Hjartdal kommune

Arkivsaksnr: 2024/1081-7
Saksbehandlar::Samfunnsutvikling

Reguleringsendring - del av områderegulering for del av Sauland sentrum - planID 402420190002 - 2.gongs-/slutthandsaming

Saksnr	Utvalg	Møtedato
28/2024	Utval for plan og utvikling	19.06.2024

PS 28/2024 Reguleringsendring - del av områderegulering for del av Sauland sentrum - planID 402420190002 - 2.gongs-/slutthandsaming

Vedtak i Utval for plan og utvikling - 19.06.2024:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 12-14 godkjennast endring av reguleringsplan for Del av Sauland sentrum - planID 402420190002.

Endringa går fram av vedlagt plankart, men med justeringar jf kapittel «Konklusjon» i saksframlegget.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjere eventuelle mindre justeringar/presiseringar i plankart og føresegner før kunngjering av vedtatt reguleringsendring.

Behandling i Utval for plan og utvikling - 19.06.2024 :

Saka vart presentera.

Votering: Einstemmig vedtatt som kommunedirektøren si innstilling.

Kommunedirektøren si innstilling:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 12-14 godkjennast endring av reguleringsplan for Del av Sauland sentrum - planID 402420190002.

Endringa går fram av vedlagt plankart, men med justeringar jf kapittel «Konklusjon» i saksframlegget.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjere eventuelle mindre justeringar/presiseringar i plankart og føresegner før kunngjering av vedtatt reguleringsendring.

Samandrag:

KTS bygg AS, med SØR Arkitekter AS som konsulent har søkt om reguleringsendring i områderegulering «Del av Sauland sentrum».. Forslaget til reguleringsendring skal leggje til rette for bygging av eit leilegheitsbygg sørvest for banken i Sauland sentrum, på eigedom gnr/bnr 72/30 og 72/18. I planendringa blir det foreslått å utvide sentrumsformål BS7 noko mot vest, samt flytte på parkeringsareal SPP og justere veg SKV 10.

Forslag til endring blei delegert «1.gongshandsama» og sendt på høyring i perioden 14.mai 2024 til 7. juni 2024. Det har kome inn 4 innspel i høyringa.

Ut frå innspel i høyringa rår kommunedirektøren til at reguleringsendring i områdeplan for Del av Sauland sentrum - planID 402420190002 blir vedteke, jf vedlagt plankart, men med justeringar jf kapittel «Konklusjon» i saksframlegget.

Samstundes ber kommunedirektøren om fullmakt til å gjere eventuelle mindre, redaksjonelle justeringar/presiseringar i plankart og føresegner før kunngjering av vedtatt reguleringsendring.

Saksopplysningar:

