



SØR-VARANGER KOMMUNE
PLAN- OG UTVIKLING

Multiconsult Norge AS
Tromsø

Vår ref.: Saksnr.: 17/2737/3	Deres ref.:	Dato: 24.11.2017
Saksbehandler: Vegar Nilsen Trasti	Telefonnr.: 78 97 74 91	Epostadresse: postmottak@svk.no

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE OM DETALJREGULERING FOR COOP SANDNES

Det vises til oppstartsmøte den 16.11.17 om detaljregulering for Coop Sandnes, vedlagt følger referat fra dette møtet. Sak for behandling av planinitiativet vil bli lagt fram for Utvalg for Plan og Samferdsel iht. gjeldende møteplan.

Se vedlegg.

Med vennlig hilsen

Vegar Nilsen Trasti
arealplanlegger

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

Vedlegg: Referat fra oppstartsmøte 16.11.17

Kopi:
Coop Finnmark Sa

Postboks 100 9501 ALTA

Vedlegg 1:

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE OM DETALJREGULERING FOR COOP SANDNES

Dette dokumentet ble utfyllt av forslagsstiller ved innsendelse av bestilling av oppstartsmøte for privat forslag til detaljregulering.

Etter gjennomført oppstartsmøte er dokumentet ferdigstilt av kommunens saksbehandler og legges ved kommunens beslutning om planinitiativet kan videreføres eller ikke (jf. plan- og bygningslovens § 12-8 andre ledd).

1. Om planinitiativet

Plannavn	Ja/ Nei	Detaljregulering for Coop Sandnes
Initiativet gjelder	Ja	Privat plan
	Nei	Kommunal plan
	Ja	Detaljregulering
	Nei	Reguleringsendring
	Nei	Reguleringsendring etter PBL § 12-14 andre ledd
Planens formål/hensikt		Legge til rette for etablering av Coop Xtra butikk på ca. 1500 m ²
Tiltakets adresse/ planområdets beliggenhet		23/2/950
Berørte eiendommer (innen planområdet, samt naboer)		23/2/950 23/2/955 23/2/964 23/2/955
Utbyggingsavtale		Ble drøftet i oppstartsmøtet. Forslagsstiller må selv vurdere å be om en utbyggingsavtale, så tidlig som mulig i en planprosess.
Informasjon fra forslagsstiller i forkant av møte		Følgende er oversendt i forkant av møtet: <ul style="list-style-type: none">• KU-vurdering, inkl foreløpig planavgrensning og plankonsept.

2. Om forslagsstiller

Forslagsstiller/ tiltakshaver	Coop Finnmark SA
Planfaglig ansvar (navn, kontaktinfo)	Multiconsult Norge AS, Tromsø Tom Langeid, tom.langeid@multiconsult.no , 95190790

	Behov for innhenting av fagkompetanse etter PBL § 12-3: <ul style="list-style-type: none"> • Geoteknikk • Miljøgeologi • Vegplanlegging
--	--

3. Om oppstartsmøtet

Møtested	Plan- og utviklingsavd., Rådhuset i Kirkenes
Møtetidspunkt/dato	16.11.17 kl 12:00-13:30
Deltakere	<u>Fra kommunen:</u> Bente Jorid Evjen, arealplanlegger Vegar Nilsen Trasti, fagansvarlig arealplan <u>Fra forslagsstiller:</u> Anders Henriksen, Coop Finnmark SA Tom Langeid, Multiconsult AS
Referent	Vegar Nilsen Trasti

4. Saksopplysninger

Saksnr. i WebSak	17/2737
Planident	2030-2017006
Saksbehandler	Bente Jorid Evjen er saksbehandler. I perioden 20.11.17 til 09.12.17 er Vegar Nilsen Trasti saksbehandler

5. Forholdet til gjeldende planer og retningslinjer, samt annet pågående planarbeid

Gjeldende planer

Plantype	Plannavn	Beskrivelse	Vedtatt
Fylkes(del)plan			
Kommuneplanens arealdel (Forslag til KPA)		Avsatt til industri. Naboeiendom i sør avsatt til senterområde. (Avsatt til næringsbebyggelse. Naboeiendom i sør avsatt til sentrumsformål)	05.10.05
Kommunedelplan			
Områderegulering/ Reguleringsplan	Grøna Lund, Sandnes	Avsatt til industri. Naboeiendom i sør avsatt til forretning/kontor	15.05.84
Annet			

