



SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
4/17	Driftsutvalget	14.02.2017
4/17	Kommunestyret	02.03.2017

Godkjenning av detaljreguleringsplan for Lunden

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse, detaljreguleringsplan for Lunden boligfelt
- 2 Bestemmelser, detaljreguleringsplan for Lunden boligfelt
- 3 Plankart, detaljreguleringsplan for Lunden boligfelt
- 4 SKMBT_C22416082914290
- 5 Lunden boligfelt - uttalelse til detaljreguleringsplan
- 6 Ang reguleringsplan for Lunden Boligfelt
- 7 Innspill detaljreguleringsplan - Lunden boligfelt
- 8 Merknad til Reguleringsplan Lunden boligfelt
- 9 16_101961-2Detaljreguleringsplan for Lunden boligfelt - offentlig ettersyn

Bakgrunn:

Ing. Geir Gjertsen AS og Pål Dalhaug AS har på vegne av Audnedal kommune utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Lunden boligfelt.

Formålet med planarbeidet er å omregulere deler av eksisterende boligfelt, samt ta med området til syd for Lunden snekkerverksted. Det er ønskelig med noe bedre arrondering og større boligtomter enn hva eksisterende plan legger opp til.

Størstedelen av planområdet inngår i gjeldende reguleringsplan for «Lunden Nordre», mens noe er avsatt til industri- og noe til LNF-formål i kommuneplanen.

Vurdering:

Planforslaget viser 17 ubebygde boligtomter, 10 bebygde boligtomter/eiendommer og et delvis utbygd industriområde, Lunden snekkerverksted. I tillegg er det tatt med eksisterende og nye adkomstveier, areal for vann- og avløpsanlegg, trafo/nettstasjon, lekeplass og badeplass, friluftsområder og landbruksarealer.

Vann- og avløp

Nye tomter skal tilkoples eksisterende vann- og avløpsanlegg i området.

Støy

Enkelte tomter kommer relativt nærme en trafikkert vei, og støyvurdering med beskrivelse av tiltak må foreligge før utbygging av tomtene T2, T7 og T16. For tomtene T2 og T16 må også støy fra snekkerverkstedet vurderes før utbygging kan igangsettes. Også ved eventuell utvidelse / etablering av ny industri må støyvurdering være et sentralt tema.

Barn og unges interesser

Det er avsatt område til lek midt i planområdet med rekkfølgekrav for opparbeiding. I tillegg er det lagt til rette for badeplass og vannaktiviteter ved elva, samt turstier langs elva. Planforslaget vil på denne måten gjøre området attraktivt for barnefamilier.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn med frist den 1. september 2016.
Det kom inn seks merknader.

Statens vegvesen

Vil sterkt tilrå at byggegrenseavstand blir endret til minst 20 m fra midten av veg i område B2, og til 30 m i område B11 og på tomt T7.

Eksisterende bolig på område B1 og sørøstre del av bygg på N1 ligger 7 – 8 m fra midten av fylkesveg, bare ca. 3,5 – 5 m fra vegkant. Vi vil ikke gi vår tilslutning til foreslått juridisk linje for disse bygningene, som innebærer at de uten dispensasjon fra byggegrense vil kunne gjenoppføres samme sted etter en eventuell brann eller annen skade. Foreslått symbol/linje må utgå. Denne merkningen er å oppfatte som en innsigelse til mottatt planforslag. Etter vedtak i Vest-Agder fylkeskommune har Statens vegvesen fått fullmakt til å fremme innsigelse på vegne av fylkeskommunen til planforslag som bl.a. ikke viser tilstrekkelige byggegrenser.

Foreslått felles avkjørsel til tomtene T16 og T2 vil komme ca. 20 m nord for eksisterende avkjørsel på område N1. Avkjørselen vil innebære en uheldig åpning i rekkverk langs fv. 455, og den vil kreve en omfattende oppfylling for å oppnå tilfredsstillende stigningsforhold. Vi vil frarå denne avkjørselen. Atkomst til ny bebyggelse vest og eventuelt sør for B1 bør vurderes ved østre side av T10, der vi vil tro at det kan være aktuelt med atkomst også til VA2.

