



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: 01.02.2018
Arkivsak: <arkivsaknr>	
Saksordfører: Johannesen, Eilif	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	011/18	13.02.2018
Kommunestyret	019/18	14.02.2018

DETALJREGULERING FOR MONUMENTVEIEN 2 - SLUTTBEHANDLING

Vedlagte dokumenter:

2016008_BESKR Detaljregulering Monumentveien 2_310118
2016008_BEST Detaljregulering Monumentveien 2_310118
2016008_PL Detaljregulering Monumentveien 2_050717
2016008_ROS Detaljregulering Monumentveien 2_190117
Monumentveien 2 situasjonsplan Rev 24-08-2017
Monumentveien 2 Visualisering Bilder 12-07-2017
Monumentveien 2 Visualisering Terrengsnitt 12-07-2017

Dokumenter i saken:

2018001442 KORRIGERTE DOKUMENTER ETTER MERKNADSBEHANDLING -
MONUMENTVEIEN 2
2018000965 VEDR. UTSATT HØRINGSFRIST TIL DETALJREGULERING FOR
MONUMENTVEIEN 2
2018000841 VEDR. UTSATT HØRINGSFRIST TIL DETALJREGULERING FOR
MONUMENTVEIEN 2
2018000832 OVERSENDELSE AV HØRINGSUTTALELSER - FORSLAG TIL
DETALJREGULERING FOR MONUMENTVEIEN 2
2018000133 UTSATT HØRINGSFRISTEN FOR KOMMUNENS SAK 16/3193/32
2017024929 UTTALELSE FRA FINNMARK FYLKESKOMMUNE - DETALJREGULERING
FOR SKYTTERHUSFJELLET FELT FK GNR 26/192
2017024928 FYLKESMANNEN BER OM Å FÅ UTSATT HØRINGSFRISTEN FOR
KOMMUNENS SAK 16/3193/32

2017024669 UTTALELSE VEDRØRENDE SKYTTERHUSFJELLET FELT FK
 2017024321 UTTALELSE TIL DETALJREGULERING FOR SKYTTERHUSFJELLET FELT FK FRA STATENS VEGVESEN
 2017022237 TIL HØRING: DETALJREGULERING FOR SKYTTERHUSFJELLET FELT FK
 2017021787 DETALJREGULERING FOR SKYTTERHUSFJELLET FELT FK - MONUMENTVEIEN 2
 2017016561 ENDRINGER OG KORRIGERINGER MONUMENTVEIEN 2
 2017014791 MONUMENTVEIEN 2 KORRIGERT DETALJREGULERING SAK 16-3193 MERKNADSBEHANDLING
 2017014323 KORRIGERT DETALJREGULERING - MONUMENTVEIEN 2
 2017013286 MERKNADER TIL PLANFORSLAG FOR MONUMENTVEIEN 2
 2017012852 SVAR PÅ MERKNADSBEHANDLING AV MONUMENTVEIEN - TIL ARKIVSAK 16/3193
 2017012502 MONUMENTVEIEN - TILBAKEMEDLING PÅ INNSENDT PLANFORSLAG
 2017011380 MONUMENTVEIEN 2 REVIDERT FORSLAG
 2017010612 ENDRET PLANFORSLAG FOR MONUMENTVEIEN 2
 2017007083 DETALJREGULERING FOR SKYTTERHUSFJELLET FELT FK
 2017003701 DETALJPLAN MONUMENTVEIEN 2 ENDRINGER 16-3193
 2017003025 TILBAKEMELDING REVIDERT UTKAST AV DETALJREGULERING FOR MONUMENTVEIEN 2
 2017003024 TILBAKEMELDING REVIDERT UTKAST AV DETALJREGULERING FOR MONUMENTVEIEN 2
 2017002510 KORRIGERING DOKUMENT MONUMENTVEIEN 2
 2017002456 INNSPILL SAMETINGET
 2017002364 KORRIGERING AV DOKUMENTER FOR MONUMENTVEIEN 2
 2017001851 FORSLAG DETALJPLAN MONUMENTVEIEN 2
 2017001774 INNSPILL TIL DETALJREGULERING FOR MONUMENTVEIEN 2
 2017001610 VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID - DETALJREGULERING FOR MONUMENTVEIEN 2 - SKYTTERHUSFJELLET - GNR. 26 BNR. 192
 2017000323 VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEIDE FOR MONUMENTVEIEN 2
 2017000438 DETALJREGULERING FOR MONUMENTVEIEN 2 - SAKSNR: 16/3193
 2017000436 DETALJREGULERING FOR MONUMENTVEIEN 2 - SAKSNR: 16/3193
 2017000435 DETALJREGULERING FOR MONUMENTVEIEN 2
 2017000218 VARSEL OM OPPSTART PLANARBEIDE SKYTTERHUSFJELLET FK
 2016026391 VARSEL OM OPPSTART PLANARBEIDE SKYTTERHUSFJELLET FK
 2016023868 SVAR PÅ SPØRSMÅL I FORKANT AV OPPSTARTSMØTE REGULERINGSPLAN
 2016023455 BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE FOR REGULERINGSPLAN
 2016023142 BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE FOR REGULERINGSPLAN - SKYTTERHUSFJELLET FELT FK

