



SØR-VARANGER KOMMUNE
Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG

Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Trasti, Vegar Nilsen	Dato: 17.02.2021
ArkivsakID: 21/137	
Saksordfører: Kurthi, Sigbjørn O	

Behandling i utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	08/2021	09.03.2021

Planendring etter forenklet prosess - Detaljregulering for Domuskvartalet

Innstillinger fra behandling i råd og utvalg:

09.03.2021 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Kurthi, Sigbjørn O

Forslag Arbeiderpartiet foreslått av Bergeng, Lena Norum:

Nytt pkt. 2 Utvalg for plan- og samferdsel presiserer at frikjøp av parkeringsplasser vil ikke være et alternativ ved neste byggetrinn. Tapte parkeringsplasser må erstattes med nye parkeringsplasser ved neste byggetrinn.

Forslag Alternativt vedtak foreslått av Grongstad, Øyvinn S.:

Utvalg for plan og samferdsel ønsker ikke å behandle denne sak som en mindre endring, og ber derfor om at det sendes inn søknad om ordinær reguleringsplanendring. Dette på bakgrunn av parkeringsproblematikken i saken.

Innstillingen og tilleggforslaget fra AP ble enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 08/2021:

Utvalg for plan og samferdsel vedtar planendring av detaljregulering for Domuskvartalet med planbestemmelser revidert 11.02.21, planID 5444-2017001.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd.

Begrunnelse:

Utvalg for plan og samferdsel vurderer at planendringen ikke går utover hoveddrammene i reguleringsplanen og ikke berører viktige natur- og friluftsområder, jamfør rådmannens saksutredning. Endringen er vurdert innenfor reglene for planendring etter forenklet prosess etter reglene i plan- og bygningslovens § 12-14 andre og tredje ledd, jamfør rådmannens saksutredning.

Nytt pkt. 2 Utvalg for plan- og samferdsel presiserer at frikjøp av parkeringsplasser vil ikke være et alternativ ved neste byggetrinn. Tapte parkeringsplasser må erstattes med nye parkeringsplasser ved neste byggetrinn.

Rådmannens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og samferdsel vedtar planendring av detaljregulering for Domuskvartalet med planbestemmelser revidert 11.02.21, planID 5444-2017001.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd.

Begrunnelse:

Utvalg for plan og samferdsel vurderer at planendringen ikke går utover hoveddrammene i reguleringsplanen og ikke berører viktige natur- og friluftsområder, jamfør rådmannens saksutredning. Endringen er vurdert innenfor reglene for planendring etter forenklet prosess etter reglene i plan- og bygningslovens § 12-14 andre og tredje ledd, jamfør rådmannens saksutredning.

Forslag til alternativ løsning (dersom det er vurdert at det ikke er nødvendig, kryss av):

Utvalg for plan og samferdsel avslår søknaden om planendring av detaljregulering for Domuskvartalet. Søknaden av 12.01.21 og reviderte bestemmelser 11.02.21 forkastes.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd.

Begrunnelse:

Utvalg for plan og samferdsel begrunner selv sitt vedtak.

Kort sammendrag av innholdet i saken (ingress):

CooNor AS søker om endring av detaljregulering for Domuskvartalet.

Kommuneadministrasjonen har vurdert endringene å være av slik karakter at disse kan gjøres etter slik forenklet prosess som følger av plan- og bygningsloven § 12-14 annet og tredje ledd (tidligere kalt «mindre endring»).

Det søke om å endre planens rekkefølgebestemmelser og bestemmelser om parkeringskjeller for å åpne opp for en trinnvis utbygging av kvartalet. Utbyggingsplanene er redusert fra det opprinnelige og det ønskes i større grad å ta i bruk eksisterende bebyggelse. Det søkes derfor om at krav til bygging av parkeringskjeller kun vil gjelde for de deler av tomte som i dag ikke er bebygd. Krav til antall parkeringsplasser er ikke redusert, men følger av kommuneplanens parkeringsbestemmelser.

Søknaden legges fram for behandling etter plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd.

