

SAKSFREMLEGG

Områdeplan Ler sentrum - ny behandling

Saksansvarlig: Kjersti Dalen Stæhli

Arkivsak 16/ 73

Forslag til vedtak:

Formannskapet vedtar at forslag til områdeplan for Ler sentrum med tilhørende plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS analyse og vedlegg legges ut til offentlig ettersyn, og sendes på høring. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-10.

Formannskapet foreslår i medhold av Pbl § 12-14 samtidig å oppheve følgende reguleringsplaner innenfor planområdet:

- 2010 001 Skjesbakkplassen, boligformål
- 2003 013 Mindre endring av reguleringsplan Boligområde og barnehage Ler I, boligformål
- 2002 007 Ler II (mindre vesentlig endring), skole/bhg, boligformål, lek, grønstruktur
- 2004 003 Regulering for del av Ler sentrum gnr 135/10, bolig, forretning, kontor, parkering og lek
- 1996 007 Nytt kryssingsspor på Ler, jernbaneformål, avkjørsler

Bakgrunn for saken:

Formannskapet vedtok 13.12.16 sak PS 133/16 følgende:

«Formannskapet vedtar at forslag til områdeplan for Ler sentrum med tilhørende plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS analyse og vedlegg legges med følgende endringer ut til offentlig ettersyn, og sendes på høring. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-10.

- Det bes om at det utredes og legges inn en ny alternativ vegløsning for område B4, for å avlaste eksisterende vei.

- Pkt 2.2.4 Kravet om at gang- og sykkelvei bør være 3 meter

- Tomt 135/12 reguleres til bolig/tjenesteyting. Rådmannen gis fullmakt til å sette bestemmelser til området.

Formannskapet foreslår i medhold av Pbl § 12-14 samtidig å oppheve følgende reguleringsplaner innenfor planområdet:

- 2010 001 Skjesbakkplassen, boligformål
- 2003 013 Mindre endring av reguleringsplan Boligområde og barnehage Ler I, boligformål
- 2002 007 Ler II (mindre vesentlig endring), skole/bhg, boligformål, lek, grønstruktur
- 2004 003 Regulering for del av Ler sentrum gnr 135/10, bolig, forretning, kontor, parkering og lek
- 1996 007 Nytt kryssingsspor på Ler, jernbaneformål, avkjørsler»

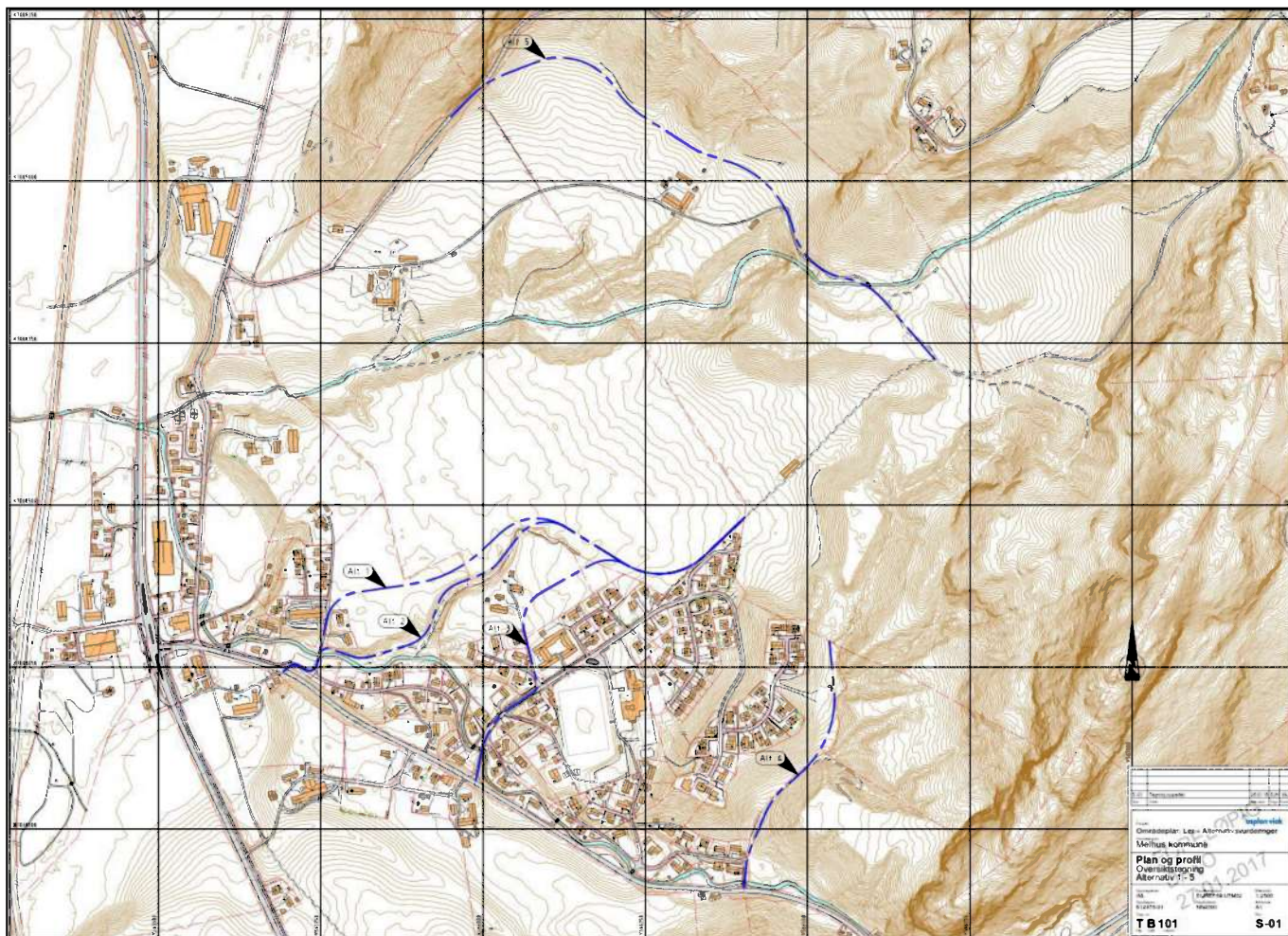
Saksutredning:

