

Arkivreferanse: 2019/116-3  
Arkivkode: 201707  
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen  
Adm.enhet: Arealforvaltning og miljø  
Dato: 12.02.2020

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø, plan og teknisk	25.02.2020	22/2020

## Behandling av søknad om mindre endring av detaljreguleringsplan for helsehus mm på Bergesletta planID 201707

### Kommunedirektørens anbefaling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 gjøres det endring i bestemmelsene til Detaljreguleringsplan for helsehus mm. på Bergesletta, PlanID 201707 og reguleringsplan for Bergesletta planID 200301.

I Detaljreguleringsplan for helsehus mm. på Bergesletta, PlanID 201707 endres rekkefølgekrav punkt 6.6 til

*Vei 1 i Reguleringsplan for Bergesletta PlanID200301/o\_SKV1 frem til og med etappe 1 iht. vedlegg skal være ferdig opparbeidet med gatelys, fortau og kollektivtrafikk før brukstillatelse kan gis innenfor BOP. Det skal opparbeides/tilrettelegges for god og trygg adkomst fra avslutning fortau etappe 1 til turstien o\_GT*

*Vei 1 og Vei 3 i Reguleringsplan for Bergesletta PlanID200301/o\_SKV1 skal være ferdig opparbeidet med gatelys, fortau og kollektivanlegg før det gis brukstillatelse innenfor BOP2. Vei 1 i Reguleringsplan for Bergesletta PlanID200301/o\_SKV1 frem til og med etappe 1 iht. vedlegg skal være ferdig opparbeidet med gatelys, fortau og kollektivtrafikk før brukstillatelse kan gis innenfor BOP.*

I reguleringsplan for Bergesletta planID fjernes kulepunkt 6 i bestemmelse pkt. 6.

Utvalg for miljø, plan og teknisks behandling av sak 22/2020 i møte den 25.02.2020:

Utvalg for miljø, plan og teknisks Behandling 25.02.2020:

Børge Sundnes, KrF, stilte følgende forslag:

Dersom rekkefølgekravet splittes skal likevel strekningen belyses (etappe to av del av vei 1 og 3).

#### **Avstemming:**

Det ble først stemt over kommunedirektørens anbefaling.

Kommunedirektørens anbefaling ble vedtatt med leders dobbeltstemme (Bernt Mushom, H, Karsten Fidjeland, Sp og Enda Marie Birkeland, H). Gordon Dragland, Ap, Tonje Rødland, KrF og Børge Sundnes, KrF, stemte mot.

Det ble deretter stemt over Børge Sundnes, KrF, sitt tilleggsforslag:

Forslaget falt med leders dobbeltstemme (Bernt Mushom, H, Karsten Fidjeland, Sp og Enda Marie Birkeland, H). Gordon Dragland, Ap, Tonje Rødland, KrF og Børge Sundnes, KrF stemte for Børge Sundnes, Krf, sitt forslag.

Utvalg for miljø, plan og teknisks Vedtak 25.02.2020:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-14 gjøres det endring i bestemmelsene til Detaljreguleringsplan for helsehus mm. på Bergesletta, PlanID 201707 og reguleringsplan for Bergesletta planID 200301. I Detaljreguleringsplan for helsehus mm. på Bergesletta, PlanID 201707 endres rekkefølgekrav punkt 6.6 til

Vei I i Reguleringsplan for Bergesletta PlanID200301/o\_SKV1 frem til og med etappe 1 iht. vedlegg skal være ferdig opparbeidet med gatelys, fortau og kollektivtrafikk før brukstillatelse kan gis innenfor BOP. Det skal opparbeides/tilrettelegges for god og trygg adkomst fra avslutning fortau etappe 1 til turstien o GT

Vei 1 og Vei 3 i Reguleringsplan for Bergesletta PlanID200301/o\_SKV1 skal være ferdig opparbeidet med gatelys, fortau og kollektivtrafikk før det gis brukstillatelse innenfor BOP2. Vei I i Reguleringsplan for Bergesletta PlanID200301/o\_SKV1 frem til og med etappe 1 iht. vedlegg skal være ferdig opparbeidet med gatelys, fortau og kollektivtrafikk før brukstillatelse kan gis innenfor BOP.

I reguleringsplan for Bergesletta planID fjernes kulepunkt 6 i bestemmelse pkt. 6.

**Bakgrunn for saken:**

Lyngdal kommune v/Tekniske Tjenester søker om mindre vesentlig endring av Detaljreguleringsplan for helsehus mm. på Bergesletta, PlanID 201707

Detaljreguleringsplan for Helsehuset mm planID 201707 erstatter deler av eksisterende plan på Bergesletta planID 200301. Areal regulert bolig/forretning/kontor ble endret til offentlig tjenesteyting. Veisystem i plan for Bergesletta ble beholdt og noen krav fra plan Bergesletta ble videreført i plan for Helsehuset bl.a. følgende rekkefølgekrav (pkt. 6.6).

