



Arkivsaknr:	2011/2532
Arkivkode:	L12
Saksbehandler:	Øystein Bekkevold

Saksgang

Teknisk utvalg

Saksnr

20/8

Møtedato

21.01.2020

Reguleringsplan Spindsodden ny 1.gangsbehandling eller 2.gangsbehandling

Administrasjonens forslag til vedtak:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 å legge planforslag og bestemmelser for «Reguleringsplan Spindsodden» datert 21.9.2017 og sist revidert 25.1.2019, ut til begrenset høring med følgende endringer:

1. Trase for SKV2 endres slik at det kan påtegnes ett fortau i forlengelsen av SF. Se «*Skisse ny trase SKV2*» Plassering av BVA 1, arealer for annen veggrunn, byggegrenser og vegprofiler endres i henhold.
2. Fortau påtegnes i forlengelse av SF langs SKV2 frem til nord for tomt 26.

Administrasjonens alternative forslag til vedtak:

Farsund kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 planforslag og bestemmelser for «Reguleringsplan Spindsodden» datert 21.9.2017 og sist revidert 25.1.2019, med følgende endringer:

1. Det påtegnes en ekstra møteplass for biler på SKV2 100 meter fra kryss med SKV2 og fylkesveg SV.
2. §3 d) Nytt punkt: «Under formål bebyggelse og anlegg er byggegrensen sammenfallende med formålsgrensen om den ikke er påtegnet»
3. Fredet kulturminne i form av en ballastrøys (Askeladden id 260526) som beskrevet i vedlegg 18. Rapport NMM og Konservator 2019, inntegnes i plankartet som hensynssone.
§ 6 g) Nytt punkt: «Moring til flytebrygger skal ikke legges i hensynsone for kulturminne i sjø»
4. §6 h) Nytt punkt: «Byggegrense for brygger BBS er sammenfallende med formålsgrensen»
5. Plankartet påtegnes areal for leskur (SOSI 2026) tilknyttet begge busslommene (HF).
 - a. §7 f) Nytt punkt: Det skal etableres leskur (SOSI 2026) ved begge busslommene (HF).

6. Kryss med SKV2 og Fylkesveg SV forskyves 2 m mot sørvest i plankart. Radius for hjørneavrundinger på begge sider av krysset settes til 9 m.
7. I Kryss SKV2 og Fylkesveg SV skal sikttekantene være på (6x78) m.
8. Ved busslomme på sørøstre side av fv. 43 økes bredden på repos til 2,5 m lengst mulig fram mot høy fjellskjæring.
9. §9 d) Nytt punkt «I områdene BFS11 og BFS12 skal rydningsrøyser ha status som nyere tids kulturminner og beholdes»

10. §10 Felles lekeplass b) siste setning endres fra:

«Lekeplassene skal være sikret med gjerde og ha bord og benker for voksne»

til:

«Lekeplassene skal ha minimum ett større flerbruksapparat eller 4 lekestasjoner.

Lekeplassene være sikret med gjerde og ha bord og benker for voksne».

Behandling i Teknisk utvalg - 21.01.2020:

Ved alternativ votering mellom administrasjonens forslag til vedtak og administrasjonens alternative forslag (innstilling) ble administrasjonens første forslag enstemmig vedtatt.

Teknisk utvalgs vedtak - 21.01.2020:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 å legge planforslag og bestemmelser for «Reguleringsplan Spindsodden» datert 21.9.2017 og sist revidert 25.1.2019, ut til begrenset høring med følgende endringer:

1. Trase for SKV2 endres slik at det kan påtegnes ett fortau i forlengelsen av SF. Se «Skisse ny trase SKV2» Plassering av BVA 1, arealer for annen veggrunn, byggegrenser og vegprofiler endres i henhold.
2. Fortau påtegnes i forlengelse av SF langs SKV2 frem til nord for tomt 26.

Vedlagte saksdokumenter:

1. Planforslag datert 21.9.2017 revidert 25.1.2019
2. Bestemmelser datert 21.9.2017 revidert 25.1.2019
3. Ny 1.gangsbehandling 28.2.2019 sak 19/24
4. 1.gangsbehandling 26.04.2018 sak 18/45
5. Planbeskrivelse 12.3.2018
6. Rapport - arkeologisk registrering
7. Varsel om offentlig ettersyn
8. Innspill Farsund ungdomsråd
9. Innspill eldrerådet
10. Innspill Stian og Gunvor Vere - 19.05.19
11. Innspill Monica Hagseth og Richard Ones - 20.05.19
12. Innspill Tambini og Marum - 07.05.2019
13. Innspill Fylkesmannen i Agder - 15.05.19
14. Innspill Vest-Agder fylkeskommune - 20.05.19
15. Innspill Norsk maritimt museum - 22.05.19
16. Innspill Statens vegvesen - 02.05.19
17. Innspill Barnas talsperson - 07.01.20

- 18. Rapport NMM og Konservator 2019
- 19. E-post fylkeskonservator 02.09.19
- 20. Innspill fra teknisk drift 07.01.20
- 21. Kommentarer fra Asplan Viak AS - 08.01.20
- 22. Skisse ny trase SKV2

Saksutredning

Teknisk utvalg vedtok med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 den 28.2.2019 i sak 19/24 å legge plankart «Reguleringsplan Spindsodden» med tilhørende bestemmelser begge datert 21.9.2017 og sist revidert 25.1.2019, ut til offentlig ettersyn.

Hensikt med planen

Formålet med planarbeidet er boligbebyggelse iht. overordnet plan.

Offentlig ettersyn

Reguleringsplan var utlagt til offentlig ettersyn på www.farsund.kommune.no i perioden 5.4.2019 til 9.5.2019.

