



## Planbeskrivelse ”Reguleringsplan for Ekhaugen”, Hesseng i Sør-Varanger

Dato; 15.01.04  
Revidert: 15.12.05  
Vedtatt; 26.01.06

### **GENERELT.**

#### Oversikt

Planområdet er lokalisert ved Bjørkheimkrysset/Ekhaugen på Hesseng og kalles på folkemunne ”AVL”, som er en forkortelse for det tyske ordet ”Armevorpleinungslager”. Dette ordet omfatter i seg selv, en kort, men innholdsrik og viktig del av Sør-Varangers historie.

#### Bakgrunn.

Det har de siste år vært lav boligbyggeaktivitet, og det har derfor også vært fremmet få reguleringsplaner for bolig og kommunen har derfor få byggeklare tomter igjen. Dette har imidlertid endret seg i løpet av det siste halvåret, og flere private utbyggingselskaper har prosjekter på gang i Sør-Varanger. Dette er i hovedsak leiligheter og tomannsbolig. Det må imidlertid anses som viktig for befolkningen å ha flere alternativer å velge i, når de skal etablere hus og hjem, og kommunen vil derfor legge til rette eneboligtomter for ”selvbyggere”. Varanger Kraft har også revet flere kraftlinjer i området, noe som gir mulighet for fortetting innenfor den eksisterende bebyggelsen. Fortetting er som kjent en billig måte å bygge ut på, da det brukes eksisterende vei, vann – og kloakk. Det har også vært henvendelser fra beboerne om å etablere lekeplass i området. Varsling om oppstart ble kunngjort i Sør-Varanger Avis og Dagbladet Finnmarken 24.2.00. Offentlige instanser og naboer/berørte parter ble varslet i eget brev datert 21.02.00. Det er foretatt geotekniske undersøkelser i området.

#### Formål med planarbeidet.

Formålet med planarbeidet kan oppsummeres med disse punktene;

- avklaring av arealbruken i området med tanke på boligbygging.
- få en hensiktsmessig sentrumsnær fortetting i et eksisterende boligområde
- Flere av de bebygde husene har ikke målebrev eller oppmålt tomt, det er også et mål å få gjort dette.
- få bedre kurvatur/kryssløsninger i krysset Ekveien/ E 105.

#### Forholdet til andre planer.

Planområdet omfatter eksisterende bebyggelse fra 1960/70-tallet, som er avmerket som formålsområde B 25 i Kommuneplanens arealdel for Sør-Varanger. Planen erstatter ingen reguleringsplaner i området.

## Prosessen hittil.

Etter at varsling ble foretatt, har det kommet uttalelser fra;

- Varanger Kraft, Statens Vegvesen, Sametinget, Fylkesmannens Miljøvernnavdeling, Fylkeskulturetaten/ Planavdelingen.

Av disse har Statens Vegvesen merknader som er innarbeidet i planforslaget. Dette gjelder blant annet kryssløsning Ekveien/ E 105, busslommer på E105, samt stenging av en avkjørsel til E105. De andre instansene har ikke hatt merknader i denne fasen av planarbeidet.

I forbindelse med offentlig ettersyn er det kommet inn 9 uttalelser, hvorav flere fra beboerne i Ekveien. De tar spesielt opp forholdene rundt ”fortettingstomtene”, og forhold som for så vidt ikke angår selve reguleringsplanen; nemlig at det er mulighet for refusjonskrav for opparbeidelse av vei, vann og kloakk.

Videre tas opp muligheten for å få ny hovedadkomst til Ekveien, dvs. over dagens gangadkomst til Jernbaneveien, dette som en konsekvens av 4.arm på rundkjøringa nå er bygd. Forslaget innebærer også at dagens kjøreadkomst fra E105 stenges.

Bjørn-Sture Nilsen/Ruth Karin Nilsen, har sendt inn søknad om utvidelse av tomt for Ekveien 16.

Andre offentlige myndigheter tar opp forholdene rundt støy og trafikkforhold. Hva angår trafikkforhold er krysset Ekveien/ E 105 utarbeidet med bakgrunn i Statens Vegvesens Veg- og gateutformings Normal 017. Busslommer er foreslått opparbeidet ved E 105.

Hva angår støy fra biltrafikk er det ikke foretatt støyberegning/ eller måling. Topografien i området hvor den nye bebyggelsen er planlagt er av en slik karakter at denne vil fange opp trafikkstøy. Administrasjonen finner det derfor ikke nødvendig å utrede forholdet til støy.

Utbyggingen er også så beskjeden at den heller ikke vil influere på elevtallet på skolene på en slik måte, at det kreves tiltak der.

Når reguleringsplanen blir vedtatt, blir tomtene lyst ledig for bortfeste/ bygging og dersom interessen er stor nok, blir det foretatt fysisk utbygging.

## **BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.**

### Genrelt.

#### Landskapsform/grønnstruktur.

Det eksisterende boligområdet er forholdsvis flatt med stigning på 1:10 på de ubebygde tomtene. I den ubebygde delen av planområdet er området flatt på vestsiden av den planlagte veien, mens stigningen varierer mellom 1:10 og 2:10, på østsiden, og egner seg således for hus med sokkeletasje. Steds karakteren dannes hovedsakelig av bjørkeskog med bunnvegetasjon som består av forskjellige lyngvekster. Den ubebygde delen av planområdet har karakter av å være et sammenhengende grøntdrag. Planområdet er godt skjermet med tanke på vind fra nord, mens vind fra sør og vest kan være sjenerende i den ubebygde delen av planområdet.

#### Infrastruktur.

Eksisterende adkomstvei fra Europavei 105 ( Ekveien) skal benyttes. Det er etablert gang –og sykkelvei langs E105, samt busslommer.