Vurdering før saksutredning:

Sør-Varanger kommunes saksutredninger bygger på utrednings- og informasjonsplikten i kommunelovens § 4 (...skal aktivt informere om egen virksomhet), i forvaltningslovens § 17 (... skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes) og ellers de særlover som måtte gjelde den enkelte sak).

Kommuneplanens samfunnsdel (2014-2026) sier:

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.

Det skal også gjøres vurderinger i forhold til ulike satsingsområder i kommuneplanen, samt endel andre viktige områder. Nedenfor er en opplisting av vurderinger som skal gjøres, hvor det er krysset av for om det er aktuelt for denne spesifikke saken. De aktuelle vurderingsområdene finnes deretter i den generelle saksutredningen).

Sett kryss	Ja	Nei
Næringsutvikling	X	
Infrastruktur	X	
Kompetansebygging		X
Folkehelse		X
Barn og ungdom		X
Universell utforming		X
Eldre		X
Samiske forhold		X
Økonomi		X
Finansiering		X

Næringsutvikling:

Planarbeidet er i tråd med delmålet om et mangfoldig og innovativt næringsliv, hvor arealdisponeringen skal legge til rette for vekst, gjennom fortetting og bruk av nye areal.

Infrastruktur:

Planarbeidet er i tråd med delmålet om styrking av Kirkenes, hvor strategien skal være å finne muligheter for byutvikling som tar hensyn til nye samfunns- og næringsbehov, samtidig som at viktige gjenreisningsmiljøer ikke svekkes. Planendringen berører strategien om gode parkeringsløsninger i boligområder og i sentrum, dette vurderes særskilt i saksutredningen.

Planendringen berører ikke øvrige satsingsområder, som er ivaretatt i behandlingen og vedtaket av reguleringsplanen.

Saksutredning (faktaopplysninger og rådmannens vurdering):

Forslag til mindre endring:

Sør-Varanger kommune har mottatt en søknad om «mindre» endring av detaljregulering for Domuskvartalet, planID 5444-2017001. Endringen i reguleringsplanen gjelder rekkefølgebestemmelsene og krav om parkeringskjeller.

Søker og forslagsstiller er CooNor AS

Plankonsulent er Fiskebeck prosjekt AS

Forslagsstiller ønsker å utnytte eksisterende bygningsmasse i Pasvikveien 2 og bygge på denne innenfor rammene av reguleringsplanens bestemmelser med tanke på utforming, byggehøyder og formål. Planens ordlyd i dag krever imidlertid at deler av bygget rives og bygges ut med kjeller. Det er derfor ønskelig å endre planens rekkefølgebestemmelser og krav om parkeringskjeller for å muliggjøre påbygging på eksisterende bygg. Slik planen nå er utformet er den ikke økonomisk gjennomførbar. Forslagsstiller ønsker å kunne bygge ut trinnvis i takt med utviklingen i Kirkenes sentrum.

Det søke om å endre planens rekkefølgebestemmelser og bestemmelser om parkeringskjeller for å åpne opp for en trinnvis utbygging av kvartalet. Utbyggingsplanene er redusert fra det opprinnelige og det ønskes i større grad å ta i bruk eksisterende bebyggelse. Det søkes derfor om at krav til bygging av parkeringskjeller kun må gjelde for de deler av tomta som i dag ikke er bebygd. Krav til antall parkeringsplasser er ikke redusert, men følger av kommuneplanens parkeringsbestemmelser.

Dokumenter til behandling:

- Planinitiativ endring av domuskvartalet, 12.01.21.
- Merknadsoversikt, 11.02.21.
- Reviderte planbestemmelser, 11.02.21.

Høring:

Endringsforslaget ble sendt til berørte myndigheter og naboer. Følgende innspill er kommet inn;

Offentlige myndigheter:

1. Troms og Finnmark Fylkeskommune. Datert 02.02.2021.
2. Statsforvalteren i Troms og Finnmark. Datert 27.01.2021.
3. Statens Vegvesen. Datert 04.02.2021.

Naboer og andre berørte:

4. Storgata 5 AS. Datert 15.01.2021 og 03.02.2021.
5. Setter Invest AS. Datert 01.02.2021.
6. WK Eiendom AS. Datert 03.02.2021.
7. Matsenteret AS. Datert 05.02.2021.
8. Kielland Torkildsens gate 1 AS. Udatert.
9. AJBA Eiendom AS. Udatert.

