



# SØR-VARANGER KOMMUNE

## Plan- og utviklingsavdelingen

Vår ref: 22/2286

### NOTAT: Informasjonsmøte om Solenga

Møtested	SIL-huset, Sandnes
Møtetidspunkt/ramme	Torsdag 9.juni kl.18:00-19:05
Deltakere	17 oppmøtte  Bernt Kvamme, arealplanlegger Anne Randa, samfunnsplanlegger Mourad Abarkach, grunnforvalter Frans Eriksen, plan- og utviklingssjef

### Møteagenda:

Sør-Varanger kommune skal regulere området til boligtomter og ønsker i den forbindelse å ha et informasjonsmøte for beboerne i området og andre interesserte.

Bakgrunnen for prosjektet er vedtak i kommunestyret 16.02.22 (sak 16/2022), se utdrag:

*Sør-Varanger kommune går inn for at eiendommen «Alfheim» med gnr/bnr 23/27, Langfjordveien 24 omreguleres til boligformål gjennom en egen detaljreguleringsplan for området.*

*I forslag til detaljreguleringsplan for området skal det fremgå hvordan boligsosiale hensyn er ivare tatt i planforslaget. Planforslag skal være ferdig for første gangs behandling i 2022. Boligtomter skal være klare for utbygging før 1. august 2023.*

*Boligtomter gjøres søknadsbasert bare for privatpersoner og i henhold til boligsosiale målsettinger.*

I møtet vil vi informere om planprosessen og utfordringer som må løses i planforslaget. Dette er både adkomstvei og grunnforhold i området.

### Møtenotat:

Sør-Varanger kommune v/prosjektleder Bernt Kvamme innledet møtet med informasjon om hva kommunen ser for seg å gjøre i planområdet. Etter kommunestyrets vedtak skal det opprettes boligtomter. PowerPointen fra møtet ligger ved referatet.

Innspill fra åpen diskusjon:

- **Antall tomter:** Arealet som skal reguleres har en størrelse som begrenser hvor mange boligtomter som kan opprettes. Det er foreløpig ikke sagt noe om hvor mange boligtomter arealet skal romme.
- **Størrelse på boligtomtene:** Dette er ikke vurdert pr. i dag.
- **Stilart/estetikk:** Det er ikke gjort vurderinger av estetikk eller stilart for det nye feltet. Et innspill er at denne må være gjennomgående med de øvrige feltene.

- **Bruk av området til omsorgsboliger:** Dette har blitt foreslått av andre private utbyggere i Sandnes-området. For Sør-Varanger kommune vil ikke bemannede omsorgsboliger være aktuelt. Bestillingen fra kommunestyret er boligtomter.
- **Lekeplass:** Det i dag områder satt av til lekeplass både i Sikdalsveien og på Mennajordet. Kommunen drifter ikke lengre lekeplasser. Dette er en oppgave for velforeninger. Ettersom det er en egen velforening i området vil disse måtte stå for arbeid med eksisterende areal for lekeplass. Det kom forslag fra salen om å gjøre noe med de eksisterende lekeplassene, framfor å lage en ny.
- **Krav til utforming av lekeplass:** Innspill om at det må stilles krav til utforming av lekeplasser. Lekeplassen som er på Kildejordet har vært brukt som snødeponi og det har ligget søppel der etter at entreprenørene dro. Kommunen kan stille krav til størrelse og beliggenhet for lekeplassen gjennom reguleringsplan. Utbyggingsavtalen mellom utbygger og kommunens eiendomskontor kan stille krav om oppbygningen av lekeplassen (apparater mm.).
- **Innkjøring fra Kildejordet til Langfjordveien:** Det er ikke planlagt å lage gjennomkjøring fra Kildejordet til Langfjordveien (der det går en gangvei i dag). Vei tar mye areal (utover selve veien), det er ikke tatt endelig stilling til om en slik gjennomkjøring skal opprettes.
- **Adkomst og veiareal:** Adkomstvei til det nye feltet blir fra Langfjordveien.
  - o **Tidsperspektiv for utbedring av Langfjordveien:** Dette kan ikke kommunen svare på pr. nå. Frist for tildeling av tomter er høsten 2023. I planen vil det være et rekkefølgekrav om at tomter ikke kan bebygges før utbedring av Langfjordveien er ferdigstilt.

Bakgrunnen for at veiarealet ikke allerede er utarbeidet er at tidligere utbygger gikk konkurs før de kunne oppfylle kravene om utbedring av veien jf. utbyggingsavtalen mellom utbygger og Sør-Varanger kommune. Gjennom rekkefølgekrav ønsker kommunen å sikre at Langfjordveien denne gang blir utbedret.

