

Forslagsstillers planbeskrivelse

Tangenveien 3A, Hesseng, Sør-Varanger kommune

Planskisse til prosjektavklaring

Reguleringsplan

Utarbeidet av: LHL Bygg AS Arkitektavdelingen for LHL Bygg AS Utviklingsavdelingen

Revidert; 24.09.08/15.08.10

Vedtatt; 20.10.10, kstsaknr. 75/10

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON	3
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	3
2. BAKGRUNN.....	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD	4
3.1 Lokalisering og bruk	4
4. PLANSTATUS	5
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	5
5. MEDVIRKNING	5
5.2 Kunngjøringsinnspill.....	5
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	6
7. PLANSKISSEN.....	7
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	7
9. ILLUSTRASJONER.....	9

2. BAKGRUNN

LHL Bygg AS kjøpte tomten på Hesseng i september 2006 og tar sikte på å utvikle eiendommen med tanke for unge i etableringsfasen og husstander for øvrig i Sør-Varanger som kan ha behov for bolig med livsløpsstandard. Vi vil i prosjektet legge stor vekt på tilgjengelighet for alle. Tomten omreguleres for øket utnyttelsen og en bedre adkomst.

Planarbeidet ble stoppet i september 2008 av daværende eier LHL Bygg, uten at reguleringsplanen ble vedtatt. Planen hadde da vært ute til offentlig ettersyn og vært gjenstand for revidering som følge av innspill. I juni 2010 er tomta solgt og ny eier ønsker å utvikle denne slik det er forutsatt i reguleringsplanen. Dette fordrer at reguleringsplanen må behandles på vanlig måte i formannskapet og kommunestyret.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Tomten er ligger i en østvendt helling mellom Tangenveien og Myrullsvingen på Hesseng. Området er preget av småhusbebyggelse og noen større bygninger benyttet til ulike formål, bl.a. videregående skole. Planområdet størrelse er 4,8 mål. På tomten står det i dag en garasje og en mindre lagerbygning.

Natur- og ressursgrunnlaget

Tomten ligger i etablert boligområdet med turområder i nærheten.

Landskap

Landskapet preget av svakt kuperte åser. Vegetasjonen består hovedsakelig av lave bjørketrær og vier. Det er snauffjell over tregrensen som ligger på rundt 100m. Det er flere ferskvann i området. Bebyggelsen er hovedsakelig lokalisert under tregrense. Grunnen antas å bestå av morene, mulig noe leirholdig grunn.

Trafikkforhold

Tangenveien har status som gang- og sykkelvei og har lav trafikkbelastning, kun med noe biltrafikk til eiendommene. Myrullsvingen og Hessengveien fører hovedsaklig til boligeiendommer og har ikke stor trafikkbelastning. E6 som passerer Hesseng sentrum ligger med 360 meter som korteste avstand til tomten.

Sosial infrastruktur

Det finnes grunnskole og videregående skole (Hesseng flerbrukssenter (offentlig grunnskole, trinn 1–7, Kirkenes Videregående skole) i området, samt barnehager. Ungdomskolen er Kirkenes Skole beliggende i Kirkenes sentrum. I tillegg har Hesseng Barentshallen (idrettshall) og Hesseng grusbane (kommunal). Det er bussforbindelse med bl.a. Kirkenes sentrum. Motell, kiosk, bensinstasjon og nærbutikk ligger ved E6.

Teknisk infrastruktur

Området har en god infrastruktur hva offentlig anlegg angår. Det er offentlig vann og avløp i området.

Estetikk og byggeskikk

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse utført i treverk, frittliggende og delvis feltutbygging av eneboliger og noen boliger i kjede. Varierende arkitektonisk uttrykk. Nærmere E6 ligger det noe større frittliggende bygninger, som skolen og motellet. Nabotomten til Tangenveien 3A er planlagt for bokollektiv og omsorgsboliger og tomten er bebygd med et relativt stort bygg i dag. Ny bebyggelsen vil gi en økt BYA opptil 50 %.

Stedsutvikling

Hesseng er nærmeste tettsted til Kirkenes. Kirkenes er i stadig utvikling og senere års utvikling har gitt grunnlag for ny boligbygging. Hesseng er som nærmeste tettsted påvirket av utviklingen i Kirkenes og regionen for øvrig.

Barns interesser

Hessengområdet er et grønt område med mange hager, hvilket gir gode forhold for barns lek og ferdsel. Nærliggende idrettshall og grusbane gir et tilbud til ungdom. Barnehagene og skolene i området er tilgjengelig for alle utover skoletiden og er et alternativ til de nærliggende og lett tilgjengelig friluftsareal.

Universell utforming

Det er ikke gjort synlige tiltak i området når det gjelder universell utforming.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

RPR for barn og unge stiller krav til utforming av areal og anlegg som skal brukes av barn.