Dersom foreslått avkjørsel til T16 og T2 opprettholdes, bør atkomst til nordøstre del av N1 vurderes fra samme avkjørsel, til erstatning for dagens bratte avkjørsel ved midtre del av bygg på N1. Symbol for avkjørsel til midtre del av N1 må i så fall utgå. For en ny avkjørsel fra fylkesveg skal teknisk plan for avkjørselen og ombygging av rekkverk godkjennes av Statens vegvesen før avkjørselen blir anlagt.

Gjeldene reguleringsplan viser en gangveg mot nordøst for å knytte boligområde til område ved vegkryss på Sveindal, der det er tilrettelagt for busser, og det er bygd g/s-veg langs nordre del av fv. 455. For snarveg fra boligområde, og for å begrense lengde på gangveg langs fv. 455, bør det opprettholdes en gangveg ved område B4 i ny plan. For område B11 må avkjørsel reguleres fra o_V2, jfr. gjeldende plan som viser at område på søndre side av fv. 42 skal ha atkomst fra veg gjennom boligområde. For avkjørsler fra fv. 455 som vil inngå i plan må det reguleres for friskt, for sikttrianter på minst 4 x 45 m. Avkjørsler til boliger i område B2 må også fremgå av plan. Dersom det er aktuelt å ta skolebuss ved kryss med o_V2 bør et kantstopp med repos vurderes ved dette krysset.

Rådmannens forslag:

Byggegrenser i områdene B2, B11 og T7 tas inn.

Juridisk linje for bygninger i B1 og N1 endres. Dette betyr at dersom det skal oppføres nye bygg etter brann eller annen skade, må det søkes dispensasjon.

Snarveg ned mot Sveindalskrysset legges inn i plankartet

Eksisterende avkjørsler i B2 er tegnet inn reguleringsplanen for Sveindalskrysset og siden avgrensning av plan ikke går ut til fylkesvegen tas det ikke med her.

Kantstopp til buss tas inn i planforslaget ved o_V2..

Fylkesmannen

Vi har ikke vesentlige merknader til denne planen, men vil bemerke følgende: Vi mener planen er ei forbedring i forhold til tidligere plan. Blant annet er noen tomter trukket litt lenger fra elva og det er lagt inn byggegrenser på en del av tomtene. Vi mener forøvrig at det gjerne kunne vært byggegrenser flere steder, for eksempel mot sør og sørvest på område B8.

Det er viktig å sikre utviklingsmuligheter for næringsvirksomheter. Vi mener derfor det er uheldig at en reduserer næringsområdet her i forhold til det som ligger i kommuneplanen.

Vi ser også vegvesenets innspill om gang/sykelsti opp mot Sveindalkrysset som aktuelt, i det minste en enkel gangforbindelse. Det er i dag gang/sykelsti et lite stykke sørover fra ny bussholdeplass ved krysset og et lite stykke sørover på østsida av fv 455. Det hadde vært en fordel med en gangforbindelse opp til denne bussholdeplassen.

Rådmannens forslag:

Ønsker ikke å innføre byggegrense for B8. Gangvei tas inn i planen.

Helene og Lars Christian Storhei

Hei, veldig positivt at det kommer et byggefelt til Sveindal. Men det som hører til Gård 73/4 i N2 (industri) så ønsker vi ikke at det område som tilhører gården skal endres til industri. Det er område i lilla til høyre for bygget til Lunden

Snekkerverksted. Ønsker at dette område fortsatt skal være regulert som parkeringsplass for skolehuset og bedehuset.

Rådmannens forslag:

Tas ikke til følge. Lunden snekkerverksted bør ha muligheter for utvidelse på begge sider av bygget. Parkeringsplassen kan brukes som i dag uavhengig av reguleringen. Det må uansett gjøres avtale med grunneier dersom Lunden snekkerverksted ønsker å bygge ut i denne retningen.

Lunden snekkerverksted

Negative til at det reguleres boligtomter (T2 og T16) så nær inntil eksisterende industri. Det kan oppstå konflikter i forhold til støy og vi er redd at dette vil skjerpe krav til støy slik at dette hindre evt utvidelse/ombygging av bedriften dersom dette skulle bli aktuelt i fremtiden.

På kartet er industriområdet delt i to av veien. Det er avtale med brannvesenet om at brannbil skal kunne kjøre ned til ferjeleiet for å få tak i slukke vann. Dette må inn som en forutsetning i planen.

