



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Evjen, Bente Jorid Enhetsleder: Evjen, Bente Jorid, tlf. 78 97 74 92	Dato: 08.06.2017
Arkivsak: <arkivsaknr>	
Saksordfører: Kalliainen Hanne	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	039/17	15.08.2017
Kommunestyret	072/17	23.08.2017

2. GANGS BEHANDLING: DETALJREGULERING FOR SELSKAPSVEIEN 1

Vedlagte dokumenter:

20302015003_BESK Selskapsveien 1 060617
20302015003_BEST Selskapsveien 1 060617
20302015003_PL Selskapsveien 1
20302015003_ROS Selskapsveien 1

Dokumenter i saken:

2017010781 SELSKAPSVEIEN 1 REVIDERT DETALJREGULERING
2017010671 SELSKAPSVEIEN 1 REVIDERT DETALJREGULERING
2017008809 REVIDERT DETALJPLAN FOR SELSKAPSVEIEN 1 SAKSNR 15-2916
2017008098 REVIDERT DETALJPLAN FOR SELSKAPSVEIEN 1
2017001442 INNSPILL TIL DETALJPLAN SELSKAPSVEIEN 1- PARKERINGSOMRÅDET
2017001364 INNSPILL TIL DETALJPLAN SELSKAPSVEIEN 1
2016021385 VEDRØRENDE VIDERE BEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR SELSKAPSVEIEN 1
2016020728 UTTAELSE - FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR SELSKAPSVEIEN 1 GNR 23/485 SØR-VARANGER KOMMUNE - UTLAGT TIL HØRING/OFFENTLIG ETTERSYN
2016019970 UTTAELSE: FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR SELSKAPSVEIEN 1
2016018655 UTTAELSE TIL DETALJREGULERING FOR SELSKAPSVEIEN 1 - GBN 23/485
2016017853 MELDING OM VEDTAK I RÅDET FOR LIKESTILLING AV

- FUNSKSJONSHEMMEDE 30.08.16 - DETALJREGULERING FOR SELSKAPSVEIEN 1 - 1. GANGS BEHANDLING
- 2016017708 UTTAELSE VEDRØRENDE OFFENTLIG ETTERSYN AV DETALJREGULERING FOR SELSKAPSVEIEN 1
- 2016017555 UTTAELSE - FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR SELSKAPSVEIEN 1
- 2016017257 MELDING OM VEDTAK: 1. GANGS BEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR SELSKAPSVEIEN 1
- 2016017162 FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR SELSKAPSVEIEN 1 - UTLAGT TIL HØRING/OFFENTLIG ETTERSYN
- 2016016751 MELDING OM VEDTAK I UTVALG FOR PLAN OG SAMFERDSEL 16.08.16 - DETALJREGULERING FOR SELSKAPSVEIEN 1 - 1. GANGS BEHANDLING
- 2016014528 VEDRØRENDE PLANFORSLAG SELSKAPSVEIEN 1, PARKERINGSFORHOLD M.M 15-2916
- 2016012335 KORRIGERTE DOKUMENTER FOR PLANFORSLAG OG PARKERINGSFORHOLD M.M GBN 23/485
- 2016009103 VEDRØRENDE PLANFORSLAG SELSKAPSVEIEN 1, PARKERINGSFORHOLD M.M
- 2016007774 DETALJPLAN SELSKAPSVEIEN 1 KORRIGERT
- 2016004022 VEDRØRENDE FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR SELSKAPSVEIEN 1
- 2016002404 FORSLAG DETALJREGULERING SELSKAPSVEIEN 1
- 2015024933 UTTAELSE - DETALJREGULERING SELSKAPSVEIEN 1
- 2015024245 INNSPILL TIL DETALJREGULERING FOR SELSKAPSVEIEN 1 - GBN 23/485
- 2015023679 INNSPILL TIL DETALJREGULERING FOR SELSKAPSVEIEN 1 - GBN 23/485
- 2015023456 KORRIGERT VARSEL FOR OPPSTART AV PLANARBEID
- 2015022780 FORSLAG TIL VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING SELSKAPSVEIEN 1
- 2015021848 VEDRØRENDE OPPSTARTSMØTE OM DETALJREGULERING FOR SELSKAPSVEIEN 1
- 2015019680 BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE FOR OMREGULERING AV SELSKAPSVEIEN 1 - GBN 23/485
- 2015019279 VEDRØRENDE SELSKAPSVEIEN 1 SPØRSMÅL OM KONSEKVENsutREDNING
- 2015015885 SPØRSMÅL OM KONSEKVENsutREDNING - BRUKSENDRING 23/485 - SELSKAPSVEIEN 1

Kort sammendrag:

Planområdet for detaljregulering av Selskapsveien 1 ligger i Bjørnevatn. Planområdet er i dag regulert til offentlig formål. Forslagsstiller ønsker å endre formål og bruk av eksisterende bygningsmasse, samt mulig framtidig bygningsmasse til kombinert formål bolig/forretning/kontorer.

