
Rapport

Coop Finnmark SA

OPPDRAK

Detaljregulering for Coop Sandnes, Sør-Varanger kommune

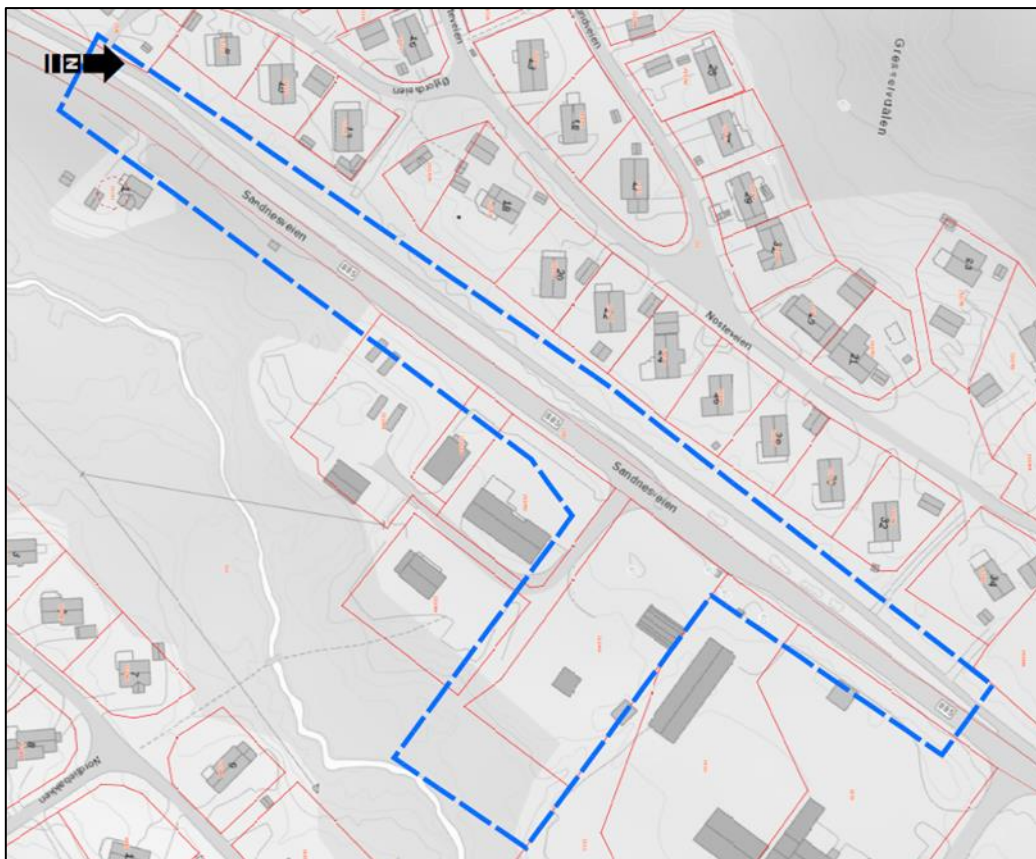
(Plan Id. 2030-2017006)

EMNE

Planbeskrivelse

DOKUMENTKODE

713952-PLAN-RAP-001



RAPPORT

| | | | |
|----------------|---|-----------------|---------------------|
| OPPDRAAG | Detaljregulering for Coop Sandnes, Sør-Varanger | DOKUMENTKODE | 713952-PLAN-RAP-001 |
| EMNE | Planbeskrivelse | TILGJENGELIGHET | Åpen |
| OPPDRAAGSGIVER | Coop Finnmark SA | OPPDRAAGSLEDER | Tom Langeid |
| KONTAKTPERSON | Anders Henriksen | ANSVARLIG ENHET | 4032 Tromsø Plan |
| KOPI | | | |

SAMMENDRAG

Coop Finnmark planlegger etablering av en ny Extra butikk på Sandnes. Ut fra dagens og framtidig boligstruktur i bydelen vurderes kundegrunnlaget som meget tilfredsstillende, med tanke på å etablere en butikk på ca. 1.500 m2.

Det planlegges et konsept som tidligere er etablert på steder som Kautokeino, Lakselv og Alta. Butikkene er blitt veldig godt mottatt av kundene i disse områdene.

Man ønsker å tilrettelegge gode adkomst- og parkeringsmuligheter. I tråd med SVV sine håndbøker legges det opp til at dagens felles avkjørsel utformes som et kanalisert vegkryss. Videre vil det legges opp til separering for de gående.

I utgangspunktet tenker en seg at planområdet reguleres til forretning i tillegg til ulike trafikkformål (kjøreveg, gangforbindelser og annen veggrunn); muligens også grønnstruktur langs bekken.

I kommuneplanens arealdel er den aktuelle eiendommen avsatt til industri på samme måte som naboeiendommen i nord, mens naboeiendommen i sør er avsatt til senterområde.

I gjeldende reguleringsplan fra 1984 er eiendommen avsatt til industri på samme måte som naboeiendommen i nord, mens naboeiendommen i sør er avsatt til forretning/kontor.

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 heller ikke opp av § 10.

| | | | | | |
|------|------------|--|----------------------------|----------------|-------------|
| 03 | 12.03.2018 | Tilpasset justert plankart | | | Tom Langeid |
| 02 | 09.03.2018 | Justeringer | | | Tom Langeid |
| 01 | 06.03.2018 | Justert etter mottakskontroll | | | Tom Langeid |
| 00 | 22.02.2018 | Forslag til reguleringsplan til gjennomsyn | Tom Langeid / Per Olav Bye | Tom Langeid | Tom Langeid |
| REV. | REV. DATO | BESKRIVELSE | UTARBEIDET AV | KONTROLLERT AV | GODKJENT AV |

INNHOLDSFORTEGNELSE

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | INNLEDNING | 5 |
| 1.1 | Bakgrunn..... | 5 |
| 1.2 | Formål med planarbeidet | 5 |
| 2 | PLANPROSESSEN, MEDVIRKNING..... | 6 |
| 2.1 | Oppstartsmøte med kommunen | 6 |
| 2.2 | Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredninger | 8 |
| 2.3 | Prinsippavklaring – politisk behandling av planspørsmålet | 8 |
| 2.4 | Planoppstart | 9 |
| 2.5 | Innspill til varsel om regulering..... | 12 |
| 2.6 | Medvirkning i planarbeidet..... | 18 |
| 3 | PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER..... | 21 |
| 3.1 | Kommuneplanen for Sør –Varanger 2004 - 2016 | 21 |
| 3.2 | Reguleringsplaner | 22 |
| 4 | BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET | 23 |
| 4.1 | Planområdet og omliggende arealer | 23 |
| 4.2 | Naturmangfold..... | 24 |
| 4.3 | Kulturminner..... | 24 |
| 4.5 | Barn og unge | 24 |
| 4.9 | Teknisk Infrastruktur..... | 28 |
| 5 | PLANLAGT UTBYGGING..... | 30 |
| 5.1 | Situasjonsplan | 30 |
| 6 | BESKRIVELSE AV PLANEN | 32 |
| 6.1 | Planområdet | 32 |
| 6.2 | Arealbruksformål | 32 |
| 6.3 | Hensynssoner..... | 32 |
| 6.11 | Hensynssone infrastruktur..... | 34 |
| 7 | NATURMANGFOLDSLOVEN | 36 |
| § 8 | – Kunnskapskravet | 36 |
| § 9 | – Førre var-prinsippet | 36 |
| § 10 | – Samlet belastning | 36 |
| § 12 | – Miljøteknikker og lokalisering..... | 36 |
| 8 | VIRKNINGER AV PLANEN..... | 37 |
| 8.1 | Samfunnsinteresser | 37 |
| 8.2 | Gjeldende plan / forslag til reguleringsplan | 37 |
| 8.3 | Trafikale forhold | 37 |
| 8.4 | Kulturminner..... | 38 |
| 8.5 | Teknisk infrastruktur..... | 38 |
| 8.6 | Privat og offentlig servicetilbud | 38 |
| 8.7 | Risiko og sårbarhet | 38 |
| 8.8 | Anleggsfasen | 38 |
| 9 | VEDLEGG | 39 |

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Coop Finnmark planlegger etablering av en ny Extra butikk på Sandnes. Ut fra dagens og framtidig boligstruktur i bydelen vurderes kundegrunnlaget som meget tilfredsstillende, med tanke på å etablere en butikk på ca. 1.500 m².

Det planlegges et konsept som tidligere er etablert på steder som Kautokeino, Lakselv og Alta. Butikkene er blitt veldig godt mottatt av kundene i disse områdene.

1.2 Formål med planarbeidet

Man ønsker å tilrettelegge gode adkomst- og parkeringsmuligheter til butikken. I tråd med SVV sine håndbøker legges det opp til at dagens felles avkjørsel utformes som et kanalisert vegkryss. Videre vil det legges opp til separering for de gående.



Situasjonsplan datert 08.02.2018

2 PLANPROSESSEN, MEDVIRKNING

2.1 Oppstartsmøte med kommunen

Oppstartsmøte med administrasjonen ble gjennomført den 16.11.17, der bl.a. planavgrensning og viktige temaer i planarbeidet ble drøftet.

