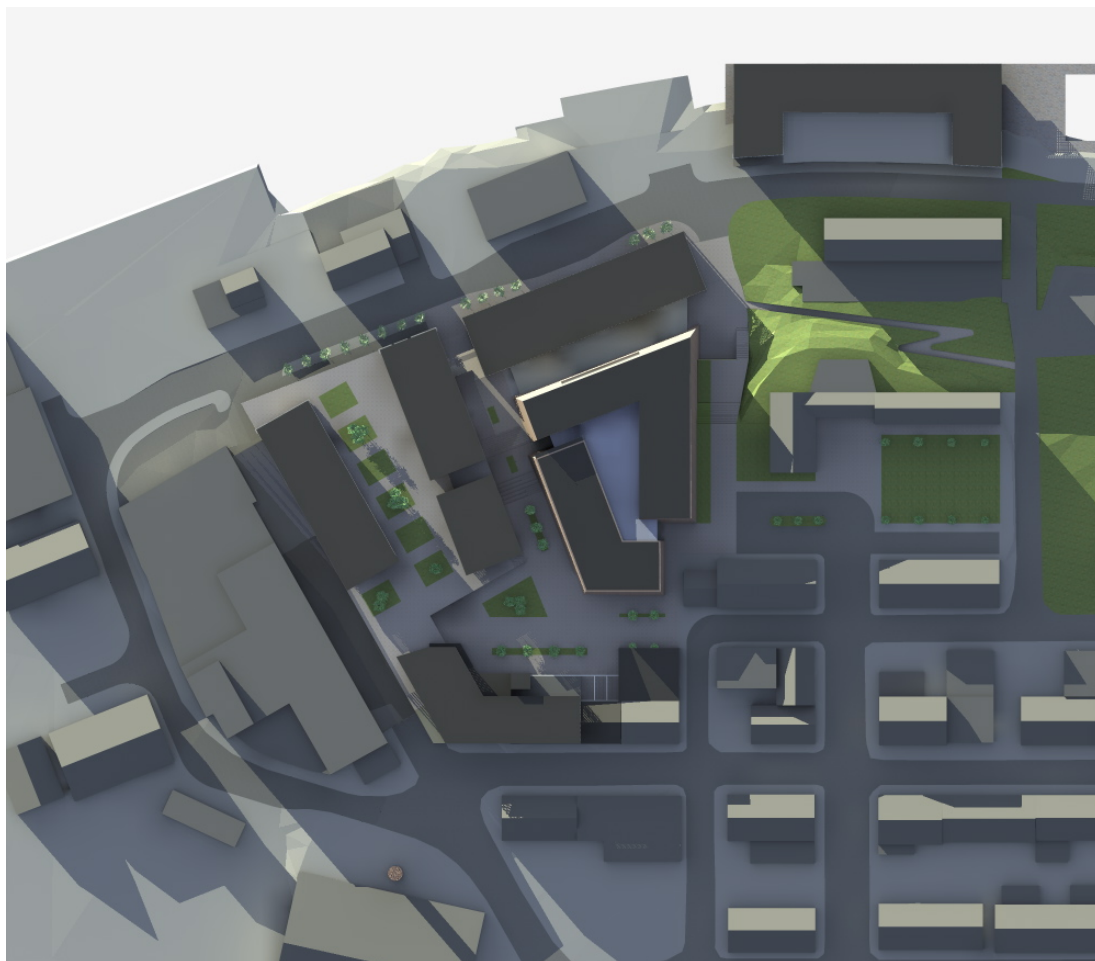


21. Juni kl 1500



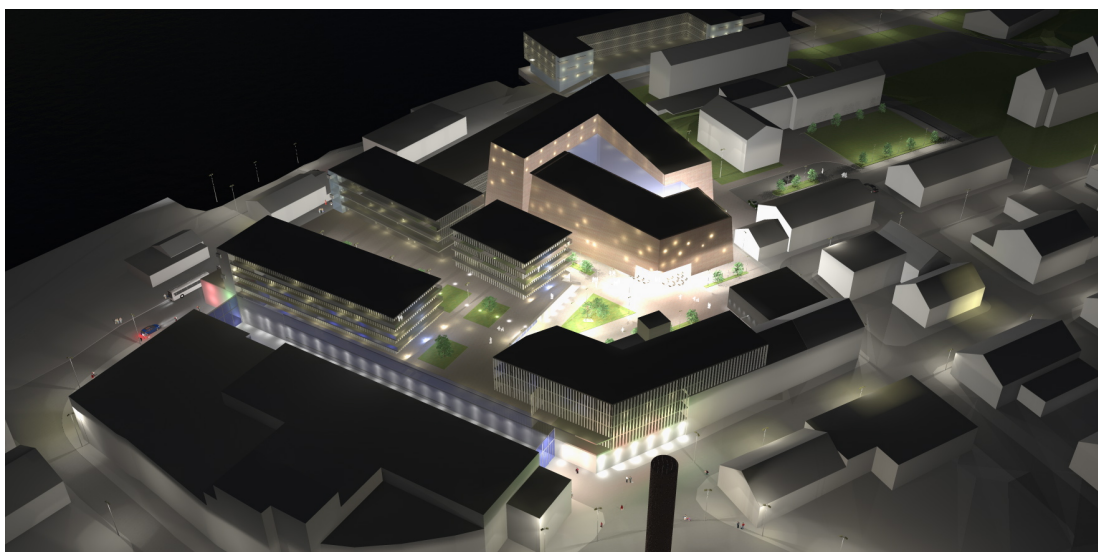
21. Juni kl 1800





21. Juni kl 2100

## 11. 3D ILLUSTRASJONER TIL PLANFORSLAGET



Fugleperspektiv fra sør. Rens&Vask erstattet med nybygg. (Dr. Wessels gate 3 ikke oppdatert)