Faktiske opplysninger:

Planområdet for detaljregulering av Selskapsveien 1 ligger ved Grubeveien i Bjørnevatn. Tiltakshaver er Nordenstensvei 2 AS. Planområdet omfatter eiendommen Selskapsveien 1 (GBNR 23/485) og en del av eiendom som tilhører Sør-Varanger kommune (GBNR 23/2).

Tiltakshaver har fått tilsagn på kommunens eiendom innenfor planområdet.

Selskapsveien 1 er i dag regulert til offentlig formål i reguleringsplan for «Bjørnevatn Sentrum», og er registrert som legekontor, helsestasjon og ungdomsklubb. Eiendommen ble nylig solgt fra kommunen til Selskapsveien 1 AS. Forslagsstiller ønsker å endre formål og bruk av eksisterende bygningsmasse, samt mulig framtidig bygningsmasse til kombinert formål bolig/forretning/kontorer.

Detaljreguleringen ble behandlet første gang i utvalg for plan og samferdsel 16.08.16, der planen ble vedtatt utlagt til offentlig ettersyn i 6 uker.

Planforslaget regulerer området til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg, jf. plan- og bygningsloven § 12-5

- Bolig/Forretning/Kontor

Hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven § 12-6

- Gul sone, iht. T-1442

Høring

Det kom inn 6 uttalelser ila av høringsperioden.

Fylkesmannen i Finnmark, av 05.09.2016

Fylkesmannen hadde følgende merknader:

Plannavn: Plandokumentene er angitt med ulike navn, dokumentene skal ha gjennomgående navnsetting.

Rådmannens kommentar: Navn er endret til å ha gjennomgående navnsetting.

Estetikk: Kommunen har ansvar for å sikre estetisk kvalitet. Ber kommunen om å stille krav i bestemmelsene som sikrer en god estetisk utforming av bebyggelsen.

Rådmannens kommentar: Det er utformet bestemmelser som sier noe om volumer, høyder og takform. Området rundt eiendommen har ikke enhetlig bygningsmorfologi. Rådmannen ser derfor ikke grunn til å legge flere føringer for estetisk utforming av bebyggelsen på eiendommen.

Støy: Ber om at kommunen tallfester støygrense i bestemmelsene, eller tar inn følgende bestemmelse «Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012 gjøres gjeldende for planen.» Reguleringsbestemmelsene bør ha rekkefølgebestemmelse som sikrer at aktuelle støytiltak iverksettes seinest samtidig med utbyggingen. Alle nye reguleringsplaner bør vise støysonekart som er tilgjengelige innenfor planområdet på egnet måte. Fylkesmannen anbefaler at støysoner markeres på plankartet som «hensynssone», jf. plan- og bygningslovens § 11-8 bokstav a.

Rådmannens kommentar: Fylkesmannens forslag til bestemmelse er tatt inn i bestemmelsene, i tillegg er støysone er tatt inn som hensynssone i plankart. Det er ikke tatt inn rekkefølgebestemmelse, da Rådmannen mener støytiltakene vil bli ivaretatt i byggesaken.

Barn og unge: Fylkesmannen forventer at hensynet til barn og unge blir ivaretatt i det videre planarbeidet. Vi anbefaler at det stilles krav om at det skal avsettes lekearealer innenfor planområdet.

Rådmannens kommentar: Det er stilt krav i bestemmelsene om at det skal settes av lekeareal.

Virkninger av planforslaget: Foreslår at kapittel 8 i planbeskrivelsen endrer navn fra «konsekvenser av planforslaget» til «virkninger av planforslaget».

Rådmannens kommentar: Navn på kapittel 8 er endret i tråd med Fylkesmannens forslag.