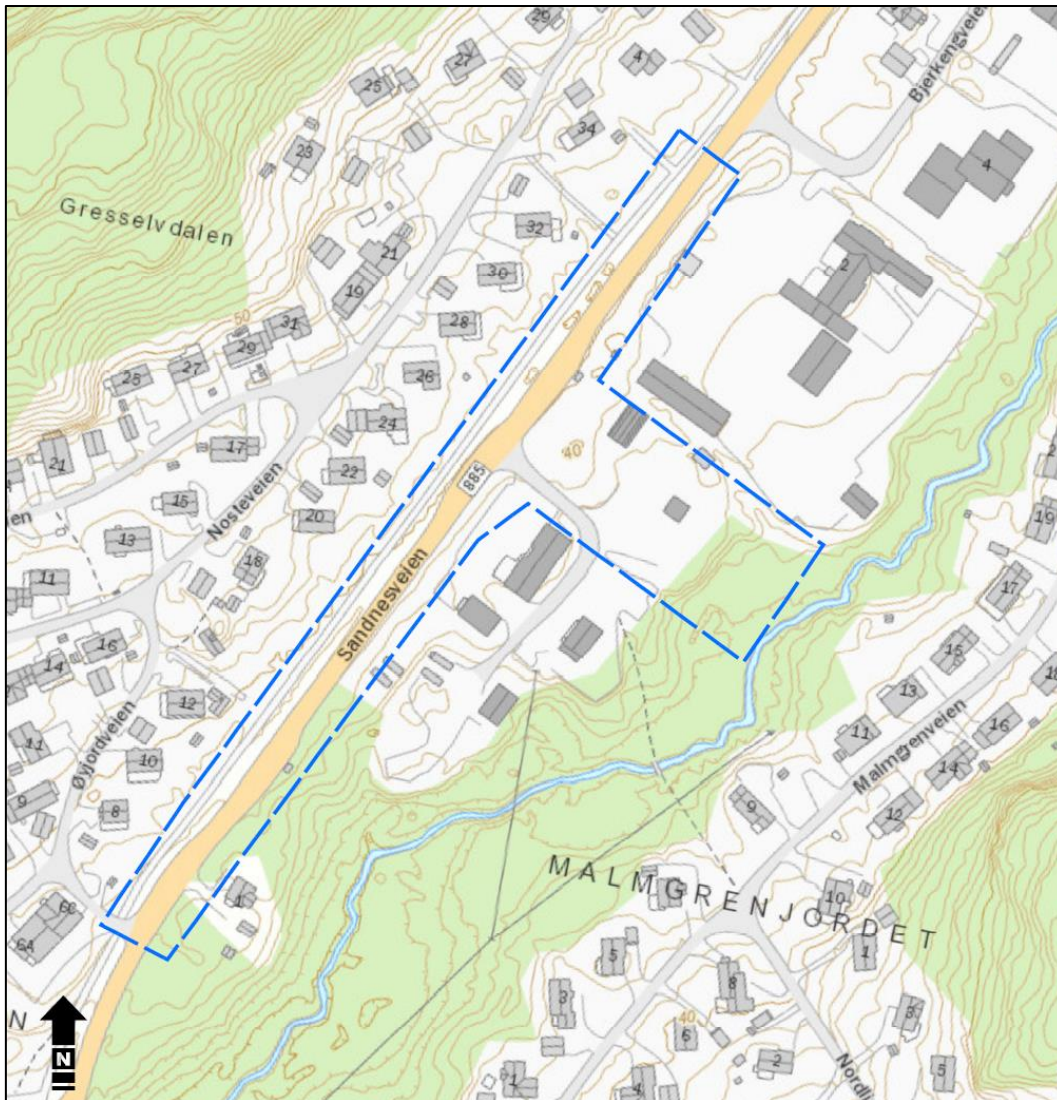
I møtet den 16.11.17 deltok følgende:

Fra kommunen:

- Bente Jorid Evjen, arealplanlegger
- Vegar Nilsen Trasti, fagansvarlig arealplan

Fra forslagsstiller:

- Anders Henriksen, Coop Finnmark SA
- Tom Langeid, Multiconsult AS.



Avgrenset planområde ved varsling.

2.1.1 Oppsummering fra oppstartsmøte

Følgende er hentet fra kommunens referat fra møtet, datert 24.11.17:

«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.

Kommunen er ikke kjent med grupper som blir særlig berørt i området.

Kunngjøring ved planoppstart. Offentlig ettersyn av planforslag. Planutvalget må ved utlegging til offentlig ettersyn vurdere om det skal holdes et offentlig møte (ref. PBL. § 12-11)

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).

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 lovte å innlede dialog med naboer i planarbeidet og prøve å komme til en minnelig avtale med disse.»

2.2 Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredninger

Følgende er hentet fra Multiconsults notat, datert 05.11.17:

«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.»

2.3 Prinsippavklaring – politisk behandling av planspørsmålet

Som nevnt strider planinitiativet med gjeldende overordnet plan.

Med bakgrunn i manglende delegasjon av myndighet, la administrasjonen fram saken fram for avgjørelse i Utvalg for Plan og Samferdsel, jf. reglene i pbl § 12-8.

Saken ble behandlet i Utvalg for plan og samferdsel, i møte 05.12.2017.

Forslag til innstilling:

«I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 finner Utvalg for Plan og Samferdsel at planinitiativet 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).»

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

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.

2.4 Planoppstart

2.4.1 Kunnngjøring

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Sør Varanger avis den 19.12.2017.

Varsel om oppstart av detaljregulering ved Sandnes, Sør-Varanger

I hht Plan- og bygningslovens § 12-8 varsles herved om at det er igangsatt arbeid med reguleringsplan ved Sandnes, sør for Hesseng. Tiltakshaver er Coop Finnmark SA.



Tiltakshaver planlegger etablering av en ny Extra butikk på eiendommen 23/2/950.

Endelig planavgrensning kryttes i stor grad til endelig krysløsning, og vil bli fastsatt under reguleringsarbeidet.

Planarbeidet er vurdert å ikke utløse utredningskrav iht forskrift om konsekvensutredninger.

Varslingsbrevet kan leses eller lastes ned fra kommunens hjemmeside.

Nærmere opplysninger om planarbeidet kan fås ved henvendelse til Tom Langeid på tlf. 951 90790.

De som har synspunkter eller faktiske opplysninger om planarbeidet, bes melde dette skriftlig til Multiconsult AS, postboks 2274, 9269 Tromsø eller tromso@multiconsult.no innen 20.01.2018.

Multiconsult

[Annonce for varsling om oppstart av planarbeidet](#)

2.4.2 Varslingsbrev

Berørte grunneiere og fagmyndigheter er varslet pr. brev dat. 13.12.2017, med 4 ukers uttalefrist.

Utdrag fra varslingsbrev:

«I hht Plan- og bygningslovens § 12-8 varsles herved om at det er igangsatt arbeid med detaljreguleringsplan for ny Coop butikk ved Sandnes, sør for Hesseng. Tiltakshaver er Coop Finnmark SA.

Formål med planarbeidet

Coop Finnmark planlegger etablering av en ny Extra butikk på Sandnes. Ut fra dagens og framtidig boligstruktur i bydelen vurderes kundegrunnlaget som meget tilfredsstillende, med tanke på å etablere en butikk på ca. 1.500 m².

Det planlegges et konsept som tidligere er etablert på steder som Kautokeino, Lakselv og Alta. Butikkene er blitt veldig godt mottatt av våre kunder i disse områdene.

Man ønsker å tilrettelegge gode adkomst- og parkeringsmuligheter. I tråd med SVV sine håndbøker legges det opp til at dagens felles avkjørsel utformes som et kanalisert vegkryss. Videre vil det legges opp til separering for de gående.

I utgangspunktet tenker en seg at planområdet reguleres til forretning i tillegg til ulike trafikkformål (kjøreveg, gangforbindelser og annen veggrunn); muligens også grønnstruktur langs bekken.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel er den aktuelle eiendommen avsatt til industri på samme måte som naboeiendommen i nord, mens naboeiendommen i sør er avsatt til senterområde.

I gjeldende reguleringsplan fra 1984 er eiendommen avsatt til industri på samme måte som naboeiendommen i nord, mens naboeiendommen i sør er avsatt til forretning/kontor.

Bakgrunn

I vedlagte kart skisseres en foreløpig planavgrensning. Endelig avgrensning knyttes i stor grad til endelig kryssløsning, og vil bli fastsatt under reguleringsarbeidet.

Skissert planområde omfatter eiendommen 23/2/950, samt deler av eiendommene 23/2, 23/33, 23/83, 23/112, 23/321, 23/2/955, 23/2/964, 23/2/958 og 23/2/1030, samt festeeiendommen 23/13/3.

Kommunens holdning

Planutvalget i Sør-Varanger kommune sluttet seg i møte den 05.12.17 til spørsmålet om å tillate omregulering fra industri til forretning.

Oppstartmøte med administrasjonen ble gjennomført den 16.11.17, der bl.a. planavgrensning og viktige temaer i planarbeidet ble drøftet.

Referat fra oppstartsmøte, samt saksfremstilling fra utvalg for plan og samferdsel sin behandling av planinitiativet, finnes på www.svk.no → planportalen → planer under arbeid.

Sakspapirer er også tilgjengelig på Servicekontoret på Rådhuset.

Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

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 heller ikke opp av § 10.

