



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: Bernt Kvamme	Dato: 10.01.2025
ArkivsakID: 24/5205	
Saksordfører:	

**til behandling - planinitativ til Ekhaugen Nærings/Miljøpark - gbn
24/2**

INNSTILLINGER FRA RÅD OG UTVALG:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg for plan og samferdsel finner at planinitiativet for «detaljregulering Ekhaugen Nærings/Miljøpark kan føre frem.

Utvalget legger til grunn planinitiativet slik det fremkommer etter avholdt oppstartsmøte 09.januar.

Vedtaket er hjemlet i Plan- og bygningslovens § 12-8

Begrunnelse;

Utvalget vurderer at de samfunnsmessige fordelene ved planinitiativet er større enn ulempene, basert på dagens kunnskap om området. Utvalget støtter seg til kommunedirektørens vurderinger i saken.

Kort sammendrag av innholdet (ingress):

Sør-Varanger kommune har mottatt til behandling et planinitiativ etter Plan- og bygningsloven § 12-3, jfr. § 12-8 for del av eiendommen gnr 24, bnr. 2.

Tiltakshaver er Fiskebeck Prosjekt AS.

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.

Saken omfatter omregulering av LNFR- område til annet formål, i første rekke næringsvirksomhet.

Dette reiser en del prinsipielle spørsmål og planinitiativet legges derfor fram for Utvalg for plan, næring og samferdsel for behandling etter plan- og bygningslovens § 12-8. Utvalget må ta stilling til om planarbeidet bør føre fram eller skal stoppes.

Vurdering før saksutredning:

Hensikten med planinitiativet er å få utvalgets behandling av og stilling til om en detaljregulering bør føre fram eller ikke. Dersom planinitiativet fører fram skal det lages detaljregulering for senere å bygge ut en næringspark for plasskrevende virksomhet.

Utdrag fra Pbl. § 12-8 Oppstart av reguleringsplanarbeid:

«Når planarbeidet igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet først legges fram for planmyndigheten i møte. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Det skal skrives referat fra møtet. Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt kommunestyret til vurdering.

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre fram, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.»

Planinitiativet har ikke vært sendt på høring til statlige og regionale myndigheter eller varslet på annen måte da initiativet reiser en del prinsipielle spørsmål fordi det innebærer omregulering av et forholdsvis stort LNFR – område. Det er viktig å få utvalgets prinsipielle syn til saken før tiltakshaver legger for mye arbeid og ressurser i et planinitiativ som etter utvalgets syn kanskje ikke er ønskelig. Saken legges derfor fram for utvalget som planmyndighet, jfr utdraget av PBL § 12-8 ovenfor.

Dersom utvalget avviser planinitiativet har forslagsstiller ikke klageadgang, men kan kreve saken forelagt kommunestyret.

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.

Om planinitiativet

Aktuelt planområde kan være på minimum 170 da, men kun en mindre del vil være aktuelt til næringsformål.

Det ble avholdt oppstartsmøte 09.januar hvor blant annet planavgrensningen var tema. Kommunedirektøren spilte der inn at planavgrensningen bør følge E6 i vest, Vannkanten ved Tredjevann i nord, naturlig terrenglinjer mot øst, og E105 mot sør.

Bakgrunnen for det innspillet er å få hensiktsmessige grønnsoner og hensynsoner mot den fremtidige næringsparken.

Tiltakshaver har laget en oversikt over muligheter og utfordringer i det tenkte planområdet.

Bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Området er som allerede nevnt avsatt til LNFR-formål i kommuneplanen. Det er ingen kjente turstier eller turmål innenfor tenkt planområde. Området er ikke klassifisert i kommunens friluftskartlegging. En viss bruk må påregnes pga nærheten til boligbebyggelsen.

Området ønskes tilrettelagt for plasskrevende næringsvirksomhet, på oppstartsmøte ble ØFAS nevnt som en mulig fremtidig bruker.

Pga terrengets utforming er det mulig å plassere fremtidig bebyggelse på en slik at disse blir lite synlig fra omkringliggende bebyggelse.

Næringsområdet tenkes knyttes til offentlig infrastruktur (vann, avløp og elektrisitet).

Adkomst vil være fra E105.

Utbyggingsvolum og byggehøyder.

Området kan planeres og avrettes i flere nivå for lett bruk og plassering maskiner og bygg.

Store åpne flater må påregnes.

Størrelsen på fremtidige bygninger kan variere i høyde opp til 15 meter.

Strukturen på lave og høye bygg må følge estetiske og visuelle føringer som kommunen har for næringsområder med utgangspunkt i bestemmelser blant annet i kommuneplanens arealdel og andre reguleringsplaner for næringsområder.

Funksjonell og miljømessig kvalitet.

Det er tiltakshavers intensjon at planen skal stille krav til at utforming og plassering av bebyggelse skal ha funksjonell og miljømessig kvalitet. Bebyggelsen og dens plassering skal være funksjonell med kompakt bygningsmasse og funksjonelle uteområder. Materialbruk og levetid for disse skal være gjennomtenkt. Det er også vurdert å ha et bredere perspektiv for energigjenvinning, energiproduksjon og 'smarte bygninger', derav bruken av begrepet miljøpark.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.

Tiltaket med nye bygninger, veger og oppstillingsplasser ønskes utformes effektivt slik at området utnyttes på en god måte. Bygninger kan plasseres lavt i terrenget og omkringliggende høydedrag skjuler effektivt disse og anleggsvirksomhet.

Området skal ha en 'buffersone' på min 50 m med skog og natur mot nord og Tredjevatn. Rundt området vil også naturen beholdes som den er. Teknisk infrastruktur er i nærheten av området, men man ser noen økonomiske utfordringer med VA tilknytning. Adkomstveg inn til området ser foreløpig ut til å gi lite terrengmessig påvirkning uten store skjæringer og er forholdsvis kort, kun 120-130 meter.

Interesser som kan berøres av planinitiativet.

Planinitiativet vil berøre bruken av friluftsområdet rundt. Det er ingen organisasjoner som har anlegg i planområdet.

På selve Ekhaugen er det registrert en krigsminnelokalitet.

Noen krigsminner er enda synlige og planområdet er i nærheten av de synlige krigsminnene. En nærliggende løsning vil være å utvide planområdet med en hensynssone for dette, se ovenfor om innspill i oppstartsmøte.

Samfunnssikkerhet.

Det vil bli utarbeidet ROS-analyse der viktige risiko- og sårbarhetslementer vil bli analysert og eventuelt redegjort for. Særskilte hensyn som f.eks fare for jordskred vil bli redegjort for. Området inneholder ingen bekker og elver. Området er forholdsvis slakt og det er ingen større fjelltopper rundt området. Det må vurderes behov for grunnundersøkelse.

Forholdet til konsekvensutredning.

Initiativtaker har laget en beskrivelse til planinitiativet, samt gjort en vurdering i fht KU-forskriften.

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

På oppstartsmøte 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, og gjengis derfor ikke her, se for øvrig punkt 6 i referat fra oppstartsmøte.

På oppstartsmøte ble følgende temaer vurdert;

Relevant	Tema	Merknad
NEI	Barn og unges oppvekstvilkår 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 grønnstruktur	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	
-----	-------	--

Kommunedirektørens vurdering;

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.

På oppstartsmøte var et tema 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.

Nina Bordi Øvergaard
kommunedirektør

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