



## PLANBESKRIVELSE

### Justert detaljplan for Hesseng bokollektiv og omsorgsboliger, planid 2000103.

Dato; **28.01.2011**

Revidert:

#### **GENERELT**

##### Oversikt

Planområdet omfatter gjeldende bebyggelsesplan for Hesseng bokollektiv og omsorgsboliger, vedtatt i juni 2000 med planid. 2000103. Ny plan av 28.01.2011 erstatter plan av juni 2000.

##### Bakgrunn;

I Tangenlia nr 5 på gnr 25/bnr 10, ligger i dag et sykehjem med 3 omsorgsleiligheter, eid og driftet av Sør-Varanger kommune. Tomta tillates iht. gjeldende bebyggelsesplan, oppført med flere bygninger enn det som per dato er bygd. Gjeldende reguleringsplan skal i mindre grad omreguleres for å kunne imøtekomme kommunens fremtidige planer om å etablere flere omsorgsleiligheter inkludert en personalenhet som eventuelt kan knyttes sammen med eksisterende bygning. Den planlagte utvidelsen vil omfatte oppføring av nybygg og etablering av private og felles hage-/utearealer for nytt og eksisterende anlegg samt forhold rundt parkeringsarealer og adkomst.

Planendringen ble i juni 2010 omsøkt som mindre vesentlig reguleringsendring av gjeldende plan. Grunnet innspill fra naboer, besluttet Sør-Varanger kommune at tiltaket måtte behandles iht. vanlige prosesser som reguleringsendring. Planarbeidet ble videreført med planvarsel i november 2010.

#### **GJELDENE PLAN OG JUSTERING AV DENNE;**

Gjeldende reguleringsplan viser et parkeringsområde P1 lagt til Myrullsvingen, en internveg kalt K1 mellom parkeringsområdet og Tangenveien og to utbyggingsparseller kalt BO1 og BO2. Formålet på byggeområdene er kombinert; bokollektiv/omsorgsboliger - kombinert boligbebyggelse og offentlig formål – her en institusjon i form av en sykehjemsenhet og omsorgsboliger med pleie-/tilsynstilbud.

Endringene som foreslås er av et slikt omfang at de vurderes som ”mindre vesentlige”; Alle formål i planen opprettholdes med unntak av at kjøreveg mellom Tangenveien og Myrullsvingen fjernes. BO1 og BO2 kobles sammen til et område når veg/K1 utgår. Ved å regulere bort internvegen åpnes det for mer fleksibel, samt bedre utnyttelsen av tomte. Fallende terreng på tomte har i tillegg resultert i at vegen knapt benyttes. Grensen mellom parkeringsplassen og byggeområdet justeres ift. avkjøring fra Myrullsvingen. Tomt B1 berøres ikke i dette planarbeidet, men etter avtale med kommunen, utgår adkomsten til B1 via P1 og legges til Myrullsvingen.

##### **Formål med planarbeidet;**

Gjeldende bebyggelsesplan av gnr 25/bnr 10 søkes i sammenheng med fremtidig planlagt utbygging av flere omsorgsboliger, justert for å gi rom for bedret utnyttelse av tomten til nybygg og intern gangferdsel samt bedret terrengtilpasning. Planen skal tilpasses eksisterende bygning, en eventuelt flere nye bygninger, tilhørende felles hage-/uteområde, adkomstforhold fra hhv Tangenveien og Myrullsvingen og parkering for hele anlegget. Justert kart og bestemmelser er datert 28.11.2011.

##### **Forholdet til andre planer.**

Justeringene av planen anses å være innenfor rammene av vedtatt plan, id 2000103. Gjeldende hovedformål opprettholdes, men arealene og grensene mellom dem justeres i mindre grad.

### Beskrivelse av planområdet.

Tomten er lokalisert mellom Tangenveien og Myrullsvingen på Hesseng, like ved Hesseng sentrum i en østvendt, skogkledd og skrånende tomt. Tangenveien og Myrullsvingen er i hovedsak bebygd med boliger. Mot øst ligger åpnere arealer som er bebygd med lettere næringsvirksomhet. Nærmest Tangenveien ligger også traseen for hovedvannledningen. Per dato er det på gnr 25/bnr 10 oppført en bygning som inneholder en sykehjemsenhet og 3 omsorgsleiligheter i tillegg til to parkeringsplasser på hhv nedre og øvre nivå. Kun parkeringsplassen med avkjøring til Myrullsvingen skal beholdes.

