



SØR-VARANGER KOMMUNE
Plan- og Utviklingsavdelingen

Versjon: 18.11.20

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE FOR (PLANNAVN)

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

1. Om oppstartsmøtet

Møtested	Rådhuset, Kirkenes
Møtetidspunkt/dato	09.januar kl 1200
Deltakere	<u>Fra kommunen:</u> Frans Ove Eriksen Bernt Kvamme <u>Fra forslagsstiller:</u> Fred Fiskebeck Jens- Åge Mikkola
Referent	Bernt Kvamme

2. Saksopplysninger

Saksnr. i WebSak	24/5205
Planident	5605 2024 003
Saksbehandler	Navn, kontaktinformasjon Sør-Varanger Kommune, Plan- og utviklingsavdelingen
Dokumenter til møtet	1. Planinitiativ (11.11.24) 2. Planskisse (revidert 10.01.25) 3. Illustrasjoner (dd.mm.åå) 4. Skjema for KU-vurdering (revidert 10.01.25) 5. Annet (dd.mm.åå)

3. Møtenotater og Protokollering av uenigheter om planinitiativet

a) Her føres notater fra oppstartsmøtet:

se for øvrig eget dokument – Beskrivelse Planinitiativet

Hensikten med planinitiativet å lage detaljregulering for en næringspark/område for plasskrevende næringsvirksomhet.

FeFo eier i dag aktuelt område og tiltakshaver har fått en opsjon med de.

Dagens planstatus – oversikt

Det finnes ingen reguleringsplaner i det aktuelle området. Aktuelt regelverk for arealbruk er derfor kommuneplanens arealdel, hvor hele det aktuelle området er avsatt til LNFR.

For at et så stort tiltak kan føre frem er det derfor nødvendig å lage en detaljregulering, dette følger direkte av Plan- og bygningslovens bestemmelser.

Vår kommune har ikke praksis for å stoppe private planforslag av prinsipielle grunner. Plan- og bygningsloven er i utgangspunktet en ja-lov, og i planprosesser er det utredningene som er ment å være utslagsgivende for om et planforslag kan føre frem eller ikke.

En foreløpig planfaglig vurdering tyder på at initiativet kan føre frem. Det er på nåværende tidspunkt ikke avdekket forhold som ikke anses løsbare eller akseptable på annet vis. Det er uansett en viss risiko ettersom man ikke kan vite konkret hva de ulike utredningene avdekker.

Forslag fra kommunen om å se på planavgrensning – Mot Ev 6, Ekhaugen, mot tredjevann

Områder ikke egnet for næringsareal kan avsettes til grønnstruktur, hensynssone, støyskjerming etc

Teknisk infrastruktur va kan være økonomisk utfordrende

Gått gjennom aktuelle KU- tema, jfr forskriften.

- Avkjørsel og fotgjengerfelt
- Fortau langs ny adkomst vurderes og utredes
- vurdere behov for rekkefølgebestemmelser

Tiltakshaver har hatt møter med politisk ledelse angående muligheter for et offentlig- privat samarbeid (OPS-avtale)

Kommunedirektøren har også fått i oppdrag å se på dette, jfr kst sak 24/ 2024.

utbyggingsavtale.

Tiltakshaver er helt klar på at det må lages en slik avtale, og mente også at kommunen kan bli en deleier av et fremtidig prosjekt. Hvorvidt kommunen ønsker å gå inn på eiersiden må i så fall drøftes i en egen sak.

Tiltakshaver ønsker en snarlig avklaring på kommunens prinsipielle holdning til dette gjennom en intensjonsavtale. Kommunedirektøren vil ta initiativ til en slik intensjonsavtale som fremmes som sak til formannskapet og eventuelt kommunestyret da det er disse politiske organene som håndterer kommunens eierstrategier.

Kommunedirektøren anser for øvrig dette for å være et delvis svar på kommunestyrets bestilling i sak 24/2024.

Forholdet til konsekvensutredning.

Opprinnelig ble det gjort en vurdering som tilsa at det ikke var nødvendig med konsekvensutredning.

På møte ble det imidlertid raskt enighet om at dette var en feilvurdering, og tiltaket omfattes av § 6, bokstav b, med krav til både planprogram og konsekvensutredning.

Utredningstemaer fremgår av KU- forskriften.

Viktige temaer i utredningsarbeidet;

Relevant	Tema	Merknad
NEI	Barn og unges oppvekstsvilkår eller interesser	
NEI	By- og stedsutvikling	
NEI	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.	
JA	Friluftsliv	Ligger i friluftsområde.
NEI	Klimatilpasning/klimaendringer	
JA	Landskap	Vurdere sone for å hindre innsyn, støyskjermer etc
JA	Natur og miljø	Vurdering mot Naturmangfoldloven
JA	Næringsinteresser	
NEI	Samiske interesser	
JA	Reindrift	
NEI	Folkehelse	
JA	Teknisk infrastruktur	Internvei, vann og avløp, strøm
JA	Trafikkforhold, transportbehov	Adkomst til området, fortau langs ny adkomstvei vurderes, evt rekkefølgebestemmelser
JA	Universell utforming	
Ja	Uterom og grønstruktur	Planområdet utvides
NEI	Kulturminner og kulturmiljø	Det er ikke kjente vernede kulturminner i området. Befaring av kulturminnemyndighetene må påregnes.
NEI	Kriminalitetsforebygging	
JA	Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	Støy kan være sjenerende. Støyberegning utføres
Ja	Vannmiljø, jf. vannforskriften	Ikke vann innenfor området. planområdet utvides mot Tredjevann for å lage hensynssone mot vannkant.
NEI	Jordressurser (jordvern)	Kommenteres i beskrivelsen – AR 5 kart, dyrkbar jord kommenteres i beskrivelsen
NEI	Naturressurser og mineralressurser	Ingen kjente ressurser i området.
Ja	Energiforbruk og energiløsninger	Avklare strøm med VK. Beskrive nye løsninger; solcelle, batteribank, energibrønner, forbrenningsanlegg, etc
NEI	Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål	
NEI	Beredskap og ulykkesrisiko	Som en del av ROS. Vurder om storulykkeforskriften berøres
NEI	Sosial infrastruktur	
JA	Risiko og sårbarhet (ROS) • Skredfare • Rasfare • Flomfare • Kvikkleire/områdestabilitet	