Bakgrunn for saka

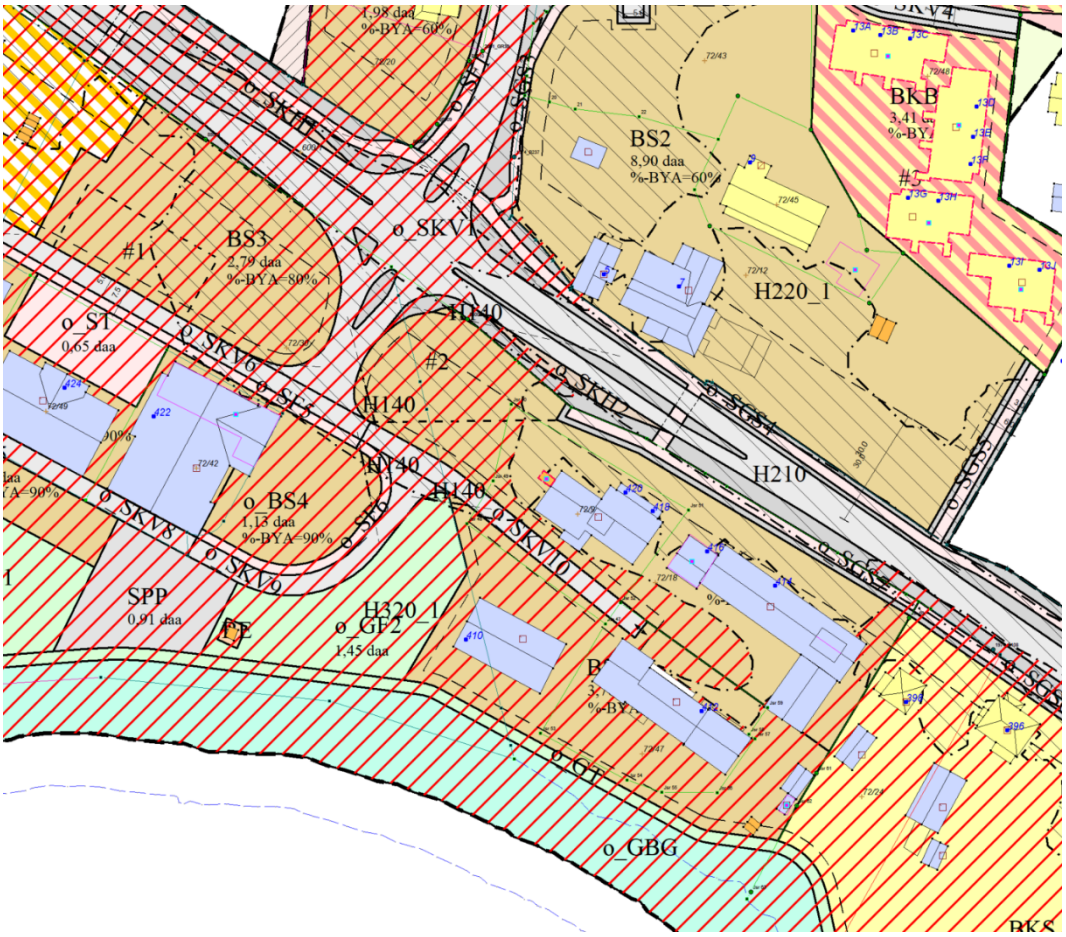
Hjartdal kommune har motteke søknad om reguleringsendring i områdereguleringsplan "Del av Sauland sentrum" - planID 402420190002. Forslaget til reguleringsendring skal leggje til rette for bygging av eit leilegheitsbygg i Sauland sentrum, på eigedom gnr/bnr 72/30 og 72/18. Forslagsstillar er KTS bygg AS, med SØR Arkitekter AS som konsulent. I planendringa blir det foreslått å utvide sentrumsformål BS7 noko mot vest, samt flytte på parkeringsareal SPPog justere veg SKV 10.

Forslag til endring blei delegert «1.gongshandsama» og sendt på høyring i perioden 14.5.2024 til 7. juni 2024. Det har kome inn 4 innspel i høyringa.

Grunneigarar som er direkte råka av planforslaget er Hjartdal og Gransherad sparebank – gnr/bnr 72/09, Lede as – gnr/bnr 72/47 og Hjartdal kommune gnr/bnr 72/30 og 72/18.

Gjeldande plan

Områdereguleringsplan for Del av Sauland sentrum blei vedteken 27.10.2021. Føremålet med planen er å fortette Sauland sentrum med kvalitet, mellom anna ved å legge til rette for leilegheiter i sentrum.



Utsnitt gjeldande områdereguleringsplan "Del av Sauland sentrum" - planID 402420190002.

Forslaget til reguleringsendring



Utsnitt forslag til reguleringsendring

For omtale av forslag til reguleringsendring i sin heilheit vises til vedlagt søknad frå KTS Bygg.

Sakshandsaming reguleringsendring pbl § 12-14
Saka er foreslått handsama som reguleringsendring med bakgrunn i plan- og bygningslova (pbl) § 12- 14, 2. ledd. Endringsforslaget går ikkje ut over hovudrammene i planen eller gjennomføringa av denne. Omsynet til viktige natur- og friluftsinteresser rørast ikkje. Endringa ikkje er spesielt konfliktfylt i forhold til parter som blir råka og myndigheiter. Telemark fylkeskommune har ein merknad til sakshandsaminga, dette er kommentert under. Kommunedirektøren er av den oppfatning av at vilkåra for handsaming som reguleringsendring er oppfylt.