Finnmark fylkeskommune, av 03.10.2016

Fylkeskommunen har ingen merknader til planforslaget.

Sametinget, av 25.08.2016

Sametinget har ingen merknader til planforslaget.

Coop Finnmark SA, mottatt 26.08.2016

Coop Finnmark er sterkt i mot planforslaget. Coop leier ut bygget til NAVI, og har behov for alle parkeringsplassene som er på deres eiendom i dag. De har tilrettelagt for motorvarmeuttak på denne delen av parkeringsplassen. Coop ser at de deponerer snø på kommunens eiendom. Det ønsker de å fortsette med, gjerne sammen med utbyggerne av Selskapsveien 1. De er også åpne for å kjøpe denne delen av kommunens eiendom.

Coop antar at en ombygging av denne typen vil medføre økt trafikk til og fra Selskapsveien 1. De ønsker derfor at inn- og utkjøring skal skje på egen tomt.

Coop har allerede slitt en del med at andre har parkert på deres parkeringsarealer.

Det eksisterer ikke noen avtale mellom Coop Finnmark og utbygger om felles parkering. Det har ikke vært dialog mellom partene om dette.

Rådmannens kommentar: Kommunen har sammen med tiltakshaver og Coop kommet frem til en løsning som både Coop og tiltakshaver er enige i. Eiendommen til Coop er tatt ut av planen, og tiltakshaver skal løse parkering på egen tomt. Tiltakshaver får fortsette å benytte inn- og utkjøring over Coop sin parkeringsplass.

Statens vegvesen, av 23.09.2016

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Rådet for likestilling av funksjonshemmede, av 30.08.2016

Rådet er fornøyd med at universell utforming ivaretas i planbeskrivelsen. Saksfremlegget endres i forhold til at det står "ikke relevant" til "ivaretatt i planbeskrivelsen".

Rådmannens vurdering:

Rådmannen stiller seg bak forslaget til detaljregulering for Selskapsveien 1, slik det fremkommer av denne saken med vedlegg.

Rådmannen stiller seg bak ansvarlig søkers vurderinger i planbeskrivelsen om planens forhold til naturmangfoldsloven.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Detaljreguleringen avsetter nye arealer til forretning/kontor.

Infrastruktur:

Ikke relevant.

Barn og ungdom:

Det er tatt inn bestemmelse om at det skal settes av 50 kvm lekeareal innenfor planområdet.

Folkehelse:

Ikke relevant.

Kompetansebygging:

Ikke relevant.

Økonomi:

Ikke relevant.

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

Universell utforming er ivaretatt i planbeskrivelsen.

Alternative løsninger:

Alternativ til innstilling:

Forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering av Selskapsveien 1, planID 2015003, bestående av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse, revidert 06.06.17
- Planbestemmelser, revidert 06.06.17
- Plankart, revidert 01.06.17
- ROS-analyse, revidert 07.06.17

Begrunnelse:

Kommunestyret finner at detaljreguleringen ivaretar de merknader som er innkommet på en tilfredsstillende måte. Kommunestyret støtter seg til rådmannens vurderinger over, og de vurderinger som framkommer av plandokumentene.

Behandling 15.08.2017 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Kalliainen Hanne

Enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 039/17:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering av Selskapsveien 1, planID 2015003, bestående av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse, revidert 06.06.17
- Planbestemmelser, revidert 06.06.17
- Plankart, revidert 01.06.17
- ROS-analyse, revidert 07.06.17

Begrunnelse:

Kommunestyret finner at detaljreguleringen ivaretar de merknader som er innkommet på en

tilfredsstillende måte. Kommunestyret støtter seg til rådmannens vurderinger over, og de vurderinger som framkommer av plandokumentene.

Behandling 23.08.2017 Kommunestyret

Saksordfører: Kalliainen Hanne

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Kommunestyret sitt vedtak i sak 072/17:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering av Selskapsveien 1, planID 2015003, bestående av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse, revidert 06.06.17
- Planbestemmelser, revidert 06.06.17
- Plankart, revidert 01.06.17
- ROS-analyse, revidert 07.06.17

Begrunnelse:

Kommunestyret finner at detaljreguleringen ivaretar de merknader som er innkommet på en tilfredsstillende måte. Kommunestyret støtter seg til rådmannens vurderinger over, og de vurderinger som framkommer av plandokumentene.

Nina Bordi Øvergaard
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -