



LINDESNES KOMMUNE

Teknisk etat

SAKSMAPPE: 2010/977			
ARKIVKODE:	LØPENR.: 17587/2018	SAKSBEHANDLER: Cathrine Bordvik	Sign.
UTVALG: Teknisk utvalg Kommunestyret		DATO: 06.11.2018 15.11.2018	SAKSNR: 85/18 41/18

Områdeplan for Spangereid sentrum B7 - 2.gangsbehandling

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 ROS-analyse
- 5 Tidligere vedtak
- 6 Innspill, Kystverket
- 7 Innspill, Fylkesmannen
- 8 Innspill, Fylkeskommune
- 9 Innspill, Vegvesenet
- 10 Innspill, Prosjektgruppen
- 11 Vedlegg, Prosjektgruppen
- 12 Arkeologisk rapport
- 13 Oversendelsesbrev, arkeologisk rapport

Rådmannens forslag til innstilling:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til områdeplan for Spangereid sentrum B7, datert 24.04.18, med bestemmelser datert 14.05.18, med følgende endringer:

Pkt.1. Feil i tegnforklaring for område BFS13 må rettes opp.

Pkt.2 Bestemmelsene justeres for byggene på BKS 1, 2 og 3 slik at det kan tillates en takvinkel på 18 grader på et takoppløft som legges på den siden som vender bort fra kanalen.

Pkt.3 Det må settes av et større område rundt kulturminnene får å sikre nok rom rundt dem i tråd med Fylkeskonservators anbefalinger.

*Pkt.4 Det settes inn følgende bestemmelse knyttet til kulturminnet/hensynssone d:
«Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.»*

*Pkt.5 Det settes inn følgende bestemmelse knyttet til hensynssone c:
«Hensynssone C omfatter bufferareal for automatisk fredede kulturminner. I hensynssonen skal tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturminnene. Skjøtsel innenfor området skal skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene. Det tillates ikke virksomhet som kan virke skjemmende på kulturmiljøet. Eksempel på dette er varig eller midlertidig lagring av materialer eller masser.»*

Saksprotokoll i Teknisk utvalg - 06.11.2018

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Innstilling:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til områdeplan for Spangereid sentrum B7, datert 24.04.18, med bestemmelser datert 14.05.18, med følgende endringer:

Pkt.1. Feil i tegnforklaring for område BFS13 må rettes opp.

Pkt.2 Bestemmelsene justeres for byggene på BKS 1, 2 og 3 slik at det kan tillates en takvinkel på 18 grader på et takoppløft som legges på den siden som vender bort fra kanalen.

Pkt.3 Det må settes av et større område rundt kulturminnene får å sikre nok rom rundt dem i tråd med Fylkeskonservators anbefalinger.

*Pkt.4 Det settes inn følgende bestemmelse knyttet til kulturminnet/hensynssone d:
«Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.»*

*Pkt.5 Det settes inn følgende bestemmelse knyttet til hensynssone c:
«Hensynssone C omfatter bufferareal for automatisk fredede kulturminner. I hensynssonen skal tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturminnene. Skjøtsel innenfor området skal skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene. Det tillates ikke virksomhet som kan virke skjemmende på kulturmiljøet. Eksempel på dette er varig eller midlertidig lagring av materialer eller masser.»*

Saksprotokoll i Kommunestyret - 15.11.2018

Behandling:

Teknisk utvalgs innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Kommunestyret vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 forslag til områdeplan for Spangereid sentrum B7, datert 24.04.18, med bestemmelser datert 14.05.18, med følgende endringer:

Pkt.1. Feil i tegnforklaring for område BFS13 må rettes opp.

Pkt.2 Bestemmelsene justeres for byggene på BKS 1, 2 og 3 slik at det kan tillates en takvinkel på 18 grader på et takoppløft som legges på den siden som vender bort fra kanalen.

Pkt.3 Det må settes av et større område rundt kulturminnene får å sikre nok rom rundt dem i tråd med Fylkeskonservators anbefalinger.

*Pkt.4 Det settes inn følgende bestemmelse knyttet til kulturminnet/hensynssone d:
«Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.»*

*Pkt.5 Det settes inn følgende bestemmelse knyttet til hensynssone c:
«Hensynssone C omfatter bufferareal for automatisk fredede kulturminner. I hensynssonen skal tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturminnene. Skjøtsel innenfor området skal skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene. Det tillates ikke virksomhet som kan virke skjemmende på kulturmiljøet. Eksempel på dette er varig eller midlertidig lagring av materialer eller masser.»*

Bakgrunn:

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en utbygging langs Spangereidkanalen som viderefører den historiske rammen kanalen setter. Det er et mål at ny bebyggelse skal ta opp i seg en del av de elementer som historisk har preget bebyggelsen i området. Formålet det planlegges bygd ut til er bolig.

