



Detaljreguleringsplan for helsehus mm. på Bergesletta, PlanID 201707 - 1.gangs behandling

| Utvalg | Møtedato | Saksnummer |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Hovedutvalg for miljø, plan og drift | 14.03.2018 | 19/18 |

Endelig vedtak fattes av Hovedutvalg for miljø, plan og drift

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 legges detaljreguleringsplan for helsehus mm. på Bergesletta , Plan ID 201707 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

1. Det legges inn en grønn buffersone med 2 m bredde på vestsiden langs bekken (0_VFS1-2) i de områder hvor buffersone ikke eksisterer eller er smalere enn 2 m. Det gjøres unntak dersom 2 m bredde berører areal som er innenfor byggegrense. Dette innebærer at aktuelle områder innenfor o_BOP1 og BOP2 erstattes med friområde (o_GF / GF).

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts behandling 14.03.2018:

Administrasjonen foreslår følgende endring av rekkefølge bestemmelsen punkt 6.6 som nytt punkt i vedtaket:

Foreliggende bestemmelse: Vei 1 og Vei 3 (i Reguleringsplan for Bergesletta PlanID200301 /o_SKV1) skal være opparbeidet med gatelys, fortau og kollektivanlegg før det gis tillatelse til tiltak i planområdet.

Ønsket endring: Vei 1 og Vei 3 i Reguleringsplan for Bergesletta PlanID200301 /o_SKV1 skal være opparbeidet med gatelys, fortau og kollektivanlegg før det gis **brukstillatelse** innenfor o_BOP1 og BOP2.

Avstemming:

Rådmannens forslag til vedtak med endringsforslag enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts vedtak 14.03.2018:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 legges detaljreguleringsplan for helsehus mm. på Bergesletta , Plan ID 201707 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

1. Det legges inn en grønn buffersone med 2 m bredde på vestsiden langs bekken (0_VFS1-2) i de områder hvor buffersone ikke eksisterer eller er smalere enn 2 m. Det gjøres unntak dersom 2 m bredde berører areal som er innenfor byggegrense. Dette innebærer at aktuelle områder innenfor o_BOP1 og BOP2 erstattes med friområde (o_GF / GF).
2. Bestemmelsen punkt 6.6 endres til: Vei 1 og Vei 3 i Reguleringsplan for Bergesletta PlanID200301 /o_SKV1 skal være opparbeidet med gatelys, fortau og kollektivanlegg før det gis **brukstillatelse** innenfor o_BOP1 og BOP2

SAKSORIENTERING

Formålet med planarbeidet er å etablere et nytt helsehus som skal erstatte det eksisterende bo- og servicesenteret på Rom i Lyngdal kommune. Trafikk vil i hovedsak kanaliseres gjennom dagens rutebilstasjonsområde, hvor trafikkmønsteret vil strammes opp. Dette er i tråd med vedtatt plan for Bergesletta.

Planen vil erstatte deler av eksisterende reguleringsplan på Bergesletta, vedtatt i kommunestyret 14.02.14. hvor formålet på de aktuelle tomtene er bolig / forretning/ kontor. Dette gjøres om til offentlig tjenesteyting. For øvrig beholdes veisystem som i eksisterende plan. På grunn av formålsendringen på et relativt stort område i sentrum, anses dette som en vesentlig reguleringsendring. De fleste forhold er imidlertid allerede avklart i den foreliggende plan, siden tomtene er godkjent til utbyggingsformål med høy utnyttelse.

Gjeldende plan Bergesletta Næringspark PlanID200301:



Komplett gjeldende plan for Bergesletta med tilhørende dokumenter kan finnes i planarkivet på følgende link: http://webhotel2.gisline.no/gislinewebplan_1032/gl_planarkiv.aspx?planid=200301

Planarbeidet er basert på et prosjekt hvor fremtidig helsehus i Lyngdal jobbes frem. Byggesaken går parallelt med planarbeidet slik at planen blir skreddersydd til prosjektet. En allianse bestående av Kruse Smith, 3RW arkitekter, Lyngdal kommune, Rambøll og Asplan Viak har planlagt det nye helsehuset med uteoppholdsareal.

Det har blitt vurdert flere alternativer for lokalisering av det nye helsehuset, og i den forbindelse har det blitt varslet oppstart av planarbeid både på den såkalte «steintomta» beliggende på ei sentrumsnær tomt v. Fv. 43, på Rom like ved eksisterende Lyngdal Bo- og servicesenter og senest på denne sentrumstomta på Bergesletta. Planen på Rom ble 1.gangs behandlet og sendt på høring, men ligger nå i bero. Oppstart i det nå aktuelle området ble annonsert 18.11.17 og brev til berørte myndigheter og naboer ble ved en glipp liggende noen dager og sendt ut 13.12.17, med frist for uttalelse 12.01.18.

Det ble i kommunestyremøte 08.02.18 tatt en endelig avgjørelse på en lokalisering av helsehuset på Bergesletta i sentrum.