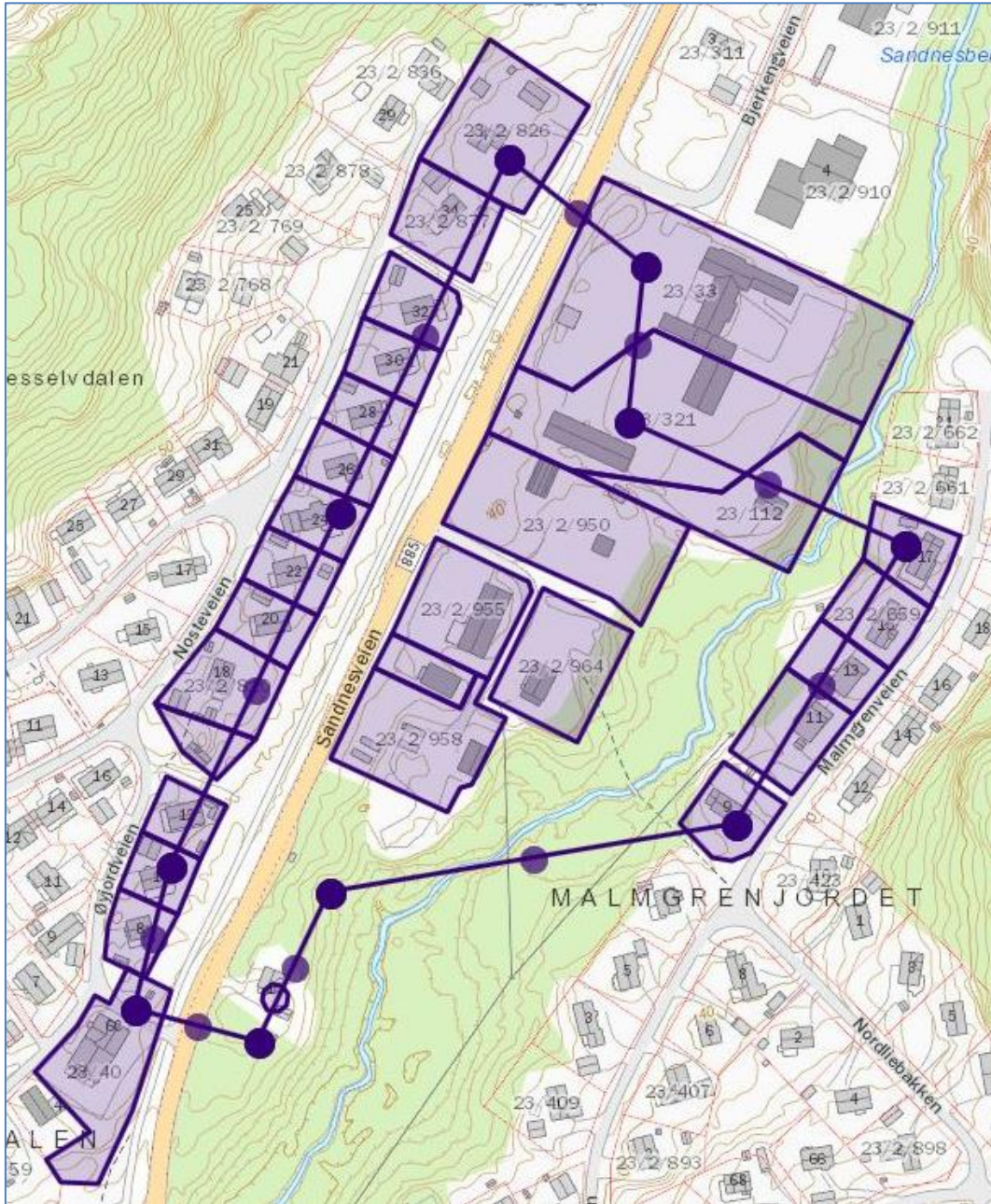
Dette innebærer at reguleringsarbeidet ikke utløser KU-plikt etter forskrift om konsekvensutredninger, og at reguleringsplanarbeidet gjennomføres som en ordinær prosess.

*De som har synspunkter eller faktiske opplysninger om planarbeidet, bes melde dette skriftlig til Multiconsult AS, postboks 2274, 9269 Tromsø eller tromso@multiconsult.no, innen **20.01.2018.**»*

2.4.3 Eiendommer

Det ble vedlagt en liste over hjemmelshavere for naboer og berørte eiendommer, samt adresseliste til offentlige og private høringsinstanser.

I tillegg til offentlige etater ble eierne av følgende eiendommer direkte tilskrevet.



Kart varslede eiendommer

2.5 Innspill til varsel om regulering

Det ble mottatt 9 innspill, deres hovedinnhold gjengis og kommenteres nedenfor:

2.5.1 *Direktoratet for mineralforvaltning*

Datert 20.12.2017

Hovedinnhold: DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og vi har dermed ingen merknader til varslet om oppstart.

Kommentar

Uttalelsen tas til orientering.

2.5.2 *Statens vegvesen og Finnmark fylkeskommune*

Datert 02.01.2018

Hovedinnhold:

Informasjon om området.

Fylkesveg 885 går gjennom planområdet, og er tenkt som adkomst til butikken. Fylkesvegen er en tofelts veg med gjennomsnittlig bredde på 6,6 meter mellom kantstripene.

Årsdøgntrafikken er ca 5400. Det er ikke registrert trafikkulykker med personskaade i området de siste fire årene. Sikten er god i planområdet.

I umiddelbar nærhet til foreslått adkomst ligger to busslommer, en på hver side av vegen. Vest for vegen ligger en gang- og sykkelveg. Avstand mellom veg og gang- og sykkelveg varierer noe, men er stort sett 6-6,5 meter.

Adkomst fra fv. 885 til butikken

I oppstartvarselet står det at tiltakshaver ønsker å tilrettelegge gode adkomst- og parkeringsmuligheter. Man vil legge opp til at dagens avkjørsel utformes som et kanalisert vegkryss, med separat løsning for gående.

Det framgår ikke av oppstartvarselet hvor stor trafikken ut og inn av butikkområdet forventes å bli. Det bør gjøres en trafikkberegning, da dette får betydning for hvordan adkomsten skal utformes.

En kanalisert kryssløsning som antydnet i oppstartvarselet blir plasskrevende. Det er viktig, både for trafiksikkerheten og framkommeligheten, at det blir tatt hensyn til bussholdeplasser og gang- og sykkelvegen i den videre planleggingen.

Vegvesenet skal vurdere løsningsforslag før planforslaget sendes ut på høring.

Dersom det blir aktuelt å vurdere fravik fra vegnormalene, må dette også avklares før høringen av planen.

Kommentar

Uttalelsen tas til orientering.

2.5.3 Avinor

Datert 16.01. 2018

Hovedinnhold:

Den bebyggbare delen av planområdet ligger ca. 6300 – 6400 meter sørøst for rullebanen på Kirkenes lufthavn Høybukthoen.

Planområdet er ikke berørt av høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Kirkenes lufthavn, jf. EASA-krav CS ADR-DSN.H og CS ADR-DSN.J.480 gjeldende fra 01.09.2015.

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder:

http://www.luftfartstilsynet.no/flysikkerhet/Oppstilling_og_bruk_av_kraner.

Planområdet er heller ikke berørt av byggerestriksjonskrav for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen, jf. § 6 i Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste, BSL G 6-1 av 27.06.2011.

Til orientering er planområdet heller ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Kirkenes lufthavn.

Kommentar:

I samråd med Sør-Varanger kommune tas innspillet til orientering.

2.5.4 Skogbrukssjefen i Finnmark og Kvænangen

Datert 16.01.2018

Hovedinnhold:

Skogbrukssjefen har ingen innvendinger til tiltaket, men vil komme med noen innspill.

Kartet viser planavgrensningen og det er å anta at det skal være noe grønt/friareal i området.

I denne forbindelse minnes det om at all skog i Sør-Varanger er definert som verneskog gjennom skogbrukslovens § 12, dvs. skogen tjener som vern mot bebyggelse, dyrket mark, hindrer erosjon, sandflukt og lignende. Det er ikke forskjell på skogens verneskogfunksjon i regulerte områder eller LNFR-områder,

Kommentar:

Reguleringsplanen ligger innenfor areal som i kommuneplanen er avsatt til industri og handel. Det legges inn et grøntareal mot øst, i elvedalen for Sandnesbekken.

At eksisterende vegetasjon i elvedalen skal søkes beholdt følges opp i bestemmelsene.

2.5.5 Fylkesmannen i Finnmark

Datert 16.01.2018

Hovedinnhold:

Estetikk

Kommunen har et stort ansvar for å sikre estetisk kvalitet i våre omgivelser. Estetisk kvalitet skal ligge som en grunnleggende premisse i all planlegging, jf. plan- og bygningslovens § 1-1.

Vi ber kommunen om å stille krav som sikrer en god estetisk utforming av bebyggelsen, jf. plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 1 og Klima- og miljødepartementets reguleringsplanveileder på www.planlegging.no.

Grad av utnytting

Grad av utnytting må føres på planen eller fastsettes i reguleringsbestemmelsene. I områder for kjøpesentre/forretning skal grad av utnytting alltid fastsettes som bruksareal (BRA).