Det ble gitt utvidet frist til ut mai 2019 for familien Vere.

Innspill fra fylkeskonservator, kommunale råd og etater har innkommet i desember-januar 2019/20.

Innspill er kort referert og kommentert ved behov under. Alle innspill er vedlagt saken i sin helhet.

Innspill

Innspill Farsund ungdomsråd 4.12.2019

Flott at noen vil anlegge nye boligfelt. Planen inneholder det den skal når det gjelder lekeplasser og sikker gang- og sykkelvei. Ingen bemerkninger.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til etterretning.

Innspill eldrerådet 13.12.2019

Rådet har ingen merknader til saken.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til etterretning.

Innspill Stian og Gunvor Vere - 19.05.19

Har 4 punkter, kommenteres fortløpende:

1. De ønsker at normalprofil SKV2 og vegskulder revideres til å følge dagens kommunale grunn (3,75m); sekundært ber jeg om at normalprofil SKV2 opprettholdes som foreslått men at «annen veggrunn» fjernes (total bredde 4,0m).

Kommentar fra tiltakshaver ved Asplan Viak:

Vegen som går gjennom eiendommen er oppmålt i 2015. Matrikelbrevet viser korridor for veg på 3,75m på det smaleste mellom grensene. Planforslaget legger opp til at atkomstvegen ligger som i dag innenfor dette arealet uten inngrep på eksisterende eiendom 3/25 (tomt 39). Vegen anlegges med mur i tråd med vedtak i Teknisk utvalg den 26.4.2018. Planforslaget har således ikke innvirkning på gjeldende bebygd eiendom med atkomst til denne. Det er i planforslaget lagt inn område for annen veggrunn på 2,25m sør for vegen slik at det er plass til snø opplag og en evt framtidig utvidelse av vegen hvis

det skulle vise seg behov for dette. Planen gir da grunnlag for erverv av dette arealet, og sikrer at det ikke etableres bygninger/anlegg i dette området. Arealet til annen veggrunn går ikke ut over utnyttelsen av tomt 14 som kan bebygges med enebolig.

Kommentar fra administrasjonen:

Planforslaget er i tråd med vedtak fra 1.gangsbehandling 28.2.2019 sak 19/24.

Administrasjonen mener det er plan –og fagmessig korrekt om vegbanens trase endres mhp sikkerhet og framkommelighet, med areal til fortau på tomt 14. Den samfunnsmessige verdien av dette må vurderes som svært god. Se avsnitt for vurdering.

2. De ønsker å beholde dagens eksisterende koter som angitt over og senke terrenget under dagens vei fra dagens veikote 42(pel 260) til veikote 50(innkjørsel tomt 16).

Kommentar fra tiltakshaver ved Asplan Viak:

Veghøyden øst for 3/25 er justert i forhold til vedtak i TH 26.4.2018 slik stigningsforholdene blir akseptable med 1:10 rundt svingen. Høyden på vegen er tilpasses avkjørselen til eiendommen 3/42 som nylig er anlagt og vegen kan her ikke senkes uten større inngrep på eiendommen 3/42. Øst for svingen beholdes dagens veghøyde av denne grunn. Vegen er 6m bred i svinga som gir gode møtemuligheter. Et kort stykke foran eiendommen 3/25 er stigningen på vegen 1:9. Vegen etter planen blir hevet med ca 1m i østre del av tomt 3/25 slik at den vil være i høyde med dagens stakittgjerde. Endringen av dagens veghøyde fra dagens nivå starter rett sør for vestre veggliv på huset. Endingen av dagens veghøyde gir således ubetydelig tap av utsikt for eiendommen 3/25. Innspillet om å beholde dagens situasjon kan derfor ikke legges til grunn når kommunens krav til vegstandard og stigningsforhold skal følges.

Kommentar fra administrasjonen:

Administrasjonen vil primært foreslå å endre trase, noe som kan gi mulighet for en slakere veg og en justering av kotehøyder, Jmf forslag til vedtak. Dersom det ikke blir vedtatt å endre trase anbefaler administrasjonen å la veghøyde være i tråd med kommentar fra Asplan Viak og vedtak fra 1.gangsbehandlingen.

3. De ber om at det tegnes inn en dobbel parkeringsplass/garasje mot østlig grense for mitt hus på tomt 14.

Kommentar fra tiltakshaver ved Asplan Viak:

Det er ikke vist avkjørsler eller plassering av garasjer på noen av tomtene i plankartet. Opparbeidelse av parkeringsplasser/garasje på egen tomt 3/25 må foretas etter byggesøknad til kommunen. For avkjørsel vi siktkrav 4x30m gjelde. Vi anser at avkjørsel/garasje til tomta bør plasseres på vestsiden av bolighuset. Dagens garasje på 3/40 vil utgå som del av planen ettersom det ikke vil være tilstrekkelig sikt ved utkjørsel fra garasjen. Garasjen er opp ført med heftelse som forplikter eier av 3/40 å fjerne den ved utbygging av kommunal veg. Kommunen har i 2015 etter søknad avslått å oppheve erklæringen knyttet til garasjen.

Kommentar fra administrasjonen:

Det tegnes kun inn eksisterende bygg i planen. Ønske om garasje må gjøres ved henvendelse til byggesak.

4. De ber om om at byggegrense mot sjø på tomt 14 justeres iht. byggeforbudsgrense i kommunedelplan og tilstøtende tomt.

Kommentar fra tiltakshaver ved Asplan Viak:

Byggegrensen på tomt 14 er satt i plankartet med hensikt slik at bebyggelsen ikke kan oppføres helt ute på kanten av skråningen ned til sjøen for å unngå en silhuett virkning. Det er på tomta ca. 30 m bredde å oppføre en enebolig innenfor angitte byggegrensene i

plankartet. Avgrensningen av byggeområdet i kommuneplanen er ikke grunnlag for å fastlegge byggegrenser i en detaljreguleringsplan. Vi ser ikke grunn til å endre plankartet på dette punktet.