Planinitiativet SAMSVARER/STRIDER med gjeldende plan	SAMSVARER	STRIDER
Det legges opp til en omregulering, som i praksis handler om å flytte en formålsgrense.	Delvis	JA

Planer under arbeid

Plannavn	Beskrivelse	Vedtaksdato
	Ingen pågående planarbeider som grenser til området	

Statlige planretningslinjer (SPR), bestemmelser (SPB), med mer som er relevant for planarbeidet

Aktuell	SPR/SPB	Merknad
JA	2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	
NEI	2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	
NEI	2009 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene	
JA	1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen	
NEI	1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag	
NEI	2008 Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre	

6. Forhold til konsekvensutredninger

Tema	Merknad
Konsekvensutredning (KU)	Kf vedlagt notat.
Utredningstema jf. forskriften	Kf vedlagt notat.
Konklusjon om KU-plikt	Planarbeidet fanges hverken opp av § 6 eller § 7 i forskrift om konsekvensutredninger, og utløser dermed ikke automatisk utredningsplikt. Planarbeidet fanges opp av § 8, men vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og fanges således ikke opp av § 10.

	Dette innebærer at reguleringsarbeidet ikke utløser KU-plikt etter forskrift om konsekvensutredninger, og at reguleringsplanarbeidet gjennomføres som en ordinær prosess.
--	--

7. Viktige tema i planarbeidet

Tabellen under angir viktige, planfaglige tema som må vurderes evt. utredes i det videre planarbeidet, og som skal kommenteres nærmere i planbeskrivelsen. Forslagsstiller må selv, på bakgrunn av bl.a. innspill i varslingen, vurdere om det er flere forhold som er relevant å vurdere i saken.

Relevant	Tema	Merknad
NEI	Barn og unges oppvekstvilkår eller interesser	
NEI	By- og stedsutvikling	
JA	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.	
NEI	Friluftsliv	
NEI	Klimatilpasning/klimaendringer	
NEI	Landskap	
NEI	Natur og miljø	(naturmangfoldsloven)
NEI	Næringsinteresser	
NEI	Samiske interesser	
NEI	Reindrift	
NEI	Folkehelse	
JA	Teknisk infrastruktur	
JA	Trafikkforhold, transportbehov	
JA	Universell utforming	
JA	Uterom og grønnstruktur	
JA	Kulturminner og kulturmiljø	
NEI	Kriminalitetsforebygging	
NEI	Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	
NEI	Vannmiljø, jf. vannforskriften	
NEI	Jordressurser (jordvern)	
NEI	Naturressurser og mineralressurser	
NEI	Energiforbruk og energiløsninger	
NEI	Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	
NEI	Beredskap og ulykkesrisiko	
NEI	Sosial infrastruktur	
JA	Risiko og sårbarhet (ROS)	

	<ul style="list-style-type: none"> • Rasfare • Flomfare • Vind • Støy • Luftforurensning • Forurensning i grunnen • Beredskap og ulykkesrisiko • Andre relevante ROS tema 	
JA	Kartgrunnlag	Har eksisterende kartgrunnlag tilstrekkelig kvalitet med hensyn til eiendomsgrenser og høydekoter. Infrastruktur i grunnen.
	Gjennomføring	
	Annet	

8. Planprosessen

	Beskrivelse
Berørte grupper	Kommunen er ikke kjent med grupper som blir særlig berørt i området.
Forslag til prosess for medvirkning	Kunngjøring ved planoppstart. Offentlig ettersyn av planforslag. Planutvalget må ved utlegging til off. ettersyn vurdere om det skal holdes et offentlig møte (ref. pbl. § 12-11)
Krav til medvirkning	Lovens krav anses som tilstrekkelig
Felles plan -og byggesak	Muligheten for felles plan/ og byggesak: Jf. KPA § 1.3.19 ble drøftet i oppstartsmøtet. Det ble konkludert med at det ikke er nødvendig, da en behandling av byggesøknad vil bli behandlet innenfor lovens krav (3 uker).

9. Varsel om oppstart- krav til materiale

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet, og er gjort kjent med maler, standardtekster og adresseliste. Forslag til varslingsstekst og planavgrensning oversendes kommunen for godkjenning før varslings.

Oppgave	Merknad
Planavgrensning	Leveres i SOSI-format (versjon 4.5plan) og PDF (målestokk 1:1000 eller 1:500). I PDF filen skal riktig utskriftsformat angis.
Høring av planprogram samtidig med oppstartsvarsel (ved KU)	Ved krav om KU skal teksten i annonse og brev/webinfo suppleres med informasjon om offentlig ettersyn av planprogrammet.
Prosess for medvirkning	Beskrives.