	• Vind • Støy • Luftforurensning • Forurensning i grunnen • Beredskap og ulykkesrisiko • Andre relevante ROS tema	
NEI	Kartgrunnlag	Har eksisterende kartgrunnlag tilstrekkelig kvalitet med hensyn til eiendomsgrenser og høydekoter. Infrastruktur i grunnen.
NEI	Gjennomføring	Behov og ønske om utbyggingsavtale. Løses i egen sak. Intensjonsavtale med samarbeidspartnere, deriblant SVK.
NEI	Annet	

b) Her føres opp de punkter det er uenighet om (adskilt fra møtenotater):

Ingen avdekket

c) (Dersom kommunen krever innhenting av fagkompetanse for å oppfylle krav i PBL § 12-3 skal dette framkomme her:)

Ingen avdekket

d) (Dersom forslagsstiller krever saken forelagt kommunestyret skal dette framkomme her:)

Nei. Kommunedirektøren legger frem saken for planutvalget med forslag til vedtak om at planinitiativet kan føre frem.

4. Framdrift

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

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

Foreløpig tas det utgangspunkt i følgende framdriftsplan:

1. Forslagsstiller planlegger å varsle planarbeidet i uke.....
2. Forslagsstiller planlegger å sende inn planforslag til kommunen i uke.....

Detaljert fremdrift ble ikke diskutert, dette vil avhenge av utredningene. Mål om sluttbehandling desember 2026.

1. steg i prosessen videre	Ansvar
Etter behandlings i planutvalget varsles om oppstart av planarbeid. Forslag til varslingstekst og annonse sendes kommunen først.	Forslagsstiller

5. Gebyr

Saksbehandlingen er gebyrbelagt. Gjeldende gebyrregulativ er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: www.svk.no under Planer/Forskrifter/Gebyrer.	
Gebyrer	Etter pkt. c2.4, c2.5 og c.2.6
Fakturaadresse	Fiskebeck Prosjekt AS Fred Fiskebeck. Prosjektansvarlig (for ulike fagområder): Jens-Åge Mikkola, jm@fiskebeck.no , mobil 78991000

6. Varsel om oppstart- krav til materiale

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

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

- tydelig beskrivelse av lokalisering - vurdering av KU plikt - frist for uttalelser og kontaktinfo - henvisning til webside for mer info	
Informasjon på Internett (bør inneholde mer informasjon enn avisannonsen) - kartutsnitt med planavgrensning - tydelig beskrivelse av lokalisering - redegjørelse for formålet med planen - vurdering av KU plikt - frist for uttalelser og kontaktinfo - skal legges ut på kommunens hjemmeside + evt. på egen hjemmeside	Informasjonen sendes til saksbehandleren for publisering på kommunens hjemmeside og evt. utlegging på servicekontoret. Kan inneholde henvisning til egen hjemmeside for mer informasjon.
Brev til berørte parter: - oversiktskart - kartutsnitt med planavgrensning - berørte Gnr./Bnr. - redegjørelse for formålet med planen - dagens planstatus - ønsket planstatus - type regulering - krav om KU eller ikke - frist for uttalelser og kontaktinfo	Adresselisten og utskrift av kart og evt. planprogram skal legges ved brevet. Brevet kan inneholde henvisning til hvor planprogrammet kan leses (kommunens hjemmeside / servicekontoret).

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

7. Innlevering av planforslag – krav til materiale

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

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

Innhold	Merknad
Plankart	Leveres i SOSI-format (versjon 4.5plan, UTM-sone 35, Høyde NN2000) og PDF (målestokk 1:1000 eller 1:500). I PDF filen skal riktig utskriftsformat angis.
Bestemmelser	Leveres i Word og PDF format.
Planbeskrivelse	Leveres i Word og PDF format.
ROS-analyse	Leveres i Word og PDF format.
Evt. Konsekvensutredning	Leveres i Word og PDF format.
Visualiseringsmaterial (volumstudier)	Leveres i PDF format, evt. annet bildeformat etter avtale.
Kopi av varslingsbrevet med adresseliste	Sendes til kommunen ifm varsling
Kopi av innspill under varslingen	Leveres samlet sortert etter dato i PDF format innen 3 uker etter uttalelsesfrist.

Kopi av annonser	Leveres i PDF format samtidig med innspillene.
------------------	--

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til innhold og utforming av planforslaget. Planforslaget blir ikke behandlet før materialet er komplett og iht. maler og avtale med kommunen på oppstartsmøtet.

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

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

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

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

8. Endringer av planmaterialet etter off. ettersyn/høring

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

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

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

9. Godkjenning av referatet

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

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

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

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

Referat, datert 10.01.25

Referatet oversendes forslagsstilleren.

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