

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/803

NEDRE DEL AV HANEKLEIVA - DETALJREGULERING

Saksbehandler: Henrik Langum

Arkiv: L13

Saknr.: Utvalg

Møtedato

7/17 Formannskapet

19.04.2017

13/17 Kommunestyret

25.04.2017

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering for infrastruktur og boliger i nedre del av Hanekleiva. Overlappende del av eksisterende plan for Hanekleiva øst, fase 1 vedtatt 9.9.2015 oppheves.

Behandling/vedtak i Formannskapet den 19.04.2017 sak 7/17

Behandling:

Behandlet som første sak i saksrekkefølgen.

Redegjørelse fra Asplan Viak om reguleringsplanen i Hanekleiva; i forkant av behandlingen.

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering for infrastruktur og boliger i nedre del av Hanekleiva. Overlappende del av eksisterende plan for Hanekleiva øst, fase 1 vedtatt 9.9.2015 oppheves.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 25.04.2017 sak 13/17

Behandling:

Repr. Eriksen (U) fremmet følgende Protokolltilførsel:

Det er uklokt å tillate boligbebyggelse i nærheten av ett Regionalt Næringsområde som Hanekleiva. Dette næringsområdet markedsføres nå som svært egnet for distribusjonsselskaper og industri, hvilket innebærer stor trafikk og muligens støy. Dette er ikke forenlig med gode oppvekstvilkår for barn og unge. Hanekleiva er definert som Næringsområde, og det vil være ett brudd med arealstrategiene i Kommuneplanen å tillate boligbebyggelse her.

Repr. Eriksen (U) fremmet følgende alternative forslag:

Det tillates ikke nytt boligfelt i nærheten av dette Regionale Næringsområde. Alle bestemmelser vedr. bolig og lek i denne reguleringsplanen fjernes. Saken sendes tilbake til Administrasjonen, og forelegges Kommunestyret på nytt når nytt revidert detaljreguleringsforslag foreligger.

Formannskapetets innstilling settes opp mot Eriksen forslag – Eriksen (U)'s forslag falt med 1 stemme avgitt for forslaget; forslagstillers.

Formannskapetets innstilling vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering for infrastruktur og boliger i nedre del av Hanekleiva. Overlappende del av eksisterende plan for Hanekleiva øst, fase 1 vedtatt 9.9.2015 oppheves.

Utredning:

Bakgrunn og hensikt

Som en konsekvens av næringsutviklingen i Hanekleiva og behov for ny infrastruktur, skal det legges til rette for fremføring av VA-anlegg, gang- og sykkelvei og omlegging av fylkesveien. I denne sammenhengen er det samtidig naturlig å legge til rette for en moderat boligutvikling på de berørte eiendommene som allerede er avsatt til byggeområde i gjeldende kommuneplan.

Faktiske forhold

Planstatus og prosess

Planområdet er i hovedsak uregulert og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Deler av planområdet som planlegges for høydebasseng, er avsatt til LNF-område. Fylkesveien med gang- og sykkelvei som blir berørt, ligger innenfor detaljreguleringen Hanekleiva øst, fase 1 vedtatt 9.9.2015.

Det er avholdt flere informasjonsmøter for naboene, blant annet 20.1.2016 og 8.6.2016. Det ble varslet oppstart av detaljregulering 1.4.2016. Planen ble førstegangsbehandlet 12.10.2016. Mindre endringer av planen ble sendt ut på en begrenset høring 16.2.2017. Det er mottatt 15 konkrete innspill fra 12 ulike parter før sluttbehandlingen. Innspillene er kommentert og for det alt vesentlige ivare tatt i planen.

Planen

Planområdet ligger ca. 2 km sørvest for Sande sentrum, grensende til det nye næringsområdet i Hanekleiva og med kort avstand til E18. Det er på totalt 201 daa, hvorav byggeområde for boliger er på 56,6 daa. Med 18 eksisterende boenheter og et potensial for inntil 50 nye boenheter i ene- eller tomannsboliger legges det totalt til rette for inntil 68 boenheter innenfor planområdet. Det skal etableres en sentral områdelekeplass og en kvartals- og nærlekeplass på hver side av fylkesveien. Det legges til rette for omfattende grønnstruktur, støyskjerming mot fylkesveien med mer. Planen omfatter i tillegg flytting av gang- og sykkelveien langs fylkesveien (fra den ene til den andre siden) og etablering av høydebasseng for vannforsyning til næringsområdet i Hanekleiva.

Endringer ved sluttbehandling

Boligområdene på nordsiden av fylkesveien er tatt ut av planen etter ønske fra grunneierne. Det betyr at planen i svært liten grad utfordrer utviklingen av Sande sentrum. Planen er utvidet

med en ny grøft som skal lede terrengvann rundt fylkesveien uavhengig av veianlegget. Dette for å tilfredsstille krav fra Statens vegvesen.