<p>Annonse i lokalavisen</p> <ul style="list-style-type: none"> - redegjørelse for formålet med planen - tydelig beskrivelse av lokalisering - vurdering av KU plikt - frist for uttalelser og kontaktinfo - henvisning til webside for mer info - dato og sted for evt offentlig møte 	Egen annonse i Sør-Varanger Avis.
<p>Informasjon på Internett (bør inneholde mer informasjon enn avisannonsen)</p> <ul style="list-style-type: none"> - kartutsnitt med planavgrensning - tydelig beskrivelse av lokalisering - redegjørelse for formålet med planen - vurdering av KU plikt - frist for uttalelser og kontaktinfo - skal legges ut på kommunens hjemmeside + evt. på egen hjemmeside - dato og sted for evt offentlig møte 	<p>Informasjonen sendes til saksbehandleren for publisering på kommunens hjemmeside og evt. utlegging på servicekontoret. Kan inneholde henvisning til egen hjemmeside for mer informasjon.</p>
<p>Brev til berørte parter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - oversiktskart - kartutsnitt med planavgrensning - berørte Gnr./Bnr. - redegjørelse for formålet med planen - dagens planstatus - ønsket planstatus - type regulering - krav om KU eller ikke - frist for uttalelser og kontaktinfo 	Adresselisten og utskrift av kart skal legges ved brevet.

Etter gjennomført høring, sendes kopi av innspill til kommunen. Det samme gjelder referat fra møter, og lignende om planforslaget.

10. Innlevering av planforslag – krav til materiale

Planforslaget leveres i utgangspunktet kun elektronisk. Kommunen kan be om utskrift av hele eller deler av planforslaget ved behov.

Planforslaget skal utarbeides iht. gjeldende PBL med tilhørende forskrifter. Planer som avviker fra gjeldende regelverk vil bli returnert.

Innhold	Merknad
Plankart	Leveres i SOSI-format (versjon 4.5plan) og PDF (målestokk 1:1000 eller 1:500). I PDF filen skal riktig utskriftsformat angis.
Bestemmelser	Nasjonal MAL for planbestemmelser benyttes. Leveres i Word og PDF format.
Planbeskrivelse	Multiconsults MAL kan benyttes. Leveres i Word og PDF format.
ROS-analyse	Multiconsults MAL kan benyttes.

	Leveres i Word og PDF format.
Visualiseringsmaterial, illustrasjoner osv.	Leveres i PDF format, evt. annet bildeforamt etter avtale.
Kopi av varslingsbrevet med adresseliste	Sendes til kommunen ifm varsling
Kopi av innspill under varslingen	Leveres samlet sortert etter dato i PDF format innen 3 uker etter uttalelsesfrist.
Kopi av annonser	Leveres i PDF format samtidig med innspillene.

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til innhold og utforming av planforslaget.

Planforslaget blir ikke behandlet før materialet er komplett og iht. maler og avtale med kommunen på oppstartsmøtet.

Følgende tabell skal påføres planbeskrivelse og bestemmelser for utfylling av kommunen.

Planens ID:	
ArkivsakID:	
Varsel om oppstart:	
1.gangs behandling:	
Utlagt til offentlig ettersyn:	
Dato for siste revisjon:	
2.gangs behandling:	
Dato for vedtak i kommunestyret:	

Følgende tabell skal påføres ROS-analyse og konsekvensutredningen for utfylling av kommunen.

Planens ID:	
ArkivsakID:	
Dato:	
Dato for vedtak i kommunestyret:	

11. Møtenotater og Protokollering av uenigheter om planinitiativet

Møtenotater:

Innsendte skisse til oppstartsmøtet berører arealer utover Coop sin tomt. Forslagsstiller viste til at skissen tar utgangspunkt i fra et tilsvarende prosjekt i Kautokeino. Det ble presisert at dette kun er en skisse som viser mulige løsninger innenfor området. Endelig løsning må avklares nærmere gjennom en planprosess med tanke på naboer og offentlige myndigheter.

Kommunen gjorde det klart at planinitiativet må legges fram for avgjørelse i Utvalg for Plan og Samferdsel, jf. reglene i pbl § 12-8. Dette fordi planinitiativet strider med gjeldende overordnet plan, utvalget er delegert planmyndighet i Sør-Varanger kommune.

Kommunen var opptatt av at det må lages gode trafikale løsninger, spesielt for gående og syklende. Kommunen ba om at planavgrensningen utvides til å inkludere lengre strekning på Fv. 885. Det vil være i Coop sin interesse at de trafikale løsningene oppleves som gode av potensielle kunder.