Kommentar fra administrasjonen:

Byggegrensen er satt slik for å forhindre silhuettvirkning mhp terrengprofil.

Innspill Monica Hagseth og Richard Ones - 20.05.19

Småbåthavnen kommer såpass langt mot vest og så nær vår strandlinje at vi føler den vil bli veldig forstyrrende og dominerende i siktlinjen for vår strandsone. Frykter også at det kan bli mye støy når bryggene kommer såpass tett innpå oss, spesielt fra eventuelle seilbåter med tauverk som slår mot masten. Denne støyen kan også bli veldig forstyrrende oppe ved boligen. Ser på kartutsnitt at der er god plass til å endre vinkelen på havnen slik at ytterpunktet kommer lenger mot øst, eventuelt lage en vinkel på den ytterste delen av bryggen slik at denne delen blir liggende lengre øst, dette vil sannsynligvis redusere støyplager. Det ville også være mindre behov for å legge havnen så langt vest om antall båtplasser reduseres noe, slik at dette står i forhold til antall boliger/tomter på Spindsodden uten egen båtplass.

Kommentar fra tiltakshaver ved Asplan Viak:

Merknaden går på utsikt fra egen strandlinje i forhold til småbåthavna i planen som er plassert ihht overordnet plan og til støy fra båthavna ved vind. Evt. støy vil ikke endres av betydning ved å justere beliggenhet/utforming av havna. Boligen ligger ca. 100 m fra havna. Det er ikke støyproblemer ved andre havner i kommunen der bebyggelsen ligger kloss i havn (eks Laurevik). Vi anbefaler å ikke hensynta merknaden i planen.

Kommentar fra administrasjonen:

Båthavnen er i tråd med overordnet plan og plassering ble utredet når denne ble behandlet. Båthavnen har ikke restriksjoner på antall plasser iht. boliger tomter på Spindsodden og kan benyttes av alle. Administrasjonen ser med fordel på at arealet får en høy utnyttelse jmf. grad av inngrep samt behov for båtplasser i Spind. Topografi i Spind og gjeldene retningslinjer for bruk av strandsonen er gode argumenter for å utnytte de arealene som avsettes optimalt slik at inngrep som adkomstveier ol. Begrenses.

Innspill Tambini og Marum - 07.05.2019

Vi har mottatt plankart «Reguleringsplan Spindsodden» og ser at bolig på område BFS1 er foreslått tatt ut av reguleringsplanen for Spindsodden (ref sak 18/45). Planbeskrivelsen synes heller ikke å være i overensstemmelse med angående vår eiendom, Gnr 137/47 Vi (3 søsken som nylig arvet denne eiendommen etter våre foreldre) ønsker sterkt at området BFS1 består i planen og at det tillates bolig på husbygging på Gnr 137/47. Vi kan ikke se at hverken Statens Vegvesen (pga fremtidig bru) eller Agder Energi (pga nærliggende høyspentledning) har innvendinger mot BSF1, og det skulle det heller ikke være grunnlag for i henhold til de avtaler og avklaringer som ble gjort i 1990 årene mhp på boligbygging i BSF1. Vi håper derfor at BSF1 kan bestå i reguleringsplanen for Spindsodden

Kommentar fra tiltakshaver ved Asplan Viak:

Innspillet er knyttet til eiendommen 137/47 som ligger vest for Nordsundbroa med redegjørelse for tidligere planer om bygging av bolig. Ved behandlingen av planen 26.4.2018 vedtok kommunen å ta ut dette området av planen siden det ikke ligger som bolig i kommuneplanen, og at det vil være mulig konflikt med evnt bygging av ny bro. Det er tillegg registrert er kulturminne i dette området. Vi ser ikke grunn til å hensynta merknaden i planen.

Kommentar fra administrasjonen:

Det ble av TU vedtatt ved 1.gangsbehandling å ta ut dette området i tråd med administrasjonens anbefaling. Ved innspill fra fylkeskonservator er det påvist kulturminner i området. Beslutningsgrunnlaget for å ta ut dette området er derfor ytterligere forsterket etter offentlig ettersyn.

Innspill Fylkesmannen i Agder - 15.05.19

Fylkesmannen vil gi følgende råd:

- legge inn fortau videre langs veien gjennom området.
- legge inn mer konkrete krav til hvordan lekeplasser skal opparbeides.
- ta ut områdene BFS 13 og 14.
- ta ut tomt 49 og 50.
- legge inn byggegrenser mot alle tomtegrenser.

Kommentar fra tiltakshaver ved Asplan Viak:

FM kommer med 5 råd knyttet til utformingen av planen, og vi skal kommentere disse punktene nedenfor.

· En forlengelse av fortau videre til parkeringsplass SPA3 og 4 er vurdert i lys av antall boliger og blandet trafikk med gående /biltrafikk. I tillegg vil fortau medføre store inngrep langs dagens veg og i privat tomt. Teknisk Utvalg har i møtet 26.4.18 vedtatt at fortau på denne strekningen ikke skal bygge bl a for å unngå inngrep i eiendommen 3/40. Det er dog i plankartet lagt inn et areal med 2m bredde til annen veggrunn på strekningen forbi eiendommen 3/25,40 for å evnt kunne erverve areal til veg og unngå at arealet bygges ned. Dette er særlig viktig i tilknytning til mulig framtid gangvegforbindelse mellom sentrum og Havika der gangtrafikk mest naturlig vi følge dagens vegtrase over Havikheia.