Forslagsstiller har i merknadsoversikt 11.02.21 gått igjennom og kommentert de innkomne innspill til planendringen. Kommuneadministrasjonen vil her gi en kort gjennomgang og vurdering av innspillene:

1. Troms og Finnmark Fylkeskommune, datert 02.02.2021.

Forslaget endrer etter vår oppfatning, ikke hovedtrekkene i planen og vil ikke påvirke gjennomføringen av planen. Endringen vil heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jfr. rundskriv H6/17 fra Kommunal- og Moderniseringsdepartementet.

Selv om endringene tas etter forenklet prosess, vil likevel de ordinære reglene om kunngjøring av reguleringsplaner gjelde. Kommunal- og moderniseringsdepartementet uttalte seg om dette spørsmålet 17.12.19.

Forslagstillers kommentar:

Endringsforslaget ansees som mindre vesentlig endring.

Merknaden om kunngjøring må tas til orientering av kommunen

Rådmannens kommentar:

Innspillet fra fylkeskommunen tas til orientering. Vedtak om planendring etter forenklet prosess fritar ikke kommunen fra en kunngjøring etter pbl. § 12-12, dette innebærer også klageadgang.

2. Statsforvalteren i Troms og Finnmark, datert 27.01.2021.

Statsforvalteren ser ikke at foreslåtte endringer er av slik karakter at de må underlegges ordinær planprosess. Det understreker at dette er gjort etter en vurdering av endringenes virkning opp mot Statsforvalterens ansvarsområder i plansaker, og at andre sektormyndigheter vil kunne ha en annen oppfatning etter en vurdering av deres saksfelt.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at selv om endringene tas etter forenklet prosess, vil likevel de ordinære reglene om kunngjøring av reguleringsplaner gjelde.

Forslagstillers kommentar:

Endringsforslaget ansees som mindre vesentlig endring.

Merknaden om kunngjøring må tas til orientering av kommunen

Rådmannens kommentar:

Innspillet fra Statsforvalteren tas til orientering. Vedtak om planendring etter forenklet prosess fritar ikke kommunen fra en kunngjøring etter pbl. § 12-12, dette innebærer også klageadgang.

3. Statens vegvesen, datert 04.02.2021.

Statens vegvesen har ingen merknader til at det tillates en mindre ending av reguleringsplanen slik tiltakshaver søker om.

Forslagstillers kommentar:

Tas til orientering.

Rådmannens kommentar:

Innspillet fra vegvesenet tas til orientering.

4. Storgata 5 AS, datert 15.01.2021 og 03.02.2021

Storgata 5 AS mener at endringen må behandles som en vesentlig reguleringsendring

grunnet:

- Rekkefølgene i planen endres.
- Etappevis utbygging.
- Det blir opp til utbygger om han vil bygge parkerings kjeller på hele eller deler av arealet for å dekke parkeringsbehovet.
- Reguleringen er tillatt under forutsetninga av at det bygges parkeringskjeller.

Storgata 5 AS stiller også følgende spørsmål:

- Har Plan og utviklingsavdeling fått en delegert myndighet til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan? Når er denne gitt?
- Hvilke andre berørte er varslet om endringen?

Forslagstillers kommentar:

Kommentaren er felles for alle naboer og andre berørte.

Gjennomgående tema er parkeringsproblematikk.