### SØKNAD OM MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING – juni 2010

#### NABOVARSEL OG INNKOMNE MERKNADER.

Tiltaket ble som nevnt i første omgang nabovarslet iht. PBL § 12-14 ifm søknad om mindre vesentlig reguleringsendring. Norconsult mottok i den forbindelse 3 henvendelser;

	<b>Innspill</b>	<b>Kommentar</b>
1 Telefon gnr/bnr 25/22	Innringer anbefaler at det ikke etableres åpent leke-/baneareal på bnr 10. Dette vil tiltrekke stedets ungdommer som genererer støy gjennom høylydt prat/roping og scooterkjøring og det vil føre til manglende kontroll over bruken av planområdet. (notat godkjent av innringer)	Det er besluttet at det ikke skal etableres leke- eller baneareal på bnr 10 for barn i området.
2 Telefon gnr/bnr 25/51	Innringer sier at adkomst til bnr 51 er etablert iht. gjeldende regulering – ikke slik som Norconsult fremholder. Hevder at det ifm byggesaken er avklart fra kommunens side at det ikke er ønskelig at det etableres flere avkjøringer til Myrullsvingen. Avkjøring direkte fra Myrullsvingen kan ikke etableres grunnet skrånende terreng. (notat godkjent av innringer)	Det ble før varsel avklart med Plan- og byggesaksavdeling at adkomstforhold til bnr 51/B1 også skulle endres i plankartet. Siden B1 ikke lenger skulle bebygges med kommunalt tiltak, men bli privat, skulle adkomsten til Myrullsvingen og ikke via parkeringsplassen P1. Dette forholdet blir behandlet i byggesaken på bnr 51. Jfr. kart.
3 Brev Gnr/bnr 25/25	Naboen syns det er feil at kommunen tillater at det etableres så store bygninger blant vanlige boliger. Mener planlagt nybygg vil hindre solinnfall på egen eiendom og at utsikten forsvinner. Verdien av bnr 25 vil forringes gjennom nybygget på bnr 10.	Gjeldende regulering gir tillatelse til videre utbygging av 25/10. Gjeldende plan er av ny dato og bør være kjent for naboe. Planlagt utbygging vil medføre endringer for bnr 25 ved at en delvis ubebygd tomt blir utbygd iht. opprinnelig plan. Endringer som omfatter fjerning av internveg (K1) berører ikke bnr 25 og økt byggegrense mot 25 anses å være en forbedring. Fremtidig utbygging som er i samsvar med rammene i gjeldende plan, vurderes ikke å medføre urimelige konsekvenser for bnr 25. Solforholdene opprettholdes i stor grad på bnr 25.

Etter avklaring med kommunen i møte 18.08.2010, henvendte Norconsult seg til 25/25 for å avklare om denne eventuelt ville trekke tilbake sin merknad. Eier av bnr 25 opprettholder sin merknad om at byggetiltak av denne typen er uheldig i boligmiljøer.

## **ENDRET PLANPROSESS**

Sør-Varanger kommune beslutter i brev av 23.09.10, grunnet innvendinger fra gnr 25/bnr 25 og iht. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-14 at planendringen ikke kan fremmes som mindre vesentlig reguleringsendring. Planendring for gnr 25/bnr 10 må omsøkes etter ordinær reguleringsprosess.

## **REGULERINGSPROSESS IHT. PBL:**

### **NYTT PLANVARSEL OG INNKOMNE MERKNADER**

Reguleringsarbeidet kunngjøres i Finnmarken 04.11.2010 og utsendes berørte naboer og myndigheter.

Ved varselfristens utløp 02.12.2010, var det innkommet fem merknader;

- 1) Fylkesmannen i Finnmark, v/ Miljøvernavdelingen og beredskapsstaben, 15.11.2010
- 2) Sør-Varanger kommune, v/ Plan- og byggesaksavdelingen, 25.11.2010
- 3) Sametinget, 29.11.2010
- 4) Finnmark Fylkeskommune, 01.12.2010
- 5) Varanger Kraft, 01.12.2010

	<b>Innspill</b>	<b>Merknader</b>
1	Iht. Plan- og bygningsloven og rundskriv skal følgende sikres, betegnes og ivaretas i planen; Estetikk, Grad av utnytting, Tilgjengelighet for alle (UU) og forhold vedr. Samfunnssikkerhet, risiko, sårbarhetsanalyse og Radon	Alle forhold ivaretas i kart og bestemmelser, ROS-skjema vedlegges, radonskjerming avklares nærmere og sikres ifm byggesaken.
2	Varsel er mottatt og tatt til orientering	-
3	Ingen spesielle merknader til tiltaket. Minner om aktsomhetsplikten; eventuelle funn under arbeid skal varsles og arbeid stoppes. Alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet iht. Kulturminneloven.	Aktsomhetsplikten iht. Kulturminneloven § 8 inntas i planbestemmelsene.
4	FFK har ingen merknader til endringene.	-
5	Høsten 2010 er det ifm gravearbeider klargjort kabler for strømforsyning til nye boliger (antall 16 omsorgsboliger). 400 v TN anlegg er fremført til forsyning av boligene.	Tas til orientering for videreføring av tiltaket.

