



Saksmappe: 2019/1044-26  
Saksbehandler: STL  
Dato: 07.09.2020

## **Saksframlegg**

### **Evje og Hornnes kommune**

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
79/20	Planutvalget	15.10.2020
82/20	Kommunestyret	29.10.2020

## **2. gangsbehandling- Vedtak av Detaljregulering for Lianvegen park, planID 201901**

**Kommunestyret s behandling av sak 82/2020 i møte den: 29.10.2020**

### **Behandling:**

Planutvalgets tilråding ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

Detaljregulering for Lianvegen park, planID 201901, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

Deler av Områdereguleringsplan for Sentrum, planID 201115 vedtatt 24.01.2013 som blir berørt av ny detaljregulering oppheves.

**Planutvalgets behandling av sak 79/2020 i møte den 15.10.2020:**

### **Behandling:**

Kommunedirektørens tilråding ble enstemmig vedtatt.

### **Vedtak:**

Detaljregulering for Lianvegen park, planID 201901, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

Deler av Områdereguleringsplan for Sentrum, planID 201115 vedtatt 24.01.2013 som blir berørt av ny detaljregulering oppheves.

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Detaljregulering for Lianvegen park, planID 201901, med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.

Deler av Områdereguleringsplan for Sentrum, planID 201115 vedtatt 24.01.2013 som blir berørt av ny detaljregulering oppheves.

## Saksutredning

### Sammendrag/ konklusjon

Forslag til detaljregulering ivaretar interessene i området på en god måte. Det legges til rette for en fremtidig urban sentrumsutvikling med et godt bomiljø, gode møteplasser og attraktive næringsarealer. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget detaljregulering for Lianvegen Park vedtas.

### Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Lianvegen park er mottatt fra ENO Arkitekter på vegne av Bjørnero Invest AS. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av saksframlegg til 1. gangsbehandling før høring og offentlig ettersyn, se vedlegg 1.

### Førstegangsbehandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Planutvalget den 11.06.2020 sak 40/20. Planutvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

### Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Lagt inn byggegrense i felt D for å få mer avstand til Lekeplass, 4 meter ekstra.
- §1.1.7 3. avsnitt- 70 % av P-plassen skal tilrettelegges for el-bil, i stedet for 20%.
- §1.1.8 1 oppstillingsplass pr. 50 m<sup>2</sup> istedet for 80m<sup>2</sup>.
- Min. 50% av oppstillingsplassene for sykkel på bakkeplan skal ha takoverbygg.
- §4 rekkefølgebestemmelse 2. avsnitt- Tatt bort setningen: Størrelsen på opparbeidet areal avklares i byggesak. Ny tekst: Uteoppholdsareal A skal opparbeides i forbindelse med utbygging av sentrumsområde D og C. 50 % av uteoppholdsarealet skal opparbeides i tilknytning til område C og tilsvarende for område D. Hvis sentrumsområdene bygges ut trinnvis må det i byggesaken for 1. trinn være en plan på hvor stor andel av uteoppholdsarealet som skal opparbeides pr. trinn.
- Tillegg under rekkefølgebestemmelsene: Hvis tilgjengelig lekeareal innenfor planområdet er ferdig utbygd skal kvartalslekeplassen på gnr. 50 bnr. 34 benyttes.

### Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 23.06.2020 til 14.08.2020. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere m.fl. til uttalelse. Det kom inn 5 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert og kommentert nedenfor.

#### *Fylkesmannen i Agder, brev datert 12.08.2020*

Fylkesmannen mener innspillene til oppstart i hovedsak er godt ivaretatt, men har noen kommentarer.

- Leke- og oppholdsareal bør opparbeides med gode solforhold. Solstudien viser at bebyggelsen i område D vil ha påvirkning på antall soltimer på lekeplassen. Et vanlig funksjonskrav er at det skal være sol på minst 50% av arealet ved jevndøgn kl. 1500. Bebyggelsens plassering/høyde bør justeres deretter. Kravet om næring i 1. etasje bør vurderes opp mot behovet for fleksibilitet i planen, særlig i området D hvor en reduksjon i antall etasjer kan bedre solforholdene.
- Rekkefølgekravene kan med fordel presiseres når det gjelder hva som er tilhørende grøntareal for hvert byggetrinn.