- Det nevnes at reguleringsplanen ble tillatt under forutsetninga av at det bygges parkeringskjeller. Det er ikke blitt framstilt slik krav i reguleringsplanprosessen for detaljregulering Domuskvartalet. Grunnen til at det ble regulert inn en parkeringskjeller var for å kompensere for parkeringsplasser som forsvinner med full utbygging av området BS2. Andre alternativer er frikjøpsordningen eller parkeringshus.
- Mindre vesentlig reguleringsendring etter §12-14 kan gjennomføres når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Tiltakshaver mener at endringene ikke vil påvirke gjennomføring av selve planen. I tillegg er hovedrammen for detaljregulering for Domuskvartalet nevnt i planens beskrivelse: «Denne planen skal legge til rette for utvikling av sentrale virksomheter og fortetting av Kirkenes sentrum.»
- Tiltakshaver har ingen intensjoner om å avvike fra sin forpliktelse om å tilfredsstillende krav til parkeringsplasser ved mindre vesentlig endring av rekkefølgebestemmelsen. Men når vi ser at plan for første byggetrinn må endres for å være realiserbart gitt gjeldende markedssituasjon, så ser vi også at det er riktig å vurdere alternative tiltak for å tilfredsstillende krav om parkeringsplasser enn det som opprinnelig var definert i reguleringsplanen.
- Tiltakshaver viser også til at utvidelsen av bygningsmassen for byggetrinn 1, jfr. rammesøknad innsendt 07.12.2020, vil utløse et krav om 10,6 ekstra p-plasser. Samtidig så vil kapasiteten på egen tomt økes med hele 14 plasser. Dette siden Wiullsgate 2 er revet og det ikke lenger vil være behov for varelevering til Fretex. Dermed er kravet til parkeringsdekning innfridd. Tilgang på parkeringsplasser vil dermed ikke bli redusert.
- Å bygge en parkeringskjeller under omsøkt tiltak (eksisterende bygningsmasse) vil være kostbart og unødvendig siden tiltaket ikke utløser krav til flere parkeringsplasser enn det er tilrettelagt for utvendig på egen eiendom.
- Ved videre byggetrinn vil tiltakshaver jobbe med at byggingene skal ha en klar plan

for hvordan vi løser nytt parkeringsbehov. For å tydeliggjøre dette ønsker forslagsstilleren å fremme en justering av punkt 3.7 Parkeringsplasser, SPH. Vertikalnivå 1:

b) Det må bygges parkeringskjeller på hele eller deler av arealet for å dekke parkeringsbehov til nybygg i formålsområde BS2 der nytt bebygd areal før var brukt som parkering.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen vurderer at forslagsstiller på en god måte har imøtekommet de innkomne protester og uttalelser fra naboer og andre gårdeiere i Kirkenes. Justeringen i bestemmelsen gjør kravet til parkeringskjeller gjeldende for nedbygging av eksisterende parkeringsplasser. Dermed vil disse parkeringsplassene til en viss grad erstattes. Likevel vil det være nødvendig å løse parkeringsplassbehovet etter kommuneplanens bestemmelser i hvert byggetrinn. Dette kan løses gjennom frikjøp, dvs. at et beløp innbetales til kommunens parkeringsfond, hvorpå kommunen bygger offentlige parkeringsplasser på annet sted i sentrum. Et alternativ kan være at utbygger bygger parkeringshus eller lignende et annet sted i sentrum.

Til spørsmålene vil rådmannen presisere at det er Utvalg for plan og samferdsel som er delegert myndighet til å treffe vedtak om planendring etter forenklet prosess («mindre endring»). Som normalt i saksbehandlingen har kommuneadministrasjonen gjort en planfaglig vurdering om søknaden, som deretter har blitt sendt på høring. Dette inngår i kommuneadministrasjonens saksforberedelse og er ikke et enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven. Deretter lages altså saken (som her) til Utvalg for plan og samferdsel for behandling og vedtak. Når det gjelder naboer er de naboer og gjenboere som grenser til utbyggingssområde BS2 varslet i saken, jfr. plan- og bygningslovens § 12-14 tredje ledd.

5. WK Eiendom AS, datert 03.02.2021.

WK Eiendom AS er enig i de innsigelsene som er kommet fra Storgata5 AS ved Brede Sæter. Denne endringen vil få store negative konsekvenser for hele kirkenes sentrum med hensyn til parkering. De henter fram samme begrunnelse.

Forslagstillers kommentar:

Se felles kommentar.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen vurderer at forslagsstiller på en god måte har imøtekommet de innkomne

protester og uttalelser fra naboer og andre gårdeiere i Kirkenes, jfr. kommentar over.

