

BOLIGER PÅ HESSENG

Planskisse til prosjektavklaring

Forslagsstillers planbeskrivelse
Tangenveien 3A, Hesseng, Sør-Varanger kommune
Planskisse til prosjektavklaring
Reguleringsplan

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

Innhold

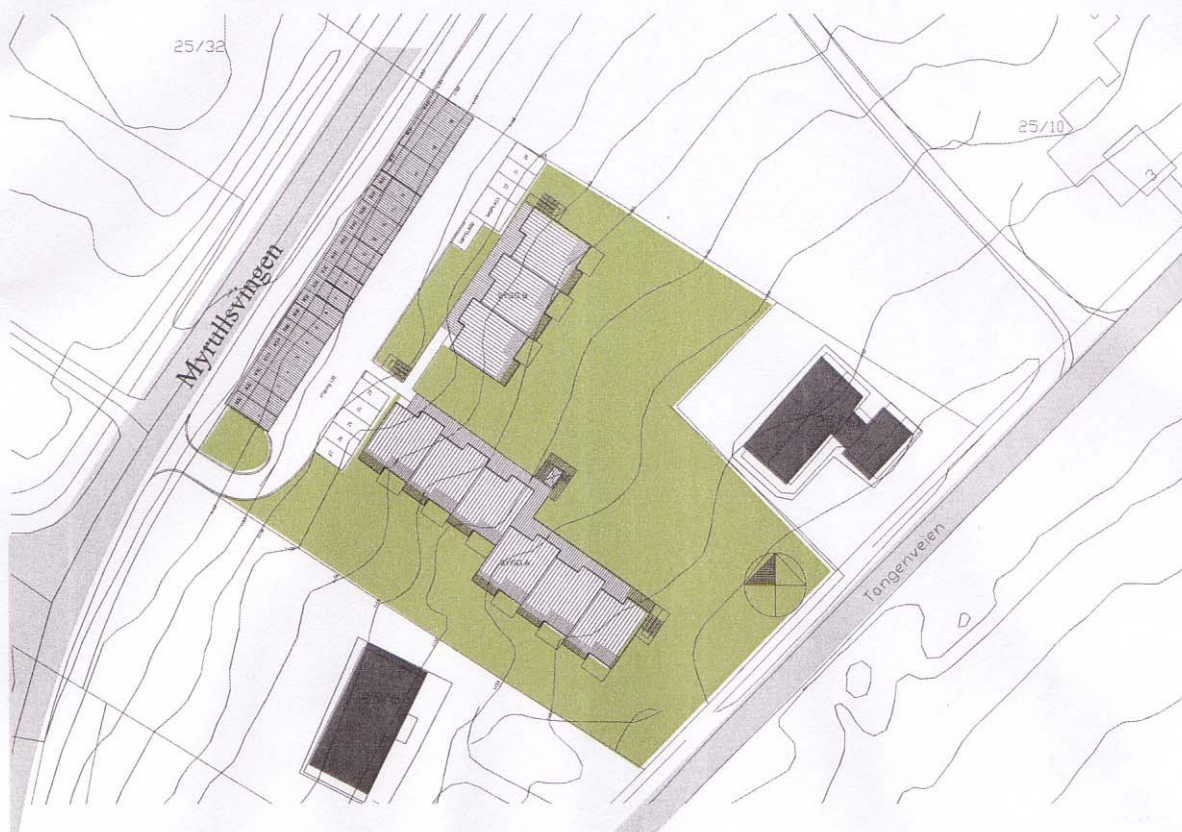
1. FORENKLET ILLUSTRASJON	3
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	3
2. BAKGRUNN.....	4
3. EKSISTERENDE FORHOLD	4
3.1 Lokalisering og bruk	4
4. PLANSTATUS.....	5
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	5
5. MEDVIRKNING	5
5.2 Kunngjøringsinnspill.....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

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

LHL Bygg AS er et ideelt selskap eiet 100 prosent av pasientorganisasjonen LHL (Landsforeningen for hjerte- og lungesyke). LHL Bygg AS ble etablert i 1967 blant annet for å skape et bedre tilbud av boliger tilpasset funksjonshemmede. De første boligene i LHL-regi var gjennomgangsboliger bygget i Fyllingsdalen i Bergen. I de påfølgende årene ble det i gangsett tilsvarende prosjekter flere steder i landet. De statlige tilskuddsordningene for omsorgsboliger satte i en periode stor fart i utbyggingen, i hvor LHL Bygg deltok i stor skala i samarbeid med kommuner over hele landet.

LHL Bygg AS har i dag 25 ansatte hvorav 18 holder til i administrasjonen på Sandaker i Oslo.

Vi har følgende kompetanse:

- Utvikling av eiendom og ledelse av byggeprosjekter.
- Arkitektjenester for alle typer boligbygg, omsorgsboliger, sykehjem og andre helsebygg.
- Forvaltning av borettslag, sameier, stiftelser og utleieboliger. Selskapet forvalter i dag 38 borettslag.

Helsepolitisk og lokal forankring

Dagens LHL Bygg AS utvikler, prosjekterer, bygger og forvalter boliger, tilrettelagte boliger for eldre, boliger for unge i etableringsfasen og andre grupper med behov for tilrettelagte boliger – gjerne gjennom prosjekter som henvender seg også mer generelt til boligmarkedet.

Virksomheten er landsdekkende og selskapet har et utstrakt samarbeid med mange kommuner. En viktig medspiller i våre boligprosjekter er LHLs lokallag rundt omkring i landet. Gjennom lokallagenes medvirkning får prosjektene en lokal forankring.