Planområdet:



| | | |
|--------------|------------------------------|---------------|
| | Vurdert i saksfremstillingen | Ikke relevant |
| Økonomi | Lite relevant for plansaken | |
| Likestilling | | x |

VURDERING

Plankontoret har selv utarbeidet planbeskrivelsen i tett samarbeid med Prosjektansvarlig på Tekniske Tjenester og arkitekt. Det er lagt ned et betydelig arbeid i planbeskrivelsen på å beskrive og vurdere helsehusprosjektet, og det vises derfor her videre til Planbeskrivelsen som også inneholder en risiko- og sårbarhetsanalyse. Teksten gjentas ikke her.

I tillegg er det gjort et «mulighetsstudie» for å se på begrensninger og muligheter for naboTomta, som er en del av arealet kommunen har kjøpt. Denne tomte er også foreslått regulert til offentlig eller privat tjenesteyting, men her er det åpnet for private boenheter.

Generelt er konklusjonen at området vil være godt egnet for et helsehus. Plasseringen vil styrke sentrum og det er ingen arealmessige forhold som er til hinder for å gjennomføre prosjektet. Området

var allerede avsatt til bebyggelse med stort volum og høy arealutnyttelse med de nødvendige overordnede avklaringer.

Gjennomgang av innspill til melding om oppstart av planarbeid:

Vest-Agder Fylkeskommune:

Sitat: «Trafikkmønsteret skal følge vedtatt reguleringsplan for Bergesletta.

Fylkeskommunen mener at området er godt egnet til plassering av Helsehus og vi stiller oss positive til planarbeidet.

I oversendelsen er det lagt med en skisse av nytt Helsehus som en slags stjerneform. Dette er sannsynligvis en praktisk og god tilnærming utfra arealeffektivitet og drift. Vi vil likevel bemerke at en slik utforming kan by på utfordringer knyttet til solforhold for enkelte av fasadene. Vågefjellet i sør og heia mot øst stjeler noe sol spesielt i vinterhalvåret og kommunen bør derfor gjennom planprosessen sørge for utforming og plassering av bygningsmassen på en måte som gir best mulig solforhold for boenheter og felles utearealer. I dette ligger at kommunen bør utarbeide sol/skyggeanalyser som viser forholdene gjennom året.

Planarbeidet gir ikke grunnlag for merknader fra fylkeskonservatoren, da området ble gravd ut og frigitt i forbindelse med reguleringsplan for Bergesletta.»

Rådmannens kommentar:

For vurdering ang. sol/ skygge vises til planbeskrivelsen.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder:

Sitat: «Ny plassering er sentralt i kommunen og vi mener det er i samsvar med overordna signaler og føringer for planarbeid, blant annet retningslinjer for areal og transportplanlegging. Vi har derfor ikke merknader til at det nå legges opp til ny plassering.

Området er en del av sentrumsområdet i Allèen, og dermed noe annerledes enn der det tidligere var plassert. Det vil være større fokus på arealutnyttelse her enn nord for europaveien på Rom. Det er lagt ved ei foreløpig skisse med plassering av bygg og parkering. Vi mener det ikke kan brukes så stort areal til parkering på bakken som det ser ut til at det er lagt opp til her.

Parkering må løses med mer parkering under bakken eller inni fjellet, eventuelt ved en form for parkeringshus. Dersom sykkelparkering er tenkt plassert der det står sykkelparkering på skissa så mener vi det er for langt unna bygget. Sykkelparkering bør legges nær hovedinngang, eventuelt noe av den nær andre innganger. Det bør være en del sykkelparkering under tak.

Det er stor høyde på terrenget øst og sør-øst for den aktuelle plasseringa. Dette medfører dårligere solforhold særlig for østlig og nordøstlig fløy på bygget. Det bør lages sol/skyggeanalyser og det bør tenkes nøye igjennom hvor ulike funksjoner plasseres. Omsorgsboliger bør kanskje plasseres lengst mot sør-vest.

Det er i planen bestemmelser om flytting av bekken, § 4.2, samt tredje siste og nest siste punkt under rekkefølgebestemmelser, § 6. Bekken er registret som sjørretbekk, og det er da riktig, som det går fram av rekkefølgebestemmelsene, at det er fylkesmannen som skal godkjenne egen plan for flytting av bekken. Vi mener det som blei gjort under reguleringsprosessen angående flytting av bekken er et godt utgangspunkt for en slik plan. Dette er en videreføring av planlegging som er startet opp tidligere og det aktuelle arealet er tidligere er godkjent for utbygging. Vi finner det derfor ikke nødvendig å minne om generelle tema og interesser som skal ivaretas ved planlegging etter plan- og bygningsloven.»

Rådmannens kommentar:

Det er viktig med en høy utnyttelse på en sentrumsnær tomt. Likevel må man se volum i sammenheng med areal. Når volumet er så stort som på helsehuset, må det det også være tilsvarende større felles areal på bakkeplan. Angående parkering, så er det gjort en vurdering av hvor langt ned det vil være forsvarlig å gå i forhold til parkeringsdekning. Vi ser det som et minimum at det må være muligheter for ansatte å parkere samt for tjenestebiler. Det er lagt opp til 40 parkeringsplasser under bakken. Øvrige plasser er lagt på bakkeplan på den minst solfylte delen bak dagens Rema 1000 bygg og nord for planlagt bebyggelse. Sykkelparkering er lagt under tak ved inngangspartiet. For sol/skygge analyse vises til planbeskrivelsen.