Det er tidligere gjort vedtak om bygge- og deleforbud innenfor hele planområdet. Dette er nå gått ut.

Planprosessen:

Melding om oppstart av planarbeidet ble foretatt 19.02.13. Teknisk utvalg 1.gangsbehandlet planen den 20.06.17, og fattet følgende enstemmige vedtak:

«Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til områdereguleringsplan for Spangereid sentrum B7, datert 24.02.17, med tilhørende bestemmelser datert 06.06.17 ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Pkt.2 Det må inn en lekeplass i planområdet. Det må beskrives hvor mange enheter som er tenkt innenfor planområdet og planlegges lekeplass deretter i hht. Kommuneplanens retningslinjer. Det må inn rekkefølgekrav om at lekeplass skal være opparbeidet før nye boliger tillates tatt i bruk.

Pkt.3 Grøft må teges inn i nordøst på kommunal vei (ny del). Det må være minimum 4 meter asfaltert veiareal + grøft.

Pkt.4 SGS2 flyttes slik at den blir liggende der den ligger i dag, dvs. i rett linje bort til SGS1. Areal mellom SGS2 og kanalen videreføres som friområde på land.

Pkt.5 Alle plandokumenter må ha samme navn: «Spangereid sentrum B7, områdereguleringsplan» Planid 122.

Pkt.6 Det settes krav om at matjorda på det areal som blir omdisponert til vei og bygninger skal gjenbrukes annen plass for matproduksjon. Det bør tilvaretas ca 0,5 m for omdisponering til annen plass der den kan brukes i samband med nydyrking eller for å forsterke skrinne mark som trenger å utbedres for maskinell drift. Evt. kan jorda legges i jordbank.

Pkt.7 Digitalt kart skal utarbeides i hht. kommunens karttekniske krav til digital areal plan.

*Pkt.8 Siste setning i rekkefølgekravene endres til;
«Før det gis tillatelse til tiltak på BFS 4, 5 og 6 så skal hele SKV2 være opparbeidet.»»*

Offentlig ettersyn:

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 02.06.18 – 01.08.18 og i den forbindelse kom det inn følgende innspill. Innspillene gjengis kort, det vises til vedlagte brev for fullstendig tekst.

Offentlige innspill:

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, 29.06.18:

Viser til at bestemmelse 2.2 åpner for at området avsatt til g/s-veg kan benyttes som adkomst til BKS1-3 før SKV2 er ferdigstilt. Dette mener de er uheldig, og kan skape utrygge situasjoner for myke trafikanter. Fylkesmannen gir råd om at boligområdene BKS1-3 inkluderes i rekkefølgekravet under punkt 1 i planens bestemmelser, «før det gis tillatelse til tiltak på BFS 3-5 skal SKV2 være opparbeidet».

For forhold som omhandler støy minner de om retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442. Blant annet går det her frem at alle boliger i gul støysone bør ha en stille side. De minner også om teknisk forskrift, som regulerer innendørs støy.

For areal avsatt til lek gis det råd om at bestemmelse 2.11 konkretiseres til å stille krav om et minimumsantall lekeapparater.

Saksbehandlers kommentar:

Administrasjonen foreslo tidligere at rekkefølgekravet også måtte gjelde BKS 1-3, men dette punktet ble fjernet ved forrige politisk behandling. Forhold som omhandler støy ivaretas

gjennom bestemmelsene. Når det gjelder lekeplass er det angitt at denne skal opparbeides i hht. kommunale retningslinjer, og disse sier noe om minimumsantall lekeapparater.

Vest-Agder Fylkeskommune, 05.07.18:

Viser til at det er feil i benevnelse og tegnforklaring for område BFS13. Dette må rettes opp før sluttbehandling.

Fylkeskommunen anbefaler at det ikke godkjennes større boligenhet/firemannsboliger i område BKS4 og 5, men heller frittliggende småhusbebyggelse som innenfor BFS-områdene. Da planområdet inneholder 6 Sefrak-registrerte objekter, og pga. landskapets karakter og beliggenhet, stiller de også spørsmål om det bør legges en hensynssone bevaring over planområdet.

Saksbehandlers kommentar:

Feil i tegnforklaring for område BFS13 må rettes opp.