- Det bør stilles krav til minste uteoppholdsareal på terreng pr. boenhet i tillegg til bestemmelsen om areal på balkong og lekeareal.
- Parkeringsbestemmelsene bør defineres som maksimumskrav ev. som både minimums- og maksimumskrav.
- Kravet til sykkelparkering bør økes til minimum 1 plass pr. 50 m<sup>2</sup> næringsareal i tråd med kommuneplanen.
- Bør settes av areal til sykkelparkering i område A også.
- Det bør stilles rekkefølgekrav som sikrer etablering av oppstillingsplasser for sykkel før det kan gis ferdigattest for nybygg.
- Det bør stilles krav til takoverbygg for en andel av oppstillingsplassene.

*Kommentar: Det er gjort noen endringer i planforslaget, med bakgrunn i merknadene til Fylkesmannen. Bebyggelsen i sentrumsområde D er flyttet 4 meter sørover, krav til sykkelparkering er justert slik at det er i henhold til kommuneplanen og det er satt krav til takoverbygg på sykkelparkering. Rekkefølgekravet er justert slik at det kommer tydeligere frem hvilke utomhusarealer som skal opparbeides i tilknytning til de forskjellige sentrumsområdene. Det er ikke foreslått å gjøre endringer på maks- minimum parkeringsinndekning. Kommunedirektøren har valgt å videreføre tidligere praksis. Kravet til minste uteoppholdsareal vil etter vår mening være godt ivaretatt på balkong/takterrasse og lekeplass. Det er i tillegg satt krav til at Uteoppholdsareal A må etableres i forbindelse med utbygging av sentrumsområde D og C, noe som vil gi gode sentrumsnære fellesarealer som alle kan benytte seg av. Sentrumsområde A og B har krav om opparbeidelse av felles nedkjøring til parkeringskjeller, adkomstveg for varelevering, uteoppholdsareal B, Lekeplass og søppelhåndtering o.l.*

*Grunneiere Stine Marie og Bjørnar Larsen Holene, brev datert 13.08.2020*

Gnr 50/345- Eier av eiendom er ikke korrekt. Det fremkommer ikke at Lianvegen 15 er eier av 1 garasje i 50/463 soltun. Det fremkommer ikke at Irene Holene er eier av 1 garasjeenhet i gnr. Bnr. 50/349 Fjelltun. Hvordan er disse planlagt erstattes da de er planlagt revet?

Synes bebyggelsen på Sentrumsområde A blir høy og at den kommer for nær Lianvegen 15. Bygget vil ødelegge eiendommen mtp boforhold og eiendommens verdi ved et fremtidig salg. Det stilles spørsmål til om det er hensiktsmessig at det kan komme bebyggelse helt inntil lekeplassen slik at den blir omkranset av høye bygg både mot Nord og sør. Bør vurderes på nytt.

*Kommentar: Planbeskrivelsen er justert slik at ikke navn til grunneiere er listet opp. Dette ser vi kan skape forvirring ved eiendomsskifter osv. Garasjesameiet Fjelltun er ikke registrert med kontaktadresse i Matrikkelen, og det har derfor ikke vært mulig å få informert eiere av garasjer om planarbeidet direkte, men noen har sett avisannonsen. Hvis en utbygger ønsker å gjøre noe med denne eiendommen, så må han kontakte alle eiere å gjøre avtaler før tiltak i planen kan gjennomføres. Merknadene som nå er kommet inn vil dermed være til hjelp for å finne fram til eiere.*

*Planen legger opp til en høy utnytting av arealene samtidig som det er forsøkt å legge til rette for gode uterom. Det er dermed lagt opp til noe høyere bebyggelse ut mot Ljosheimvegen, mens områdene lenger sør er 1 etasje lavere. For å «dempe» uttrykket skal en evnt. 4. etasje være tilbaketrasket ifht de øvrige etasjene. Kommunedirektøren er enig i at byggene i A og D med fordel kan ha litt avstand fra Lekeplassen. Planforslaget er derfor endret slik at bebyggelsen i sentrumsområde D er flyttet 4 meter mot sør. Dette medfører også bedre solforhold på lekeplassen.*

*Agder Fylkeskommune, brev datert 17.08.2020*

Planen bør tilpasses slik at solforholdene på lekearealene blir bedre. Det bør stilles krav til at alle parkeringsplasser tilrettelegges for lading av el-bil.

