
Notat

11.02.2021

Merknadsoversikt – mindre vesentlig endring detaljregulering domuskvartalet

Planens ID:	5444-2017001
ArkivsakID:	21/137
Oppstartsmøte	12.01.2021
Planinitiativ	12.01.2021

Sør-Varanger kommune har varslet «mindre» endring av detaljregulering for Domuskvartalet, planID 5444-2017001. Endringen i reguleringsplanen gjelder rekkefølgebestemmelsene og krav om parkeringskjeller. Endringsforslaget av bestemmelsene er sendt til de myndigheter kommunen har vurdert kan bli berørt av endringen, samt naboer. Frist til å uttale seg er satt til 03. februar 2021.

I perioden 13.01.2021 – 03.02.2021 er det kommet inn 9 innspill

Følgende innspill er kommet inn:

Offentlige myndigheter

- Troms og Finnmark Fylkeskommune. Datert 02.02.2021.
- Statsforvalteren i Troms og Finnmark. Datert 27.01.2021.
- Statens Vegvesen. Datert 04.02.2021.

Naboer og andre berørte

- Storgata 5 AS. Datert 15.01.2021 og 03.02.2021.
- Setter Invest AS. Datert 01.02.2021.
- WK Eiendom AS. Datert 03.02.2021.
- Matsenteret AS. Datert 05.02.2021.
- Kjelland Torkildsens gate 1 AS. Udatert.
- AJBA Eiendom AS. Udatert.

Offentlige myndigheter

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

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

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.

Naboer og andre berørte

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.
- Har Plan og utviklingsavdeling fått en delegert myndighet til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan? Når er denne gitt?

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 hoveddrammene 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 hoveddrammen 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 tilfredsstille 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 tilfredsstille 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 forslagstilleren 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 bebyggt areal før var brukt som parkering.*

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.

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.

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.

Kjelland Torkildsens gate 1 AS, udatert.

Kjelland 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.

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.

Utarbeidelse

Fiskebeck Prosjekt as