## **LANDSKAPSBESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET.**

### **1. Landskapsform/grønnstruktur.**

Området er skrånende og faller fra Myrullsvingen mot sørøst ned til Tangenveien. Nedre halvdel av tomte som pr. dato er bebygd mot nordøst, har en stigning på ca 1:8, øvre halvdel av tomte som ligger til Myrullsvingen har en stigning på 1:13.

Stedskarakteren dannes hovedsakelig av bjørkeskog med bunnvegetasjon som i hovedsak består av forskjellige lyngvekster, men det er også innslag av stauder i bunnsjiktet. Grønnbeltet på Hesseng består av stedegen vegetasjon som bjørk og vier og er godt bevart slik at området fremstår som grønt med relativt mye vegetasjon. Det lagt vekt på å bevare eksisterende vegetasjon i størst mulig grad. Området er sørøstvendt. Vind fra sørøst og øst/nordøst kan være sjenerende i området.

### **2. Infrastruktur.**

Eksisterende adkomstvei, Tangenveien er etablert som gang- og sykkelveg og benyttes iht. offentlig skilting og reguleringsbestemmelser når det gjelder tilkjøring til sykehjemmet samt for utrykningskjøretøy, avfallshåndtering og snøbrøyting.

Hovedadkomst og parkeringsplass for anlegget er lagt til Myrullsvingen i gjeldende plan. Stort terrengfall på tomten fører til at kjøring mellom Myrullsvingen og Tangenveien ikke skjer selv om en gjennomkjøringsveg, jfr. K1, er opparbeidet mellom øvre og nedre nivå.

### 3. Bebyggelsesstruktur.

Langs Tangenveien er det en del spredt bebyggelse fra 50-tallet, samt en del nyere bebyggelse fra 80-tallet. 15-18 av tomtene langs veien er bebygget i dag. Myrullsvingen er i hovedsak preget av eneboliger, men også rekkehus er oppført i dette nærområdet. Eksisterende sykehjem, er oppført i tre og har boligkarakter selv om volumet er noe større enn omkringliggende private boligbebyggelse.

## **BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET - FREMTIDIG BRUK.**

### **I justeringen av detaljplanen opprettholdes gjeldende og følgende formål;**

- Byggeområder, kombinert formål, bolig/tjenesteyting
- Byggeområder, bolig
- Offentlige trafikkområder
- Fellesområder

### Kombinert formål, Bolig/Tjenesteyting – B/T.

Formålsområde BO1 i gjeldende plan, omfatter dagens planlagte bokollektiv og omsorgsboliger. Innenfor dette området er det oppført et bokollektiv/sykehjem samt 3 omsorgsboliger. Område BO2 i gjeldende plan er avsatt for utbygging. Disse to områdene slås sammen til et område og benevnes B/T - bolig/tjenesteyting - i justert plan iht. ny PBL og tegneregler. Sykehjem og omsorgsboliger inngår i begrepet/formålet tjenesteyting. Utvidelsen av anlegget omfatter ny bygning (-er) med bo-/pleietilbud i omsorgsboliger og inkluderer fellesarealer, private boder og en personalenhet samt tekniske rom.

### Utomhusplan

Det er i gjeldende og fremtidige bestemmelser stilt krav om detaljert utomhusplan som skal vedlegges byggesøknaden. Utomhusplanen skal vise gang- og trafikkarealer inkl. parkering, terrengutforming og -inngrep, uteoppholdsareal, opparbeidelse av grøntområder og annen bevart vegetasjon og arealer avsatt til renovasjon m.v. Det skal legges vekt på å ivareta helheten i planområdet. Universell utforming tilrettelegges så langt mulig og formålstjenelig med bakgrunn i at tomten er skrånende.

### Offentlige trafikkområder.

Dette formål omfatter Tangenveien, gjeldende plans funksjon opprettholdes, K2 er gang- og sykkelvei, samt adkomstvei for omkringliggende boliger. Planområdet har sin hovedadkomst til Myrullsvingen. Adkomstvei fra Tangenveien er kun forbeholdt tilkjøring, utrykningskjøretøyer, søppelhenting og snøbrøyting iht. gjeldende plan og dagens/gjeldende vegskilting.