· Vi mener krav til opparbeidelse av lekeplasser i bestemmelsene er tilstrekkelige og i tråd med andre reguleringsplaner som kommunen har vedtatt i de siste årene.

· Område BF 13 og 14 ligger ikke i overordnet plan, men kommunen har avklart at området faller naturlig sammen med boligbebyggelsen på Spindsodden. Området ligger på et platå inne på heia og vil derfor være lite eksponert i landskapet. Merknaden anbefales ikke hensyntatt.

· Tomtene 49 og 50 har kommunen ved behandlingen 26.4.18 vedtatt skal endres til boligformål selv om det ikke er kjøreatkomst fra offentlig veg. Det er lite sannsynlig at det kan etableres slik atkomst og tomtene kan bebygges. Vi anbefaler at plankartet ikke endres på dette punktet.

· Der det ikke er tegnet inn byggegrenser i plankartet følger byggegrense formålsgrensen. Bestemmelsene korrigeres for å presisere dette. Det er i planen byggegrenser i 100m beltet. Byggegrense mellom tomters ønskes ikke ettersom naboer kan bli enige om byggeavstand hvis 4m regelen fravikes.

Kommentar fra administrasjonen

Administrasjonen vil primært anbefale at det legges inn fortau som tilrådet.

Administrasjonen vil anbefale endringer for å sikre mer innhold på lekeplassene.

Administrasjonen vil ikke anbefale å ta ut BFS 13 og 14. Samfunnsnyttien av boligfortetting nært sentrum mener vi er klart høyere enn den lave grad av eksponering som det vil bli her. Det er tatt med krav i bestemmelsene som minsker eksponeringen.

Tomt 49 og 50 har boligformål i tråd med overordnet plan, men disse kan ikke bebygges før de har godkjent adkomst. Administrasjonen foreslår å la dette være uendret.

Administrasjonen vil foreslå å spesifisere bestemmelsene mhp byggegrenser, se forslag til vedtak.

Innspill Vest-Agder fylkeskommune - 20.05.19

De har kommentert areal- og transport, landskap, samferdsel, nyere tids kulturminner og arkeologi.

Kommentar fra tiltakshaver ved Asplan Viak:

Areal – og transport:

VAF uttaler seg positivt til planen når det gjelder areal- og transport.

Det anbefales at det for noen områder bør åpnes for høyere utnyttelsesgrad. Dette er vurdert av som lite aktuelt ettersom området planlegges bygd ut med eneboligbebyggelse samt at tiltakshaver ønsker ikke en sterkere utnyttelse. Det er i bestemmelsen åpnet for mer konsentrert bebyggelse av tomtene 27-32, slik at det er mulig med høyere utnyttelse dersom det er marked for denne type boliger i området.

Landskap:

VAF er positive til planen med bestemmelsene

Samferdsel:

VAF påpeker utfordringen i kryss fv 43 og atkomstvegen og trafikk sikkerhet med sikker kryssing av fv43 til busstopp. Dette underbygger at fartsgrensen på stedet bør være 50 km/t og at det bør føres dialog med SVV om tiltak. Intensivbelysning på stedet kan da være et av tiltakene.

Kulturminner:

Det påpekes behov for avklaring av forholdet til kulturminner i området.

Det er derfor foretatt registrering av kulturminner av arkeolog Snorre Haukalid med rapport den 31.7.2019 og mail den 2.9.2019. Det vises til vedlegg.

Det framgår av rapporten at området på odden lengst vest (Svinehageodden) har et nyere tids kulturminne med kanonstilling og bunkers som bør reguleres til bevaring. Der er her også funnet en spydspiss av flint tidligere. Innspillet blir tatt hensyn til ettersom kommunen ved 1. gangs behandling den 26.4.2018 vedtok at dette området ikke skulle bebygges med bolig.

Området foreslås avmerket til bevaring av kulturminne i plankartet

Det er registret rydderøyser i del av planområdet for BFS 11 og 12 som nyere tids kulturminner. Kulturlandskapet har lav verdi, men vi foreslår å ta med punkt i bestemmelsen om at rydderøyser for disse områdene skal hensyntas og søkes beholdt som et miljøskapende element. Veggen gjennom området vil være atkomst for boligfeltet og fylkeskonservator angir at verneinteressene knyttet til veggen må vike for utbyggingen.

Åptahuset: Det anbefales å legge hensynssone på tomt 7,8,9 bak Åptahuset som er museum i dag. Huset på tomt 7 er ombygd og veltilpasset til Åptahuset i formspråk.

Vi anbefaler at merknaden fra konservator om at bebyggelsen på tomt 8 og 9 skal tilpasses Åptahuset i formspråk/utforming vurderes av kommunen som et tillegg i bestemmelsene. Åptahuset er eget reguleringsformål i planen, og vi anser det derfor ikke nødvendig med å regulere dette til bevaring.

Kommentar fra administrasjonen

Innspill til sikkerhet rundt samferdsel, belysning mm ivaretas i detaljprosjektet.

Administrasjonen ser samfunnsnyttene i en høyere utnyttelsesgrad for disse sentrumsnære boligene og vil derfor anbefale at områdene BF 13 og BF 14, som ikke er avsatt til bolig i overordnet plan, ikke tas ut av planforslaget. Her blir det eneboliger med gode og store uteområder, noe som er ønskelig nærmere sentrum for å skape et mer variert tilbud og attraktivitet for barnefamilier.

Arkeologi og kulturminner synes ivaretatt.

Administrasjonen har etter en helhetsvurdering konkludert med at det i dette tilfellet ikke er nødvendig å legge inn hensynssone på tomt 7,8 og 9 i plankartet.

Innspill Norsk maritimt museum - 22.05.19

Planområdet omfatter sjøareal som ikke tidligere er blitt undersøkt marinarkeologisk.