*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*

Det søkes om at rekkefølgekrav 6.6 endres og erstattes av følgende nye bestemmelser

*Vei 1 i Reguleringsplan for Bergesletta PlanID200301/o\_SKV1 frem til og med etappe 1 iht. vedlegg skal være ferdig opparbeidet med gatelys, fortau og kollektivtrafikk før brukstillatelse kan gis innenfor BOP.*

*Vei 1 og Vei 3 i Reguleringsplan for Bergesletta PlanID200301/o\_SKV1 skal være ferdig opparbeidet med gatelys, fortau og kollektivanlegg før det gis brukstillatelse innenfor BOP2.*



Som begrunnelse for foreslåtte endring er følgende angitt:

- Bergesletta utvikling AS har i sin utbyggingsavtale tilknyttet reguleringsplan for Bergesletta PPlanID200301 krav om en trinnvis opparbeidelse av vei 1 og vei 3 iht. til de ulike byggetrinn.
- Bergesletta Utvikling AS er verken interessert i å fremskynde dette arbeidet ei heller at kommunen skal forskutterer utgiftene.
- Veien vil også mest sannsynlig bli ødelagt i forbindelse med anleggstrafikk og utgraving av byggegrøp når ny bebyggelse skal oppføres.
- Helsehuset har kun 4 parkeringsplasser tilknyttet Vei 1. Krav om ferdigstillelse av Vei 1 og Vei 3 står derfor ikke i stil med behovet for vei. Det mest riktige vil være å avslutte veien på samme sted som Bergesletta Utvikling AS har avsluttet. Hovedatkomst for brannbil som ligger på sørsiden mellom helsehuset og turveien blir da ivaretatt.
- Det planlegges i tillegg en mulig forlengelse av Vei 1 ned til krysset ved Rosfjordveien. Dersom dette blir en realitet bør en opparbeide veien i sin helhet når dette ev. blir aktuelt. Å legge opp til økt trafikk ut ved krysset til Agnefestveien vil ikke være tjenlig da det både er trangt og uoversiktlig.

Merknader

Søknaden har ikke vært sent på høring til offentlige myndigheter. Det er vurdert endringen er av lokal interesse og ikke berører regionale- og statlige interesser.

Endringen er nabovarslet, og det er innkommet en merknad fra Sameiet Stasjonsgata 34 v/Harry Haraldsen. I mottatte udaterte brev skriver de:

*«Etappe 1 ferdigstilles først mens etappe 2 utsettes til senere.*

*Forutsetningen for at Sameiet i Stasjonsgata 34 skal kunne akseptere dette er:*

*At etappe 2 gjøres kjørbare med asfaltdekke.*

*At fortau senkes ned slik at rullestolbrukere kan krysse gata når de skal over på turveien.*

*Begrunnelse: Trafikksikkerhet.*

*Når helsehuset tas i bruk vil det bli betydelig med trafikk nedover bergesletta*

*Om gata stenges etter etappe 1 vil det bli betydelige ulemper for oss som bor i Stasjonsgata 34.*

*I anleggsperioden har det vært mange som har kjørt inn på turveien og inn på gårdstunet til Stasjonsgata 34.*

*Vi tror at det vil være bedre om man kan kjøre ned til speiderveien og ut til Stasjonsgata den vegen.*

*Nedsenkning av fortau må gjøres slik at man slipper å trille i gata nedover fra hovedinngangen til Helsehuset».*

Til dette har Tekniske Tjenester i mail 3.02.20 kommentert «Vi vil imøtekomme merknaden med følgende: Fortauet vil bli nedsenket som ønsket. Vi vil asfaltere veien ned til speiderhytta i 4 m bredde»

### Vurdering:

En vedtatt reguleringsplan kan endres med hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL) § 12-14. Hovedregelen etter PBL er at endring og opphevelse av reguleringsplan følger de samme prosesser som for utarbeidelse av ny reguleringsplan. Bakgrunnen for det er at virkningen av å endre deler av en plan kan være like stor som konsekvensene av en ny plan. Det er i PBL § 12-14 åpnet for at man kan vedta endring av reguleringsplan etter en enklere prosess. Det er ikke størrelsen på endringen i seg selv som vil være utgangspunktet for om det kan være enklere saksbehandling, men konsekvensene av endringen for omgivelsene og behovet for bredere medvirkning. Er omsøkte endringer konfliktfylte, kan det tale for at det ikke kan benyttes enklere prosess ved endring av planen.