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.

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. Planområdets 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 snaufjell 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 regulering

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.

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.

- Boligstørrelser og tilgjengelighet.

Det tas sikte på å tilby leilighetsstørrelser som passer for flere grupper, og som kan la seg finansiere for husstander i en etableringsfase. LHL Bygg AS vil tilstrebe tilgjengelighet for alle. Leilighetene vil organiseres som borettslag, hovedsakelig med 2, 3 og 4- roms leiligheter.

-Bebyggelsesstruktur i området, naboforhold.

Området er preget av småhusbebyggelse hovedsakelig utført i tre. Ved E6 ligger noen større bygninger med ulike funksjoner. Nabetomtene er bebygd 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. I 2. og 3. etasjer har boligene balkong. 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 tomtегrensene og gir en åpenhet i forhold til nabobebyggelse.

7. PLANSKISSEN

Reguleringsformål

Området reguleres til boligformål.

Grad av utnytting og høyder

Bebygd areal: 35 % 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 tomtegrense 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 atkomst 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

LHL Bygg AS har som målsetting å oppføre boliger med tilgjengelighet for alle. Svalganger og heis vil gi god tilgjengelighet.

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 tomtgrense. 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.

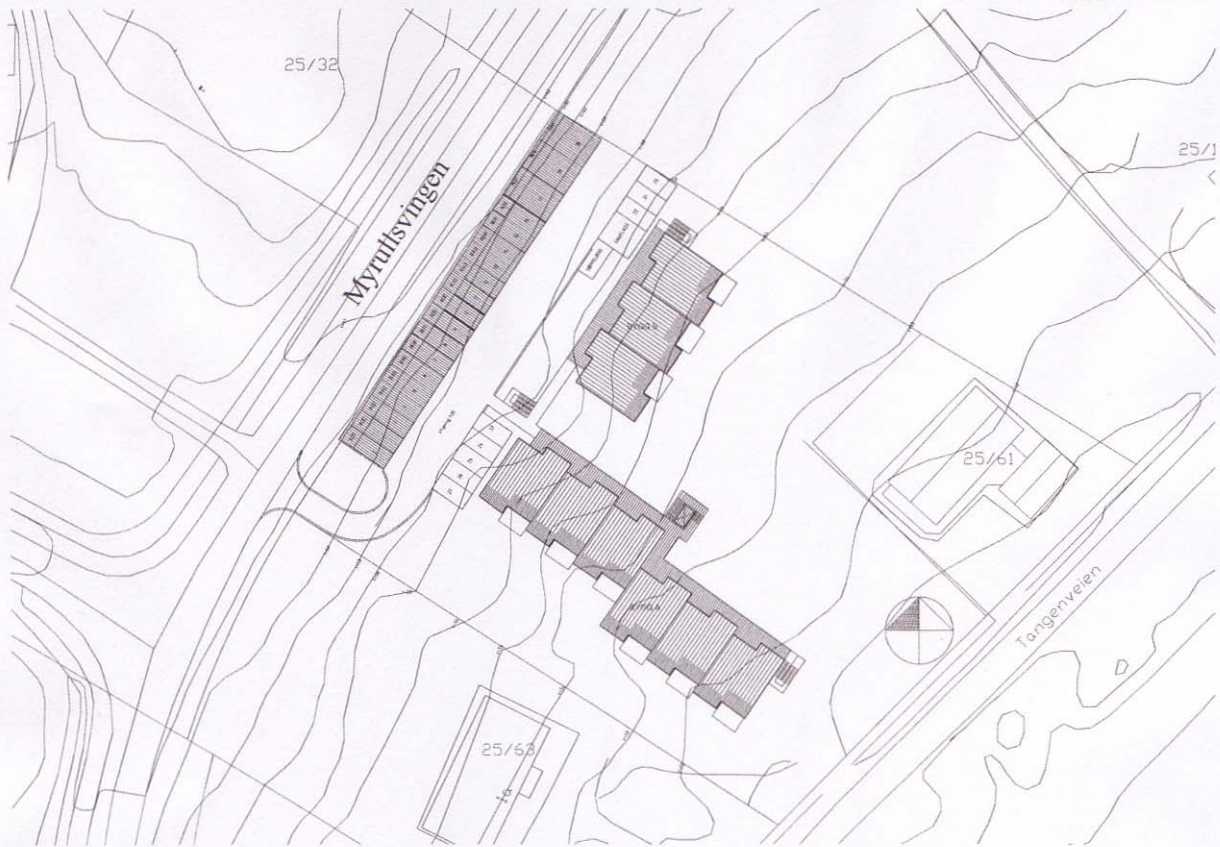
Universell utforming

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

9. ILLUSTRASJONER

Idéskisser.

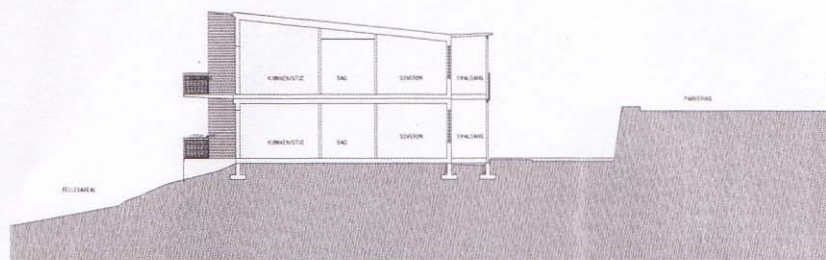




Bebyggelsesplan



Fasade mot sør



Snitt gjennom Bygg B