- **Generelt om trafiksikkerhet:** Uavhengig av byggeområdet er trafiksikkerhet et viktig tema for beboerne i området. Tiltak har vært etterspurt over flere år, som fartsdumper. Det er mye trafikk gjennom området, ikke bare av beboerne, men også trafikk til/fra det nye SIL-huset og alpinbakken.
- **Gangveien nedover Langfjordveien:** Gang- og sykkelveien er kommunal selv om veien er fylkesvei. Det kommer innspill om at denne utbedres i sammenheng med denne planen.
- **Snødeponi:** Flere kom med innspill om snødeponi. I vinter har arealet som skal reguleres blitt benyttet til snødeponi fordi det ikke har vært andre steder å legge snøen. Snødeponi må opprettes på egne steder som ivaretar trafiksikkerheten (sikt). Dersom det i dag reguleres snødeponi på Solenga-tomta vil dette ikke være et snødeponi for øvrige felt da dette allerede er regulert inn. Arealet innerst på Kildejordet, som i dag er satt av til lekeplass kan eventuelt benyttes til snødeponi da arealet i dag ikke fungerer som lekeplass. Dette må vurderes i planprosessen med tanke på avrenning til Mennaveien.
- **Grunnundersøkelser:** Det er gjort en rekke geotekniske undersøkelser i området, sist fra 2001. Sør-Varanger kommune skal kontakte firma med geoteknisk kompetanse for å sikre om området kan bebygges. Det vil også være aktuelt å gjennomføre undersøkelser av byggeområdet for å sikre at grunnforholdene er gode nok til å kunne bebygges.
  - o **Avrenning:** Framtidige snødeponi må legges slik at det ikke oppstår avrenning fra snødeponi til husene i Mennaveien og på Kildejordet.
  - o **Bevare trær i området:** Innspill fra salen om å bevare trær i området. Trær binder opp mye vann, og det er derfor viktig at disse bevares.

- **Tildeling av tomter:** Dette vil skje gjennom loddtrekning. Interessenter kan kontakte kommunens eiendomsavdeling for å sette seg på liste. Det er foreløpig ikke satt noen frist for å melde seg for tomt. E-post sendes til [postmottak@svk.no](mailto:postmottak@svk.no).
- **Kostnader:** Dette er ikke kalkulert og vil avhenge av flere faktorer som kommunen foreløpig ikke har full oversikt over.
- **Byggelinje mot Mennaveien:** Innspill fra salen om byggelinje mot de eksisterende husene i Mennaveien. Dette for å sikre at de nye bolighusene ikke blir liggende for tett opp i eksisterende bygg. Kommunen vil ha med dette i den videre planprosessen.

#### Øvrige innspill til planprosjektet:

- Innspill til fremtidige prosjekt: Det bør stilles bankgaranti for fremtidig prosjekter slik at kommunen er sikret at det planlagte arbeidet blir gjennomført.
- Det er positivt at det tilrettelegges for selvbyggere som gir personer mulighet til selv å bestemme kostnadsnivået på sitt byggeprosjekt.

#### Øvrige spørsmål fra møtedeltakerne:

- **Andre tomte- eller planprosjekter i området:** Av kommunale prosjekter utreder eiendomskontoret fortiden arealer både på Hesseng og på Sandnes for framtidig utbygging. Det kan også være aktuelt med å erverve grunn for å skaffe arealer som kan bygges ut i kommunal regi.
- **Området ved Abborvann (Nybrotsveien):** Området på motsatt siden av veien for Sandnes og Bjørnevatn skole er satt av til boligformål, med krav om reguleringsplan før boliger kan bygges. En privat utbygger har tidligere hatt opsjon på utbygging av området. Det er dialog mellom eiendomskontoret og utbyggeren om eventuell ny opsjon eller om kommunen selv skal utvikle området.
- **Trafikkutfordringer langs øvrig del av Langfjordveien:** Det er i dag mye tungtransport og trafikk langs Langfjordveien og mot Sandnesdalen. Kommunen er ikke kjent med at fylkeskommunen (veieier) har planer om å oppgradere Langfjordveien. Kommunen har heller ingen planer om utbedring av gang- og sykkelveien som er i kommunalt eie. Trafikkbelastningen langs veien er pr. i dag ikke så stor at det utløses krav til for eksempel planfri kryssing ifht Statens Vegvesen sin veinormal. Det skal gjøres tiltak med undergangen under fylkesveien. Dette blir i løpet av 2023. Kan være at det da blir gjort noe med krysset, uten at kommunen er informert om dette.
- **Arealet ovenfor Kildejordet:** Dette arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse og eies av private. Før området kan bebygges vil det måtte detaljreguleres på samme måte som Solenga.
- **Spørsmål om næringsarealer på Hesseng:** Eiendomskontoret redegjorde kort for prosessen her. Det jobbes med å avklare trafikkforhold og annet. Pr. i dag kan kommunen ikke si når arealene vil være klare for tildeling.
- **Øvrige næringsarealer i kommunen:** Kommunestyret har bedt om en utredning av ulike lokaliteter for næringsarealer. Denne rapporten er foreløpig ikke klar. Dette er politiske beslutninger, og administrasjonen har ikke fått en konkret bestilling med tanke på fremtidige næringsareal.

#### Kort informasjon om den videreprosessen:

Alle innbyggerne i Sikdalsveien, på Kildejordet og i Mennaveien vil informeres om den videre planprosessen.

- Uke 24 eller 25: Varsel om oppstart av planarbeid
  - Sommeren 2022: Kontakte geotekniker og avklare behov for grunnundersøkelser
  - August-oktober: Utforme planutkast
  - November: Behandling av planforslag i Utvalg for plan og samferdsel
  - November-desember: Høring og offentlig ettersyn, samt medvirkningsmøte med beboere i området.
  - Januar eller februar 2023: Planen antas å være klar til vedtak i kommunestyret.
  - Parallelt starter Teknisk drift med anbud om vei, vann og avløp til området. Det forutsettes at geotekniske undersøkelser er avklart før dette kan skje.
  - August 2023: Området skal være opparbeidet og klart til tildeling innen utgangen av august jf. vedtak i kommunestyret 16.02.2022.
- 

Notat, datert 09.06.22