6. Matsenteret AS, datert 04.02.2021.

Matsenteret AS er enig i de innsigelsene som er kommet fra Storgata5 AS ved Brede Sæter. Å bygge ut i sentrum uten å lage parkeringsplasser vil få negative konsekvenser for publikums tilgang til sentrum. Parkeringssituasjonen i sentrum er allerede dårlig.

Forslagstillers kommentar:

Se felles kommentar.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen vurderer at forslagsstiller på en god måte har imøtekommet de innkomne protester og uttalelser fra naboer og andre gårdeiere i Kirkenes, jfr. kommentar over.

7. Setter Invest AS, datert 01.02.2021.

Setter Invest AS er overrasket at kommunen vurderer å gi lettelser i forhold til gjeldende parkeringsbestemmelser for Kirkenes sentrum.

Kravet til parkeringsplasser for hele byggetrinn 1 inkl. eventuelle planlagte nye etasjer, også eventuelle eksisterende parkeringsplassene som forsvinner eller blir båndlagt som en følge av utbyggingen, blir kompensert ved at det etableres parkeringskjeller under den nye bygningsmassen.

Videre er Setter Invest AS enig i de innsigelsene som er kommet fra Storgata5 AS ved Brede Sæter.

Forslagstillers kommentar:

Se felles kommentar.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen vurderer at forslagsstiller på en god måte har imøtekommet de innkomne protester og uttalelser fra naboer og andre gårdeiere i Kirkenes, jfr. kommentar over.

Kravene til antall parkeringsplasser avhenger av størrelsen på byggverket igjennom bruksarealet og hvilket formål bygget har. Dette følger av kommuneplanens parkeringsbestemmelser. Dette må vurderes og behandles på byggesaksnivå, hvor det konkrete byggeprosjektet utløser et gitt antall parkeringsplasser. Dette vil gjelde både for nye bygg og bruksendring av eksisterende bygg.

8. Kielland Torkildsens gate 1 AS, udatert.

Kielland Torkildsens gate 1 AS mener at endringen må behandles som en vesentlig reguleringsendring, med andre ord som utarbeidelse av ny plan, av følgende grunner:

- Parkeringsproblematikken i Kirkenes sentrum er å anse som vesentlig.
- Økt parkeringsbelastning som konsekvens av nybygg, uten målrettede tiltak og gode parkeringsløsninger vil medføre endring av sentrum.
- Er det fremtidens brukere av Kirkenes sentrum som må tilpasse seg nybygget?
- Tiltaket anses ikke å tilfredsstille kravene til dispensasjonsbehandling, jfr. pkt.9.1. Hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt.
- Andre eiere av forretningsbygg i sentrum vil ved fremtidige ombygginger sannsynligvis bli pålagt strenge krav for å imøtekomme parkeringssituasjonen i sentrum.
- 38 parkeringsplasser 'må' opparbeides i kjeller i henhold til opprinnelig plan. Ikke med ordlyden 'kan'.
- Valg av saksbehandlingsform undergraver en helhetlig og god utvikling av Kirkenes sentrum.

Forslagstillers kommentar:

Se felles kommentar.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen vurderer at forslagsstiller på en god måte har imøtekommet de innkomne protester og uttalelser fra naboer og andre gårdeiere i Kirkenes, jfr. kommentar over.

Kravene til antall parkeringsplasser avhenger av størrelsen på byggverket igjennom bruksarealet og hvilket formål bygget har. Dette følger av kommuneplanens parkeringsbestemmelser. Dette må vurderes og behandles på byggesaksnivå, hvor det konkrete byggeprosjektet utløser et gitt antall parkeringsplasser. Dette vil gjelde både for nye bygg og bruksendring av eksisterende bygg.

I protesten vises til plan- og bygningslovens vilkår for dispensasjoner. Rådmannen må presisere at det er vesens forskjell mellom dispensasjonsbehandling og planbehandling. En dispensasjon er et unntak fra en reguleringsplan i ett enkelt tilfelle, og er underlagt strenge vilkår for dette igjennom plan- og bygningslovens kapittel 19. Behandling, vedtak og endring av reguleringsplaner gjennomføres etter reglene i samme lovs kapittel 12. I denne sak er det snakk om en planendring etter forenklet prosess, jfr. pbl. § 12-14 andre og tredje ledd, lovens kapittel 19 kommer derfor ikke til anvendelse.