Kommunal hovedvannledning går gjennom området som er tenkt benyttet til trafikk- og parkeringsareal. Man er usikker på hvor denne eksakt ligger og denne må derfor påvises. Hovedvannledningen må hensyntas både i anleggs og driftsfasen.

Kommunen poengterte at byggets plassering må ta hensyn til branntekniske krav.

Multiconsult har igangsatt grunnundersøkelser i området for å kunne vurdere tomtas egnethet og hvilke tiltak som eventuelt må gjøres i området før det kan bebygges. Kommunen ba om at konklusjonene i rapporten skrives på et språk som er alminnelig forståelig.

Protokollering av uenighet:

Kommunen påpekte at innsendte skisse beslaglegger vesentlig del av naboens tomt og spurte derfor om det forelå noen avtale med nabo om dette. Forslagsstiller har ikke inngått avtale eller dialog om dette med naboene ennå, men har til hensikt å gjøre dette når kommunen har tatt stilling til planspørsmålet.

Forslagsstiller mente at naboene ville nyte godt av ny avkjørsel fra Fv. 885 og derfor må belage seg på å bidra til denne. Kommunen mente at den som utløser et tiltak også er den som må ta kostnadene med gjennomføring. Kommunen anser naboer som «uskyldig part» og at man ikke uten videre kan kreve at naboene bidrar. Gjennomføring vil være avhengig av en avtale partene seg imellom. Naboer vil også være part i plansaken og vil der kunne medvirke til planen. Kommunen påpekte at dersom naboer blir skadelidende kan ikke kommunen uten videre fremme planforslaget til behandling, da kommunen i så fall kan komme i et erstatningsspørsmål. Diskusjonen ble avsluttet med at forslagsstiller lovet å innlede dialog med naboer i planarbeidet og prøve å komme til en minnelig avtale med disse.

12. Framdrift

Sør-Varanger kommune har informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven.

Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken er 12 uker med mindre annet er avtalt. Videre framdrift er bla avhengig av hvilke innspill som kommer under offentlig ettersyn.

1. steg i prosessen videre	Ansvar
Etter oppstartsmøte må planinitiativet legges fram for Utvalg for Plan og Samferdsel, jf. reglene i pbl § 12-8. Dette fordi planinitiativet strider med gjeldende overordnet plan, utvalget er delegert planmyndighet i Sør-Varanger kommune.	Kommunen

13. Gebyr

Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gjeldende gebyrregulativ er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: www.svk.no under Planer/Forskrifter/Gebyrer.	
Gebyrer	Beregnes ut i fra kommunens til enhver tid gjeldende regulativ, med utgangspunkt i at saken er en «middels tung» sak.
Fakturaadresse	Coop Finnmark SA, Postboks 100, 9501 Alta Organisasjonsnr. 981 397 568

14. Endringer av planmaterialet etter off. ettersyn/høring

Prosess	Ansvar
Sammenstilling og oversendelse av merknader	Saksbehandler
Merknadsbehandling	Planansvarlig/forslagsstiller
Større endringer av planmaterialet	Forslagsstillerens planansvarlig
Mindre endringer i planmaterialet	Saksbehandler
Saksframlegg for sluttbehandling	Saksbehandler

Endringer i planmaterialet som følge av innkomne innspill/merknader etter offentlig ettersyn/høring skal skje i dialog mellom kommunen og forslagsstiller/planansvarlig. Større endringer gjennomføres av forslagsstillerens planansvarlig mens mindre endringer kan forestås av kommunen (saksbehandler) etter en konkret vurdering.

Oppdatering av plankart etter behandling etter plan- og bygningsloven i kommunen gjennomføres av forslagsstiller/planansvarlig på forespørsel fra kommunen. Oppdatert plankart sendes kommunen i pdf og SOSI format med mindre annet er avtalt.

15. Godkjenning av referatet

Referatet og Sør-Varanger kommunes merknader og innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted.

Konklusjonene er derfor foreløpige, og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Nye opplysninger, endrede rammebetingelser, rutiner og politikk kan føre til endrede planfaglige vurderinger.

Innspill fra berørte parter, herunder naboer, offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner med mer kan føre til krav om endring av prosjektet, og/eller framdriften av det.

Referat, datert 24.11.17

Referatet oversendes forslagsstilleren.

Eventuelle merknader til referatet skal oversendes saksbehandleren innen 1 uke fra mottaksdato.