Vurdering av innkomne fråsegn / innspel i høyringa

Det kom 4 fråsegn/innspel i høyringsperioden. Disse blir vurdert under.

Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark
SF har ikkje kapasitet til å svare på høyringa og har dermed ingen merknader.

Telemark fylkeskommune
For heile fråsegna, sjå vedlegg.

Fylkeskommunen (fk) skriv om roller og ansvar. Ut frå dette skriv fylkeskommunen om omsynet til born og unge. Fk meiner at val av planprosess legg avgrensingar for deira moglegheit til å gi sterke faglege råd i saka, noko dei ser på som alvorleg.

Fk minner særleg om pkt 5. d) i RPR barn og planlegging og føresegnene i kommunens gjeldande arealdel 1.1. D, der det blir stilt krav til erstatningsareal dersom areal avsett til fellesareal eller i bruk til leik, blir foreslått omdisponert. Friområde(GF) er i dag på 1,45 daa, og er foreslått ned til 1,1 daa. For at planendringa skal kunne vedtakast etter enklare prosess, forutset fk ein kvalitetsheving av GF, då det blir eit mindre areal. Det skal og i reguleringsføresegna settast inn krav om ferdigstilling av friområde før innflytting i bustader. Det må og settast krav i rekkjefølgjeføresegna om tiltak rundt parkeringsareal, der det grensar til friområde. Fk syner elles til reguleringsføresegn for del av Sauland sentrum, og forutset at desse blir følgt.

Kommunedirektøren si vurdering

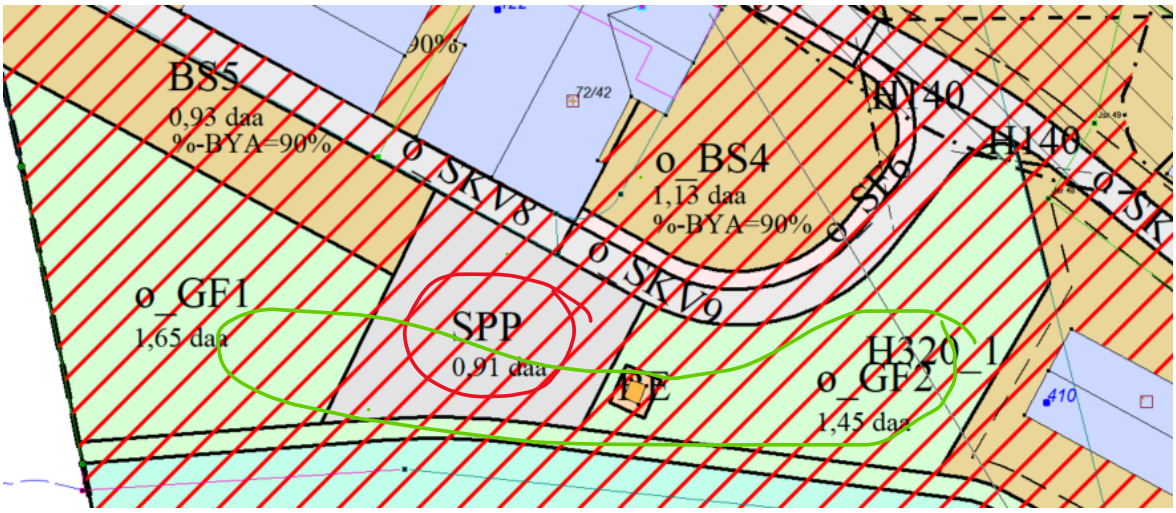
Foreslått endring/reduksjon i friområde GF2 er på til saman 0,35 daa. Om lag 0,1 daa av reduksjonen skuldast endring av regulert parkering SPP som ligg sør for Saulandtunet og ned mot elva. I reguleringsendringa er det foreslått å dele dette arealet i 2, ved å flytte den sørlege delen mot aust, med åtkomst frå veg SKV9. Dette plangrepet vil gje eit samanhengande friområde GF1 og GF2 mot elva. På den sørlege delen av område SPP er det i dag opparbeida treningsapparat og benkar til bruk for allmennheita.