*Kommentar: Se kommentar over ifht. solforhold. Økt andel parkeringsplasser tilrettelagt for El-bil fra 20% til 70.*

*Geir Oma, e-post datert 18.08.2020*

Eier av en garasjeandel på 50/349, Fjelltun. Etterspør dokumentasjon på eiere.

*Kommentar: Kommunen kan ikke finne noen dokumentasjon på eiere i dette garasjesameiet i våre arkiver. I løpet av høringsperioden er det flere som har spilt inn at de har en eierandel her. Eventuelle utbyggere må kontakte alle eiere hvis det skal gjøres tiltak på eiendommen. Sameiet bør organisere seg slik at det er mulig å varsle dem. I dag er det ingen kontaktperson eller adresse registrert. Merknaden er registrert i saken og vil bli videreformidlet til evt. utbyggere som tar kontakt med kommunen.*

*Anne Grete Bjærum, sms 20.08.2020*

Oversikt over de hun husker at er /eller har vært eiere av garasjer i Fjelltun garasjesameie. Hun er selv eier av 2 stk.

*Kommentar: Merknaden er registrert i saken og vil bli videreformidlet til evt. utbyggere som tar kontakt med kommunen.*

## **Innsigelser**

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

## **Lovhjemler**

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

## **Samlet vurdering**

Kommunedirektøren viser til vedlagt saksutredningen til 1. gangsbehandling for en inngående vurdering av alle sider av planforslaget. Noen naboer har kommet med merknader til høyde på planlagte bygg i Sentrumsområde A og plassering av Lekeplass. Planlegger har hatt fokus på å få til en høy utnyttning av arealene, samtidig som det skal være gode uteområder tilgjengelig. Området vil på bakgrunn av dette bli mer bypreget enn det fremstår i dag. Kommunedirektøren har forståelse for at det ved store endringer i et etablert boligområde vil være muligheter for interessemotsetninger. De høyeste bygningene er planlagt mot nord, og sol-skyggeanalysen viser at disse vil få relativt liten innvirkning på dagens bebyggelse. Det vil bli mer skygge mot Ljosheimvegen, men utearealer ved Evjeheimen og Hovslagervegen ser ut til å bli lite berørt jf. analysene som er gjort. Merknadene som kom fra naboer og offentlige instanser, om solforhold på Lekeplass er hensyntatt i forslaget til plan som nå foreligger til behandling. For å bedre solforholdene er bebyggelsen i Sentrumsområde D trukket 4 meter mot sør. Dette skaper noe mer rom mellom byggene og solforholdet spesielt på den østlige delen av lekeplassen blir bedre.

Etter Kommunedirektørens mening er planforslaget godt bearbeidet og ivaretar de hensyn som skal tas. Planforslaget følger opp Kommuneplanens samfunns- og arealdel på en god måte ved å legge til rette for sentrumsnære boliger, nye næringsarealer og gode møteplasser. Områdets plassering i nærhet til eksisterende sykehjem, omsorgsboliger, butikker og kollektivtrafikk er gunstig.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Lianvegen Park vedtas.

Evje, 30.10.2020

Kommunedirektøren

### **Vedlegg**

- 1 Saksutredning 1. gangsbehandling
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Flomfarevurdering
- 4 Forslag til plankart
- 5 Støyvurdering
- 6 Forslag til bestemmelser
- 7 Sjekkliste ROS
- 8 Sol/skygge 20 mars kl 14
- 9 Sol/skygge 20 mars kl 15
- 10 Høringsuttale fra Geir Oma
- 11 Høringsuttale fra Fylkesmannen i Agder
- 12 Høringsuttale fra Holene
- 13 Høringsuttale fra Agder Fylkeskommune
- 14 Høringsuttale fra Anne Grete Bjærum

### **Andre dokumenter i saken:**

Dokumenter vedlagt Planutvalgets sak 40/20, 1. gangsbehandling