Forurensning

Kan det ha foregått aktiviteter/uhell ved eiendommen som har medført forurensning? Fylkesmannen vil minne om tiltakshavers plikt til å vurdere hvorvidt det kan være forurensning i grunnen der det planlegges graving, planering, utfylling o.l, se § 2-4 i forurensningsforskriftens kapittel 2 (opprydding i forurenset grunn ved bygge og gravearbeider). Vi vil anbefale å kartlegge historikken omkring hva slags industrivirksomhet og aktiviteter som har foregått, på bakgrunn av satelittbilder av eiendommen fra 2011, 2015 og 2016 (se Norge i bilder på www.nordatlas.no). Dette bør tas med i planbeskrivelsen. Ved eventuell mistanke om forurensning i grunnen, vil det utløse krav om prøvetaking med videre.

Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er vesentlig at samfunnssikkerheten blir ivaretatt i planprosessen. For ikke å bygge inn en større sårbarhet i lokalsamfunnet er det viktig med en systematisk risiko- og sårbarhetsanalyse etter plan- og bygningslovens § 4-3 i alle utbyggingsplaner.

Fylkesmannen vil også minne om at alle oppfølgende og avbøtende tiltak som identifiseres i forbindelse med ROS-analysen må inngå som en del av planbestemmelsene.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har utarbeidet en veileder for kartlegging av risiko og sårbarhet; «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging». Veilederen ligger på hjemmesidene til Fylkesmannen, og på DSB sine sider

Tilbud om kvalitetssikring av arealplankart med mer

Fylkesmannen viser til tilbud om kvalitetssikring av arealplankart oversendt kommunene 26. juli 2013.

Kommentar

Grad av utnytting blir definert i reguleringsbestemmelsene.

Vedr forurensning er det gjort en miljøgeologisk undersøkelse. Tiltak beskrives i rapport og i bestemmelser.

Det er gjennomført en ROS-analyse. Oppfølgende og avbøtende tiltak er identifisert, og er i relevant grad implementert i bestemmelsene.

Vedr. kvalitetssikring av plankart mener vi at MC har tilfredsstillende kompetanse til å gjøre det.

2.5.6 Finnmark fylkeskommune

Datert 19.01.2018

Hovedinnhold:

Planfaglig uttalelse

FFK minner og om at i områder for kjøpesentre/forretning skal grad av utnyttning alltid fastsettes som bruksareal (BRA), jfr. byggeteknisk forskrift § 5-1. Dette må følges opp i det videre planarbeidet. Målet er at bolig- og bygningsmassen skal kunne brukes av alle. Universelt utformet vil si at de aller fleste skal kunne bruke det bygde miljø uten spesiell tilrettelegging eller spesialløsninger. Universell utforming må kunne gjenfinnes i drøftingene i planens hovedmål, planbeskrivelse og bestemmelser. Det er særlig viktig at arealer som skal være avsatt for allmennheten, for eksempel leke- og oppholdsplasser, parkeringsplasser og andre offentlige rom blir vurdert opp mot kriteriet om universell utforming. Dersom planene ikke er i tråd med dette kan det gi grunnlag for innsigelse.

Finnmark fylkeskommune ser på det som positivt at det skal tilrettelegges for gode adkomst- og parkeringsmuligheter i området da dette sannsynligvis vil være et punkt med mye trafikk. Vi ønsker likevel å påpeke at om det skal tilrettelegges for separering for myke trafikanter (gående og syklende) må det legges vekt på prinsippene for universell utforming som skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak, jf. plan- og bygningsloven § 1-1, femte ledd. Som eksempel på universell utforming av gang- og sykkelvei kan nevnes at det mellom kjørebane for biler og arealet for de myke trafikantene blir en fysisk sperre. Videre anbefaler vi at det i gang- og sykkelveien markeres hva som er beregnet for gående og hva som er beregnet for syklist. På www.universell-utforming.miljo.no viser Vegvesenet gode eksempler på universelt utformet gang- og sykkelveier.

Kulturminnefaglig uttalelse – arkeologi:

Kultur, kulturvern og miljøavdelinga kjenner ikke til automatisk freda kulturminner i det aktuelle området. Vi har derfor ingen særskilte merknader til reguleringsplanarbeidet. Vi minner imidlertid om aktsomhetsplikten, som bør tas med i reguleringsbestemmelsene. Vi foreslår følgende formulering:

Kulturminner og aktsomhetsplikt:

- Skulle det under arbeidet i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet.

Kommentar:

Reguleringsbestemmelsene medtar krav til universell utforming.

Vedr. universell utforming på uteområder kan ledelinjer være nyttig for synshemmede (striper og markeringer). Dette er elementer en må vurdere ved detaljplanlegging av parkeringsarealet.

Foreslått bestemmelse vedr aktsomhetsplikt medtas i planbestemmelsene.

2.5.7 Sametinget

Datert 19.01.2018

Hovedinnhold:

Planarbeidets forhold til samiske interesser

Et viktig hensyn som skal ivaretas i planleggingen etter den nye plan- og bygningslovens plandel er å sikre naturgrunnet for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv (jf. § 3-1). Denne bestemmelsen utfyller lovens formålsparagraf for plansystemet spesielt. Bestemmelsen er derfor også av betydning ved tolking av lovens øvrige bestemmelser.

Sametinget er i loven pålagt plikten å bistå i planleggingen når den berører saker av betydning for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv (jf. § 3-2). Sametingets plikt til å delta i planleggingen innebærer også en rett etter loven til å kunne reise innsigelse til arealplaner og å bringe regionale planer inn for departementet dersom saker av vesentlig betydning for samisk kultur eller næringsutøvelse ikke er tilstrekkelig ivaretatt (jf. §§ 5-4 og 8-4).

Disse bestemmelsene i loven gjør det nødvendig at Sametinget klargjør grunnlaget for sin deltaking i planarbeidet. For at Sametinget skal kunne ivareta sine lovpålagte oppgaver på en forutsigbar måte overfor planmyndighetene har Sametinget utarbeidet en planveileder for sikring av naturgrunnet for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv. Planveilederen begrunner og konkretiserer hensyn som bør og må tas i planleggingen for å sikre det samiske naturgrunnet, og kan lastes ned fra Sametingets hjemmeside: <http://www.sametinget.no/Dokumenter>

Planarbeidets forhold til samiske kulturminner

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det aktuelle området. Vi har ingen kulturminnefaglige merknader til planarbeidet. Vi minner imidlertid om den generelle aktsomhetsplikten. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette:

Kulturminner og aktsomhetsplikten. Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Finnmark fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Kommentar:

Innspillet tas til orientering. Formulering vedr. kulturminner og aktsomhetsplikt tas med i bestemmelsene.

2.5.8 Fiskeridirektoratet

Datert 19.01.2018

Hovedinnhold:

Vi kan ikke se at planforslaget, slik skissert i oppstartsmelding, får konsekvenser for de interesser vi skal ivareta. Vi har ingen merknader til oppstartsmeldingen.

Kommentar:

Innspillet tas til orientering.

2.5.9 Norges vassdrags- og energidirektorat

Datert 05.02.2018

Hovedinnhold:

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.

Flom, erosjon og skred

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.

Kommentar:

Forholdet til NVEs saksområder er vurdert i ROS-analysen og vurderes som tilfredsstillende ivaretatt.

2.6 Medvirkning i planarbeidet

2.6.1 Dialog vedr utforming av kryss

I tråd med etatens innspill ved planoppstart ble det tidlig i planarbeidet tatt kontakt med Statens vegvesen, med sikte på å drøfte et forslag til kryssløsning.

I etterkant av et møte om saken, fikk vegvesenet tilsendt utkast til løsning, datert 29.11.17.

Basert på deres tilbakemeldinger i brev av 01.02.18, er det utarbeidet en justert løsning – som ligger til grunn for planen.



Utkast til løsning, datert
29.11.17



Justert løsning, datert
08.02.18

Statens vegvesen gir følgende tilbakemelding i brev av 01.01.18 (punktmerking erstattet med nr.):

«Vi har vurdert skissen. Vi understreker at dette er foreløpige vurderinger basert på skissen, og at det blir foretatt en selvstendig vurdering av planforslaget når det kommer på høring. Vi forutsetter at det planlegges fysiske trafikkøyer.