Vi ser at vegvesenet har innsigelse vedrørende byggegrense. Dette gjelder kontordelen. Ved skade på kontordelen ved brann vil det være vanskelig å få til en hensiktsmessig plassering.

Dersom det er aktuelt å fjerne avkjørsel til N1 som følge av ny avkjørsel til T2 og T16 må det være en forutsetning at veg på sørsiden av bygget består som i dag.

Vi legger til grunn at vår type bedrift passer inn i bestemmelsene for punkt 3.2 men vil helst ha minst mulig restriksjoner i forhold til videre drift. Har ikke behov for en parkeringsplass pr 100m². Det skal selvsagt holdes orden på et område, men på et industriområde må man forvente utendørs lagring av blant annet vedpaller og containere.

Rådmannens forslag:

Har flyttet noe på plassering av T2 og T16, samt satt rekkefølgekrav i forhold til støy ved ny bebyggelse. For å løse innsigelsen kan ikke planen legge til rette for at kontordelen automatisk kan bygges opp igjen etter brann. Da må det søkes dispensasjon.

Vest-Agder fylkeskommune

Positivt at det legges til rette for et aktivitetsområde i tilknytning til elva. Det bør vurderes om opparbeidelsen av badeplassen bør inn i bestemmelsen som rekkefølgekrav. Bør vurdere å angi utnyttelse i BYA i kvm fremfor prosent da dette kan få konsekvenser for bebyggelsens karakter.

I felt B8 kan det vurderes å settes byggegrense, områdene B8 og B9 vil ligge i nærheten til elva og man bør vurdere bestemmelse knyttet til fargevalg.
Fylkeskonservator har ingen merknader.

Rådmannens forslag:

Ønsker ikke å legge inn byggegrense i B8 eller krav til fargevalg.

Torstein Brandsdal

Det er greit at området reguleres til friluftsmål, men jeg vil gjerne beholde dagens rettigheter mht. hogst o.l.

Foreslår følgende tillegg i reguleringsbestemmelsene:

Bruk av arealet skal ikke være til hinder for vanlig landbruksdrift.

Eventuelt:

Arealet skal kunne benyttes til vanlig landbruksdrift uten særskilte restriksjoner.

Rådmannens kommentar:

Tas til følge.

Oppsummering

Når man har tatt inn de endringer som er beskrevet i saken, mener rådmannen at planforslaget er klart for å legges fram til godkjenning. Kantstopp med repos for buss er ikke lagt inn i plankart og bestemmelser. Det bør derfor legges inn som et tillegg i vedtaket.

Forslag til vedtak:

Audnedal kommune godkjenner jamfør plan- og bygningslovens § 12 – 12 detaljreguleringsplan for Lunden boligfelt med tilhørende planbeskrivelse, bestemmelser og plankart med følgende tillegg:

- Kantstopp med repos for buss ved kryss mellom fylkesveg og o_V2 innarbeides i plankartet og bestemmelser.

Behandling i Driftsutvalget - 14.02.2017- sak – 3/17:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt

Vedtak i Driftsutvalget - 14.02.2017- sak – 3/17:

Audnedal kommune godkjenner jamfør plan- og bygningslovens § 12 – 12 detaljreguleringsplan for Lunden boligfelt med tilhørende planbeskrivelse, bestemmelser og plankart med følgende tillegg:

- Kantstopp med repos for buss ved kryss mellom fylkesveg og o_V2 innarbeides i plankartet og bestemmelser.

Behandling i Kommunestyret - 02.03.2017

Møtet ble hevet for pause kl. 19.40. Møtet ble satt igjen kl. 19.50

Krishna Julia Goksem AP, Ila Patel AP og Lars Magne Johannessen Krf tiltrådte møtet før behandling.

Driftsutvalgets forslag til vedtak enstemmig vedtatt

Vedtak i Kommunestyret - 02.03.2017

Audnedal kommune godkjenner jamfør plan- og bygningslovens § 12 – 12 detaljreguleringsplan for Lunden boligfelt med tilhørende planbeskrivelse, bestemmelser og plankart med følgende tillegg:

- Kantstopp med repos for buss ved kryss mellom fylkesveg og o_V2 innarbeides i plankartet og bestemmelser.

Parter i saken: