



## Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Fast utvalg for plansaker		05.06.2008

### **Reguleringsplanendring ved gnr. 13/83 (Sentrum 1) og 13/84 (COOP), Gatetunet.**

#### **Dokumenter vedlagt saken:**

Forslag til endring, kartskisse fra Asplan Viak AS.

#### **Øvrige dokumenter i saken:**

Reguleringsplan for Tanabru sentrum vedtatt i kommunestyret 22.05.2003.

#### **Rådmannens innstilling**

#### **VEDTAK:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28-1, vedtar fast utvalg for plansaker å legge forslag til endring av Reguleringsplan for Tanabru sentrum, ut til offentlig ettersyn i henhold til reglene i plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2.

## Saksopplysninger

Tana kommune mottok 18.03.2005 søknad fra Eiendomsforvaltning AS om utvidelse av gnr. 13/98 (Sentrum 1). Søknaden ble avslått med hjemmel i reguleringsplan for Tanabru sentrum (vedtatt 22.05.2003). Søker ble gitt medhold i sin klage og formannskapet ga i møte 31.03.2005 tilsagn til utvidelse av gnr.13/98 med inntil 200 m<sup>2</sup> mot sørvest som omsøkt.

Området som ble omsøkt er i gjeldende reguleringsplan avsatt som en av to avkjørsler til eksisterende forretning. I forbindelse med planene om forskjøvning av sentrumsområdet, ble denne innkjøringen grundig debattert, og kommunestyret vedtok at den skulle opprettholdes. Å stenge den ble sett på som konkurransevridning.

Det ble stilt som vilkår for tildelingen at forholdet til varelevering skulle avklares med de berørte forretningene (lokalisert til gnr. 13/83 og 13/84). Videre skulle skriftlige bekreftelser på at varelevering til forretningene er sikret, være en forutsetning for byggetillatelse.

På bakgrunn av vedtaket i formannskapet, fremmet Eiendomsforvaltning AS søknad om byggetillatelse den 06.05.2005. Søknaden var ikke vedlagt de nødvendige avklaringer i forhold til naboeiendommene.

Søknaden om tillatelse til å føre opp bygg ble behandlet administrativt i h.h.t. delegert fullmakt den 21.06.05. Søknaden ble avslått med hjemmel i reguleringsplanen for Tanabru sentrum. Begrunnelsen for avslaget var at området er i gjeldende reguleringsplan avsatt til avkjørsel. Avkjørselen er anlagt i forbindelse med varetransport til forretningene i området. Tiltaket var ikke i tråd med planen da det ville stenge en regulert avkjørsel, tillatelse til tiltaket krever derfor dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7.

Det het videre i begrunnelsen at den omsøkte utvidelsen vil stenge regulert avkjørsel til eksisterende forretning. Dersom forretningen i fremtiden skulle flytte/endre sine varemottak, og behovet for avkjørselen faller bort, så vil kommunen kunne vurdere en mindre reguleringsendring.

Søker klaget på avslag om byggetillatelse den 05.07.05. I klagen anføres at søker ikke kan tvinge COOP til å gi kommunen en skriftlig bekreftelse på at de fortsatt er sikret adkomst for sine vareleveranser. Søker mener omsøkt utvidelse ikke berører COOPs rutiner for varetransport idet de i hovedsak bruker innkjøringen fra rådhuset. Søker mener COOP disponere tre mulige adkomster til sitt varemottak og at innkjøringen som søker ønsker å bygge over, ikke er en adkomst COOP er avhengig av. Å avslå søknaden med denne begrunnelsen er å stoppe utviklingen av Sentrum 1.

Rådmannens vurdering og tilråding i saken var at det ikke skal være enkelt å endre en reguleringsplan. Når et område har gått gjennom en så grundig prosess som en regulering er, må en som hovedregel anta at alle relevante forhold er vurdert.

I dette tilfellet vil en reguleringsendring og påfølgende utbygging representere en kvalitetsheving i området ved å gi økt handelsaktivitet i sentrum og en større forretningsfasade mot gatetunet. På bakgrunn av dette tilrådte rådmannen at det gjennomføres en reguleringsendring i dette området.

Fast utvalg for plansaker vedtok 15.02.2007 med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 28-1 nr.1, at det skal igangsettes arbeid for endring av *Reguleringsplan for Tanabru sentrum* datert 22.05.2003. Endringen innebærer at en del av området regulert til Gatetun, herunder den ene avkjørselen til COOP, omreguleres til det kombinerte formålet Bolig/Forretning.

Fast utvalg for plansaker stilte seg i vedtak av 15.01.2008, positiv til reguleringsendring i området med formål å åpne for utvidelse av Sentrum 1. Utvidelsen tillates med maksimalt 150m<sup>2</sup>, noe som innebærer fjerning av en innkjørsel til parkeringsplassen for COOP. Fast utvalg for plansaker ba administrasjonen videreføre samtaler med COOP for å finne løsninger for et bedre varemottak i området rundt deres forretningslokale. Utvalget vedtok at forslag til ny reguleringsplan for hele området fremlegges fast utvalg for plansaker til endelig behandling snarest mulig.

Asplan Viak AS har levert en ny skisse for endret plan i området. Denne er i samsvar med det kommunen opprinnelig etterspurte i forbindelse med søknad om utvidelse av gnr. 13/98.

Planprosessen har imidlertid blitt sterkt hemmet av at administrasjonen mangler arealplanlegger. Asplan Viak AS har ikke utarbeidet planbestemmelser og planbeskrivelse. I følge avtalen med Tana kommune skal dette skje etter at man er blitt enige om retningslinjer for det videre arbeid og før forslaget legges ut til offentlig tilsyn. Arbeidet med å ferdigstille forslaget for offentlig ettersyn tas opp umiddelbart etter behandling i fast utvalg for plansaker. Planbestemmelsene for endringen vil ikke avvike fra reguleringsplanen for Tanabru sentrum. Planbeskrivelsen vil være kortfattet og innholdet vil være kjent for utvalget gjennom drøftinger.

### **Vurdering**

I gjeldende reguleringsplan er det sagt at all nybygging i sentrum skal gi en kvalitetsheving av den eksisterende bebyggelsen her. Dette bør også gjelde for utvidelser. Kommunen bør fremstå som positiv til investeringer som skjer i sentrum, men det må kunne stilles krav til kvalitet og utnyttelse av arealene. Gjennom samarbeid med utbygger, kan det presenteres forskjellige løsninger der man til slutt faller på en løsning som begge parter vil være fornøyde med. Vi har fortsatt god plass til fortetting i sentrum, og denne fortettingen vil også kunne være med på å heve kvaliteten i sentrum.

COOP Finnmark, fester av tilstøtende eiendom, gnr. 13/84 berøres av forslaget. Forslaget fremtvinger en ombygging hos COOP med hensyn til varelevering. Ledelsen i COOP Finnmark har i møte med Tana kommune, Asplan Viak AS og Eiendomsforvaltning AS og i møte med Tana kommune 25.02.2008 ikke gått med på en stenging av avkjørselen under noen omstendigheter. Det er derfor stor uenighet mellom partene (Eiendomsforvaltning AS og COOP Finnmark) angående utnyttelsen av området.

Med bakgrunn i fast utvalg for plansakers enstemmige vedtak av 15.01.2008 og de forsøk som er gjort på å komme til en minnelig løsning med COOP Finnmark, vil rådmannen tilrå at forslag til endring av Reguleringsplan for Tanabru sentrum, blir lagt ut til offentlig ettersyn i henhold til reglene i plan- og bygningslovens § 27-1 nr. 2.