Høydebasseng

Den endelige planen legger til rette for etablering av høydebasseng uten inngrep i naturtypen rik edelløvskog. Det er lagt ved dokumentasjon som viser hvordan bassenget kan utformes og plasseres på en god måte i terreng/landskap.

Planskilt kryssing

Ved førstegangsbehandling ble det stilt krav om planskilt kryssing av fylkesveien. En slik løsning blir ikke anbefalt av planfaglig rådgiver og er ikke ønskelig fra Statens vegvesen. Planskilt kryssing er et overdimensjonert tiltak i forhold til veiledende anbefalinger, det er svært ressurskrevende, og det stilles spørsmål ved hvorvidt løsningen faktisk vil bli funksjonell og tas i bruk av ulike målgrupper. Redusert hastighet, opphøyd gangfelt og intensivbelysning anses som mer hensiktsmessige tiltak for å oppnå tilstrekkelig trafiksikkerhet. Formannskapet ble orientert om dette 29.11.2016. Anbefalingen følges opp i det endelige vedtaket.

Kulturminner

Kulturminnet som forutsatte dispensasjon fra kulturminnelovens fredningsbestemmelser, har etter nærmere vurdering av fylkeskommunen ikke lenger status som fredet og får dermed ikke betydning for tiltaket. Øvrige plantekniske endringer er utført etter innspill fra fylkeskommunen i Vestfold.

Støyskjerming

I tråd med støyutredning stilles krav til tilstrekkelige støyreducerende tiltak av eksisterende eiendommer som blir utsatt for støy over anbefalt nivå før ny vei kan tas i bruk. For nye boenheter stilles det krav til tilsvarende skjerming før de kan tas i bruk. Det er mottatt innspill fra naboer som ønsker at støyskjermingen i sin helhet oppføres i forbindelse med veiltaket. Reguleringen er ikke til hinder for en slik gjennomføring av støyskjermingen, som kan være positivt av flere ulike grunner. En mer helhetlig langsgående skjerming vil gjøre lokale tiltak overflødige. Hvem som finansierer støyskjermingen er likevel ikke et offentligrettslig/reguleringsmessig forhold. Dette må løses med privatrettslige avtaler dersom den part som utløser behovet ikke ønsker å ta kostnaden selv.

Lekearealer (Barn og unges interesser)

Behovet for nærlek skal ivaretas på regulerte lekeplasser. Løsningen ligger noe under areal- og avstandskravene i kommuneplanen. Dette er begrunnet med boligformen, ene- og tomannsboliger på romslige tomter, omfattende grønnstruktur og god tilgjengelighet til sentrum med trafiksikker gang- og sykkelvei.

Innspill til førstegangs behandling og begrenset høring av mindre endring

Skagerak Energi AS, 31.10.2016

Skagerak Nett AS har ikke kapasitet i eksisterende lavspentnett. Det må settes opp ny nettstasjon som bør reguleres sentralt i område og beskrives i planen. Dette gjøres i samråd med Skagerak Nett AS.

Ivar og Tove Teien, 1.12.2016

Nabo (grunneier innenfor planområdet) forutsetter at kommunen gjennomfører de skjermingstiltak som er beskrevet i støytredning.

Tormod Teien og Nils Erland Aasnæs, 5.12.2016

Utbyggingen av Hanekleiva vil føre til økt avrenning og vannføring i nedenforliggende bekkeløp. Det vil med stor sannsynlighet være behov for avbøtende tiltak i form av steinsetting.

Vestfold fylkeskommune, 5 og 13.12.2016

Hulveienes status er endret slik at fredningsbestemmelsene ikke lenger gjelder. Hensynssone og fangstgrop bør slås sammen til en sone, jfr vedlagt skisse og bestemmelse. Forslag til bestemmelse for hulvei er også vedlagt. (Planfaglige innspill ettersendes.)

Fylkeskommunen kan ikke se at arealkravene er oppfylt og anbefaler kommunen å sette av mer arealer til nærlekeplasser. Bestemmelsene bør endres slik at de sikrer etablering ved innflytting i første bolig. Solforholdene bør dokumenteres i tråd med gjeldende retningslinjer. Fylkeskommunen er kritisk til at matjord blir benytte til opparbeiding av hageanlegg og forutsetter at bestemmelser om dette endres.

Sande og Strømm Landbrukslag, 7.12.2016

Er på prinsipielt grunnlag imot all bruk av matjord til boligformål.

