



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: Trasti, Vegar Nilsen Enhetsleder: Trasti, Vegar Nilsen, tlf. 78 97 74 91	Dato: 24.11.2017
Arkivsak: <arkivsaksnr>	
Saksordfører: Kalliainen Hanne	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	071/17	05.12.2017

PLANINITIATIV OM DETALJREGULERING FOR COOP SANDNES

Vedlagte dokumenter:

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE OM DETALJREGULERING FOR COOP SANDNES
Notat etablering av Extra på Sandnes i Sør-Varanger
713952 Avklaring forholdet til KU-bestemmelser i PBL_051117
SKISSE FORELØPIG COOP SANDNES_270917
PLANOMRÅDE FORELØPIG COOP SANDNES_221117
Utsnitt gjeldende arealplaner

Dokumenter i saken:

2017020776 PLANLEGGING AV OPPSTARTMØTE VEDRØRENDE
DETALJREGULERING GBN 23/2/950

Kort sammendrag:

Coop Finnmark planlegger etablering av en ny Extra butikk på Sandnes. Ut fra dagens og framtidig boligstruktur i området vurderer de kundegrunnlaget som meget tilfredsstillende, med tanke på å etablere en butikk på ca. 1.500 m². Planleggingen tar utgangspunkt i et konsept som tidligere er etablert på steder som Kautokeino, Lakselv og Alta.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til industri, mens naboeiendommen i sør er avsatt til handel. I gjeldende reguleringsplan fra 1984 er området avsatt til industri, og naboeiendommen i sør avsatt til forretningsbebyggelse.

Kommuneadministrasjonen og forslagsstiller hadde oppstartsmøte 16.11.17.

Ettersom eiendommen i overordnet plan er avsatt til industri vil en detaljregulering for forretning stride med denne planen. Planinitiativet legges derfor fram for Utvalg for Plan og Samferdsel etter reglene i plan- og bygningslovens § 12-8 for avgjørelse.

Faktiske opplysninger:

Coop Finnmark planlegger etablering av en ny Extra butikk på Sandnes.

Forslagsstiller/tiltakshaver: Coop Finnmark SA

Plankonsulent: Multiconsult AS

Aktuelle tomt er gnr 23, bnr 2, fnr 950, samt deler av gnr. 23, bnr. 2.

Gnr 23, bnr. 2 eies av Sør-Varanger kommune, bruk av denne eiendommen avhenger av en egen avtale mellom kommunen og tiltakshaver.

Ut fra dagens og framtidig boligstruktur i området vurderer de kundegrunnlaget som meget tilfredsstillende, med tanke på å etablere en butikk på ca. 1.500 m². Planleggingen tar utgangspunkt i et konsept som tidligere er etablert på steder som Kautokeino, Lakselv og Alta.

Vedlagt følger en skisse som viser mulige løsninger for plassering av bygg og parkeringsareal samt trafikkløsninger. Det understrekes at dette er en foreløpig skisse og at endelige løsninger må avklares gjennom en evt. detaljregulering.

I kommuneplanens arealdel (vedtatt 05.10.05) er området avsatt til industri (BN11), mens naboeiendommen i sør er avsatt til lokalt senterområde (BS 1). Se vedlegg «utsnitt gjeldende arealplan», figur 1. I gjeldende reguleringsplan fra 1984 er området avsatt til industri, og naboeiendommen i sør avsatt til forretningsbebyggelse. Se vedlegg «utsnitt gjeldende arealplan», figur 2.

Kommuneadministrasjonen og forslagsstiller hadde oppstartsmøte 16.11.17, referat fra oppstartsmøtet følger vedlagt.

Ettersom eiendommen i overordnet plan er avsatt til industri vil en detaljregulering for forretning stride med denne planen. Planinitiativet legges derfor fram for Utvalg for Plan og Samferdsel etter reglene i plan- og bygningslovens § 12-8 for avgjørelse.

Utdrag fra plan- og bygningsloven (pbl.), med rådmannens **utheving**:

«§ 12-8. *Oppstart av reguleringsplanarbeid*

Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles.
Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først

legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering.

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

Forslagsstilleren skal alltid kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Registrerte grunneiere og festere i planområdet, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp.

Ved varsel om oppstart og kunngjøring skal avgrensningen av planområdet angis.»

(lovens paragraf ble endret med ikrafttredelse 01.07.17).

