



Planbeskrivelse Reguleringsplan for Bugøynes Pleie - og omsorgssenter.

Dato; 15.01.05
Revidert; 25.05.05

1. Beliggenhet.

Planområdet ligger i Bugøynes, Sør-Varanger kommune, ca. 120 km fra Kirkenes.

2. Bakgrunn.

Planområdet omfattes i dag ikke av andre reguleringsplaner. Gjeldene plan i området er derfor Kommuneplanens arealdel, delplan for Sør-Varanger Vest. Området er avsatt til kombinert bebyggelse unntatt fritidsbebyggelse.

Videre har det har lenge vært et ønske om å få bygd pleie og omsorgssenter på Bugøynes. Økonomi og lokalisering har vært sentrale tema hittil i prosessen.

Formålet med planarbeidet kan oppsummeres med disse punktene;

- avklaring av arealbruken i området i henhold til Kommunestyrets vedtak
- få en hensiktsmessig sentrumsnær lokalisering som også ivaretar den særegne bebyggelsen på Bugøynes.

3. Saksgang.

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Sør-Varanger kommune Avis og Finnmarken januar 2005.

I forbindelse med varsel om oppstart har det kommet inn 8 uttalelser.

Fylkeskommunens areal – og kulturvernavdeling har også vært sentral i forarbeidet til planen, da med tanke på tilpassning til eksisterende bebyggelse. For øvrig har Statens Vegvesen merknader vedrørende utforming av kryss mot Fv 355, Varanger kraft i forhold til el.kraftanlegg, og både Fylkesmannens Miljøvern avdeling og Fylkeskommunen har merknader vedrørende lokaliseringen, da sett opp i mot den fremtidige planlagte bruken i arealplanen (som er under revisjon), som er byggeområde næring.

I forbindelse med offentlig ettersyn har det kommet inn 6 uttalelser

- Statens Vegvesen; utforming av bestemmelser i forhold til planlagt avkjørsel
- Varanger Kraft; utforming av bestemmelser i forhold til e.kraftanlegg.
- Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark; ingen merknader
- Sametingets kultur- og miljøvern avdelingen; ingen merknader
- Fylkesmannen i Finnmark, Miljøvern avdelingen
- Finnmark Fylkeskommune, areal- og kulturvern avdelingen; ingen merknader

4. Forhold til eksisterende planer/ vedtak.

Planens forhold til arealdelen i kommuneplanen er omtalt i pkt. 2. Planen erstatter ingen tidligere reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner.

5. Eierforhold.

Grunnen innenfor planområdet er i sin helhet eid av staten. Kommunen skal etter avtale med Finnmark Jordsalgs kontor foreta grunnerverv.

6. Beskrivelse av planområdet.

Planområdet omfatter et mindre areal i det sørvestre hjørnet på det som på folkemunne kalles "sjeteen", og består i hovedsak av oppmudrede masser fra Bugøyenes Havn.

Mot øst er havna, mot vest og nord er eksisterende bebyggelse, mot sør en høyde/fjell som heter Jonashaugen. Over sjeteen går også vann – og avløpsledninger og el.kraftledninger.

Planområdet er i dag ubebygget, men grenser i vest til bebyggelse i Østersandveien. I Pipolaveien er også bebyggelse. Fra tomte er det utsikt mot øst til havna, Bugøya og fjorden, mot nord mot et fiskebruk. Mot sør avgrenses området av en bratt skråning opp mot Jonashaug.

Det er gode solforhold om sommeren, men det kan være skygge fra Jonashaug når sola står lavere om våren og høsten.

Selve havna er godt beskyttet mot vær og vind av den nærliggende Bugøya. Dominerende vindretning er om vinteren fra nord/ nordvest, mens det om sommeren kan være sjenerende vind fra øst.

Bugøyenes har en særegen byggestil. Bygda ble ikke brent under krigen, men har tross det en ensartet bebyggelse.

Karakteristisk er den høye tettheten, hvor den klare avgrensningen skyldes landskapet, noe som i sin tur har påvirket husenes beliggenhet. Tettheten er klimaskjermende og understreker bebyggelsen som helhet. Gateløpene defineres klart av husene. Tilbygg, sjåer og uthus mellom husene forsterker tettheten ytterligere. Bebyggelsen har en jevn skala i 1 ½ - 2 etasjer, noe som gjør at bygningsmassen oppfattes som homogen. Bruken av trematerialer, farger og annen ensartet materialbruk underbygger også det homogene inntrykket av bebyggelsen.

7. Beskrivelse av planforslaget.

Ny avkjørsel/ adkomst må etableres. Innenfor planområde må det videre anlegges parkeringsarealer, gangarealer, utebelysning mv, som også må dimensjoneres for utrykningskjøretøy for brann, ambulanse og lignende.

Avkjørselen skal planlegges slik at denne kan ivareta en videre utnyttelse av sjeteen til utbyggingsformål. I området finnes allerede vann- og kloakknnett, samt el.kraftledninger.

I prosessen hittil har det vært dialog med Fylkeskommunen med tanke på utforming av selve bygget for å få dette tilpasset den lokale byggeskikk, samtidig som en må ivareta byggets funksjon som pleie – og omsorgssenter.

Ny adkomst fra Pipolaveien er lagt helt øst i planområdet. Dette vil gi lett adkomst også ved en senere utnyttelse av sjeteen.

8. Miljømessige forhold;

Dette forhold er avklart gjennom vedtakelsen av Kommuneplanens arealdel.

9. Beredskap.

Grunnforholdene i området er klarlagt gjennom befaringer og grunnundersøkelser.

Tomte er opparbeidet ved innspylte mudringsmasser i inntil 4,5 m tykkelse. Massene er hovedsakelig leire som stedvis er silt og sandig. Grunnundersøkelsene konkluderer med at prosjektet foreslås gjennomført med minimale terrenginngrep, at det må foretas noe masseutskiftning og at fiberduk må benyttes overalt der det skal legges sprengstein eller grus i grunnen. Det vises for øvrig til grunnundersøkelsens punkt 4, "geoteknisk vurdering".

Planforslaget utløser ingen andre beredskapsmessige hensyn som bør ivaretaes.

10. Konsekvenser.

Gjennom bygging av et pleie –og omsorgssenter vil det bli et tilbud til pleietrengende på Bugøyenes.

Når det gjelder lokaliseringen er denne akseptabel ut fra dagens situasjon. Eventuell fremtidig næringsvirksomhet vil kunne få et krav i forhold til støydempende tiltak. Dette må da tas med i en eventuell fremtidig reguleringsplan for den resterende delen av sjeeten.

Vedlegg; geoteknisk vurdering
 Snitt, fasader, sit.plan