



Saksframlegg

Evje og Hornnes kommune

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
4/16	Plan- og Bygningsrådet	21.01.2016

1.gangsbehandling - detaljregulering for Bekkerhus boligområde, planid 201501

Rådmannens forslag til vedtak:

Plan og bygningsrådet fremmer saken og legger detaljplan for Bekkerhus boligområde, planId 201501, ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

Før forslaget legges ut på høring skal bestemmelsen 5.2 endres til følgende:

Før brukstillatelse for nye boenheter kan gis, skal lekeområde på gnr. 50 bnr. 614 utvides med minimum 200 m². Lekeplassen skal ha et totalareal på minimum 500 m². Det skal etableres minimum 3 nye lekeelementer, der minst ett av elementene skal være et større komplekst anlegg. Valg av apparater skal godkjennes av enhet for Drift og Forvaltning.

Tomtestørrelsene må endres slik at %-BYA ikke overstiger 40.

Saksbehandlingsgebyr kr 35 000,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. Plan- og bygningslovens § 33-1. I tillegg kommer kostnad for annonsering. Faktura ettersendes.

Saksprotokoll i Plan- og Bygningsrådet - 21.01.2016

Behandling:

Rådmannens tilråding ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Plan og bygningsrådet fremmer saken og legger detaljplan for Bekkerhus boligområde, planId 201501, ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10.

Før forslaget legges ut på høring skal bestemmelsen 5.2 endres til følgende:

Før brukstillatelse for nye boenheter kan gis, skal lekeområde på gnr. 50 bnr. 614 utvides med minimum 200 m². Lekeplassen skal ha et totalareal på minimum 500 m². Det skal etableres minimum 3 nye lekeelementer, der minst ett av elementene skal være et større komplekst anlegg. Valg av apparater skal godkjennes av enhet for Drift og Forvaltning.

Tomtestørrelsene må endres slik at %-BYA ikke overstiger 40.

Saksbehandlingsgebyr kr 35 000,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. Plan- og bygningslovens § 33-1. I tillegg kommer kostnad for annonsering. Faktura ettersendes.

Saksutredning

Sammendrag/ konklusjon

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Bekkerhus boligområde er mottatt fra ViaNova på vegne av Byggmester Erling Eliassen.

Planforslaget som foreligger til behandling består av: Plankart i målestokk 1:1000 datert 17.11.2015.
Reguleringsbestemmelser datert 18.11.2015.
Planbeskrivelse datert 18.11.2015.
ROS-analyse datert 28.10.2015.
Støyrapport ang. skytebane- og vegtrafikkstøy.
Illustrasjonskart

Planområdet ligger på Evje rett øst for Tingberget boligfelt.

Hensikt med regulering

Det er fra forslagsstillers side planlagt konsentrert småhusbebyggelse med 2-mannsboliger, totalt 20 enheter. Adkomsten er tenkt via eksisterende adkomst til Tingberget boligfelt.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene 50/116 og 50/140. Planen har også bestemmelser om å benytte/opgradere lekeplassen på gnr. 50, bnr 614.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, nåværende boligbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan

Den nye planen erstatter deler av deler av boligområde B7 i Områdeplan for Evje sentrum, planID 201115, deler av Bebyggelsesplan for Tingbergheia, planID 200203 og B20 i reguleringsplan for Evje sentrum planID 199702.

Formålet er likt, boligbebyggelse.

Innkommne merknader til planoppstart

Varsling ble kunngjort gjennom avisa Setesdølen 26. mars 2015 og Fædrelandsvennen 25. mars 2015, direkte brev (23.03.2015) og på kommunens hjemmeside. Ved fristens utløp 24.04.15 var det kommet inn 6 merknader. Disse følger saken som vedlegg. Alle mottatte merknader er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i kapittel 9 i planbeskrivelsen. En kort oppsummering med Rådmannens kommentar følger under:

Fylkesmannen i Aust-Agder (brev datert 16.04.2015)

Barn og unges oppvekstvilkår skal ivaretas i planleggingen. Det vises til rikspolitiske retningslinjer og rundskriv T-2/08. I nærområdet skal det være lekemiljø tilpasset forskjellige årstider og aldere. Ved omdisponering av areal fra lek, skal det skaffes erstatningsareal. Det skal redegjøres for trygg atkomst til barnehage og skole. Det skal utarbeides ROS-analyse

Rådmannens kommentar:

Barn og unges oppvekstvilkår er ivaretatt i planleggingen ved å tilrettelegge for en kvartalslekeplass i nærområdet. Det går gang- sykkelveg til Oddeskogen Barnehage og til Evje barne- og ungdomsskule. G/S- vegen krysser fv. 42 med undergang rett nord/øst for planområdet. ROS- analyse er gjennomført, samt støyrappporter i forhold til trafikkstøy og skytebanestøy.