1. Vi forutsetter at det planlegges fysiske trafikkøyer.
2. Vareleveranser til butikken kommer med lastebil, vogntog eller semitrailer. Dimensjonerende kjøretøy i N100 er vogntog. I den forbindelse vil vi bemerke følgende:
 - a. Kryssløsningen virker for trang i forhold til den sporingsanalyse tiltakshaver har gjort. Det bør vurderes en bredde som tilfredsstillende dimensjonerende kjøretøy.
 - b. Venstresvingefeltet er 10 meter langt. Det betyr at en vareleveranse som venter på å kjøre ut av fv. 885 sperrer for trafikken bak. Det vil være hensiktsmessig å ha et venstresvingefelt som minst omfatter lengden på dimensjonerende kjøretøy.
 - c. I forbindelse med planlegging av ny skole på Sandnes har Sør-Varanger kommune sett på snarveier for skolebarn. En slik snarvei ser ut til å ligge like ved vareleveransen til butikken. Vi ber tiltakshaver vurdere sammen med kommunen hvordan skolebarnas trafiksikkerhet blir ivaretatt.
3. Gangfeltet er flyttet nordover i forhold til dagens gangfelt. Det betyr at fotgjengere får en omvei når de skal krysse fylkesvegen. Det vil føre til kryssing utenfor gangfeltet. Dette er en trafiksikkerhetsrisiko. For å tilpasse seg bedre til gangmønsteret bør gangfeltet plasseres nærmere krysset, i venstresvingefeltet. Bredden på trafikkøya ved venstresvingefeltet må da utvides fra 0,5 til 2 meter.
4. Det er foreslått fortauløsning fra busslomme i nord gjennom krysset ned til parkeringsplassen. Håndbok N101 sier at det skal være trafikkskille (trafikkdeler på minimum 1,5 meter) mellom bilveg og løsningsfor gående og syklende. Derfor ber vi om at det etableres gang- og sykkelveg mellom busslomma og krysset. Det anbefales at det etableres rabatt som trafikkdeler.
5. Søndre busslomme virker å være planlagt på en slik måte at man mister en god optisk ledning av trafikken. Den er ikke utformet etter N100 E.3.3. Det bør vurderes en forskyving av busslomma, samt en forlengelse av sørlige deløy/breddeutvidelse. Gang- og sykkelveg kan føres helt inntil busslomma. Det er ikke behov for venteareal slik som skissen viser. Dette er også en bedre utforming i forhold til tilgjengelighet for alle.
6. Adkomsten til Mix-kiosken vises ikke i skissen. Vi forutsetter at denne blir ivaretatt på en trafiksikker måte.
7. Vedtatt detaljregulering vil danne grunnlag for prosjektering og senere utbygging av området. Det er viktig at tiltakshaver og Vegvesenet har et godt samarbeid om disse fasene, slik at den endelige løsningen blir best mulig. Dette kommer vi tilbake til når vi avgir uttalelse til det endelige planforslaget.»

Kommentar punktvis :

Pkt 1. Krysset er planlagt med fysiske trafikkøyer.

Pkt. 2.a. Krysset er planlagt med vogntog som dimensjonerende kjøretøy. Spøringsanalyser kan framlegges.

Pkt 2.b. Lengden på venstresvingefeltet er økt iht vegvesenets anvisninger.

Pkt 2.c. Som nevnt i kap 4 er det opparbeidet en snarveg over Sandnesbekken som på vestsiden ender omtrent ved planlagt varemottak. På en kortere strekning mellom varemottak og gang-/sykkelveg, vil gående og kjørende blandes. Det vektlegges at dette ikke er en uvanlig situasjon i denne typen områder, og at det blir et meget begrenset antall vareleveranser pr uke. Det legges til grunn at tilfredsstillende løsninger vil kunne etableres, bl.a. ved bruk av oppmerking.

Pkt. 3. Fotgjengerfeltets plassering er justert iht vegvesenets anvisninger, det samme gjelder bredde på trafikkøya. Plasseringen vil medføre at fotgjengere vil måtte krysse to kjørefiler. Dette er ikke en optimal løsning. Det legges til grunn at bredden på trafikkøya legger til rette for nødvendig venting for gående. Reguleringsplanen fastsetter ikke gangfeltets plassering, dette bestemmes av vegmyndigheten.

Pkt 4. Iht vegvesenets anvisninger er det planlagt en gang- og sykkelveg mellom butikken og bussholdeplassen, med en ca. 1,5 m bred trafikkdele mot bilvegen.

Pkt 5. Plassering og utforming av holdeplassen er justert iht vegvesenets anvisninger.

Pkt 6. Adkomst til Mix kiosken er synliggjort i plankartet og angitt med atkomstpil.

Pkt 7. Tas til orientering, med ref til vår anmodning om et innledende møte i sakens anledning, pr e-post datert 16.01.18.

2.6.2 Dialog med berørte naboer

I tråd med innspill fra kommunen i oppstartsmøtet er utkast til kryssløsning drøftet med berørte naboer.

Både eier av eiendommen 23/2/955 (Lund) og eiendommen 23/321 (Mesta) har bekreftet skriftlig at en er positiv til etablering av nytt adkomstkryss med fv 885 og nødvendig tilpasning til omliggende eiendommer i forbindelse med planlagte utbygging i regi av Coop Finnmark.

Også eier av 23/2/964 er informert om planen, selv om den ikke vurderes å berøre eiendommen.

3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Kommuneplanen for Sør –Varanger 2004 - 2016

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til industri, mens naboeiendommen i sør er avsatt til senterområde.

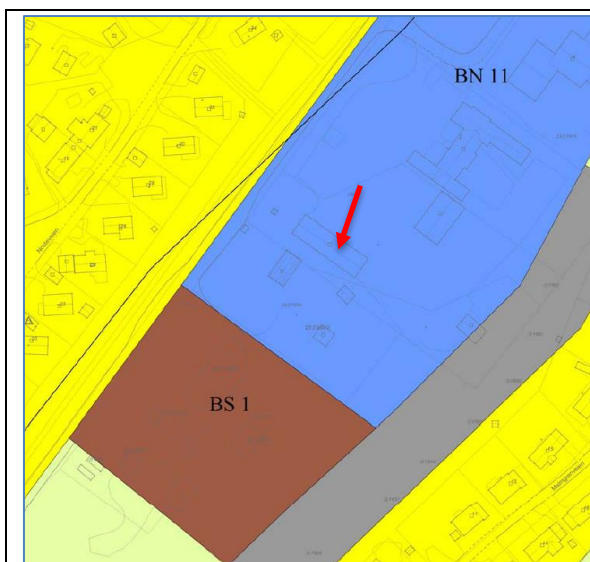
I planens bestemmelser framgår bl.a.:

Næringsområde

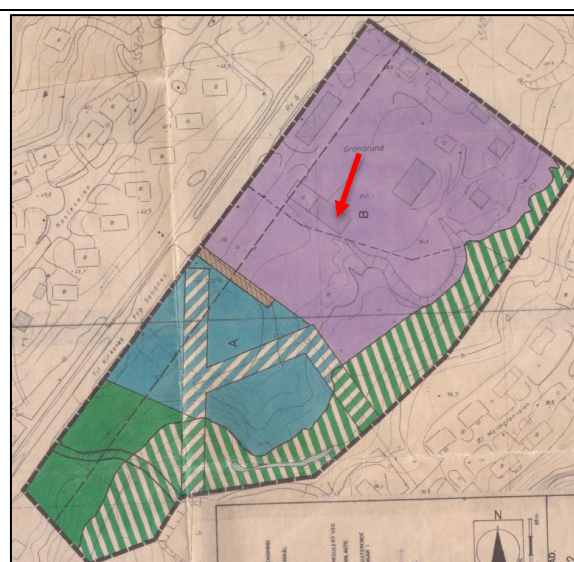
- I områdene BN 11, BN 12, BN 13, BN 14, BN15 skal det lages bebyggelsesplan for nye bygg (større enn 200 m²) selv om det finnes slik plan for området. Plankravet gjelder også ved omdisponering av virksomhet som medfører mer trafikk.

Estetisk utforming

- Det skal sikres god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i samspill med omgivelsene.
- Eksisterende bebyggelsesstruktur
- Nybygg og påbygg/tilbygg skal underordne seg eksisterende bebyggelsesstruktur når det gjelder;
- Formspråk. Volum, Lokalisering.



Kommuneplanens arealdel, vedtatt 05.10.2005



Reguleringsplan for Grønaland (vedtatt 13.03.84)

3.2 Reguleringsplaner

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

I planens bestemmelser framkommer bl.a.:

I området A skal det føres opp forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg.

b) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,5.

c) Innenfor forretningsområdet kan arealet inndeles etter de enkelte virksomheters behov, etter grenser som; hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

I område B skal det oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

På plankartet framkommer:

Elveløpet er regulert til fareområde flom. Trase for høyspent er regulert til fareområde høyspent.

4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 Planområdet og omliggende arealer

Planområdet grenser mot en elvedal med Sandnesbekken i øst og mot fylkesveg 885 i vest.



Flyfoto (www.norgeskart.no)

Tomta bærer preg av utelagring.

Eiendommen ligger langs fv885, ca. 10 km sør for Kirkenes sentrum. En maskinentreprenør har tidligere benyttet tomten, og ifølge flyfoto har det vært lagret diverse gjenstander på eiendommen. Det har også vært et kontorbygg på eiendommen, samt en lagerhall. På nordre og søndre side av tomten er det næringsbebyggelse. På naboeiendommen i sør, ved veien, er det en kiosk med tilhørende parkeringsplass. På vestre side av E6 er det villabebyggelse, det samme på østre side av Sandnesbekken.

Bakre del av eiendommen i øst er fylt ut. Fyllingen skrår nedover mot Sandnesbekken.



Foto av utfylling mot elvedal

4.2 Naturmangfold

I følge tilgjengelige databaser (Naturbase, Artsdatabanken) er det ikke registrert naturverdier i eller nær planområdet.

4.3 Kulturminner

I følge tilgjengelige databaser (bl.a. Askeladden) er det ikke registrert kulturminneverdier i eller i nærheten av planområdet.

4.4 Nærmiljø og friluftsliv

En kjenner ikke til at området har betydning i forhold til nærmiljø og friluftsliv.