### Fellesområder.

Innenfor formålsområdet skal det opparbeides hovedadkomst/avkjørsel fra Myrullsvingen med parkeringsanlegg for ansatte og besøkende.

### Landskap/ grønnstruktur.

Området er sørøstvendt og vil få gode solforhold. Eksisterende parkeringsplass ved Tangenveien fjernes og kan erstattes av et felles sørøstvendt hage- og oppholdsareal. Øvre nivå bør tilrettelegges med uteplasser i utkanten av parkeringsplassen slik at ettermiddag- og kveldssol kan nytes. Tomta ligger nokså godt skjermet med tanke på vind, uteplasser skjermes med levegger/-planting etter behov.

Vegetasjonsbeltet langs hele Tangenveien ønskes bevart. På vestsiden av vegen ("bebyggessiden") er vegetasjonsbeltet avbrutt av innkjørsler til bolighus, samt opparbeidede hager. Stedegen vegetasjon og nyplanting benyttes for å bedre/behjelpet terrengtilpasningen og definere tilgjengelige uterom, samtidig som universell utforming skal etterstrebes for anlegget.

### Infrastruktur.

Adkomstvei til eksisterende tiltak har i stor grad skjedd langs Tangenveien som er etablert som gang- og sykkelveg. Tangenveien skal kun benyttes iht. offentlig skilting og reguleringsbestemmelser når det gjelder tilkjøring samt adkomst for utrykningskjøretøy og ved avfallshåndtering og snøbrøyting.

Hovedadkomst og parkeringsplass for anlegget er regulert til Myrullsvingen i gjeldende plan og skal opprettholdes i justert plan og skal opparbeides i forbindelse med nytt tiltak. Terrengfall mellom øvre og nedre del av tomta tilsier at kjøring mellom Myrullsvingen og Tangenveien ikke er hensiktsmessig. Regulert veg K1, internvegen, er fjernet av denne årsak. Fjerning/bortregulering åpner samtidig for friere fremtidig bruk og utnyttelse av eiendommen (tilsv. sammenslåing av de to byggeparsellene). Ferdelsarealer innenfor planområdet vil i hovedsak bli benyttet av gående og skal tilpasses funksjonshemmede så langt mulig.

Kommunen ønsker å redusere biltrafikken i Tangenveien av hensyn til de gående og dette vil oppnås når eksisterende parkeringsplass ved Tangenveien fjernes. Ved utvidelsen av flere omsorgsleiligheter, skal adkomst- og parkeringsforholdene på bnr 10 være iht. reguleringsplanen; Hovedadkomsten til anlegget skal være fra Myrullsvingen. For å ivareta denne bestemmelsen, fjernes eksisterende etablert parkeringsplass ved Tangenveien. Dette bidrar til at Myrullsvingen vil bli benyttet som adkomstveg.

### Bebyggelsesstruktur.

Nybygg med omsorgsboliger skal tilpasses eksisterende bygning med sykehjem/leiligheter både ift. byggutforming og terreng. Nybygget skal så langt mulig iht. tekniske krav og brannhensyn, benytte tre som materiale for å tilpasse seg omkringliggende privatboliger. Volumet på nybygg bør etterstrebe form og størrelse som harmonerer med nabobygninger. Nybygg bør vurderes etablert i koteretning og kan etableres med en etasje mot øvre nivå, parkeringsplass og adkomst, og to etasjer ved nedre nivå.

Et trekk ved etablering av omsorgsboliger med pleie/tilsyn i dag, er at bygningene og plassering av dem ikke lenger skal/bør ha tradisjonelt institusjonspreg. Det er et generelt ønske at også beboere som trenger tilsyn og pleie, skal kunne ha sin bolig innenfor et normalt boligområde/-strøk. Det er utbyggers intensjon at anlegget skal utformes og tillegges en boligkarakter som ivaretar privatliv både inne- og utomhus samtidig som det tilrettelegges for fellesaktiviteter.

### Risikovurdering - Samfunnsikkerhet og beredskap

Jfr. kommunens føringer og krav fra Fylkesmannen i Finnmark, er det fylt ut og vedlagt et forenklet skjema for risikovurdering av tiltaket (ROS-skjema).

Det vurderes ikke å være verken natur- eller prosjektgitte farer/risiko eller farer/risiko knyttet til infrastrukturen som påvirker tiltaket. Undersøkelser knyttet til radonnivå i byggegrunnen gjøres ifm byggesaken og behov for eventuelle radonforebyggende tiltak avklares i denne fasen.