Statens vegvesen (Brev datert 27.03.2015):

Byggegrense til fv. 42 på 20 meter til senter veg.

Det forutsettes atkomst til planområdet blir via underordnet vegnett. Frisikt utføres i samsvar med håndbok N100. Det må informeres om skole til boligfeltet, og om trygg skoleveg og eventuelle tiltak. Det anbefales at det fastsettes krav til støyhensyn i planbestemmelsene, eller at støygrense i T-1442 skal følges ved utbygging.

Rådmannens kommentar:

Byggegrensen langs fv. 42 videreføres fra tilstøtende planområder- 20 meter. Adkomsten er via eksisterende kryssløsning mellom fv. 42 og kommunal veg- Grenjåvegen. Sikten i dette krysset er tilfredsstillende i dag. Trygg skoleveg og støykrav er ivaretatt i planforslaget. Det er satt rekkefølgekrav i forhold til etablering av støyskjerm mot fv. 42. Støyskjermen er regulert inn i plankartet.

Forsvarsbygg (Brev datert:13.04.2015)

Planområdet ligger innenfor gul støysone, tilknyttet Forsvarets aktivitet ved Evjemoen skyte- og øvingsfelt. Støy må omtales i planen, og må håndteres i tråd med gjeldende retningslinjer for støy, jf T-1442.

Rådmannens kommentar:

Det er utarbeidet støyrapport for planforslaget. Tiltakene som er skissert i rapporten (Vedlagt saken. Sinus, datert 02.07.2015) er fulgt opp i planforslaget.

Aust-Agder fylkeskommune (2 eposter datert: 28.04.2015)

Det vises til informasjon om kart- og planforskriften, vedr utforming av arealplaner. Det vises også til veileder T-1490, utarbeidelse av plan etter PBL. Barn og unges oppvekstvilkår må hensynstas, og barn og unges representant trekkes tidlig inn i planprosessen.

Arealplanleggingen bør forholde seg til retningslinjer for støy. Det er ikke kjennskap til automatiske fredete kulturminner innenfor planområdet. Etter en befaring konkluderer fylkeskommunen med at det ikke er nødvendig med en arkeologisk registrering av området. I planbestemmelsene for Bekkerhus boligområde bør aktsomhetsplikten i forhold til arkeologiske fredete fornminner tas inn som et punkt, f.eks i tilknytning til generelle bestemmelser.

Rådmannens kommentar:

Alle punktene er fulgt opp i plandokumentene.

Advokat Wigemyr & co, på vegne av Elektroinvest AS (Brev datert:22.04.2015)

Elektroinvest AS har i forbindelse med utbygging av reguleringsplan Tingberget bekostet og er eier av veien og vann/avløp. Eksisterende veg og vann/avløp kan ikke benyttes uten avtale med Elektroinvest AS.

Rådmannens kommentar:

Utbygger og kommune er i dialog med Elektroinvest AS. En løsning må være på plass før utbygging av området kan påbegynnes. Planen kan legges ut til offentlig høring uten at dette er løst.

Barn og unge

Det er ikke avsatt areal for lekeplass innenfor planområdet. Tilgrensende reguleringsplan for Tingberget boligfelt har regulert inn en lekeplass på ca 700 m², der ca 300 m² er opparbeidet. Det er satt en rekkefølgebestemmelse i planforslaget, § 5.2 at denne lekeplassen må utvides med minimum 200 m². Det er også satt krav til lekeapparater. Denne bestemmelsen bør suppleres med at rekkefølgekravet knyttes opp mot midlertidig brukstillatelse og at totalarealet på lekeplassen skal være minimum 500 m². Infrastrukturen til området er bra, og krav om sikker skoleveg er ivaretatt.