Rådmannen har nå utredet 5 alternative vegløsninger for område B4. Se vedlegg 14 og 15.

Asplan Viak har vært engasjert, og det er brukt kr 50.000,- for å utrede de 5 alternativene.

4 alternativ er utredet innenfor planavgrensningen, det ble også valgt å tegne ut ett delvis utenfor planavgrensningen for å få et bredest mulig beslutningsgrunnlag.

De 5 alternativ er stilt opp mot hverandre/sammenlignet i et notat (Vedlegg 15).



**Alternative vegtraseer opp mot boligområde B4. Fra vest mot øst: alternativ 1, 2, 3 og 4.
Alternativ 5 er vist lengst i nord, atkomst skjer fra Flaasvegen og langs kanten av dyrkamark.**

Vedrørende nytt kryssingsspor for jernbane

Banenor v/Asplan Viak har satt i gang utarbeidelse av teknisk plan for å etablere nytt kryssingsspor. I den forbindelse har det vært avholdt nye møter med kommunen. Det ønskes nå en utvidelse av arealet for jernbane inkludert ny atkomst til to nye underganger i sør og nord. Asplan Viak har sendt inn et notat (vedlegg 16). Plankartet er derfor endret noe. I tillegg er bestemmelse 2.3.1 endret.

Vedørende gnr/bnr 135/12

Arealet på 135/12 er endret til bolig/tjenesteyting i tråd med formannskapetets vedtak. Det er satt inn en ny bestemmelse for tomten (BT2).

Vurdering etter §§ 8-12, jf. § 7 i Naturmangfoldloven

Naturverdier og fremmede arter er beskrevet i planbeskrivelsen. Elva Kaldvella er definert som ravinebekk og viktig bekkedrag, kategori B. Elva er registrert som viktig naturtype i Miljødirektoratets naturbase. Arter av særlig stor forvaltningsinteresse er laks i elva Bortna og Kaldvella. Kaldvella er gytebekk for laks og ørret. Ved Kaldvella er det også registrert observasjoner av flere fuglearter av særlig stor forvaltningsinteresse. Ved eventuelle tiltak som beskrevet for Kaldvella er det stilt krav om at det skal prosjekteres i samarbeid med fiskeforvalter.

Ved Kaldvella/Lerslykkja (135/7) går et mindre bekkedrag som er registrert som viltområde med lokal verdi i kommunens temakart. Her er også 133 fugleartene observert, noen truet eller kritisk truet. Det anbefales derfor ikke å benytte dette området som veg eller annet. Området er vist som grønnstruktur i planforslaget.

Det er registrert en sårbar art (alm) ved Ler stasjon, som et funn med belegg innenfor planområdet.

Det ingen kjente registrerte sårbare arter eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller viktige/utvalgte naturtyper som vil bli negativt berørt av forslaget til plan.

Rådmannen mener temaet er tilstrekkelig belyst til å kunne sende planforslaget ut på høring.

Konsekvenser for folkehelse:

Det vises til planbeskrivelse vedrørende konsekvenser for folkehelse.

Konsekvenser for klima og miljø:

Det vises til planbeskrivelse med konsekvensutredning for vurderinger av miljø og klimaeffekter.

Rådmannens vurdering og konklusjon:

Angående jernbanen:

Bane Nor/Asplan Viak har levert kommentarer til rekkefølgekravene om opparbeidelse av gang/sykkelveger og kjøreveg inn mot jernbane, og bedt om at de tas ut. BaneNOR leverer innspill om utvidelse av arealet for sent i forhold til den prosessen som har vært på områdeplanen.