Etter kommunedirektøren si vurdering var det hensiktsmessig å formalisere føremålet i reguleringsplanen for det opparbeida området med treningsapparat ved å gjere ei endring i reguleringsplanen, ved omregulering frå parkering til friområde.
Etter kommunedirektørens vurdering er det ikkje hensiktsmessig med regulert offentleg parkeringsplass heilt ned mot elva, men heller flytte på denne mot aust med åtkomst direkte frå åtkomstveg.

Etter kommunedirektørens vurdering vil dette plangrepet gje ei klar kvalitetsheving av GF, slik at det blir gjort samanhengande, sjølv om arealet i sum blir noko mindre.

I tillegg vil kommunedirektøren foreslå å justere ned størrelsen på parkeringsplassane noko, slik at reduksjon av friareal blir ennå mindre.

Kommunedirektøren ber i så fall om fullmakt til å gjere desse justeringane før kunngjering av vedtatt reguleringsendring.



Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
For heile fråsegna, sjå vedlegg.

NVE skriv at dei planlagde tiltaka må kunna gjennomførast med tilstrekkeleg sikkerheit, og dei må ikkje føra til auka fare for områda rundt. Ved tiltak i flaumsona må det før endringa blir vedteke dokumenterast at tiltak, som mellom anna oppfylling i planområdet, ikkje fører til auka flaumfare nedstraums planområdet, jf. pbl. § 28-1, 1. ledd, andre setning og TEK17 § 7-1, 2. ledd som seier: «*Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at byggverk, byggegrunn og tilstøtende terreng ikke utsettes for fare for skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket.*»
NVE skriv at konsekvensen av oppfylling er ikkje omtala i søknaden. Det må dokumenterast kor stor effekt ei oppfylling vil ha på omgivnadane i ein flaumsituasjon, og om dette kan føre til «*skade eller vesentlig ulempe som følge av tiltaket*» på omgivnadene.

NVE skriv vidare at *Aktsomhetskart for kvikkleireskred* (https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire_aktsomhet) stadfester at planområdet ligg utanfor aktsemdområde for marin leire. Det er difor ikkje behov for fleire utgreiingar i høve til kvikkleire.

Konklusjon
NVE gir eit sterkt fagleg råd om at det må dokumenterast kor stor effekt ei oppfylling vil ha på omgivnadane i ein flaumsituasjon, og om dette kan føre til skade eller vesentleg ulempe på omgivnadane som følgje av tiltaket.

Kommunedirektøren si vurdering

Reguleringsføresegnene for områdereguleringsplan "Del av Sauland sentrum låg diverre ikkje med i høyringsbrevet til høyringspartane. I reguleringsføresegnene til områdeplanen går mellom anna følgjande fram:

§ 4.1.3 Faresone a) Flaumfare H320 *Omsynssona er vist med raud skravur på plankartet kombinert med eit reguleringsføremål. Sona viser 200-års flaum. Omsynssona skal hindre utbygging som kan ta skade av flaum. Det er difor ikkje tillate å oppføre bygningar eller konstruksjonar i området utan at desse er berekna på slike belastningar eller at det er gjennomført tilstrekkelege risikoreduserande tiltak. Dokument «Flomfarevurdering*

Sauland 2018201-2» skal leggast til grunn. Ved bygging av større tiltak og vesentlege terrengendringar innanfor flaumsona, skal det leggast fram ein rapport som dokumentar korleis flaumsituasjonen endrar seg. Ved bygging av større tiltak og vesentlege terrengendringar innanfor flaumsona, skal det leggast fram ein bildedokumentasjon av elvelaupet langs Hjartdøla som synleggjer evt. erosjon innanfor planområdet.