Naturvernforbundet i Vest-Agder

Sitat: «Naturvernforbundets interesser i denne saken gjelder forhold omkring fiskeførende bekk for anadrom laksefisk gjennom deler av reguleringsområdet og energibruk i bygningsmasse.

Det er av vesentlig betydning for biologisk mangfold at det reguleres inn ei betydelig grønn sone langs bekkeløpet på begge sider. Vi mener den må være minimum 10 meter der det vil være mulig.

Videre vil bekken i seg selv utgjøre en vesentlig estetisk ressurs for stedet. Derfor bør nødvendig tilstøtende arealer opp til vegetasjonsbeltet langs bekkeløpet avsettes til park / hage for på den måten å bli et vesentlig trivselsmoment til en helseinstitusjon.

Vi vil be om at helsehuset planlegges for vannbåren varme slik at alternative energikilder til el-kraft kan benyttes til oppvarming.»

Rådmannens kommentar:

Planen ivaretar begge forhold som Naturvernforbundet påpeker. Bekken legges inn med 5 m totalbredde inklusive strandsone, men også med grøntområder / hageområder som sidearealer på det meste av strekket.

Jarleiv Stålesen

Han er opptatt av solforholdene for både uteoppholdsarealene og de enkelte boenhetene i det nye helsehuset. Han refererer til en solkalender samt bestemmelser i Byggteknisk forskrift.

Hans konklusjon er at det er vanskelig å se hvordan alle boenheter og felles uteareal kan bli solbelyst minst fem timer hver dag ved vår – og høstjevndøgn dersom nytt helsehus blir plassert på aktuell tomt på Bergesletta.

Rådmannens kommentar:

Det er gjort en sol/skyggeanalyse som viser meget gode resultater for planområdet og uteoppholdsarealene. Det er også satt inn krav i bestemmelser til planen som sikrer disse forholdene og som det er tatt hensyn til ved prosjekteringen. Det vises til planbeskrivelsen.

Agder Energi Nett

AEN har etablert høyspentanlegg og lavspent anlegg i området. (Høyspent luftlinje som rød heltrukket strek, høyspent jordkabel vist som røde stiplet streker i kartet, 230V jordkabel vist som stiplet blå streker og 230V luftnett vist som heltrukket blå streker i kartet)

Er effektbehovet i helsehuset over 1000A er det krav om nettstasjon skal plasseres i bygg på bakkeplan med direkte tilførsel til byggets hovedtavle som må plasseres vegg i vegg med nettstasjonen.

Videre er det under utredning/planlegging flere endringer av strømforsyningen i området blant annet grunnet andre søknader om tilknytting innenfor gjeldende reguleringsplan.

Vi ber derfor om et samhandlingsmøte med regulanten for å få til en optimal samfunnsmessig løsning på strømforsyning i området.

Høyspent luftlinje og trafo / nettstasjon skal inngå i plankartet med byggeforbudssone. Det er en byggeforbudssone på 15 meter dvs 7,5 meter fra senter av 22 kV luftlinje til nærmeste bygningsdel. Det er en byggeforbudssone på 5 meter fra nettstasjon til nærmeste bygningsdel. Dette gjelder også lekeplass og andre parkanlegg. De opplyser også om at dersom effektbehovet i helsehuset over 1000A er det krav om nettstasjon skal plasseres i bygg på bakkeplan med direkte tilførsel til byggets hovedtavle som må plasseres vegg i vegg med nettstasjonen.

Rådmannens kommentar:

Det er lagt inn traforom i helsehus bygningen. Eksisterende trafo v. Rema 1000 legges inn med 5 m. faresone. Høyspent luftlinje berører så vidt planområdet og legges inn.

Myran AS v. Terje Rom

Myran AS eier eiendom like sør for planområdet. De er dermed opptatt av kanalen som går gjennom planområdet. Det fremsettes bekymringer om at etablering av helsehuset vil medføre at vannet kommer raskere og i mye større mengder og derved vil påføre grunneiere nedstrøms ekstra kostnader og utfordringer. Det vises også til pågående jordskiftesak. Ørret nevnes også i tillegg til overvannsperspektivet.

Rådmannens kommentar:

Flytting av bekk og etablering av bygningsmasse (høy utnyttelsesgrad) ble avklart i gjeldende plan for området. Det gjøres mindre endringer i forhold bekk, og bygningsmassen konkretiseres i planforslaget som nå fremmes til behandling. Andel tette flater blir ikke høyere, men heller lavere enn potensialet i gjeldende plan. Det tas imidlertid inn et nytt rekkefølgekrav: «I den grad utbyggingen gir konsekvenser i forhold til flom nedstrøms planområdet må kanalen utbedres i tilstrekkelig grad i berørt område slik at bebyggelsen ikke blir skadelidende i større grad enn før, før helsehuset tas i bruk.»

KONKLUSJON

Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn som det nå foreligger.

Norman Udland
Rådmann