Museet kjenner ikke til skipsfunn eller andre marine kulturminner innenfor plangrensen, men potensialet for kulturminner er til stede i området. Farsund har lang historie knyttet til maritim transport. Det er også en rekke vernede eller automatisk fredete kulturminner under vann i farvannet rundt Farsund. NMM stiller krav om marinarkeologiske registreringer jf. Kml. § 9. Tiltakshaver plikter å dekke kostnadene for arkeologiske

undersøkelser, jf. kml § 10. Museet anmoder tiltakshaver om å ta kontakt med museet for utarbeidelse av budsjett.

Kommentar fra tiltakshaver ved Asplan Viak:

NMM viser i sin mail til innspill til reguleringen av 30.11.2011 med behov for arkeologiske undersøkelser av i sjøen i planområdet. Det ble inngått avtale med NMM om slike undersøkelser den 22.5.2019. NMM utførte undersøkelsene med rapport av 3.7.2019. Rapporten følger vedlagt. Det er ved undersøkelsen funnet et automatisk fredet kulturminne i form av en ballastrøys med Askeladden id 260526. Kulturminnet er legges inn i plankartet. I bestemmelsene medtas punkt om at moringer fra småbåthavn ikke skal legges ut i området for kulturminnet. Vi anser at dette er mulig å gjennomføre med flytebyggene vist i plankartet, og slik sett vil båthavna ikke være i konflikt med fornminnet. Planen hensyntar med dette fornminnet.

Kommentar fra administrasjonen

Innspill synes ivare tatt. Det vil bli foreslått tiltak i bestemmelsene som ivaretar fornminne under vann, se forslag til vedtak.

Innspill Statens vegvesen - 02.05.19

Ved busslomme på sørøstre side av fv. 43 må det reguleres for repos med bredde på minst 2,5 m lengst mulig fram mot høy fjellskjæring.

Det må reguleres for areal til leskur ved begge busslommene.

Kryss med SKV2 bør forskyves ca. 2 m mot sørvest, for å oppnå bedre tilpassing til dagens kryss/fortau og noe mer areal for repos og leskur nord for krysset. Radius for hjørneavrundinger på begge sider av krysset må være minst 9 m (dagens kantstein for fortau på søndre side av krysset gir noe større radius).

Kommentar fra tiltakshaver ved Asplan Viak:

Vi har lagt til grunn for planen at dagens 50 km/t sone utvides til der dagens 70 km/t sone skiltet står i dag, slik at hastigheten i krysset mellom atkomstvegen til boligområdet og fv 43 senkes. Dette er en naturlig følge av utvidelsen av tettbebyggelsen/bygrensen og for at det skal være lav hastighet i området med kryssende gangtrafikk til bussholdeplass. SSV har angitt at en kan legge til grunn 60 km/t med siktsone 6x78m. Dette justeres i plankartet for at planen skal kunne sluttbehandles. Vi mener kommunen skal søke om fartsgrense 50 km/t før utbygging etter planen tar til.

De øvrige merknadene fra SVV innarbeides i plankartet som følger:

- Det reguleres repos med bredde 2,5m på sørøstre busslomme fram til høy fjellskjæring
- Det reguleres inn plass for leskur på begge busslommene. Plassering tilpasses siktsoner og høy fjellskjæring og plassering bemerkes i bestemmelsene
- Krysset SKV2 /fv43 forskyves 2m mot sørvest med radius 9m som angitt.

Merknadene fra SVV foreslås derfor hensyntatt og innarbeidet i revidering av plankart og bestemmelser.

Kommentar fra administrasjonen

Administrasjonen vil foreslå å medta forslagene fra Statens vegvesen i alternativt vedtak.

Innspill Barnas talsperson - 07.01.20

Ut fra barn og unges interesser bemerker jeg følgende:

Det anses som svært positivt at det er satt av tre lekeplasser i planområdet.

Reguleringsplanen sier bl.a. en del om hva den største lekeplassen skal inneholde, mens den sier noe mindre om hva nærlekeplassene BLK 2-3 skal inneholde. Lekeapparat nevnes. Ved planlegging av lekeplasser bør det tilrettelegges for et inkluderende miljø med rom for lek, fysisk aktivitet og oppholdsarealer i grønne omgivelser. Det er fint med arealer som gir rom for fri lek og fleksibel bruk i tillegg til mer tradisjonelle lekeapparater. Planen gir en vesentlig forbedring av dagens trafikksituasjon med tilrettelegging for kollektivtrafikk og forbedring av trafikksikkerheten for myke trafikanter. Selv om det må

antas at det blir økt fotgjengertrafikk over fylkesvegen, anses det som positivt at adkomst til gang og sykkelvegen blir liggende under broen, så man ikke trenger krysse fylkesvegen.

- blir bussholdeplassen, lekeplassene og veien ellers i planområdet belyst?
- vil det bli fartsbegrensende/fartsdempende tiltak på områdene hvor det ikke er fortau og hvor myke trafikanter skal bruke samme vei som kjørende?

Kommentar fra tiltakshaver ved Asplan Viak:

Merknadene til planen er positive. Det kan legges til grunn at det er 30km/t fartsgrense i hele området og at fartsdumper etableres på viktige steder ved detaljplanlegging. Det kan legges til grunn at alle vegene i planen blir belyst inkludert bussholdeplass og kryss med fv. 43.

Kommentar fra administrasjonen:

Administrasjonen vil fremme forslag som sikrer ett minimumsinnhold på lekeplassene. Belysning vil bli ivarettatt i detaljprosjektering. Administrasjonen vil fremme forslag om å utvide fortauet for blant annet å sikre trygg adkomst til lekeplasser.