Kort sammendrag:

Det er utarbeidet reguleringsplan «*Detaljregulering av Monumentveien 2*», på gnr. 26, bnr 129. Planen åpner for kombinert bebyggelse for bolig, forretning og kontor, samt ambulansetjeneste.

Forslagsstiller er Toto Utvikling Nord AS.

Eiendommen er i *reguleringsplan for Skytterhusfjellet* regulert til kombinert formål for forretning/kontor, benevnt «FK».

Formannskapet vedtok i møte 24.05.17, sak 032/17 å gi opsjon til selskapet, med krav om

detaljregulering før tillatelse til å, i tillegg til forretning-/kontor-, åpne for bolig- og ambulansformål.

Utvalg for Plan og Samferdsel behandlet planforslaget i møte 07.11.17, sak 060/17 som etter det ble sendt på høring/offentlig ettersyn.

Saken legges her fram for sluttbehandling etter plan- og bygningslovens § 12-12.

Faktiske opplysninger:

Det er utarbeidet reguleringsplan «*Detaljregulering av Monumentveien 2*», på gnr. 26, bnr 129. Planen åpner for kombinert bebyggelse for bolig, forretning og kontor, samt ambulansetjeneste.

Forslagsstiller er Toto Utvikling Nord AS.

Planfaglig konsulent er Fiskebeck Prosjekt AS

Bakgrunn:

Tiltakshaver ønsker å benytte området til et kombinert forretnings/kontorbygg samt boliger tilknyttet personell til det nye sykehuset.

Tiltakshaver ønsker boliger på tomte grunnet nærhet til det nye sykehuset, og er i første omgang planlagt som boliger for ansatte ved sykehuset. I tillegg skal det legges til rette for forretningslokale og kontorplasser, samt ambulansetasjon.

Gjeldende plan:

Eiendom med gnr. 26, bnr. 192 er i *reguleringsplan for Skytterhusfjellet* (planID 2030-2007001) regulert til kombinert formål for forretning/kontor, benevnt «FK».

Behandling i Formannskapet:

Da området med dagens bestemmelser ikke åpner for boligbygging, ble det i formannskapet vedtatt (i møte 24.05.17, sak 032/17) at tiltakshaver gjennom en detaljregulering også kan planlegge for boligbygging:

«Sør-Varanger kommune godtar at tomt 26/192 omreguleres til også å gjelde boliger, forutsatt at boligene er plassert i 2. etasje av næringsbyggene. Dette godtas mot at man i reguleringsplanbestemmelsene setter rekkefølgebestemmelser som sier at forretningsdelen må ha midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, før kontorer og boliger får det. Opsjonstiden forlenges til 31.12.2017.»

Søknad om forlengelse av opsjon for eiendom 26/192, ble behandlet i Formannskapet

29.10.2017 under sak 075/17:

«Sør-Varanger kommune gir Toto Utvikling Nord AS forlenget opsjon på tomt 26/192 til 01.06.2018. Innen fristen skal byggesøknad være godkjent, festekontrakt tinglyst, og arbeidet på tomten satt i gang.»

Detaljregulering av Monumentveien 2:

Planen består av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse, datert 31.01.18
- Planbestemmelser, datert 31.01.18
- Plankart, datert 05.07.17
- ROS-analyse, datert 19.01.17

Vedlagt saken følger også:

- Situasjonsplan, datert 24.08.17
- Visualisering/Bilder, datert 12.07.17
- Visualisering/terrengsnitt, datert 12.07.17

Gjennom bestemmelsene åpnes det opp for maksimalt 3 stk bygg til kombinert formål for Bolig/Forretning/Kontor. Byggene kan være i maksimalt 2 etasjer. Maks mønehøyde skal ikke overstige 10m, og gesimshøyde er på maksimalt 8m. Høyden måles ut i fra gjennomsnittlig bearbeidet terreng. Maksimal størrelse per bygning er 1000m² BYA.

Det tillates også 3 stk. underordnede bygg for garasje og carporter. Maksimal størrelse pr. bygning er 200 m² bebygd areal (BYA). Maksimal mønehøyde settes til 7 meter fra gjennomsnittlig bearbeidet terreng.