RPR for samordnet areal- og transportplanlegging har som mål å utvikle samfunnsøkonomisk effektiv ressursutvikling med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Gjeldende overordnede planer

Planområdet er avmerket som BB 9 i Kommunedelplan for Kirkeneshalvøya og avsatt til boligformål.

Gjeldende reguleringsplan

Regulering for Bjørkheim og Hesseng er stadfestet 05.07.1979, med endring 31.10.90, 24.02.94, 17.09.01.
Revidert 20.10.92

I regulering gjelder bestemmelsene i § 3 for eiendommen i Tangenveien 3.

5. MEDVIRKNING

5.2 Kunngjøringsinnspill

Innkommne kunngjøringsinnspill er opplistet, referert, kommentert og vedlagt.

Liste over kunngjøringsinnspill

Det er kun kommet en reaksjon på kunngjøringen i avisen.

1. Elin Magga og Svein Runar Ingebrigtsen 26.03.2007

Sammendrag av kunngjøringsinnspill

Elin Magga og Svein Runar Ingebrigtsen:

- Innspillet fokuserer på å videreføre stedets karakter som bl.a. et godt oppvekstmiljø for barn, valg av inn- og utkjøring, trafikkbelastning i området og utnyttelsesgraden av tomten. Innspillet er vedlagt i sin helhet.

Forslagsstillers kommentarer til kunngjøringsinnspill

Innspillet fra Elin Magga og Svein Runar Ingebrigtsen er hensyntatt i reguleringsforslaget når det gjelder adkomsten til eiendommen som er lagt til Myrullsvingen. Tangenveiens status som gang- og sykkelvei blir ikke berørt av vårt tiltak. Flere boliger vil medføre noe økt trafikk, men det anses som en ubetydelig økning som ikke vil endre kravene til veistandarden.

Høyder og volumer i byggeprosjektet vil ha andre størrelser enn småhusbebyggelsen som er i området fra før. Men utbygger vil gjennom reguleringsforslaget legge vekt på at bebyggelsen harmonerer i materialbruk og uttrykk.

Bebyggelsesstrukturen legger opp til et åpent fellesareal øst på tomten som blir relativt flatt, dels med østvendt helling.

I fbm offentlig ettersyn er det kommet inn innspill fra:

- Varanger Kraft; har el.anlegg i området som må hensyntas. Innspillet anses ivaretatt
- Reindriftsforvaltningen; ingen merknader
- Fylkesmannen i Finnmark; rekkefølgekrav i fbm utbygging av lekearealer. Innspillet anses ivaretatt
- Sametingets Kultur og miljøvernadv; ingen merknader, Innspillet anses ivaretatt
- Finnmark Fylkeskommune, Areal og Kulturvernvedelingen; ingen merknader. Innspillet anses ivaretatt.
- Naboene i Tangenveien 1e og 3; Svein Runar Ingebrigtsen/ Elin Magga, Siv M. Wollmann/Rolf-L. Nilsen. Innspillet anses ivarett, jfr. Endringer i bestemmelsene. Konkret går innspillet ut på følgende;

- Bygging av leiligheter i 3 etasjer ikke tillates, men reduseres til 2 etasjer
- At det ikke gis tillatelse til bygging av rekkehus
- At det stilles krav om at det bygges 4-mannsboliger slik at variasjonene i byggestil ikke blir for store.
- At byggeretning blir den samme som for eksisterende bebyggelse
- At ikke alle trær fjernes på eiendommen, men lar trær som står inntil eiendomsgrenser blir stående.
- At det ikke gis mulighet til å kjøre med bil fra eiendommen og ned på Tangenveien som er gang- og sykkelvei.

Kommentar;

Slik reguleringsbestemmelsene opprinnelig var utformet er det lite begrensninger i utforming av byggene. Illustrasjonene viser 2 bygningskropper med største lengde 23,5 m og 46,8, og høyder hhv 8m og 10,3 m. Utformingen av bygningskroppene er forsøkt brutt opp fasademessig med horisontale bånd, men det flate taket og den lange bygningskroppen (46,8 m) sammen med høyden gir et inntrykk av et meget stort bygg.

I området rundt er det boligbebyggelse av noe varierende karakter, men i stort er det snakk om små volumer og bygningskropper med inntil 2 etasjer og saltak. Den største bygningen harmonerer ikke med dette. Tangenlia Bokollektiv har en annen og større utforming, men har også saltak og 2 etasjer og den største bygningen henvender seg mer mot denne.

For å få en mer harmonisk utforming og bedre terrengtilpassning, samt til eksisterende småhusbebyggelse er det derfor foreslått endringer i bestemmelsene for å ivareta dette, blant annet maksimalt 2 etasjer, hovedmøneretning skal følge terrengkotene og saltak. Saltak foreslås også for å bygge inn evt. tekniske installasjoner.