9. AJBA Eiendom AS, udatert.

AJBA Eiendom AS mener at endringen må behandles som en vesentlig reguleringsendring. Endringen i bestemmelser for parkering får vesentlige konsekvenser for hele Kirkenes sentrum.

Vi er direkte berørt ved at reguleringsplanen endres og at det nå ikke blir stilt krav om parkeringsplasser ved en slik omfattende etablering i Kirkenes sentrum. Kirkenes sentrum har en hårfin balanse mellom kundeparkering og parkering for fastboende i sentrum. Denne endring i detaljregulering vil forrykke balansen med uheldige konsekvenser for livet i Kirkenes sentrum.

Forslagstillers kommentar:

Se felles kommentar.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen vurderer at forslagsstiller på en god måte har imøtekommet de innkomne protester og uttalelser fra naboer og andre gårdeiere i Kirkenes, jfr. kommentar over.

Kravene til antall parkeringsplasser avhenger av størrelsen på byggverket igjennom bruksarealet og hvilket formål bygget har. Dette følger av kommuneplanens parkeringsbestemmelser. Dette må vurderes og behandles på byggesaksnivå, hvor det konkrete byggeprosjektet utløser et gitt antall parkeringsplasser. Dette vil gjelde både for nye bygg og bruksendring av eksisterende bygg.

Kommunestyrevedtak om parkering:

Kommunestyret behandlet i møte 05.02.2020 en sak om *Kjøp av tjeneste for gjennomføring av prosjekt for innføring av parkeringsavgift*, med følgende vedtak:

«Kommunestyret sitt vedtak i sak 005/20:

Det skal ikke innføres parkeringsavgift.

Administrasjonen bes utrede muligheten for regulering av Kirkenes Sentrum for større kjøretøy som buss, bobil mfl. Hensikten med reguleringa er å få parkering av denne type kjøretøy ut av sentrum for å tilstrebe et mer trafiksikkert bymiljø.»

Oppfølgingen av vedtaket vil gjøres igjennom planarbeidene for Byplan Kirkenes og Hovedplan for vei og trafikk. Fortetting av dagens sentrum vil medføre at eksisterende parkeringsplasser blir utfordret, samtidig som parkeringsbehovet øker. Dette var noe av bakgrunnen for rådmannens forslag om å igangsette et arbeid om parkeringsløsninger og innføring av parkeringsavgift. Håndheving av eksisterende parkeringsregler er det per i dag ikke ressurser og avhenger enten av inntekter i form av gebyr eller budsjettregulering. Med begrensede sanksjonsmuligheter er det vanskelig å få folk til å endre sine parkeringsvaner i Kirkenes sentrum.

Regelverk:

Planendring etter forenklet prosess, eller «mindre endring», forstås som «*endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder*», jfr. plan- og bygningslovens (pbl.) § 12-14 andre ledd.

Planendring etter forenklet prosess gjennomføres etter reglene i plan- og bygningslovens (pbl.) § 12-14 andre og tredje ledd. Slik endring av reguleringsplan vedtas av Utvalg for plan og samferdsel. Før vedtak skal andre myndigheter og naboer, gis mulighet til å gi uttalelse, jfr. pbl. § 12-14 tredje ledd.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen vurderer planendringen som «mindre» etter reglene i plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd. Endringen går ikke utover hoveddrammene i reguleringsplanen og berører ikke viktige natur- og friluftsområder. Planendringen berører ikke natur- og friluftsområder ettersom planen ligger i Kirkenes sentrum. Rådmannen finner at utbyggingsrammene for planen ikke utfordres med tanke på volum og grad av utnytting. Gjeldende plan stiller krav om parkeringsdekning etter kommuneplanens bestemmelser, som må løses i en kombinasjon av bygging av parkeringskjeller, opparbeidelse av parkeringsplasser innenfor planen og andre parkeringsløsninger (gjennom frikjøp, eller parkeringshus på annen, egen tomt). Planendringen, med siste justering (11.02.21) sørger for at kravet til parkeringskjeller tydeliggjøres, men at området reduseres noe. Likeså har prosjektet blitt redusert noe, i alle fall i første byggetrinn, slik at parkeringsbehovet er mindre. Faktisk løses parkeringsbehovet i første byggetrinn på egen tomt og ved rivning av Wiullsgate 2 blir det 3 parkeringsplasser ekstra. For neste byggetrinn vil alle disse parkeringsplassene måtte erstattes, samtidig som parkeringsplassbehovet for bygget må løses, da både i parkeringskjeller og på annen måte.