Det er gitt rekkefølgebestemmelser om at lokaler for forretning må ha midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest før lokaler for kontorer og bolig kan tillates.

I tillegg åpnes det for etablering av lokaler til ambulansetjeneste.

Utnyttelsesgraden på tomta skal ikke overstige 50% BYA, dette inkluderer areal til parkering.

Rådmannens vurderinger:

Felt FK er i gjeldende områderegulering for Skytterhusfjellet avsatt til forretnings- og kontorformål med hovedvekt på: «lokal service- og kontorvirksomhet, kiosk, etc.». I de kommende årene vil store deler av boligbygging i kommunen skje på Skytterhusfjellet. Grunnlaget for servicefunksjoner vil dermed være til stede og er nødvendig jf. Statlige retningslinjer om samordnet areal- og transportplanlegging. Per dags dato er nærmeste dagligvareforretning omtrent 2.5km unna boligfeltet, noe som forutsetter at beboere har tilgang til bil.

Å ivareta det opprinnelige formålet med tomta vil dermed sikre servicefunksjoner innen

gangavstand fra boligfeltene på Skytterhusfjellet. Det er derfor viktig at formålet ivaretas, og at det påsees at boliger ikke får hovedprioritet på dette feltet. Dette er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser i planbestemmelsene og for øvrig vedtak 032/17 gjort i formannskapet den 24.05.2017.

Innkommene uttalelser er ivaretatt på en tilfredsstillende måte i planen og omtales i planbeskrivelsen.

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:

Felt FK er i gjeldende områderegulering for Skytterhusfjellet avsatt forretnings-/kontorformål. I et langsiktig perspektiv er det særdeles viktig at feltets opprinnelige formål opprettholdes.

Infrastruktur:

Avkjøring til feltet utarbeides iht. retningslinjer fra Statens Vegvesen. Øvrig teknisk infrastruktur beskrives nærmere ved byggesøknad.

Barn og ungdom:

Omtales i planbeskrivelsen.

Folkehelse:

Omtales i planbeskrivelsen.

Kompetansebygging:

Ikke relevant.

Økonomi:

Ikke relevant.

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

Hensynet er ivaretatt i planbestemmelsen og følges opp ved byggesaksbehandling.

Alternative løsninger:

Alternativ til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Sør-Varanger kommunestyre å sende planen tilbake til ny behandling. Kommunestyret er ikke enig i planen og det gis følgende retningslinjer for det videre arbeidet med planen:

- ...
- ...

Begrunnelse:

Kommunestyret begrunner selv sitt vedtak.

Forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Sør-Varanger kommunestyre *Detaljregulering av Monumentveien 2* (planID 2030-2016008) med tilhørende plandokumenter;

- Planbeskrivelse, datert 31.01.18
- Planbestemmelser, datert 31.01.18
- Plankart, datert 05.07.17
- ROS-analyse, datert 19.01.17

Begrunnelse:

Kommunestyret støtter seg til de vurderinger gjort i planbeskrivelsen og saksframstillingen over. Innkomne uttalelser er ivaretatt på en tilfredsstillende måte i planen og omtales i planbeskrivelsen.

Behandling 13.02.2018 Utvalg for plan og samferdsel

Saksordfører: Johannesen, Eilif

Enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og samferdsel sitt vedtak i sak 011/18:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Sør-Varanger kommunestyre *Detaljregulering av Monumentveien 2* (planID 2030-2016008) med tilhørende plandokumenter;

- Planbeskrivelse, datert 31.01.18
- Planbestemmelser, datert 31.01.18
- Plankart, datert 05.07.17

- ROS-analyse, datert 19.01.17

Begrunnelse:

Kommunestyret støtter seg til de vurderinger gjort i planbeskrivelsen og saksframstillingen over. Innkomne uttalelser er ivaretatt på en tilfredsstillende måte i planen og omtales i planbeskrivelsen.

Behandling 14.02.2018 Kommunestyret

Saksordfører: Johannesen, Eilif

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Kommunestyret sitt vedtak i sak 019/18:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Sør-Varanger kommunestyre *Detaljregulering av Monumentveien 2* (planID 2030-2016008) med tilhørende plandokumenter;

- Planbeskrivelse, datert 31.01.18
- Planbestemmelser, datert 31.01.18
- Plankart, datert 05.07.17
- ROS-analyse, datert 19.01.17

Begrunnelse:

Kommunestyret støtter seg til de vurderinger gjort i planbeskrivelsen og saksframstillingen over. Innkomne uttalelser er ivaretatt på en tilfredsstillende måte i planen og omtales i planbeskrivelsen.

Nina Bordi Øvergaard
rådmann

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