

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV BJØRKHEIM (MYRULLSVINGEN)

Planid 2010002

Beskrivelse av planforslaget av 23.03.2010, jfr. kart og bestemmelser av samme dato.

1. Innledning

Oppdragsgiver for reguleringsplanen er Stiftelsen Boligbygg, Kirkenes, engasjert firma for utarbeidelse av planforslaget er Norconsult AS.

1.1 Eiendommer og eierforhold

Eiendommer som inngår i planen eies av:

Gnr./Bnr.	Navn	Adresse
25/2/391	Stiftelsen Boligbygg	Storgata 5, 9900 Kirkenes
25/32	Sør-Varanger kommune	Postboks 406, 9915 Kirkenes
25/2	Sør-Varanger kommune	Postboks 406, 9915 Kirkenes

1.2 Hensikten med planen

Formålet med reguleringen er å utarbeide en plan for området som gir hjemmel for oppføring av omsorgsboliger for unge funksjonshemmede med tilhørende uteareal og parkering. Forslaget innebærer etablering av en ny boligtomt på del av gnr/bnr 25/2/391, 25/32 og 25/2. Tiltaket skal drives av Sør-Varanger kommune. Tiltaket på eiendommene er i samsvar med vedtak av Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling (FUSU) sak 101/09 av 19.08.2009.

Tiltaket omfatter oppføring av et boligbygg med 6 boenheter for unge funksjonshemmede kalt "Ungbo". Bygget skal etableres med fellesarealer for beboerne og en personalenhet. Boligbygget skal utformes med små separate uteplasser og egen inngang for hver av beboerne samt fellesadkomst tilknyttet vakt. Ute-/hageområdet skal bestå av fellesarealer, parkering for besøkende og personalet.

1.3 Gjeldende reguleringsplan, overordnede planer og evt. andre juridiske forhold

Planområdet inngår i gjeldende reguleringsplan for Hessengveien Boligtun av 31.10.1990 og reguleringsplan for Bjørkheim, Hesseng av 1979. Ny reguleringsplan vil erstatte deler av disse.

Området er i dag ubebygget, den sørlige delen av området er regulert til boligformål og benyttes til parkering for boligene på 25/2/391 og områdets nordlige del på 25/32 og 2 er regulert til friområde.

1.4 Ny plan- og bygningslov og eventuell konsekvensutredning av tiltakene.

I oppstartmøtet 05.02.10 ble PBL og ny Forskrift om konsekvensutredninger, fra 01.07.09, vurdert ift. konsekvensutredning (KU) av omsøkt plan. Et tiltak skal iht. nye føringer i PBL § 4-2 *alltid ha en planbeskrivelse* som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammene som gjelder for området. Tiltaket skal konsekvensutredes iht. 4-2, dersom det gir *vesentlige* virkninger for miljø og samfunn og ift. KU forskriften § 3 d) når foreslått tiltak innebærer *endring* fra gjeldende overordnet plan.

I gjeldende reguleringsplaner for Bjørkheim-området er deler av omsøkt areal avsatt til friområde. Selv om deler av friområdet skal omgjøres til boligformål, vurderer man at endringen ikke gir slike virkninger for miljøet, at særskilt utredning utover det som fremstilles i planbeskrivelsen er påkrevet.

Omsøkt areal som ligger ned til Myrullsvingen, er i dag ikke benyttet i særlig grad til opphold eller lek i motsetning til den delen av friområdet som ligger vest for omsøkt tiltak og som ligger med avstand til veien.

Den ”indre”/vestre delen av friområdet nyttes mye til lek, som utsiktspunkt og som bål plass og vurderes ikke å bli begrenset eller negativt berørt av omsøkt tiltak.

Som erstatning for bortfall av friareal, opprettholdes etter krav fra kommunen, et mindre areal på nordsiden av den nye tomten som friområdet. Dette arealet vil fungere som en gjennomgangssone eller – trase som muliggjør fortsatt gangferdsel fra sørøst/fra Myrullsvingen og opp i den delen av friområdet som benyttes mest. Dette arealet blir i tillegg en buffersone mellom ny bolig og eksisterende bolig på 25/62. Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares i den gjenværende delen av friområdet.

2. PLANOMRÅDET

2.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger på Hesseng utenfor Kirkenes. Planområdet utgjør 2835 m². Områdets avgrensning er vist på vedlagte kart. Tomten ligger på hjørnet av Myrullsvingen og Hessengveien.

2.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene

Planområdet inngår i et etablert boligområde med Hesseng barneskole ligger rett i nærheten. Boligene er oppført som eneboliger og rekkehus. Sør for planområdet, nede på sletta på Bjørkheim ligger Kirkenes videregående skole med studenthybler samt noen næringsbygg. Området er ellers preget av små og store ubebygde grøntområder som ligger jevnt spredt innimellom bebyggelsen.