Rådmannen mener at jernbanen vil være å betrakte som enhver annen utbygger som må være med på opparbeidelse av felles infrastruktur slik som ellers forutsatt i planen. Det vises til planens intensjon. Målene satt i planprogrammet for områdeplanen var blant annet knutepunktsutvikling, og rekkefølgekravene er satt for å kunne tilrettelegge for gående og syklende samt pendlere som skal bruke jernbane/buss. Rådmannen vil derfor ikke anbefale at rekkefølgekrav tas ut eller endres. Kravene løses eventuelt gjennom utbyggingsavtaler – ved innbetaling i fond. Det vises til beskrivelser om dette i 1. gangs behandling (samlet saksfremstilling vedlegg 13).

Angående atkomstveg til B4:

Nye vegger i området vil føre til en økt trafikkbelastning nederst i Lykkjvegen, blant annet pga. dem som vil kjøre små barn (1 – 6 åringer) fra B4 til barnehage og skolen. Disse vil da kjøre rundt hele området og opp Lykkjvegen for å levere ved barnehage og skole.

I tillegg vil en eventuell ny veg føre til økte utslipp og mer trafikk generelt fordi kjørevegen fra boligområde B4 da blir lengre ned til sentrum - ikke korteste veg – Lykkjvegen.

Alle alternativ unntatt nr. 4 berører en del dyrka mark, samt at viltområdet beskrevet ovenfor blir berørt i alt. 1 og 2. Alt. 2 medfører også fylling i hele denne bekkedalen. Rådmannen vil ikke anbefale en slik løsning.

Alternativ 4 vil sannsynlig bli svært dyr pga. grunnundersøkelser/stabilisering, dette er ikke lagt inn i kostnadsoverslaget i notatet. Kvikkleiresonen her er ikke vurdert i områdestabilitetsvurderingene gjort i det øvrige planarbeidet.

Rådmannen mener alternativ 3 gir minst konflikter med naturverdier i området, samt minst ekstra bilkjøring.

Dette er også sannsynlig den rimeligste løsningen. Vegen vil gi en kostnad på anslagsvis 10,5 mill. kr.

På grunnlag av formannskapetets vedtak om at det skulle legges inn en ny alternativ vegløsning, har Rådmannen utarbeidet et alternativt plankart som viser alternativ 3 uttegnet. Rådmannen vil likevel påpeke at dette alternativet vil gi trafikk forbi eventuell ny barnehage/omsorgsboliger, og berører ekstra dyrkamark. 3 boligeiendommer blir berørt, men disse vil bli berørt uansett dersom vegen oppgraderes fra Lykkjvegen inn til ny barnehage. Alternativet medfører også at område B4 er utvidet, vegen må detaljeres videre i detaljplan for B4. Utvidelse av område B4 medfører ytterligere bruk av dyrkamark enn det som er beskrevet i notatet.

Rådmannen mener at Lykkjvegen vil være den beste løsning for atkomst til boligfelt B4. Planforslaget har bestemmelser om oppgradering av Lykkjvegen i bredden, nytt dekke, ny bru og forbedret kryss mot fylkevegen,

samt oppgradert g/s veg og lyssetting lags hele traseen. Kommunen må regne med å måtte erstatte en ubebygd tomt; gnr/bnr 137/49. Det har vært dialog om dette. Tomten er regulert til bolig men har aldri vært bebygd.

Rådmannen vil på grunnlag av momenter beskrevet ovenfor anbefale at forslaget med Lykkjvegen som atkomst sendes på høring.

Alternativt forslag til vedtak:

Formannskapet vedtar at forslag til områdeplan for Ler sentrum med tilhørende plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, ROS analyse og vedlegg legges ut til offentlig ettersyn, og sendes på høring. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 12-10.

Det er uttegnet to forslag til plankart, med to alternative atkomster til område B4. Det bes om uttalelse fra myndighetene på hvilken som kan være beste løsning.

Formannskapet foreslår i medhold av Pbl § 12-14 samtidig å oppheve følgende reguleringsplaner innenfor planområdet:

- 2010 001 Skjesbakkplassen, boligformål
- 2003 013 Mindre endring av reguleringsplan Boligområde og barnehage Ler I, boligformål
- 2002 007 Ler II (mindre vesentlig endring), skole/bhg, boligformål, lek, grønstruktur
- 2004 003 Regulering for del av Ler sentrum gnr 135/10, bolig, forretning, kontor, parkering og lek
- 1996 007 Nytt kryssingsspor på Ler, jernbaneformål, avkjørsler

Vedlegg:

1. Plankart (2 alternativ)
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Risiko og sårbarhetsanalyse
5. Stedsanalyse
6. Skredfarevurdering – Multiconsult
7. Støyprognose – Statens vegvesen
8. Vurdering av flom og isforhold i Kaldvella – NVE
9. SEFRAK verdivurdering
10. Trafikktelling Lykkjvegen
11. Temakart flom
12. Temakart kvikkleire
13. Samlet saksfremstilling fra 1. gang behandling
14. Alternative vegtraseer- geoteknisk notat
15. Alternative vegtraseer – Rådmannens sammenstilling/notat.
16. Notat fra Asplan Viak/BaneNOR – nytt kryssingsspor

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken:

- Brev om annonsering
- Brev med forespørsel om innspill
- Innspill – alle er gjengitt i planbeskrivelse
- Film fra Flå skole
- Interne notat