Norges vassdrags- og energidirektorat, 7.12.2016

Det er ikke angitt bestemmelser som sikrer at krysningpunktene for bekkedrag under vei ikke medfører flomfare for ny bebyggelse. NVE anbefaler bru fremfor kulvert. Dersom det bygges kulvert må det gjøres vurderinger av hvor vannet vil renne ved ekstremnedbør. Bestemmelsene bør også sikre mot fare som følge av tilstoppelse. Vassdrag bør reguleres med formål "Bruk og vern av sjø og vassdrag" med minimum 20 meter byggegrense på hver side.

Hege og Morten Gjessing, 7.12.2016

Behov for trafikksikkerhetstiltak ved krysning av fylkesveien. Støyskjerming ønskes etablert som del av veiprojektet. Det må utføres tiltak som sikrer privat eiendom mot overvann.

Mattilsynet, 8.12.2016

Det forutsettes at egen VA-plan sikrer tilstrekkelig og trygt drikkevann til nye abonnenter.

Miljørettet helsevern, 8.12.2016

Mulig støy og annen sjenanse fra kommende næringsområde bør også belyses i saken. Det bør legges inn byggegrense mot dyrket mark på for eksempel 30 meter. Mot gårdstun, støyende virksomhet eller større husdyrbesetninger, bør det legges inn byggegrense på minimum 100 meter. Vei med støyskjerm vil fungere som sperre mellom boligområdene. Det bør legges opp til trygge kryssinger av veien. Det ser ikke ut til at krav til lekeplasser er ivaretatt. For eksempel på område BFS 12 vil det sannsynligvis være behov for flere lekeplasser. Det bør utredes om tiltakene kan påvirke eksisterende drikkevannsbrønner negativt.

Statens vegvesen, 12.12.2016, 13.12.2016 og 8.3.2017

Det varsles innsigelse til planen av hensyn til trafikksikkerhet, drift og eierskap til fremtidig fylkesveg. De aktuelle forholdene ønskes løst gjennom dialog. Krysningen med G/S-vei og støyskjerming er nevnt spesielt som grunnlag for innsigelse. Det er innspill til en rekke andre mindre forhold.

Overvann må håndteres grundig både innenfor planområdet for vei og næring. Vann må fordrøyes i næringsområdet.

Tidligere varsel om innsigelse frafalles. Planen må bearbeides videre for universell utforming av busslomme (og muligens avkjørsel i nord). Stigningsforholdet på deler av g/s-veien bør reduseres. Det må opprettholdes toveis trafikk på fylkesveien gjennom anleggsfasen.

Fylkesmannen i Vestfold 22.12.2016

Av hensyn til nasjonale mål for naturtyper og økosystemer frarådes etablering av vanntårn innenfor hensynssone naturmiljø.

Diverse grunneiere 8.3.2017

Det bes om at langsgående støyskjerming inntil ny fylkesvei etableres samtidig med ny vei.

Rådmannens vurdering

Det er levert utfyllende dokumentasjon og gjort nødvendige revisjoner etter førstegangs behandling og innspill til høring og offentlig ettersyn. Samtlige innspill er ivaretatt eller avklart i plan eller behandling. Rådmannen mener planen ivaretar kommunens overordnende planer og strategier på en god måte.

Rådmannen tar ikke stilling til hvordan støyskjermingen gjennomføres og finansieres, men anbefaler partene å komme til enighet gjennom dialog og avtaler.

Konklusjon

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas detaljregulering for infrastruktur og boliger i nedre del av Hanekleiva. Overlappende del av eksisterende plan for Hanekleiva øst, fase 1 vedtatt 9.9.2015 oppheves.

Olav Grande
Rådmann

Saksdokumenter

Vedlegg:

1. Plankart, datert 20.3.2017
2. Planbestemmelser, datert 20.3.2017
3. Planbeskrivelse, datert 14.2.2017
4. Samlede innspill til førstegangs behandling og begrenset høring
5. VA-plan (Oversikt), datert 10.2.2017
6. Støyvurdering, datert 19.1.2017 (revidert 21.3.2017)
7. Vurdering av planskilt kryssing, datert 21.11.2016
8. Helhetlig håndtering av overvann, datert 9.2.2017
9. Notat om overvann fra terreng, datert 5.1.2017
10. Notat om høydebasseng, datert 26.1.2017
11. Arkeologisk rapport, datert 5.12. 2016

12. Veigrunnlag C001, datert 10.2.2017
13. Veigrunnlag C002, datert 10.2.2017
14. Veigrunnlag C003, datert 10.2.2017
15. Veigrunnlag C004, datert 10.2.2017

Utrykte vedlegg (se førstegangsbehandling):

1. ROS-analyse, datert 6.9.2016
2. Naturmangfoldnotat, datert 1.9.2016
3. Grunnundersøkelser, datert 22.6.2016
4. Utkast til illustrasjonsplan, datert 10.8.2016

Rett utskrift
Ragna Kopstad