Innspill fra teknisk drift 07.01.20

VEG OG TRAFIKKSIKKERHET:

1. SKV 2 fra fv43 til kryss med gammel atkomstvei (SKV 1) er for smal til å være to-feltsvei. 3,75 meter inkl. skulder + 0,5 m grøft, mellom fortauskant på den ene siden og fjellskjæring på den andre. Vi mener dette både er for smalt til at to personbiler kan passere og for liten buffer mot fjellskjæring. Utformingen vil gjøre vintervedlikeholdet svært vanskelig, det vil ikke være plass til snø lagring og vil kunne være fare for snøras/isfall på vinterstid. Vi mener bredden bør økes til 4,5 for at to personbiler kan møtes og det bør i tillegg være en buffer til fjellskjæring på 2 meter. Nødvendige møteplasser må være lange nok til store biler.
2. Teknisk drift mener fortau må forlenges gjennom den krappe svingen og videreføres i yttersving opp til lekeplassen BLK 1. Svingen kommer til å bli et svært uoversiktlig og utrygt punkt på den smale veien. Det er snakk om ca. 30 tomter som skal trafikkeres strekningen som ligger ovenfor dette punktet. Den største lekeplassen må en samtidig regne med blir attraktiv for tomtene nedenfor. Den vil kun få en trygg atkomst ved anleggelse av et fortau. På vinterstid vil strekningen bli svært utfordrende, både for brøyteberedskap og for myke trafikanter som må gå i den smale glatte veibanen.
3. Møteplasser bør etableres langs alle en-felts veier med min 50 meters mellomrom.
4. Veinett må sikres med nødvendig autovern.
5. Den gamle veien må oppgraderes til BK10 ved utbygging av denne størrelsen. Det samme gjelder hele det nye veinettet.
6. Siktsoner må tegnes inn for alle gangforbindelsene og samtlige avkjørsler. I nedkant av GTD må det legges en møteplass/buffer slik at de myke trafikantene ikke «stuper» inn i veien.
7. GDT er for øvrig svært bratt og trapp og ev belegg må vurderes nøye.
8. Møtesikt må sikres i kurvene for alle atkomstveiene.
9. Det må legges inn generelle vilkår om sikt i avkjørsler og i reguleringsbestemmelsene.
10. Nye veier må fjellsikres og skråningstopp sikres med gjerde. Dette må gjennomføres før tomtene tas i bruk.
11. Anbefaler å stille tydelige krav til opparbeidelse og innhold i lekeplassene for å gjøre områdene attraktive, både som samlingsplasser og for ulike brukergrupper.
12. Viser til tidligere uttalelse og mener fortsatt behovet for 3D illustrasjon er tilstede på grunn av det kupert landskapet og størrelsen på skjæringer og fyllinger.

VANN, AVLØP OG OVERVANN:

13. Det må lages et detaljert kart som viser vann-, avløp- og overvannsledninger med tilhørende dimensjoner.
14. Det må lages tinglyste rettigheter ved alle plasser der overvann slippes til terrenget.

15. Det må tas høyde for fremtidig erosjon der overvannutløp til terreng etableres.
16. Anlegg for overvann må dimensjoneres for 100 års flom.

Kommentar fra tiltakshaver ved Asplan Viak:

Våre kommentarer til punktene er som følger:

1. Atkomstvegen har bredde 4,25m mellom fortauskant og fjellskjæringen. Det er lagt til grunn at skulder og grøft mot fjellskjæringen asfalteres og vegen har ensidig fall til sluk ved fortauskant. Dette gir grei plass til å møte for 2 personbiler på vegen. Det er lagt inn 2 møteplasser for større biler. Avstanden mellom møteplassene er bemerket å være for stor og vi anbefaler at dette punktet imøtekommes med å legge inn en ekstra møteplass til i avstand 100m fra fv 43. Bredden på vegen bør ikke økes for å begrense inngrepet i fjellskjæringen som allerede er betydelig med planens vegbredde. Vintervedlikehold vil være basert på å brøyte snøen til sørsiden av fortauet der det ikke er bebyggelse og god plass til snøopplag. Vi ser derfor ikke grunn til å endre vegbredden.
2. Forlengelse av fortauet fram til lekeplass BLK1 har TH vurdert i behandlingen den 26.4.2018 og plankartet er i tråd med dette vedtaket. Veggen i svingen er utvidet til 6m bredde for å sikre gode møtemuligheter og plass for myke trafikanter på strekningen. Svingen bidrar til at farten i området holdes lav. Vi anbefaler at det ikke tas omkamp på TU sitt vedtak den 26.4.2018.
3. Enfelts veger har planeringsbredde 4m og asfaltert bredde 3,5m. For disse vegene vil avkjørslene til tomtene på fungere som møteplasser noe som er vanlig for denne type bilveger.
4. Autovern vil inngå på vegene og vil være del av prosjekteringen av utbyggingen og vises ikke i plankartet.
5. Det kan legges til grunn at den eksisterende veg som vil få VA ledninger oppgraderes med nytt forsterkningslag og bærelag slik at bæreevnen blir BK10.
6. Siktsoner for avkjørsler kan ikke angis i plankartet ettersom avkjørsler ikke er vist og er del av byggemelding for tomtene. Løsning for kobling av gangveg GTD til SKV2 må løses ved detaljprosjektering slik at det blir en sikker kobling med god oversikt. Det er da naturlig med en fartsdump her som senker farten på vegen. Dette håndteres ved prosjekteringen. Punkt om sikker kobling og sikt anbefales tatt inn i bestemmelsene.
7. Punktet avklares ved detaljprosjektering/utbygging
8. Det er møtesikt i kurvene på vegens sikres ved detaljprosjektering/utbygging. Vegbredden i den krappe svingen på SKV2 er 6m slik at kravet til møtesikt/stopsikt ikke er relevant.
9. Krav til siktsoner ved avkjørsler anbefales medtatt som et punkt i bestemmelsene.
10. Det er medtatt krav til sikringsgjerde langs SKV2 i bestemmelsene og punktet er ivarettatt i planen
11. TH har vurdert krav til lekeplasser ved tidligere behandling 26.4.2018 og kravene som er satt i planen som har vært til offentlig ettersyn er i tråd med tidligere vedtak. Vi vurderer bestemmelsene som tilstrekkelige for å oppnå gode lekeplasser for barn.
12. Behov for 3D illustrasjon ved behandling av planen er ikke tidligere krevd av kommunen. Slike krav hører inn under teknisk forvaltning/regulering og ikke under teknisk drift.
13. Punktet er del av detaljprosjektering av tekniske anlegg og angår ikke reguleringsplanen
14. Overvann som ikke føres i lukket ledning til sjø vi følge dagens åpne bekker. Punktet håndteres ved detaljprosjektering
15. Punktet er del av detaljprosjektering av tekniske anlegg og angår ikke reguleringsplanen
16. Punktet er del av detaljprosjektering av tekniske anlegg og angår ikke reguleringsplanen