Rådmannens vurderinger:

Etter endringen i pbl. av 01.07.17, er det nå lagt større vekt på betydningen av oppstartsmøte og planinitiativ-fasen, hvor kommunen på et tidlig tidspunkt kan ta stilling til planspørsmålet. I Sør-Varanger kommune er ikke rådmannen delegert myndighet til å ta stilling til dette når et planforslag er i strid med overordnet plan. Dette ligger til Utvalg for Plan og Samferdsel, imidlertid er det nå lovfestet at forslagsstiller kan kreve planspørsmålet forelagt Kommunestyret for endelig avgjørelse, dersom utvalget skulle stille seg negativ.

Rådmannen for positiv til etablering av en dagligvarebutikk på Sandnes. Området har de seinere år hatt en vekst og flere boligområder (delområder) er allerede planlagt eller under planlegging. I tillegg planlegges en ny skole felles for Bjørnevattn og Sandnes (Skole 9910). For beboerne i dette området vil det være positivt med en slik etablering da avstanden til nærmeste dagligvarebutikk blir vesentlig redusert. Selv om folks kjøpevaner i dag i stor grad innebærer bruk av bil, vil nærheten til butikk bidra til redusert behov for nettopp bruk av bil. Dette vil selvfølgelig også være positivt for de som ikke har bil. Dette kan slik rådmannen ser det være et positivt bidrag i forhold til blant annet statlige planretningslinjer om samordna bolig, transport og arealplanlegging og folkehelse.

Et viktig element i planleggingen av dagligvarebutikk vil være trafikale forhold. Tomta er plassert ved Fv. 885 som i dag har en del trafikk, både fra boligområder i området Bjørnevattn og Sandnes men også nærings- og industrietableringen i Sandnesdalen og Bjørnevattn, inkludert Sydvaranger gruver (per dato ikke i drift). Det er Statens vegvesen som er ansvarlig myndighet for fylkesveien og rådmannen forventer at det vil bli stilt krav til utforming og løsninger i tråd med gjeldende håndbøker. Rådmannen mener at det er spesielt viktig å finne gode, trafikksikre løsninger for gående og syklende, samt kollektivtrafikk i området.

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:

Planarbeidet synes å være i tråd med satsningsområdet i Kommuneplanens samfunnsdel, kapittel 7.2 Næringsutvikling.

Infrastruktur:

Kommunal hovedvannledning som forsyner Kirkeneshalvøya med vann går gjennom området. Denne må hensyntas i planarbeidet og sikres i anleggs og driftsfasen.

Barn og ungdom:

Vurderes nærmere i planarbeidet.

Folkehelse:

Vurderes nærmere i planarbeidet.

Kompetansebygging:

ikke relevant

Økonomi:

ikke relevant

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

Hensynet til UU må ivaretas i planen, Rådet for likestilling av funksjonshemmede vil ved høring av planforslaget kunne gi uttalelse til planen.

Alternative løsninger:**Alternativ til innstilling:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 beslutter Utvalg for Plan og Samferdsel at planinitiativ for Coop Sandnes skal stoppes.

Begrunnelse:

Forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 finner Utvalg for Plan og Samferdsel at planinitiativ for Coop Sandnes kan igangsettes som et privat planforslag (Detaljregulering for Coop Sandnes). Det stilles følgende vilkår:

- Før planforslag kan fremmes (etter pbl § 12-11) skal det foreligge avtale med evt. berørte naboer (naboeiendommer).

Begrunnelse:

Utvalg for Plan og Samferdsel stiller seg positiv til planspørsmålet og støtter seg for øvrig til rådmannens vurderinger i saksframstillingen over og vedlagte referat fra oppstartsmøte.

Behandling 05.12.2017 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Kalliainen Hanne

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 071/17:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 finner Utvalg for Plan og Samferdsel at planinitiativ for Coop Sandnes kan igangsettes som et privat planforslag (Detaljregulering for Coop Sandnes). Det stilles følgende vilkår:

- Før planforslag kan fremmes (etter pbl § 12-11) skal det foreligge avtale med evt. berørte naboer (naboeiendommer).

Begrunnelse:

Utvalg for Plan og Samferdsel stiller seg positiv til planspørsmålet og støtter seg for øvrig til rådmannens vurderinger i saksframstillingen over og vedlagte referat fra oppstartsmøte.

Nina Bordi Øvergaard
rådmann

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