Etter kommunedirektøren si vurdering så vil gjeldande føresegner være dekkande for NVE sitt faglege råd. Kommunedirektøren ber likevel om fullmakt til å gjere eventuelle presiseringar i føresegnene før kunngjering av vedtatt reguleringsendring, dersom det skulle vise seg naudsynt etter ei utsjekk med NVE.

Saulandstunet Eigedom AS ved Arnt Helge Langåsdalen
Langåsdalen skriv at han ser på regplan 2021 at bak Saulandtunet Mat er det satt av til parkeringsplasser (SPP1). Det er ikke gunstig med tanke på varelevering med lastebil. Håper vi kan finne en løsning på det.

Kommunedirektøren si vurdering
Søknad om reguleringsendring for leilegheitsbygg på område BS7, eigedom 72/18, har inga innverknad på varelevering til Saulandtunet, som er regulert sør for bygga til Saulandtunet. Gjeldande plan legg opp til varelevering ved «rundkøyring» rundt bygga, slik at det ikkje er naudsynt med rygging, slik som i dag. Det er imidlertid først ved eventuell utbygging av område BS4 eller parkeringsplass SPP at problemstillinga med varelevering blir aktuell. Det vil ikkje vere knytt rekkefylgjekrav om opparbeiding av SK9 som følgje av utbygging av KTS-prosjektet.

Etter kommunedirektøren si vurdering bør ein eventuell fjerning av regulert parkering SPP inngå i ei heilskapleg vurdering av behov for offentlege parkeringsplassar ei eiga sak, saman med behov for eventuelle andre, meir prinsipielle og større endringar i områderegulering Del av Sauland sentrum som heilheit. Kommunedirektøren rår derfor ikkje til endring av dette no.

Konklusjon:

Føremålet med Områderegulering for Del av Sauland sentrum er å fortette Sauland sentrum med kvalitet, mellom anna ved å legge til rette for leilegheiter i sentrum.
Etter ein heiskapeleg vurdering er kommunedirektøren komen til at foreslått reguleringsendring støttar opp under intensjonen i områdeplanen for Sauland Sentrum på ein god måte. Reguleringsendringa legg til rette for fortetting med kvalitet og etablering av leilegheiter i sentrum noko Hjartdal kommune har stor trong for. Omsynet til born og unge vert teke i vare gjennom at ein sikrar opparbeida aktivitetsområde med treningsapparat og benker, då dette vert regulera til friområde. Etter kommunedirektørens syn bidreg reguleringsendringa til å sikre at intensjonen i sentrumsplanen vert oppfylt, og er difor av den oppfatning at vilkåra for ein reguleringsendring med heimel i pbl §12-14 er oppfylt.

Som følgje av innspela som har komen inn foreslår kommunedirektøren følgjande endringar:

1.Justere ned/redusere størrelsen på parkeringsplassane SPP noko, for å minimere reduksjon av friområde GF 2.
2. Eventuelt presisere føresegn om flaumfare for å sikre at det dokumenterast kor stor effekt ei oppfylling vil ha på omgivnadane i ein flaumsituasjon, og om dette kan føre til skade eller vesentleg ulempe på omgivnadane som følgje av tiltaket.

Kommunedirektøren ber om fullmakt til å gjere eventuelle mindre, redaksjonelle justeringar/presiseringar i plankart og føresegner før kunngjering av vedtatt reguleringsendring.

Vedlegg:

1. Søknad om mindre endring av områdereguleringsplan for del av Sauland sentrum 02.05.2024.pdf
2. Plankart Sauland sentrum mindre reguleringsendring 02.05.2024.pdf
3. A-10-01 Utomhusplan.pdf
4. Høyring - mindre reguleringsendring i områdeplan "Del av Sauland sentrum" - planID 402420190002
5. brev.pdf
6. 4965692_1_1.PDF
7. Fråsegn til offentleg ettersyn av endring av reguleringsplan for Del av Sauland sentrum - planID 402420190002 - Hjartdal kommune.PDF
8. Inga fråsegn - endring - forenkla prosess - Del av Sauland sentrum