Kommentar fra administrasjonen

Administrasjonen vil blant annet foreslå følgende:

- en ekstra møteplass på ny del av SK2.

- *utvide fortau frem og forbi BLK 1.*
- *Sikre innhold på lekeplasser.*

Flere punkter er allerede ivaretatt eller vil bli ivaretatt ved detaljprosjektering og eller byggesaksbehandling.

For eksempel er krav til sikt ved private avkjørsler sikret ved byggesaksbehandlingen av disse.

Vurdering:

Planforslaget har ved offentlig ettersyn mottatt mange innspill. Det er ingen innsigelser men mange gode faglige råd, flere som administrasjonen vil foreslå å ta med.

Forlengelse av fortau

Ved 1.gangsbehandlingen anbefalte administrasjonen å legge inn areal for fortau i forlengelsen av SF (fortau) langs SKV2 (vei) fram til BLK1(lekeplass/balløkke).

Denne anbefalingen ble nedstemt av teknisk utvalg ved behandlingen og ikke medtatt.

Planforslaget har nå vært ute til offentlig ettersyn og det er fra flere faginstanser anbefalt at det legges inn ett slikt areal i planen. Administrasjonen vil derfor med gode faglige argumenter med henblikk på samfunnsnytt og sikkerhet for myke trafikanter, særlig barn på vei til skole eller lekeplasser i området, anbefale at fortauet videreføres langs SKV2 gjennom planområdet og fram til skogsvei i nord.

Det er i denne sammenheng viktig å se på fremtidig utvikling av indre områder i Spind mhp gang og sykkeladkomst.

Ved å vri SKV2 noe sørover før kryss med SVT samt ta litt mer fjell ved BVA1 kan man legge en slakere og mer oversiktlig kurve i sving ved BVA1. Dette medfører og at hus og bebyggelse på både eiendom 3/25 og eiendom 3/42 får noe mer avstand til kommunal veg. Areal for fortau legges på tomt 14 (3/40) som ikke er bebygd. Hensynet til eksisterende boliger bør gis forrang over ubebygd grunn.

Den foreslåtte endringen kan medføre at kommunen må erverve noe grunn fra berørte eiendommer, dersom ikke tiltakshaver kan komme til en enighet med grunneier. Det er da snakk om å erverve rundt 2,5 meters bredde for fortau. Forskyvning av veg vil kunne utføres med makebytte.

Den foreslåtte endringen kan medføre at kommunen må erverve grunn fra eiendom 3/40 dersom ikke tiltakshaver kan komme til en enighet med grunneier. Det er da snakk om å erverve ca. 2-2,5 meters bredde for fortau. De øvrige forskjellene vil sannsynligvis kunne utføres med makebytte.

Forslaget er forelagt Asplan Viak som er enige i de faglige argumenter og støtter forslaget.

Se før og etter skisse siste side, også vedlagt.