I denne saken søkes det om å endre rekkefølgekrav pkt. 6.6 vedrørende krav om opparbeidelse av hele vei 1 og vei 3/o\_SKV før det gis brukstillatelse til BOP1 og BOP2. BOP1 er bebygd, men BOP2 er ubebygd. Kravet søkes endret slik at strekningen deles/utbygges i 2 etapper. Etappe 1 strekker seg fra Stasjonsgata 30 til og med innkjøring Stasjonsgata 34. Det foreslås i søknaden at denne strekningen ferdigstilles før det gis brukstillatelse til helsehuset/BOP1. Etappe 2 utsettes til senere, men må være ferdig senest til at det kan gis brukstillatelse til BOP2.

Begrunnelsen for å endre rekkefølgekravet er at helsehuset kun har 4 parkeringsplasser tilknyttet Vei 1 og søker mener at kravet om opparbeidelse av vei 1 og 3 ikke står i stil med behovet deres. I forbindelse med anleggstrafikk og utgraving av byggegrop når ny bebyggelse skal oppføres vil veien mest sannsynlig bli ødelagt. Videre anføres at Bergesletta utvikling i sin utbyggingsavtale tilknyttet reguleringsplan for naboplan Bergesletta PPlanID200301 har krav om en trinnvis opparbeidelse av vei 1 og vei 3 iht. til de ulike byggetrinn og utbygger er verken interessert i å fremskynde dette arbeidet ei heller at kommunen skal forskutterer utgiftene.

Hensikten med rekkefølgekravet er å få på plass infrastruktur, slik at man løser trafikken i planområdet. Helsehuset vil generere mye trafikk og det er viktig med en god trafikkavvikling. Spørsmålet er om opparbeidelse av vei til Stasjonsgata 34/etappe 1 er tilstrekkelig i forhold til det behovet helsehuset har. I søknaden er det argumentert for rekkefølgekravet ikke står i stil med behovet. Helsehuset har kun 4 parkeringsplasser tilknyttet Vei 1 og søker anser at det mest riktige vil være å avslutte veien på samme sted som Bergesletta Utvikling AS har avsluttet dvs. ved Stasjonsgata 34. Som skisse viser er det kun 4 parkeringsplasser som har adkomst fra vei 1. Hovedparkeringen ligger bak dagens REMA 1000 bygg eller i sentrum for øvrig, med atkomst fra Batteriveien. Varelevering, avfallshenting, inngang til parkeringskjeller og ambulanseinnngang vil ha tilkomst via parkeringsareal mot nord. For å få en bedre trafikkavvikling til Helsehuset, er det gjort utbedringer på baksiden av Lyngbygget ved dagens rutebilstasjon, med romslig kryss og definert kjørebane. Trafikken er tenkt ledet denne veien og til hovedparkeringsplass bak dagens REMA 1000 bygg. Som det står i søknaden er det kun 4 parkeringsplasser som vil benytte vei 1 som atkomst. I tillegg vil det være mulig å slippe av passasjerer her. Dette kan tilsi at opparbeidelse av vei fram til etappe 1 er tilstrekkelig for å betjene helsehuset/BOP1. Dessuten kan det som søker skriver være sannsynlig at veien kan bli ødelagt av anleggstrafikk ved videre utbygging i området og at de dermed kan være hensiktsmessig å dele opp opparbeidelsen av veistrekningen. I tillegg er det i søknaden argumentert med at Bergesletta utvikling i sin utbyggingsavtale tilknyttet reguleringsplan for naboplan Bergesletta PPlanID200301 har krav om en trinnvis opparbeidelse av vei 1 og vei 3 iht. til de ulike byggetrinn og utbygger er verken interessert i å fremskynde dette arbeidet ei heller at kommunen skal forskutterer utgiftene. Utbyggingsavtalen det refereres til gjelder utbygging av delfeltene 4 og 5. Utbygging i disse feltene er delt inn i 8 byggetrinn, hvor byggetrinn 1-4 er mot Stasjonsgata og 5-8 mot Bergesletta vei 1.

Det kreves ikke at hele veistrekningene opparbeides med en gang, men åpnes for at opparbeidelse av infrastruktur kan tas trinnvis. Det er for det enkelte byggetrinn stilt krav om infrastrukturtiltak (vei og fortau frem til byggetrinn skal være etablert). Nevnte rekkefølgekrav om opparbeidelse av vei 1 og vei 3 gjelder ikke delfeltene 4 og 5 jfr. unntaket i bestemmelsen. Anser derfor ikke man direkte kan sammenligne med nevnte utbyggingsavtale. At det er åpnet for trinnvis utbygging for andre delfelt/områder for naboplan vurderes ikke å være tilstrekkelig begrunnelse for å endre kravet.