Fugleperspektiv fra sør Rens&Vask videreutviklet med en ny etasje



Perspektiv fra kai sett sørover mot Johan Knutzens gt.



Perspektiv østover i Johan Knutzens gate



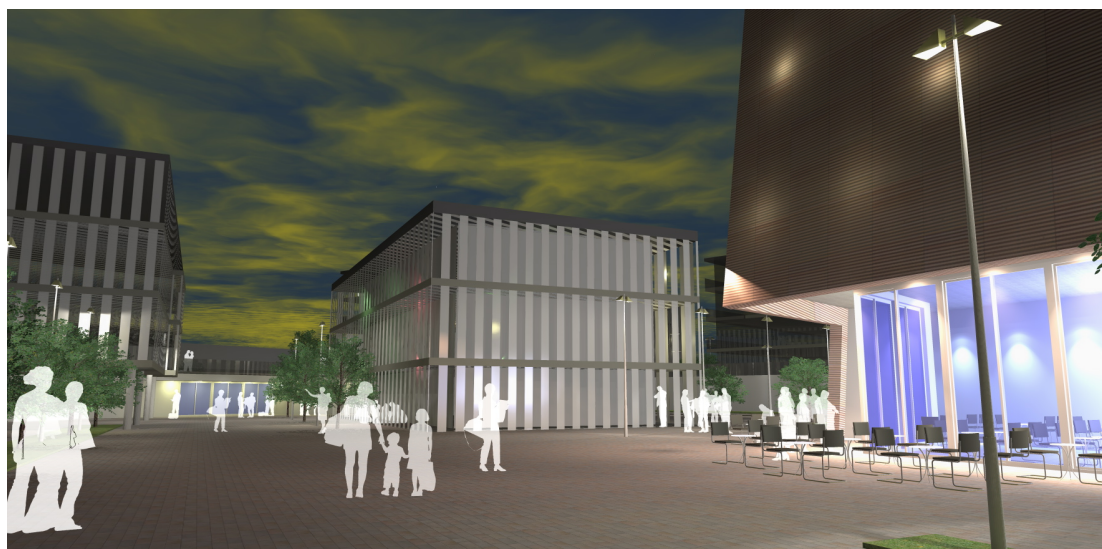
Perspektiv fra E6 mot ny inngang kjøpesenter i krysset Storgata – Dr. Wessels gate



