

BERØRT FAGINSTANS
Sendes kun per epost

ref. eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): ///

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid – Sundquistjordet II

Varsel om oppstart av planarbeid for område i Bjørnevatn, Sør-Varanger kommune

Iht Plan- og Bygningslovens § 12-8 kunngjøres herved varsel om oppstart av reguleringsarbeid for et område i Bjørnevatn i hovedsak tilknyttet eiendom 23/2, som vist på vedlagte kartutsnitt. Supplerende informasjon ligger digitalt på www.hinnstein.no.

Bakgrunnen for planarbeidet

Sundquist eiendom har en opsjon på utvikling av de to områdene B10 og B11 avsatt til boligformål i kommuneplanen. For å muliggjøre etablering av boligfeltene kreves det at det utarbeides en detaljreguleringsplan for området.

Planområdet

Planområdets utstrekning er vist på vedlagte kartutsnitt, og omfatter først og fremst de to områdene B10 og B11, samt en mindre del av B17, avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. I tillegg er områdene mellom de to arealene tatt med for å sikre en mest mulig helhetlig plan. Adkomst til boligfeltene er på nåværende tidspunkt tenkt via eksisterende avkjørsel fra Nybrottsveien, og areal tilknyttet avkjørsel her er derfor også tatt med som en del av planarealet. Planarealet omfatter et totalt areal på 180 895 m², hvorav ca. 75 000 m² er avsatt til boligformål. Det endelige planarealet kan bli noe mindre enn det som varsles her.

Den største delen av planområdet er i dag uregulert, foruten arealet i og i nærhet til kryss tilknyttet adkomstvegen som inngår i den nyere reguleringsplanen *Skole 9910 (PlanID 2016003)* og den eldre reguleringsplanen *Nybrottsveien (PlanID 1969102)*.

I kommuneplanens arealdel er deler av planområdet avsatt til fremtidig boligbebyggelse, og planforslaget vil være i tråd med dette. Sammenlignet med kommuneplanen vil det likevel kunne bli justeringer av utforming og plassering av boligfeltene, for å sikre en plan som er best mulig tilpasset det omkringliggende terrenget og de stedlige grunnforholdene. Det er avklart med Sør-Varanger kommune som planmyndighet at det er mulighet for dette uten at det utløser krav om konsekvensutredning, så fremst det totale arealet avsatt til boligformål ivaretas i planforslaget.

Vedlagt ligger illustrasjon av planarealet. I tillegg er også adresseliste av alle tilskrevne vedlagt. Det ble avholdt et oppstartsmøte med Sør-Varanger kommune den 25.02.2019. Referat fra dette ligger også vedlagt.



HINNSTEIN AS
Normannsgate 3
Postboks 563
9485 HARSTAD

Tlf.: 77 01 60 00

E-post: post@hinnstein.no
Web: www.hinnstein.no

Bankkonto: 4760 17 04001
Organisasjonsnr.: 888 458 182 MVA



Rådgivende ingeniører

BYGG – ANLEGG – ELEKTRO – VVS – AREAL – SAMFERDSEL – VANN- OG MILJØTEKNIKK – PROSJEKTADM.

Planarbeidets omfang

Det skal gjennomføres en ordinær planprosess i tråd med de innspill mottatt i oppstartsmøte med planmyndigheten v/Sør-Varanger Kommune. Se vedlagt møtereferat.

Innspill

Som berørt nabo, grunneier eller instans informeres dere hermed om bakgrunnen for saken, og om at det er satt i gang reguleringsarbeid. Informasjonen sendes også for å få innspill tilbake til planlegger for å få avklart om det er spesielle betingelser som må ivaretas i forbindelse med reguleringsarbeidet, og evt. da hvilke.

Planprosessen

I det følgende vil vi gi en kort, generell orientering om planarbeidet med både spesiell orientering om denne planen og litt generell orientering om typisk saksgang i reguleringssaker.

Vurdering av innspill – planen fremmes

Det vil bli gjort en samlet vurdering av alle innspill etter at svarfristen for disse er utløpt. Det avvikles om nødvendig et planmøte nr. 2 med Sør-Varanger kommune for å gjennomgå innspill og merknader og vurdere om og evt. hvordan disse skal innarbeides i planen.