Det er derfor foreslått ny §§ fellesbestemmelser, nye pkt. a – f, og i byggeområde nye pkt. b – d.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

I utredningen for planforslaget har forslagstiller vurdert følgende:

- Atkomst og parkering
- Sol og utsiktsforhold
- Boligstørrelser og tilgjengelighet
- Bebyggelsesstruktur i området, naboforhold
- Utearealer på tomten

- Adkomst og parkeringsforhold.

Vi har utredet mulighet for to atkomster, en fra Tangenveien og Myrullsvingen samt felles avkjøring/parkering fra Myrullsvingen med nabo(Omsorgsbygg)

Ut fra en totalvurdering har vi kommet til at ensidig adkomst med tilhørende parkering, fra Myrullsvingen, gir den beste løsningen. På den måte unngår man å komme i konflikt med Tangenveien som gang og sykkelvei. Parkeringen for boligene løses rasjonelt på tomtens øvre del. Tilgjengelighetskrav vil bli løst med en heis. Planen gjør det mulig å frigjøre store deler av tomten til utendørs oppholdsareal.

- Sol- og utsiktsforhold.

Alle leiligheter skal ha mulighet for uteplass med gode sol og utsiktforhold.

Leilighetene får privat uteplass på en side og svalgang på motsatt side.

-Bebyggelsesstruktur i området, naboforhold.

Området er preget av småhusbebyggelse hovedsakelig utført i tre. Ved E6 ligger noen større bygninger med ulike funksjoner. Nabotomtene er bebygde med eneboliger. På gnr 25, bnr 10 planlegges en utvidelse med omsorgsboliger og nabotomten vil utnyttes opp mot 50% BYA.

-Uteareal.

Boliger som ligger på bakkeplan får eget privat uteareal rett ut fra boligen. Det er planlagt felles uteoppholdsareal. Uteareal er planlagt sammenhengende og sentralt beliggende på tomten med bebyggelsen liggende henvendt mot fellesarealet som et tun. Bebyggelsen på tomten er samtidig plassert med avstand til tomtegrensene og gir en åpenhet i forhold til nabobebyggelse.

7. PLANSKISSEN

Reguleringsformål

Området reguleres til boligformål.

Grad av utnytting og høyder

Bebygde areal: 40 % BYA

Mønehøyde kote 64,1,

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen legges i en vinkel nord og syd på tomten. Fellesarealet ligger som et tun definert av bebyggelsen. Parkeringsplasser og carporter legges inntil tomtengrense i anviste områder.

Landskap

Bebyggelsen og adkomst, parkeringsløsning tilpasses tomten. Bjørkevegetasjon på tomten må i hovedsak fjernes i forbindelse med bygging, men utomhusarealet vil bli opparbeidet og beplantet etter bygging.

Trafikkforhold

Det planlegges avkjøring til tomten fra Myrullsvingen

Parkering og adkomst løses i forbindelse med Myrullsvingen nordvest på tomten.

Sosial infrastruktur

Disse forhold vil ikke bli berørt av reguleringsforslaget.

Teknisk infrastruktur

Det tas sikte på å koble seg til offentlig vann og avløp i området.

Estetikk og byggeskikk

Bygningene vil i volum og høyder være noe større enn eneboligene i nærområdet. Bebyggelsen skal i materialbruk og uttrykk tilpasses den bebyggelsen det er naturlig å sammenlikne seg med. Bygningene vil knyttes sammen med svalganger og ha felles heis.

Stedsutvikling

Sør-Varanger kommune er interessert i at Hesseng videreutvikles som nærmeste tettsted til Kirkenes. Det er behov for flere tilrettelagte boliger og boliger tilpasset husstander i etableringsfasen på Hesseng.

Barns interesser

På tomten tar man sikte på å opparbeide fellesareal egnet for aktiviteter og lek.

Universell utforming

Krav i plan og bygningsloven skal følges.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget kommer ikke i konflikt med overordnede planer og kommunens mål.

Trafikkforhold

Planforslaget vil ikke føre til vesentlig økt trafikk i Myrullsvingen. Gang- og sykkelvei i Tangenveien vil ikke bli berørt av forslaget. Parkering løses nordvest på tomten. Vi kan ikke se at forslaget medfører krav til oppgradering av eksisterende veinett.

Sosial infrastruktur

Med 18-21 nye husstander vil det ikke på nåværende tidspunkt være behov for oppgradering av tilbud i området.

Teknisk infrastruktur

Det tas sikte på å koble seg på offentlig vann og avløp.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen vil i materialbruk og uttrykk tilpasses bebyggelsen i området. Planforslaget medfører en viss fortetning av eksisterende bebyggelsesstruktur og høyder og volum vil være større enn eneboliger i nærområdet. Bygningene plasseres med en viss avstand til tomtegrense. Eksisterende bygninger på eiendommen skal rives.