Rådmannen vurderer at forslagsstiller på en god måte har imøtekommet de innkomne protester og uttalelser fra naboer og andre gårdeiere i Kirkenes. Justeringen i bestemmelsen gjør kravet til parkeringskjeller gjeldende for nedbygging av eksisterende parkeringsplasser. Dermed vil disse parkeringsplassene til en viss grad erstattes. Likevel vil det være nødvendig å løse parkeringsplassbehovet etter kommuneplanens bestemmelser i hvert byggetrinn. Dette sikres gjennom rekkefølgebestemmelsens § 1.2 c) som ikke skal endres. Parkeringsplassbehovet kan løses gjennom frikjøp, dvs. at et beløp innbetales til kommunens parkeringsfond, hvorpå kommunen bygger offentlige parkeringsplasser på annet sted i sentrum. Et alternativ kan være at utbygger bygger parkeringshus eller lignende et annet sted i sentrum.

Slik gjeldende plan er utformet er terskelen for gjennomføring svært høy, da det stilles krav til opparbeidelse av alt uteareal og parkeringsareal uavhengig av størrelsen på 1. byggetrinn. Det anses som fornuftig å kunne åpne opp for flere byggetrinn og rådmannen har forståelse for endringsbehovet i planen. Rådmannen anbefaler at planendringen vedtas.

Nina Bordi Øvergaard
rådmann

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

Oversikt over dokumenter som er vedlagt:

Planinitativ - reguleringsendring detaljregulering Domuskvartalet ME-forslag120121
Merknadsoversikt mindre vesentlig endr Domuskvartalet
2017001_BEST Domuskvartalet ME-forslag110221
2017001_BEST Domuskvartalet 12-03-2019 (gjeldende bestemmelser)
Referat fra oppstartsmøte Mindre endring av Domuskvartalet 120121

Oversikt over alle dokumenter i saken:

Foreløpig svar Merknadsoversikt og reviderte dokumenter til mindre endring av detaljregulering for Domuskvartalet
Merknadsoversikt og reviderte dokumenter til mindre endring av detaljregulering for Domuskvartalet
Ettersendelse av protest til mindre endring
Innsigelse mindre endringer av detaljregulering for Domuskvartalet
Oversendelse av innspill til mindre endring av detaljregulering for Domuskvartalet
Innsigelse mindre endringer av detaljregulering for Domuskvartalet
Klage på endring av detaljreguleringsplan, Domuskvartalet
Innsigelse mindre endringer av detaljregulering for Domuskvartalet

Uttalelse til mindre endring av detaljregulering for Domuskvartalet
Høringsuttalelse endringer i av detaljregulering Domuskvartalet
Flere innsigelser vedrørende mindre endringer av detaljregulering for Domuskvartalet
Uttalelse til mindre endring av detaljregulering for Domuskvartalet - gnr 27/443, 27/180
samt deler av 27/512
Innspill til varsel om planendring etter forenklet prosess - Detaljregulering for
Domuskvartalet
Innsigelse på mindre endringer av detaljregulering for Domuskvartalet
Varsel om "mindre" endring av detaljregulering for Domuskvartalet
Referat fra oppstartsmøte - mindre endring av Domuskvartalet.
SV: Søknad om mindre endring av detaljregulering Domuskvartalet
Oppsummering fra møte om byggetiltak og mindre endring av Domuskvartalet
Foreløpige vurderinger
VS: Spørsmålsstillinger rundt rammesøknad påbygg domuskvartalet
Spørsmålsstillinger rundt rammesøknad påbygg domuskvartalet