Infrastruktur

Adkomstveg planlegges inn dagens adkomst til Tingberget boligfelt. Vann- og avløp kan kobles på kommunalt anlegg.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII «Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Naturmangfoldsloven

Det skal vurderes om planen vil berøre naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 7.

Kunnskap

om naturmangfold er hentet fra Artsdatabankens Artskart og Miljødirektoratets Naturbase. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter eller verdifulle arter i planområdet. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper, truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper eller verdifulle naturtyper i området. Det er ikke framkommet andre opplysninger i saken som tyder på at det er slike arter eller naturtyper i planområdet. Det er etter Rådmannens oppfatning derfor ikke grunn til å tro at tiltaket vil påvirke truet, nær truet eller verdifullt naturmangfold. Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av tiltaket og det dermed ikke kan påvises nevneverdige effekter på truet eller verdifull natur, legger administrasjonen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

Universell utforming

Planforslaget og fremtidig bebyggelse vil forholde seg til TEK10, der krav om tilgjengelig boenhet og universell utforming er angitt.

Samlet vurdering:

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse i et sentrumsnært område på Evje. Planforslaget hjemler 10 nye boligtomter i et attraktivt område. Alle tomtene kan bygges 2- mannsboliger med saltak. Garasjen tillates med flatt tak, da dette skal være uteoppholdsareal for leiligheten i 2. etg. Maksimal BYA per tomt er satt til 220 m². Dette gir en utnyttning på mellom 45-50 % innenfor de forskjellige område. Totalt sett er %- BYA litt i overkant av 45 % for hele området sett under ett. Dette er en høyere utnyttelse enn vi har tillatt i sentrumsnære områder i nylig vedtatte reguleringsplaner. Rådmannen mener at etablert praksis med %-BYA lik 40 bør videreføres. Rådmannen mener denne endringen må gjøres før planen legges ut på høring.

I følge støyrapportene så må det gjøres tiltak for at uteområder skal ha tilfredsstillende støynivå. Det er derfor lagt inn rekkefølgekrav om at det må etableres støyvoll/skjerm mot fylkesvegen, og det må bygges bod oppå garasjen for å skjerme uteområdet her. Støyvollen fører til stille side for 1. etg. Boden fører til reduksjon av vegstøy slik at den ligger innenfor grenseverdiene, men det er vanskelig å gjøre noe med skytebanestøyen for uteområdet i 2. etg. Sinus etablering av et høyt rekkverk mot Evjemoen kan redusere sjenansen å gi akseptable støyforhold. Sinus anbefaler også at nye beboere må bli informert om støysituasjonen på forhånd, før de kjøper boligen. Kapittel 5.18 i planbeskrivelsen gir en vurdering av støysituasjonen. I forbindelse med salg av eiendommer er det vanlig at

reguleringsplaner legges ved prospektet, og således vil kjøper ha tilgang til denne informasjonen. Med en normal fasade, så ligger innendørs ekvivalentnivå fra skytebanen og vegen under forskriftskravet, men med tanke på maksimalnivå i forbindelse med skytebanestøyen så anbefaler Sinus at det benyttes vinduer med lydreduksjonstall på $R_w + C_{tr} \geq 32-33$ dB i alle soverom. I all hovedsak foregår skytingen på dagtid, men i enkelte tilfeller er det aktivitet nattestid. Det vil derfor være en anbefaling fra Rådmannens side at anbefalingen fra Sinus blir fulgt opp i byggesakene.

En utbygging slik som planen legger opp til vil heve kvaliteten på boligområdene rundt, der i blant eksisterende lekeplass. Rådmannen kan ikke se noen utpregede negative konsekvenser av planforslaget og med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget Detaljregulering for Bekkerhus, planID 201501 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter at Rådmannens forslag til endringer er utført.

Evje, 09.02.2016

Rådmann

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse datert 18-11-2015
- 2 Plankart datert 17.11.15
- 3 Reguleringsbestemmelser datert 18-11-2015
- 4 Illustrasjonsplan
- 5 Sjekkliste+ROS
- 6 Støyrapport vegtrafikk
- 7 Støyrapport skytebanestøy- Sinus