4.5 Barn og unge

I dag er det hverken fortau eller gangveg på østsiden av fylkesvegen, men på vestsiden går en langsgående gang-/sykkelveg.

Det er fotgjengerfelt i tilknytning til bussholdeplass både ved dagens avkjøring til planområdet og lenger sør.

Det er relativt nylig opparbeidet en snarveg over Sandnesbekken, som ender opp øst i planområdet. Så langt vi kan se er det ikke etablert en definert trase gjennom næringsområdet for mye trafikanter, hverken mot hhv Mix kiosken eller bussholdeplasser/fotgjengerfelt.

4.6 Naturressurser

Det er ikke registrert landbruksinteresser eller andre naturressurser innenfor planområdet.

4.7 Grunnforurensning

I lys av områdets beskaffenhet har Coop i forbindelse med planarbeidet fått utført miljøundersøkelser.

Følgende er hentet fra sammendraget i rapport 713952-RIGm-RAP-001, dat. 24. november, 2017:

«Det er påvist oljeforbindelser tilsvarende tilstandsklasse 3 (alifater C12-C35) i ett prøvepunkt, CS1 (0-1 m). I prøvepunktene CS4 (0-0,3 m), CS6 (0,6-1 m), CS8 (0-0,2 m), CS10 (0-1 m) og CS11 (0-1 m), er det påvist arsen og krom tilsvarende tilstandsklasse 2. Masser fra de resterende prøvepunktene er tilsvarende tilstandsklasse 1, og er ikke forurenset.

Planlagt arealbruk på eiendommen er næring, og iht. Miljødirektoratets veileder TA-2553/2009, kan masser opp til tilstandsklasse 3 bli liggende på området. Det vil si at alle de undersøkte masse kan bli liggende. Dersom masser skal fjernes fra området, må massene i tilstandsklasse 3, fra prøvepunkt CS1 (0-1m), leveres til godkjent mottak. Før oppgraving må massene avgrenses i felt med prøvetaking av miljøgeolog. Masser i tilstandsklasse 1 kan omdisponeres fritt både på og utenpå eiendommen.

Da det er påvist forurensede masser på eiendommen skal det i henhold til Forurensningsforskriften kapittel 2 utarbeides en tiltaksplan som beskriver graving i og håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen må være godkjent av Sør-Varanger kommune før gravearbeidene kan igangsettes.»

4.8 Grunnforhold

4.8.1 Kvikkleire

Det framgår av NVE sin database at det er registrert kvikkleire på tomta nord for planområdet.

Som det framgår i avsnitt 4.10.1 er det også påvist kvikkleire innenfor planområdet.

4.8.2 Flomfare

Det er viktig at en ved prosjektering av utfylling mot Sandnesbekken tar høyde for at utfyllinga tåler maksimal vannstandstigning i bekken, kf NVE Atlas.

4.8.3 Orienterende geoteknisk vurdering

Bl.a. basert på foreliggende kunnskap (se over) har Coop i forbindelse med planarbeidet fått utført grunnundersøkelser med påfølgende geoteknisk vurdering.

Det refereres fra sammendraget i notatet 713952-RIG-NOT-001, dat. 21.12.2017:

«Det er svært krevende grunnforhold på tomta, 20 – 30 m med bløt kvikkleire over berg. For å unngå skadelige differansesetninger anbefales bygget pelefundamentert på spissbærende peler til fjell. Alternativt kan bygget flyttes 15 m bak skråningen i øst, bygget kan da direktefundamenteres.

For begge løsningene må det etableres motfylling bak skråningen i øst for å få tilfredsstillende områdestabilitet. Andre løsninger vil være mulig, men forventes å bli mer kostnads- og tidskrevende. Bekkefaret øst for tomta må erosjonssikres.

3. Sikkerhetsnivå

3.1.1 Konsekvens- og pålitelighetsklasse

Etter NS-EN 1990:2002+NA:2008, Eurokode 0, vurderes konsekvensklassen ved boligområde å være CC2, dvs. at svikt eller brudd medfører middels stor konsekvens i form av tap av menneskeliv, eller middels store økonomiske, sosiale eller miljømessige konsekvenser. Pålitelighetsklassen vurderes til RC2, noe som medfører krav til normal kontroll

4 Geoteknisk vurdering

Tomta har krevende grunnforhold, 20 – 30 m kvikkleire med lav skjærfasthet, se tegning 713952-

RIG-TEG 40.7 Det er gjort beregninger av flere scenarioer av fylling, motfylling, terrengtilpasning og plassering av bygg. Det vises til stabilitetsberegninger tegning 713952-RIG-TEG-900, -906.

Dagens situasjon

Det er ikke tilstrekkelig stabilitet mot skråningen i øst, se tegning 900. Det må etableres en motfylling opp til kote +34,5 framfor skråningen, tegning -901, motfyllingen legges helt ned mot bekketaret. Bekken må erosjonssikres.

Bygg plassert på kanten av skråningen + motfylling

Dersom bygget legges helt fram til skråningskanten, er det tilstrekkelig sikkerhet å etablere ett bygg med vekt på inntil 15 kPa, tegning 901. Forutsetter også motfylling til kote +34,5. Det er da ikke å mulig å gjøre terrengtilpasninger, dvs. ingen annen oppfylling for å få rette av byggegroppen.

Løsningen vil kunne medføre skjevsetninger.

Motfylling, bygg plassert 15 m bak kanten av skråningen

Dersom bygget legges 15 meter bak skråningen, oppnås tilstrekkelig sikkerhet også med inntil 80 cm terreng heving/planering, tegning -903. Løsningen vil gi setninger, men det forventes ikke å gi skjevsetninger.

Motfylling, bygg plassert over skråning

Dersom bygget plasseres over skråningen, må det fylles opp bort imot 3,0 meter. Dette gir mye ekstra last på terrenget, for å få tilstrekkelig stabilitet må det lages en motfylling som går over bekken, tegning -903 og -904. Denne må legges i rør.

Den ekstra lasten vil medføre store setninger, overslagsberegninger viser 50 – 60 cm, 80% av setningene vil komme etter cirka 4 år. Det kan være aktuelt å sette ned sanddrensrør for å redusere tiden, men det kan ikke forbelastes for å redusere tidsbruken.

Heller ikke med denne løsningen vil det være mulig å gjøre terrengtilpasninger, tegning - 906.

Peling

For å garantere setningsfri fundamentering må bygget settes på spissbærende peler til fjell. Pelene forventes å bli rundt 25 m lange. Det anbefales å gjøre en prøvepeling i forkant, for å vurdere poretrykksøkning under ramming av pelene. Ved stor poretrykksoppbygning kan det være aktuelt å gå for borede peler. Peling av bygget vil ikke redusere terrengsetninger som følge av oppfylling.

Kalksementstabilisering

For å øke skjærfastheten til leira kan den kalksementstabiliseres.

Dette forventes å bli en dyr løsning.

5 Konklusjon

For å unngå skadelige differansesetninger anbefales bygget pelefundamentert på spissbærende peler til fjell.

Alternativt kan bygget flyttes 15 m bak skråningen i øst, bygget kan da direktefundamenteres, begge løsningene må detaljprosjekteres.

Det etableres motfylling bak skråningen i øst for å oppnå tilstrekkelig områdestabilitet.

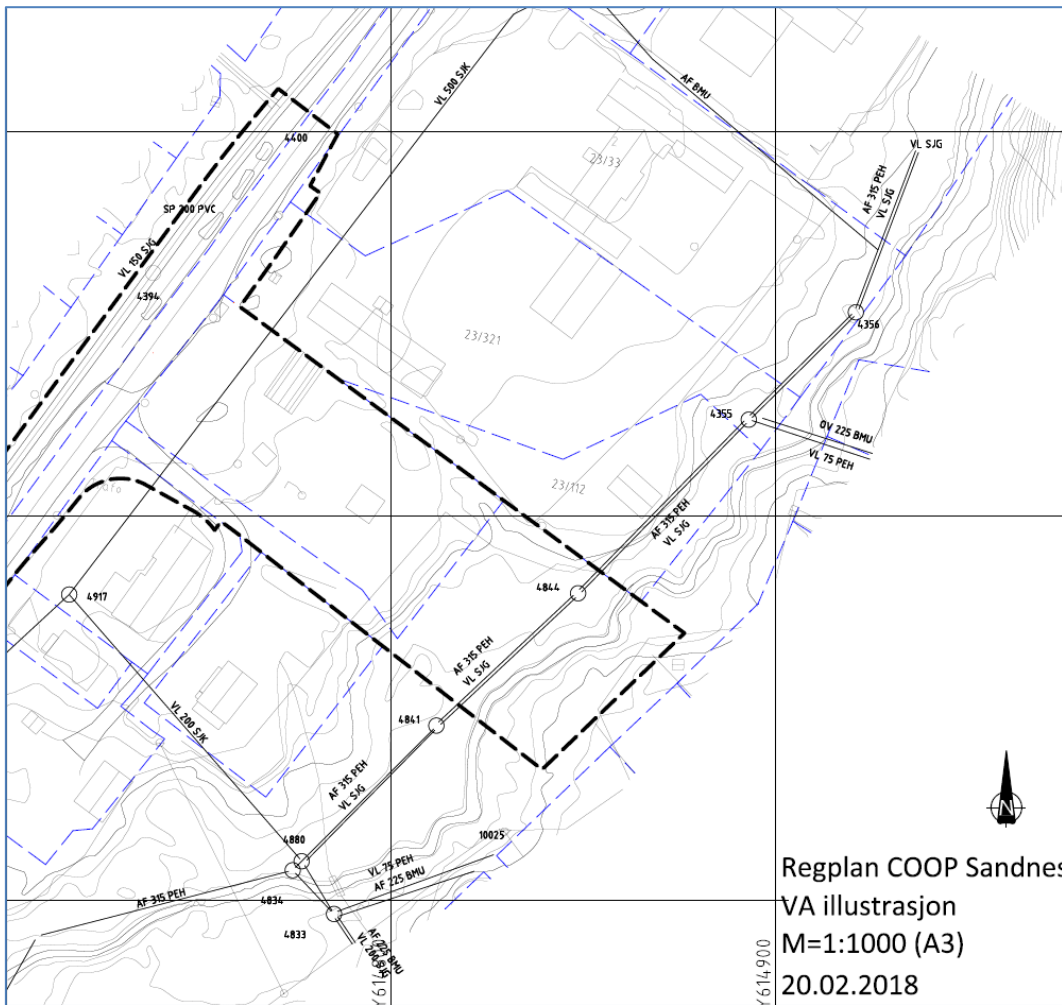
Andre løsninger vil være krevende, både kostnadmessig, men også tidsmessig.

Bekkefaret øst for tomta må erosjonssikres.»

4.9 Teknisk Infrastruktur

4.9.1 Vann-, avløps- og overvannsledninger

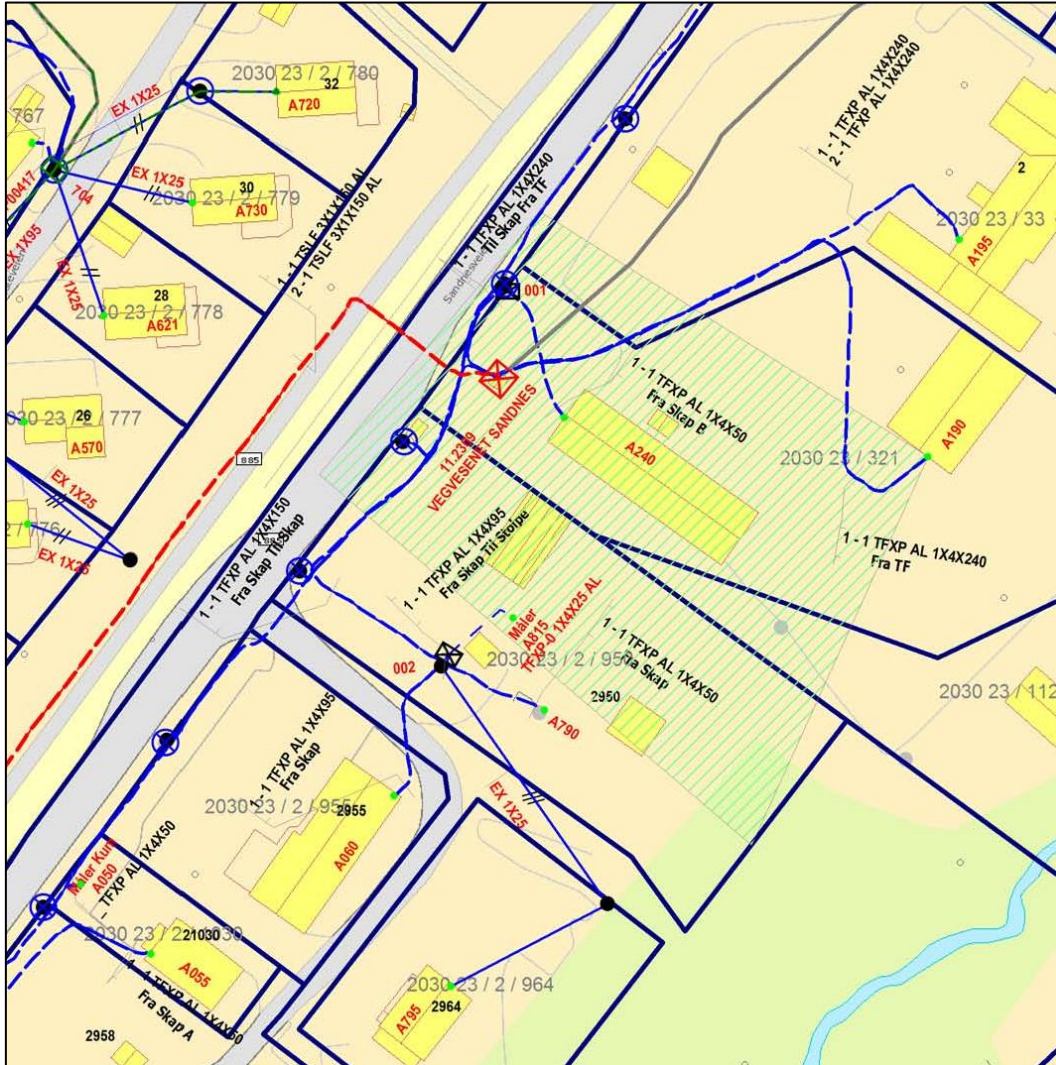
Ifølge opplysninger i innhentet kartgrunnlag krysser det VA-ledninger over planområdet, både langs fylkesvegen og nede ved bekken.



Oversiktskart vann og avløp

4.9.2 El. kabler

Opplysninger vedr el anlegg er gitt av Varanger Kraft, jfr. understående kart.



Oversiktsskema el. kabler

5 PLANLAGT UTBYGGING

5.1 Situasjonsplan

Planlagt forretningsbygg har en grunnflate på ca 1465 m².

I foreliggende skisse er vist 53 parkeringsplasser, samt 3 plasser for bevegelsehemmede.



Situasjonsplan datert 08.02.2018

5.2 Fasader

I forståelse med Sør-Varanger kommune framlegges her dokumentasjon fra tilsvarende butikk i Kautokeino.



Fasade mot øst (varemottaket flyttes til venstre)



Fasade mot nord (varemottaket flyttes til baksiden)



Fasade mot vest (varemottaket flyttes til høyre)



Fasade mot sør (varemottaket flyttes til denne siden)

6 BESKRIVELSE AV PLANEN

6.1 Planområdet

Planområdets totale areal er på 12,2 dekar.

6.2 Arealbruksformål

Innenfor planområdet er det avsatt følgende formål:

Bebyggelse og anlegg: Forretninger.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg, Gang- og sykkelveg, Annen veggrunn -teknisk anlegg, Annen veggrunn- grøntareal, Holdeplass/plattform, samt Kollektivholdeplass.

Grønnstruktur: Kombinerte grønnstrukturformål.

6.3 Hensynssoner

Innenfor planområdet er det avsatt følgende hensynssoner:

Faresoner: Flomfare, Annen fare kvikkleire.

Infrastruktursoner: Krav vedr. infrastruktur.



Utsnitt av reguleringsplankart. dat. 12.03.2018

6.4 Bebyggelse og anlegg

Det er avsatt et areal til forretningsformål med definert byggegrense omkring butikkbygningen.

Forretningsområdet som er avsatt til bebyggelse inklusiv parkering er 4077 m².

I planen er tillatt bruksareal begrenset til 1700 m².

Maks tillatt gesimshøyde er begrenset til 8,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Det er krav til universell utforming av bygninger og uteområder.

Reguleringsplanen viser en illustrasjon av parkeringsløsning, se og egen tegning. Parkering for bevegelseshemmede, 3. stk, skal legges nærmest inngangsparti. Det skal etableres sykkelparkering ved inngang

Mellomlagring av snø, før bortkjøring, kan gjøres på parkeringsarealet.

Videre stilles en rekke krav til dokumentasjon ved søknad om rammetillatelse.

6.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveger, gang/sykkelveger, annen veggrunn, og kollektivholdeplasser er planlagt i tråd med den dialog en har hatt i planprosessen med kommunen og Statens vegvesen.

6.6 Grønnstruktur

Bekkedalen som omfatter Sandnesbekken er avsatt til kombinert grønnstrukturformål.

Planen åpner for nødvendige tiltak i denne sonen for å sikre tilstrekkelig stabilitet på byggetomta, så som oppfylling og tilpasning til omliggende arealer.

Likeledes åpnes det for nødvendige tiltak for sikring mot flom.

6.7 Utforming og estetikk

Reguleringsplanen vektlegger estetiske hensyn gjennom bestemmelser og plankart.

Det stilles krav om at byggesøknad vedlegges helhetlige situasjonsplaner med ferdig planert terreng i målestokk 1:500, uteroms planer i 1:500, samt snitt- og fasadetegninger i målestokk 1:200, som angir farge- og materialbruk.

6.8 Klima

Det stilles ikke spesielle krav til skjerming mot snø eller vind.

6.9 Teknisk infrastruktur

Butikken tilknyttes offentlig VA-nett. Eksisterende ledningsnett må hensyntas ved utbygging / utfylling.

I samråd med Sør-Varanger kommune føres overvann, også med ev bidrag fra snøbrøyting langs offentlig veg, til Sandnesbekken.

Tilknytning til el. forsyning avklares med kraftleverandør.

6.10 Hensynssone Frisikt

Plankartet viser frisiktlinjer i forbindelse med vegkryssene i planen.