Naboer har ikke protestert på foreslåtte endring, men en nabo, Sameiet Stasjonsgata 34 har kommet med innspill om at forutsetningen for å godta utbygging i 2 etapper er at etappe 2 gjøres kjørbare med asfaltdekke og at fortau senkes ned slik at rullestolbrukere kan krysse gata når de skal over på turveien. Når helsehuset tas i bruk vil det bli betydelig med trafikk nedover Bergesletta og de tror at det vil være bedre om man kan kjøre ned til speiderveien og ut til Stasjonsgata den vegen. Om gata stenges etter etappe 1 vil det bli betydelige ulemper for de som bor i Stasjonsgata 34. Søker har uttalt at de er positive til innspillene.

Å legge opp til økt trafikk ut ved krysset til Agnefestveien vurderes som lite ønskelig da det både er trangt og uoversiktlig og lett kan medføre trafikale problemer. Området anses allerede som belastet med inn/utkjørsel skole/idrettsanlegg, leiligheter, butikk, stor trafikk Agnefestveien og myke trafikanter som krysser i et område uten fotgjengerfelt. Hvis man asfalterer veien, finner kommunedirektøren at det er sannsynlig at trafikkbelastningen øker både ift antall biler og også hastighet. Det er imidlertid viktig at beboere i sameiet Stasjonsgata 34 får en grei atkomst til sine leiligheter og at tunet deres ikke vil fungere som snuplass. Det er mulig å benytte veien uten at den asfalteres, noe som anses å kunne begrense hastighet og antall biler. Ut fra det ønsker kommunedirektøren ikke å sette krav om asfaltering, men veien må være kjørbare og så kan det senere tidspunkt asfalteres om man finner det mest hensiktsmessig. Det har vært diskusjoner om vei 1 skal forlenges ned til krysset ved Rosfjordveien. Hvis det blir aktuelt bør hele veien i sin helhet opparbeides. Med en slik løsning vil vei 1 og vei 3 bli en ny trafikkåre fra sentrum og sørover

Etappe 1 avsluttes før turvei o\_GT. Det anses ikke som optimalt, men kan løses ved at det lages en midlertidig forbindelse/overgang mellom turvei og avslutning på dagens fortau/vei. Det er viktig at alle brukergruppene vil kunne ta seg frem her og benytte turdraget som skal opparbeides lang bekk og ha adkomst til lekearealene i området. Som sameiet Stasjonsgata 34 har kommentert er det viktig at fortau senkes ned slik at rullestolbrukere kan krysse gata når de skal over til turvei.

Rekkefølgekravet innebærer ikke bare krav om opparbeidelse av kjørevei, men også lys og fortau. En oppdeling av kravet i 2 etapper anser ikke vil medføre at interessene til myke trafikanter ikke blir ivaretatt, da det finnes andre alternative traser som kan benyttes. Man kan heller ikke se at barn og unges interesser vil bli negativt påvirket av omsøkte endring.

Endringen er ikke konfliktfylt, og man kan ikke se at det er behov for bredere medvirkning eller se endringen i større sammenheng. Planendringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller gå utover hoveddrammene i planen.

Forholdet til naturmangfoldloven anses ikke å bli berørt av omsøkte endring. Veien er bygd og omsøkte endringen/tiltak gjelder endring av rekkefølgekrav, og mulighet for å dele opp krav til opparbeidelse/ferdigstillelse av veistrekning inkludert lys og fortauer i 2 etapper. Videre er det i tidligere planprosess gjort vurderinger ift naturmangfoldloven.

I reguleringsplan for Bergesletta planID 200301 pkt. 6 kulepunkt 6 er det også krav om opparbeidelse av vei 1 og 3. Kravet gjelder ikke for delfeltene BFK4, BFK5, LEK, AB1 og AKOMB2. Feltene FK1 og BFK6 er allerede i bruk. Da gjenstår delfeltene BFK1-3, som er erstattet av ny plan for Helsehuset mm Bergesletta planID 201707 og benevnt BOP1 og BOP2. Utfra dette vurderes det at nevnte rekkefølgekrav i plan for Bergesletta planID 200301 kan fjernes.

**Konklusjon:**

Kommunedirektøren anbefaler at rekkefølgekrav 6.6 i detaljreguleringsplan for helsehus mm planID 201707 endres, slik at veistrekningen kan opparbeides i 2 etapper. Samtidig som nevnte rekkefølgekrav endres anbefales at kule punkt 6 i § 6 i reguleringsplan for Bergesletta planID 200301 fjernes. Det anses som unødvendig å beholde rekkefølgekravet i denne planen pga. delfeltene dette gjelder, er inkludert og omregulert i detaljreguleringsplan for helsehuset planID 201707.

Vedlegg:

- 1 Søknad om mindre reguleringsendring
- 2 Melding om endring av reguleringsplan for Rosfjord
- 3 Kart hovedplan veg
- 4 Kart - reguleringsplan
- 5 Kart - 1:5000
- 6 Reguleringsbestemmelser
- 7 Vedr: Bergesletta 2. 168/491 Reguleringsplan-endring