Planforslaget viser i tillegg en ny vei i forlengelsen av Ekveien, samt tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvei.

### Bebyggelsesstruktur.

Det eksisterende boligområdet er bebygd med hus fra 1960 –og 70-tallet, og er nøkterne og tidstypiske i stilen men det finnes også unntak. Husene i ”fortettingstomtene” må derfor tilpasses til eksisterende nabobebyggelse. Den delen av planområdet som er ubebygd vil derimot gi muligheter for en nyere og mer moderne boligmasse.

### Om planforslaget/ konsekvenser.

#### Generelt.

Planen har middels høy detaljeringsgrad. Planbegrensningen er for en stor del lagt langs eksisterende eiendomsgrenser.

#### Formålsområdene.

I forslaget til reguleringsplan er det lagt opp til følgende formål;

- Byggeområder, bolig
- Offentlige trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Fareområder
- Fellesområder
- Kombinerte formål

#### Byggeområder, bolig.

Planforslaget omfatter 17 nye tomter for boliger, samt 28 bebygde tomter.

Det er laget byggegrensning i planen, som innebærer at hovedfasaden av ny bebyggelse må stå i byggegrensa. Garasje kan ikke plasseres nærmere vei enn byggegrensa.

Det er planlagt både skrånende tomter for sokkelhus og flate tomter for hus på såle. På grunnlag av geotekniske undersøkelser kan en i formålsområde B8 og B9 ikke bygge hus med kjeller.

Det er satt høyder og takvinkler på hus, samt en maksimal utnyttelsesgrad for samlet bebyggelse med en grunnflatebegrensning for garasjer.

Ny bebyggelse må tilpasses den eksisterende med tanke på form, farge, høyde og takvinkel.

I den nordvestre del av planområdet står det et eldre bolighus, (formålsområde B10) som i dag har adkomst direkte fra E105. Statens Vegvesen har i sin forhåndsuttalelse ment at denne må stenges, og at formålsområdet får adkomst i forlengelsen av Ekveien, når denne blir utbygd. Dette er tatt hensyn til planforslaget.

#### Offentlige trafikkområder.

Dette formål omfatter både Europavei 105 som skjærer planområdet i 2, Ekveien, gang – og sykkelvei, samt busslommer.

Det er behov for bedre kurvatur og en kryssomlegging av krysset E105/ Ekveien når utbygging i den ubebygde delen av planområdet skal foretas, da krysset ikke tilfredstiller dagens krav. Det er i dag utflytende og er ikke ”90° på” som en alltid bør etterstrebe, sett i forhold til at samleveien er europavei. Det er foretatt en generell oppstramming av kurvaturen på Ekveien. Den totale regulerte veibredden blir her 8 m, hvorav 4 m er selve kjørebane, og 2 m grøft/skulder på hver side. Denne omreguleringen berører ikke de eksisterende tomtegrenser/målebrev.

Det er eksisterende gang- og sykkelvei langs E 105. I tillegg er det regulert inn gang- og sykkelvei langs eksisterende adkomstvei fra formålsområde B10 til E105.

Det er 2 eksisterende busslommer ved krysset Ekveien/ E105. Disse adskilles fra E 105, og oppstrammes, jfr. normalen Veg –og gateutforming 017.

#### Friområder. (Friområde, lekeplass)

Det er planlagt 2 mindre kvartalslekeplasser i området, strategisk plassert i forhold til bebyggelse. Disse må opparbeides samtidig med utbyggingen av feltet.

#### Fareområder. (Høyspenningsanlegg)

Området omfatter høyspenningsanlegg som krysser planområdet. Det er egne el.forskrifter som tar for seg bygging og tiltak som tillates i området.

#### Spesialområder. (Friluftsliv, parkbelter, Snødepot/kommunalteknisk anlegg)

Friluftsområdene omfatter blant annet toppen som har gitt planen navn, ”Ekhaugen”.

Parkbeltet er eksisterende adkomst til bakenforliggende friluftssarealer.

Det er avsatt 2 områder til snødepot. Ved behov kan det bygges kommunalteknisk anlegg (pumpestasjon) innenfor formålsområde S1. Fallforholdene for vann- og avløpsledninger tilsier imidlertid at dette sannsynligvis ikke blir nødvendig.

#### Fellesområder.

Avkjørsel til eiendom gnr. 24, bnr. 94 i enden av formålsområde B14. Må vedlikeholdes og brøytes av disse eiendommene, jfr. veileder T 1226.

#### Kombinerte formål.

I forbindelse med at eksisterende adkomstvei til formålsområde B10 blir omgjort til gang – og sykkelvei, (eksisterende adkomst stenges) blir det opprettet et kombinert formål – gang- og sykkelvei/ adkomst i forlengelsen av Ekveien som ny adkomst for formålsområde B10.

#### Beredskap

Planen utløser ingen nye problemstillinger i forhold til dette feltet. Det benyttes eksisterende vei, vann – og kloakkløsninger, unntatt i forlengelsen av Ekveien. Det er tilfredstillende grunnforhold i området, noe som kommer frem i geotekniske undersøkelser.

Formålsområdene B 8 og B 9 må likevel bebygges med bolig uten kjeller.

#### Økonomiske konsekvenser av planforslaget.

Det må påregnes økonomiske utgifter i forbindelse med utbyggingen.

Det er pr. dags dato ikke foretatt nøyaktig kostnadsberegning av dette, men Teknisk Drift har utarbeidet et overslag på ca. 2,328 mill. kr. eks. mva. I tillegg kommer lekeplasser, kombinert formål gang- og sykkelvei/ adkomst i en lengde av ca. 100 m, samt ombygging av krysset Ekveien/ E105.