BKS 5 er tatt ut og det er derfor kun i BKS 4 det er tillatt med firemannsbolig. Området er i dag bebygd med et større bygg og ligger midt inne i feltet. Med en god utforming vil dette kunne bli gode bygg og kunne dekke behov for variasjon av boligtyper innenfor feltet. Det er ikke tenkt hensynssone bevaring for dette området. Bygningene som er Sefrak-registrert blir ivaretatt gjennom dette registeret, og i bestemmelsene/planbeskrivelse er det lagt vekt på utforming på ny bebyggelse, da spesielt sett fra kanalen.

Statens vegvesen, 20.07.18:

Har ingen merknader til mottatt planforslag.

Kystverket Sørøst, 26.06.18:

Har ingen merknader til planforslaget.

Fylkeskonservator, 19.09.18:

Registreringen påviste tre gravrøyser, hvorav en lå utenfor området som tidligere var markert som automatisk fredet kulturminne i Askeladden. Fylkeskonservator mener at det må settes av et større område rundt kulturminnene får å sikre nok rom rundt dem, denne kan avsettes som hensynssone c (hensynssone 560). Mens de automatisk fredede kulturminnene (id:11879 og 51304, med sikringssonen på 5 meter) avsettes som hensynssone d, sosikode 730.

Forslag til bestemmelse knyttet til kulturminnet/hensynssone d:

«Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i områder satt av til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene.»

Forslag til bestemmelse knyttet til hensynssone c:

«Hensynssone C omfatter bufferareal for automatisk fredede kulturminner. I hensynssonen skal tiltak og aktiviteter utføres med hensyn til kulturminnene. Skjøtsel innenfor området skal skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene. Det tillates ikke virksomhet som kan virke skjemmende på kulturmiljøet. Eksempel på dette er varig eller midlertidig lagring av materialer eller masser.»

Fylkeskonservator mener også at følgende bestemmelse må tas inn:

«Dersom man ved tiltak i marka støter på automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og den regionale kulturminneforvaltningen varsles, jf. § 8, 2. ledd i kulturminnelova av 9. juni 1978.»

Plankonsulentens kommentar:

Det foreslås at Fylkeskonservators forslag til endring vedtas. Endringen berører ikke andre interesser enn fylkeskonservator og grunneier. Fylkeskonservator ønsker endringen og grunneier er innforstått med den. Endringen kan derfor etter vår vurdering tas inn uten ytterligere høring.

Saksbehandlers kommentar:

Det foreslås at siste forslag til bestemmelse fra Fylkeskonservator ikke tas inn i bestemmelsene, da dette er ivaretatt av kulturminnelova, og gjelder således alle steder.

Private innspill:

Prosjektgruppen AS, 19.09.18:

Det er arbeidet videre med bebyggelsen på BKS 1, 2 og 3. Det bes om at bestemmelsene justeres for disse byggene slik at det kan tillates en takvinkel på 18 grader på et takoppløft som legges på den siden som vender bort fra kanalen. Dette ble ved en feil ikke lagt inn da planforslaget ble sendt inn. Bestemmelsene sier at takvinkel skal være mellom 30 og 45 grader. Det opplyses om at det ikke er ønske om å endre noe på fasaden mot kanalen i forhold til det som ligger i planforslaget. Bakgrunnen er at med gjeldende energikrav for boliger, så må tak og vegger maksimeres når det gjelder isolasjon fordi fag-vinduer som vil være stilmessig og historisk riktige vinduer har en forholdsvis dårlig U-verdi. For likevel å få tilstrekkelig areal innvendig er det nødvendig å ha en del bruksareal i andre etasje, og da trenger man tilstrekkelig takhøyde. Endringen berører ikke andre interesser enn grunneiers og vår vurdering er at endringen kan tas inn uten ytterligere høring.

Saksbehandlers kommentar:

Det foreslås at dette endres i bestemmelsene.

Biologisk mangfold:

Det henvises til planbeskrivelsen hvor planen er vurdert i henhold til naturmangfoldlovens § 7. Naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses med dette som tilstrekkelig vurdert.

Konklusjon:

Administrasjonen anbefaler at den foreliggende områdeplan for Spangereid sentrum B7, datert 24.04.18, med bestemmelser datert 14.05.18, blir vedtatt, med nevnte endringer. Kommunen har ved 1. gangsbehandling stilt seg positiv til planforslaget. De innkomne uttalelsene gir ikke grunn til å innta noen annen holdning til planen dersom nevnte endringer gjennomføres.

Konsekvenser for økonomi, folkehelse og barn og unge:

Se saksfremstilling/vurdering og planbeskrivelse. Økonomiske konsekvenser for kommunen; ingen kjente annet enn at det legges opp til at kommunen skal overta vei.