6.11 Hensynssone infrastruktur

Det avsettes hensynssoner omkring hovedvannledningen langs fylkesvegen som krysser planområdet, og VA-ledninger langs bekken.

6.12 Faresone flom

Det avsettes en hensynssone i elvedalen for Sandnesbekken med hensyn til flom.

6.13 Faresone kvikkleire

Ut fra grunnforholdene i området avsettes en faresone knyttet til kvikkleire.

Før det gis byggetillatelse til nye bygg må det foreligge en faglig vurdering / undersøkelse som avklarer grunnforholdene, og behovet for eventuelle tiltak. Dette er krav som er medtatt i reguleringsbestemmelsene. Det vises til geoteknisk undersøkelse og miljøgeologisk undersøkelse (se vedlegg.) Det avsette hensynssone kvikkleire for hele planområdet.

6.14 Utbyggingsavtale

Det er ikke kunngjort oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, jf. pbl. §17-4.

6.15 Risiko og sårbarhet

Plan- og bygningsloven § 4-3 krever risiko- og sårbarhets analyse (ROS-analyse) for alle planer for utbygging. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål.

Avdekket risiko og sårbarhet i det planlagte utbyggingsområdet skal følges opp gjennom arealformål, bestemmelser og hensynssoner.

Følgende er hentet fra ROS-analysen datert 20.02.2018.

6.15.1 Natur- og miljøforhold

Det er identifisert et potensiale for høy vannstand (3-4 m) i Sandnesbekken ut fra NVEs kartside.

6.15.2 Sårbare naturområder og kulturmiljøer

Det er ikke identifisert særskilte utfordringer knyttet til ovennevnte.

6.15.3 Teknisk og sosial infrastruktur

Det er ikke identifisert særskilte utfordringer knyttet til ovennevnte.

6.15.4 Virksomhetsrisiko

Planen omfatter byggeområde for forretning, trafikkareal, parkeringsareal og friluftsområde.

Regulert trafikkområde kjøreveg, avkjørsel og g/s veg er utformet i tråd med gjeldende vegnormal. Siktforhold er ivaretatt med frisiktsone.

7 NATURMANGFOLDSLOVEN

Naturmangfoldloven har til formål å gi regler om bærekraftig bruk og vern av naturen.

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer for utøving av offentlig myndighet.

§ 8 – Kunnskapskravet

Kravet om kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og omfang. Den kunnskap som foreligger skal vektlegges.

Følgende kunnskapskilder er kontrollert og vurdert som relevante for utvidelsen:

- Artsdatabanken (<http://artskart.artsdatabanken.no>): Ingen funn
- Naturbasen (<http://kart.naturbase.no>): Ingen funn

§ 9 – Føre var-prinsippet

Det skal vurderes om det kan foreligge sannsynlighet for reell risiko for alvorlige eller irreversible skader på naturmangfoldet.

Med utgangspunkt i kunnskapsgrunnlaget vurderes det ikke som sannsynlig at tiltaket vil medføre alvorlige eller irreversible skader på naturmangfoldet.

§ 10 – Samlet belastning

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Ikke relevant.

§ 11 - Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Ikke relevant.

§ 12 – Miljøteknikker og lokalisering

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal de teknikker og driftsmetoder som gir best samfunnsmessig resultat benyttes.

Samlet sett vurderes ikke tiltaket å ha vesentlig negativ påvirkning på naturmangfoldet i eller nærheten av planområdet.

8 VIRKNINGER AV PLANEN

8.1 Samfunnsinteresser

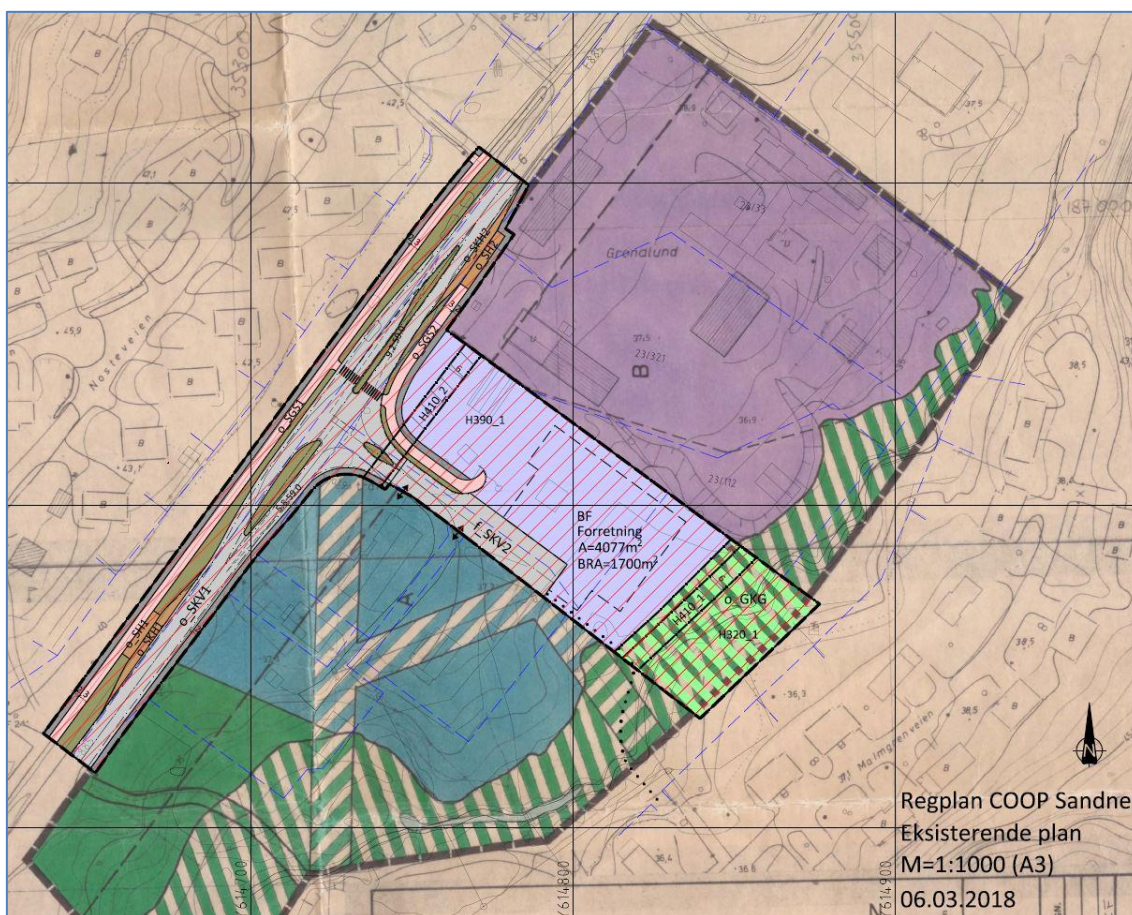
Reguleringsplanen legger til rette for etablering av forretning i et etablert næringsområde i Sandnes. Prosjektet framstår som en god samfunnsmessig løsning i lokalsamfunnet.

8.2 Gjeldende plan / forslag til reguleringsplan

Plangrunnlaget legger til rette for planlegging av Coop butikk innen regulert areal.

I gjeldende reguleringsplan fra 1984 er eiendommen avsatt til industri på samme måte som naboeiendommen i nord, mens naboeiendommen i sør er avsatt til forretning/kontor.

I praksis handler planarbeidet om å flytte formålsgrensen mellom forretning og industri til nordsiden av planområdet.



Gjeldende regulering – forslag til regulering

8.3 Trafikale forhold

Det legges opp til en trafikk-løsning med tilknytning til fylkesveg ved et kanalisert T-kryss.

Planforslaget er basert på tilbakemeldinger fra Statens vegvesen iht. et forelagt utkast til kryssløsning.

Planforslaget legger i stor grad opp til separering av ulike trafikantgrupper. Plassering av fotgjengeroverganger besluttes av Statens vegvesen.

8.4 Kulturminner

Utbygging vurderes ikke å få konsekvenser for kulturminner. En aktsomhetsplikt gjelder likevel.

8.5 Teknisk infrastruktur

Planlagt utbygging krever tilknytning til offentlig ledningsnett for vann og avløp. Byggeområdet ligger i mellom etablerte byggearealer, med tilknytning til eksisterende kraft- og telekabelnett.

8.6 Privat og offentlig servicetilbud

Tiltaket utløser ikke nye behov.

8.7 Risiko og sårbarhet

Utførte grunnundersøkelser mht. grunnforurensing og geotekniske forhold må legges til grunn for tiltakene som skal utføres.

8.8 Anleggsfasen

Det kan forekomme støy i utbyggingsfasen, men utbygger må forholde seg til gjeldende regelverk for når det skal være stillstand i drifta.

9 VEDLEGG

1. Plankart i målestokk 1:1000, datert 12.03.2018
2. Bestemmelser til reguleringsplanen datert 09.03.2018
3. Illustrasjonsplan dat. 09.03.2018
4. ROS-analyse dat. 20.02.2018
5. Miljøgeologisk undersøkelse dat. 24.11.2017
6. Grunnundersøkelse dat. 15.12.2017
7. Orienterende geoteknisk vurdering dat. 21.12.2017
8. Trafikkberegning dat. 05.01.2018