Perspektiv fra Rådhusplassen mot Komb 1; INNGANG Kulturhus/ hotell



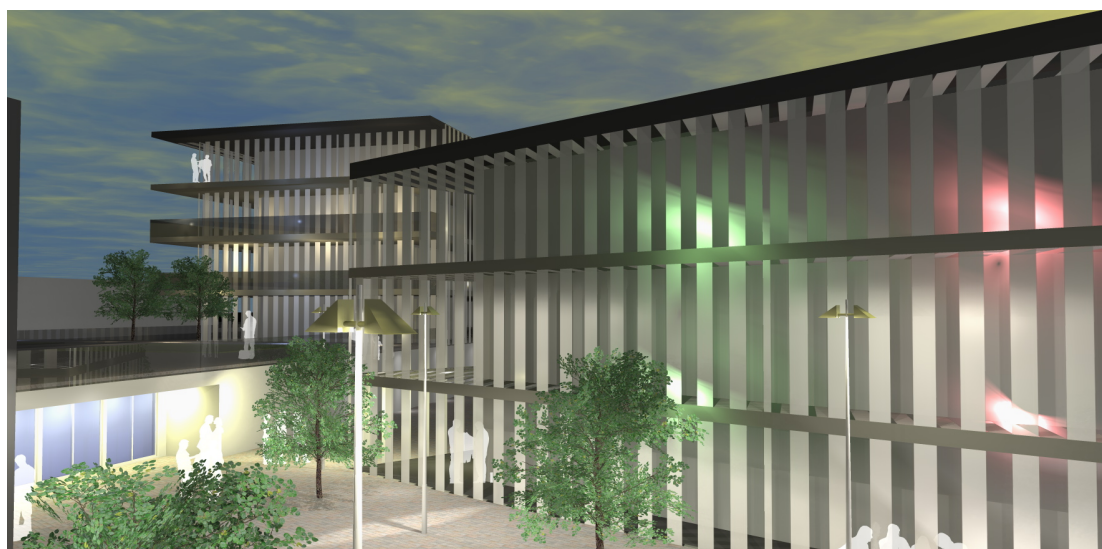
Perspektiv nytt torg sett vestover mot inngang kjøpesenter  
Rens&Vask erstattet med nybygg



Perspektiv nytt torg sett vestover mot inngang kjøpesenter  
Rens&Vask videreutviklet med en ny etasje



Boligbygg og uteareal for bolig er over tak til senteret  
Rens&Vask erstattet med nybygg



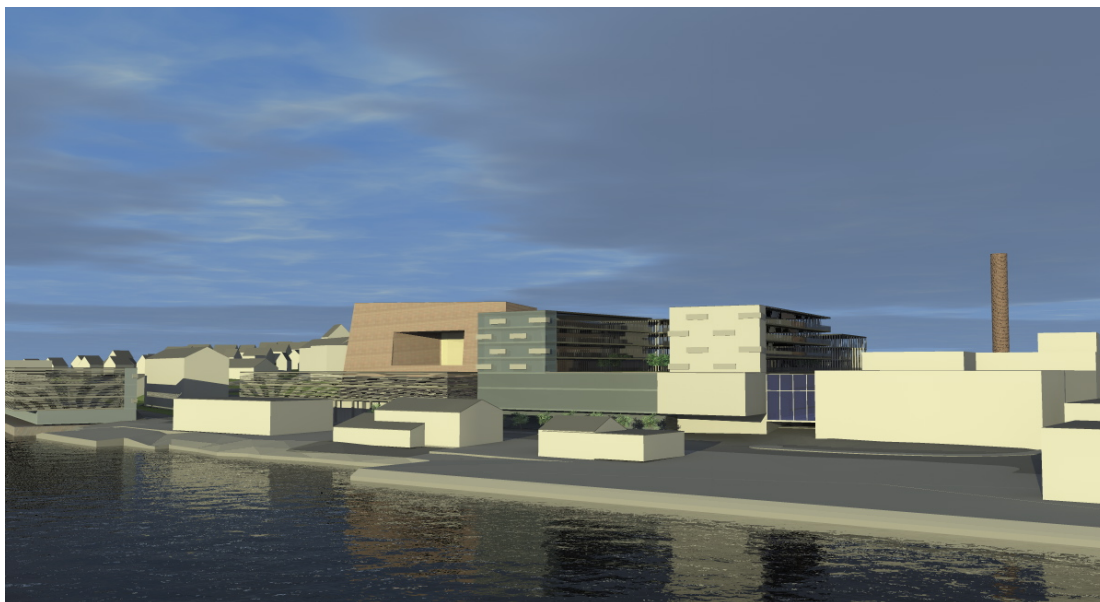
Boligbygg og uteareal for bolig er over tak til senteret  
Rens&Vask videreutviklet med en ny etasje