Etter vår samlede vurdering, også i samarbeid med tiltakshavere og Sør-Varanger kommune, utarbeides et planforslag som fremmes til formell behandling i Sør-Varanger kommune, først i administrasjonen, deretter politisk. Som resultat av politisk behandling vil planen kunne bli avvist eller vedtatt utlagt til off. ettersyn.

PU-behandling, offentlig ettersyn og endelig vedtak

Når planforslaget blir vedtatt utlagt til off. ettersyn, vil alle berørte på ny bli tilskrevet med opplysninger om saken, bl.a. om hvor komplett planmateriale finnes for gjennomsyn. Et typisk brev i denne sammenheng vil da inneholde et (nedfotografert) plankart og diverse saksdokumenter som vedlegg.

I tillegg vil planen i full størrelse bli utlagt til offentlig ettersyn på angitte steder. I den sammenheng vil alle på ny kunne vurdere mer konkret og på et mer detaljert grunnlag alle konsekvenser av planen. Det vil da gis anledning til å komme med evt. nye merknader og nye innspill til planen, eller evt. gjenta de samme innspill som tidligere er inngitt.

Merknadsbehandling

Innkommne merknader og innspill etter off. ettersyn skal vurderes av administrasjonen i Sør-Varanger kommune og legges fram for 2.gangs politisk behandling. Det vil dermed også kunne gjøres en helhetlig vurdering av merknader og innspill før det fattes nytt vedtak, positivt eller negativt.

Innspill til planarbeidet

Før første planforslag utarbeides med beskrivelser og bestemmelser for planområdet, ønsker vi innspill fra Dem på konkrete forhold som De kjenner til og som vi bør kjenne til før planen fremmes. Dette kan dreie seg om forhold som:

- Juridiske forhold vedrørende eiendommer
- Evt. konfliktpunkter som De ser kan oppstå
- Konstruktive innspill til utforming av planen, både på form og innhold



HINNSTEIN AS
Normannsgate 3
Postboks 563
9485 HARSTAD

Tlf.: 77 01 60 00

E-post: post@hinnstein.no
Web: www.hinnstein.no

Bankkonto: 4760 17 04001
Organisasjonsnr.: 888 458 182 MVA



Rådgivende ingeniører

BYGG – ANLEGG – ELEKTRO – VVS – AREAL – SAMFERDSEL – VANN- OG MILJØTEKNIKK – PROSJEKTADM.

Reguleringsplanen utarbeides av Hinnstein AS på vegne av tiltakshaver. Eventuelle forhold eller synspunkter, idéer og informasjon som planlegger bør kjenne til før forslaget fremmes, bes sendt til **Hinnstein AS** innen fristen angitt nedenfor.

Tilbakemelding

Vi ber om skriftlig tilbakemelding til oss **seinst 26. mai 2019**.

Hvis dette ikke kan oppfylles, ber vi også om å få en begrunnet forespørsel om forlenget frist. I motsatt fall antar vi at De ikke har innspill eller innvendinger til planen på dette stadiet i planprosessen. Vi fremmer da planen i samråd med vår oppdragsgiver.

Eventuelle forhold eller synspunkter som planlegger bør kjenne til før forslaget fremmes formelt, bes sendt skriftlig til **Hinnstein AS** innen angitte frist.

Postadresse	Besøksadresse	E-postadresse
Hinnstein AS	Normannsgate 3	stian@hinnstein.no
Postboks 563		
9485 HARSTAD	HARSTAD	

Vennlig hilsen
Hinnstein AS



Stian A. Johansen

Vedlegg:

- Kartutsnitt med angivelse av planområdet
- Referat fra oppstartsmøte (Legges kun elektronisk på Hinnsteins hjemmesider)



HINNSTEIN AS
Normannsgate 3
Postboks 563
9485 HARSTAD

Tlf.: 77 01 60 00

E-post: post@hinnstein.no
Web: www.hinnstein.no

Bankkonto: 4760 17 04001
Organisasjonsnr.: 888 458 182 MVA



Rådgivende ingeniører

BYGG – ANLEGG – ELEKTRO – VVS – AREAL – SAMFERDSEL – VANN- OG MILJØTEKNIKK – PROSJEKTADM.

Tom side



HINNSTEIN AS
Normannsgate 3
Postboks 563
9485 HARSTAD

Tlf.: 77 01 60 00

E-post: post@hinnstein.no
Web: www.hinnstein.no

Bankkonto: 4760 17 04001
Organisasjonsnr.: 888 458 182 MVA