Det foreligger tilbakemelding fra Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark som meddeler at tiltaket ikke vil komme i konflikt med reindriften i området. Sametinget melder om varslingsplikt ved funn jfr. Kulturminneloven, det samme gjør Finnmark Fylkeskommune som også påpeker at universell utforming og leke- /nærfriluftsområder skal ivaretas. Fylkesmannen i Finnmark presiserer at bortfall av friområder vurderes mtp. erstatningsarealer og ber om at ROS-analyse for tiltaket gjennomføres.

Nytt boligbygg planlegges oppført i en etasje; form, farger, materialer og detaljer søkes tilpasset omkringliggende miljø. Tomten ligger i svakt skrånende terreng og bearbeides slik at eksisterende vegetasjon kan bevares samtidig som uteområdene tilrettelegges for universell utforming. Intern parkering tilrettelegges på egen tomt. Detaljert uteromsplan utarbeides og vedlegges byggesøknad.

2.3 Topografi og vegetasjon

Stedstypisk vegetasjon i området er lav bjørk-, furu og einer skog/-kratt, lyng og gress. Eksisterende vegetasjon søkes bevart og ivaretatt på byggetomta.

2.4 Klimatiske forhold

Området ligger vendt mot sørvest og vurderes å være skjermet for nordvestlig vind gjennom ovenforliggende eksisterende bebyggelse og vegetasjon. Terrenget skråner svakt mot sørøst. Bruk og utnyttelse på omsøkt ny boligtomt bør ta hensyn til eksisterende bebyggelse på sørvestsiden mtp. solgang samt nordøstlig vind ved etablering av uteplasser.

2.5 Støy- vegtrafikk, fly og andre støykilder

Planområdet/ planlagt boligtiltak vurderes ikke å bli plaget med støy fra trafikk og vil heller ikke ha aktivitet som genererer sjenerende trafikk for sine naboer.

2.6 Atkomstforhold og veier/gater inn i planområdet

Eksisterende avkjøring fra Myrullsvingen til boligene på 25/2/391 skal også benyttes som adkomst for det nye boligbygget. Dette med bakgrunn i terrengforskjeller som vanskeliggjør egen adkomst til de nye omsorgsboligene fra nordøst, i tillegg vil kommunen av trafikksikkerhetsmessige årsaker ikke etablere flere utkjøringer til Myrullsvingen. Avstand til avkjøring fra tiltaket skal være slik at to biler kan stå etter hverandre for utkjøring til Myrullsvingen.

Parkering for boliganlegget etableres på egen eiendom/innenfor feltet benevnt B1.

2.7 Tekniske anlegg/infrastruktur

Vann, avløp og overvann er lagt i veikanten av Myrullsvingen på samme side som tiltaket. Utbygging og tilkobling av eksisterende og nye anlegg kan løses tilfredsstillende.

3. PLANPROSSEN

3.1 Oppstartsmøte med Plan- og byggesaksavdelingen ble avholdt 05.02.2010. Det har i tillegg vært løpende dialog mellom kommunens saksbehandler og Norconsult under utarbeidelsen av forslaget.

Tidligere saksgang rundt tiltaket er knyttet til tomte vurderinger og beslutninger om dette etter vedtak av Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling (FUSU) i sak 101/09 av 19.08.2009.

3.2 Fremdrift

Bygging av omsorgsboligene ønskes igangsatt så raskt som mulig på grunn av behovet for tilpassede boliger. Men det er også nødvendig å starte opp på byggeplassen så tidlig som mulig på høsten for å få en effektiv byggeprosess gjennom neste vinter hvis man skal kunne imøtekomme ønsket om ferdigstillelse av boligene våren 2011.

Utbygger har møtt stor velvilje fra kommunens administrasjon for å behjelpe til at dette planforslaget kan bli sluttbehandlet og vedtatt før sommeren for å kunne igangsette byggingen av tiltaket på ettersommeren. Det har vært god dialog mellom administrasjonen og konsulent for å komme frem til et omforent forslag som kan legges frem til 1.ggs behandling av Formannskapet/utvalg for strategi og utvikling (FUSU) så raskt som mulig. Høringsperioden ifm offentlig ettersyn er 6 uker, det tas sikte på sluttbehandling i Kommunestyret i juni.

3.3 Kunngjøring av igangsatt planarbeid

Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Finnmarken 10.02.2010. Berørte naboer og offentlige myndigheter ble direkte varslet om de forestående planene pr. brev datert 08.02.2010. Merknadsfrist for innspill og merknader til planlagt tiltak er 02.03.2010.

3.4 Merknadsbehandling

Merknadsfristen var satt til 02.03.2010. Ved fristens utløp var det innkommet en merknad fra naboen på eiendom 25/62 (pr. telefon) og en fra Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark. Etter avtale med Plan- og byggesaksavdelingen ble merknader innkommet etter fristen fra Sametinget, Finnmark Fylkeskommune og Fylkesmannen i Finnmark ettersendt i oppdatert merknadsbehandling som inkluderer ROS-analyse, fra Norconsult 08.03.10.