Stedsutvikling

Forslagstiller kan ikke se at planforslaget vil utløse behov for oppgradering av de tilbud som finnes på Hesseng i dag. For Hesseng som tettsted er det positivt med et økt boligtilbud.

Barns interesser

Fellesarealet på tomten ansees som et tilskudd til området og vil være egnet for aktiviteter og lek.

Universell utforming

LHL Bygg AS har som målsetting å ha tilgjengelighet for alle.

ROS-vurdering

Det er foretatt en ROS-analyse i forbindelse med planleggingen. Analysen er foretatt etter skjema utarbeidet av Fylkesmannen og Direktoratet for sivilt beredskap (DSB`s) manualer og veiledere. Analysen tar kun utgangspunkt i ting som man forventer kan skje i fremtid.

ROS-analysen bidrar til planlegging og tiltak for å skape et trygt og godt miljø og har beredskap for effektivt å møte kriser. Dette forutsetter blant annet kjennskap til risikofaktorer for liv, miljø og materielle verdier. Det forutsetter videre kjennskap til egne sterke og svake sider knyttet til evne og mulighet for å forebygge at uønskede hendelser inntreffer og evne til å redusere skadevirkningene av de uønskede hendelser som faktisk skjer.

Det er foretatt en risikovurdering tilknyttet forskjellige problemstillinger som kan tenkes å være aktuelle. I denne analysen er følgende vurdert;

- hvilke uønskede hendelser som kan oppstå
- hvor sannsynlige de er
- konsekvensen av slike hendelser
- hvilke tiltak som kan motvirke risiko og skadeomfang

Mulige uønskede hendelser:

Potensielle risikoområder	Sannsynlighet	Konsekvensvurdering
a) Trafikkstøy	sannsynlig	Ufarlig
b) Trafikkstøv	sannsynlig	Ufarlig
c) Trafikkulykker	sannsynlig	Farlig
d) Snøras	Usannsynlig	Kritisk
e) Jord-/leirras (geoteknikk)	Lite sannsynlig	Farlig
f) Flom	Usannsynlig	-
g) Nye høyspentlinjer	Usannsynlig	Ufarlig

RISIKOVURDERINGSSKJEMA - Samfunnssikkerhet og beredskap

- Sjekkliste arealplanlegging og byggesak

Prosjekt/plan/sak:	Reguleringsplan Tangenveien 3 A
---------------------------	--

Naturbasert sårbarhet	Kontroll	Dato	Sign.
a) Er det i planområdet fare mht. snøskred? (www.skrednett.no)	Ok	15.08	BKM
b) Er det i planområdet fare mht. kvikkleireskred? (www.skrednett.no)	OK	15.08	BKM
c) Er det i planområdet fare mht. jordskred? (www.skrednett.no)	OK	15.08	BKM
d) Er det i planområdet fare mht. flom? (http://www.nve.no/)	OK	15.08	BKM
e) Er det i planområdet fare mht. radon? (http://radon.nrpa.no/)	UN	15.08	BKM
f) Er det i planområdet fare mht. spesielle værforhold? (lokale fenomener)	OK	15.08	BKM

Virksomhetsbasert sårbarhet			
------------------------------------	--	--	--

a) Er det i planområdet fare mht elektromagnetisk felt fra kraftledninger? (http://www.stralevernet.no/)	OK/SK	15.08	BKM
b) Medfører planforslaget risiko (ulykker, støy, støv, etc.) i forbindelse med nærhet til veitrafikk/transportnett, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplasser?	OK/SK	15.08	BKM
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?	OK	15.08	BKM

- OK= sjekket og i orden.
- UN= utredes nærmere i byggeprosessen
- IA= ikke aktuell i denne saken
- SK= se kommentar i vedlegg til sjekklista

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
- Kvikkleireskred
- Jordskred
- Flom
- Spesielle værforhold (lokale fenomener)
- Industrianlegg

Andre kommentarer i forhold til risikovurderingsskjemaet:

- Deler av området ligger såvidt innenfor det området som er markert som innflygningsområdet til Kirkenes lufthavn Høybuktmoen, på lik linje med Kirkenes sentrum.

Planen utløser for øvrig ingen nye problemstillinger som ikke har vært gjenstand for debatt i fbm dette reguleringsplanarbeidet og i fbm med reguleringsplan for Bjørkheim. Planen forventes ikke å få innvirkning i forhold til dagens beredskap hva angår brann, redning, og vann og avløp.

Forholdet til Konsekvensutredning.

Planforslaget er hjemlet og belyst i reguleringsplan for Bjørkheim og det er således ikke krav om konsekvensutredning, jfr. forskriftens § 3.