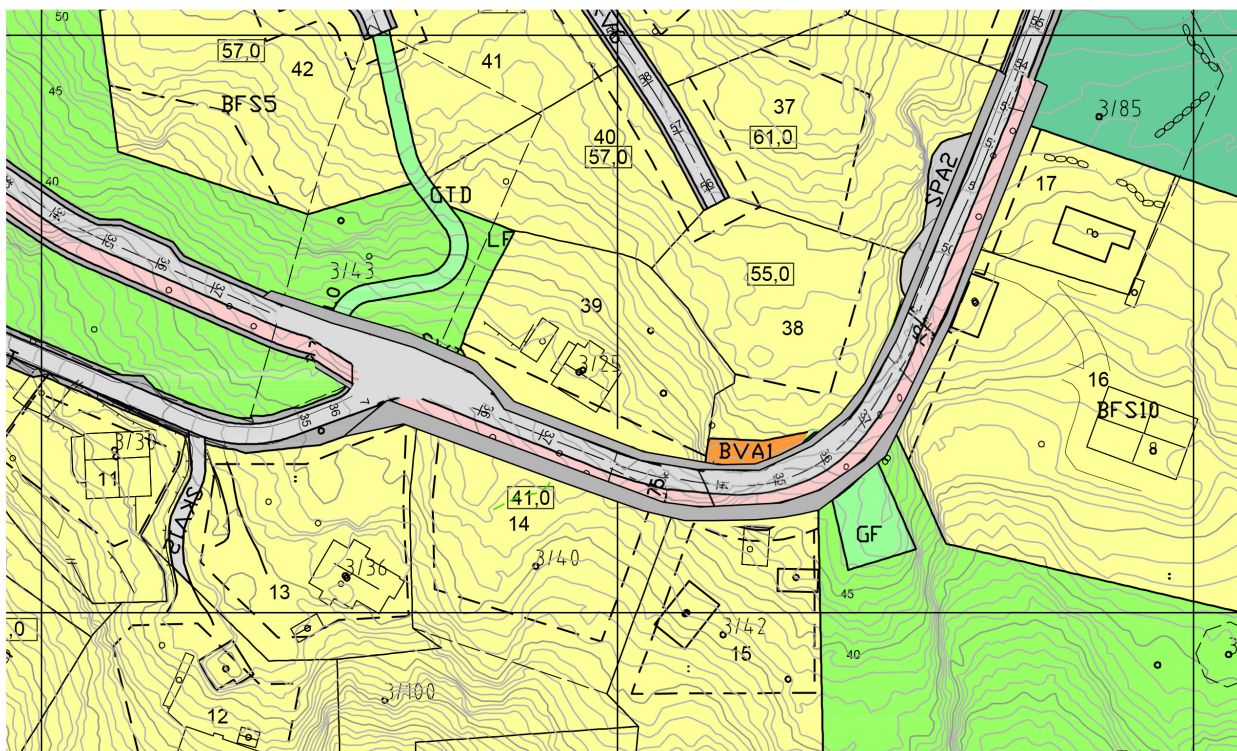
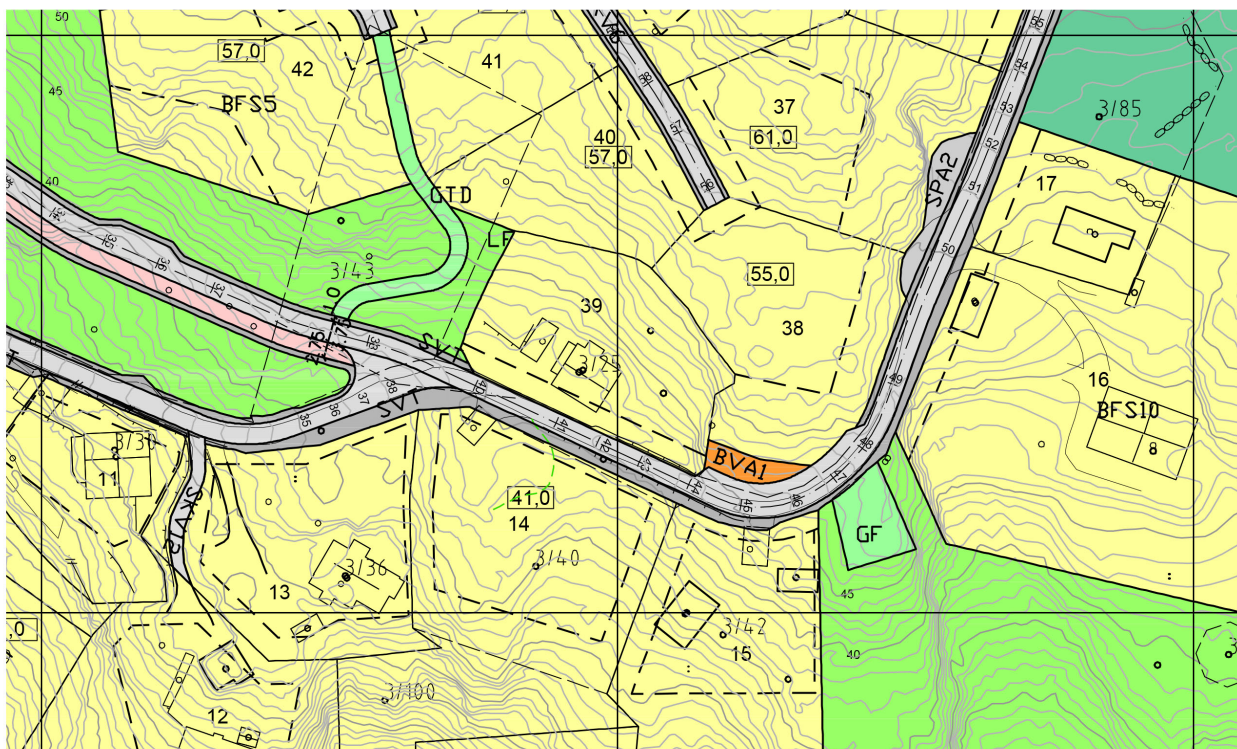
Lekeplasser

Administrasjonen vil foreslå å spesifisere krav til innhold på lekeplassene. Dette er fra flere hold påpekt å være svakt beskrevet. Det foreslås at hver lekeplass skal inneholde minimum ett større flerbruksapparat eller 4 lekestasjoner for å sikre samtidig og varierende lek for barna. Se forslag til vedtak.

Øvrige forslag til endringer er beskrevet under kommentarer.

Administrasjonen vil primært foreslå at planforslaget vedtas med de endringer som fremkommer av forslag til vedtak. Dette vil medføre at planforslaget må sendes på en begrenset høring før det kan 2.gangsbehandles og vedtas av kommunestyret.

Administrasjonen fremmet forslaget om å tegne inn fortau i 1.gangsbehandlingen av saken. Dette ble ikke medtatt av utvalget. Argumentasjonen til administrasjonen for nå å ta dette med igjen er gitt over, men vi legger ved ett alternativt forslag hvor dette ikke med. Dersom utvalget går for administrasjonens alternative forslag til vedtak går planforslaget videre til kommunestyre for endelig vedtak.



Skisse utarbeidet av administrasjonen som viser gjeldene planforslag over og alternativ med fortau under.
(nb. Dette er en skisse, endringer vil måtte finjusteres i nytt plankart, fortauet er litt smalt på partier og annen veggrunn for bred).