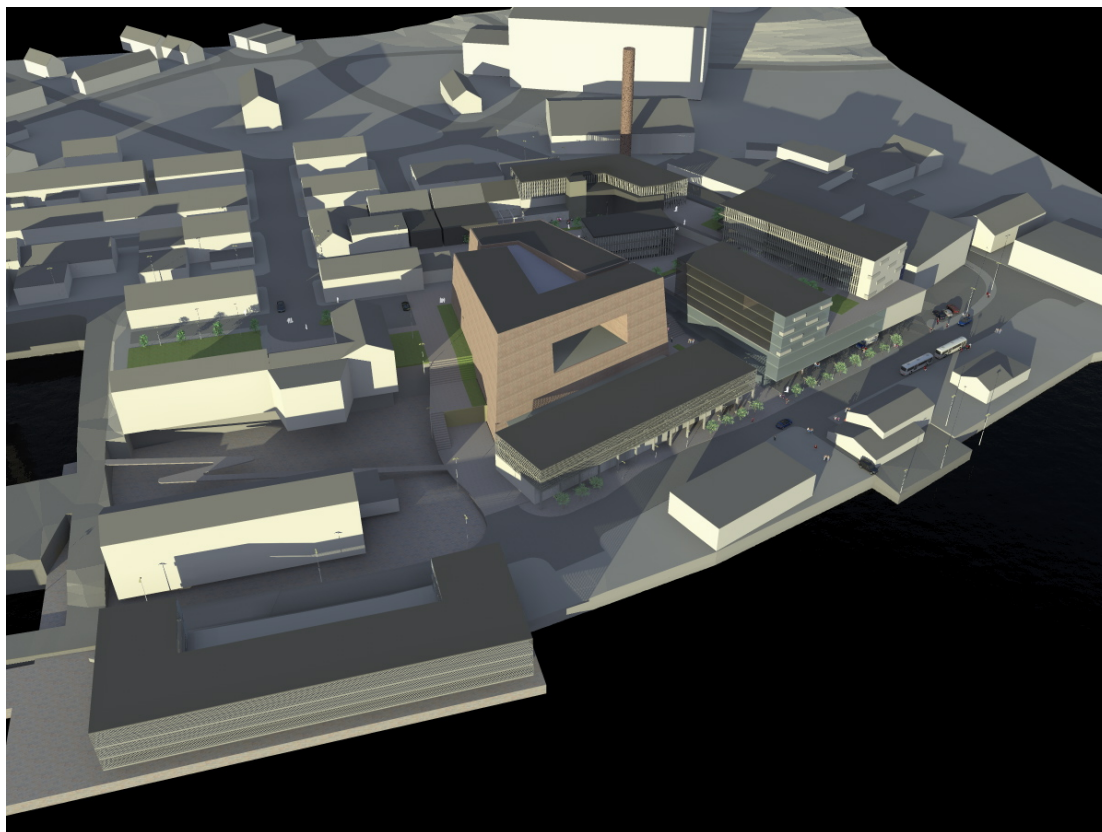
Perspektiv nytt torg sett østover mot Kirkegata og Komb 1; restaurant/kulturhus/ hotell Rens&Vask erstattet med nybygg



Perspektiv nytt torg sett østover mot Kirkegata og Komb 1; restaurant/kulturhus/ hotell Rens&Vask videreutviklet med en ny etasje



Perspektiv fra sjøen sett mot sørøst



Fugleperspektiv sett mot sør. (Dr Wessels gate 3 ikke oppdatert).