



VENNESLA KOMMUNE

Arkivsak-dok. 15/01310-154
Arkivkode ---/L12
Saksbehandler Elena Samuelsen

Saksgang
Plan- og økonomiutvalget

Møtedato
17.04.2018

OMRÅDEREGULERING SENTRUM NORD - 2. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN

SAMMENDRAG:

Forslag til områderegulering for Sentrum Nord var oppe til førstegangsbehandling 24.10.2017 og på høring og offentlig ettersyn 03.11.2017 til 18.12.2017. Til førstegangsbehandling ble planen lagt frem med en fire-armet vegkryssløsning hvor Røllend koblet seg på Nesvegen, og Vardeheivegen gikk ut som t-kryss på fv 405.

Veiløsningen som nå legges frem er en fem-armet rundkjøring, og Vardeheivegen ut i t-kryss på fv 405, med tilhørende gang- og sykkelveinett. Løsningen gir en god trafikkavvikling og sørger for god trafiksikkerhet.

Gjennomføring i Torsbyvegen over gågata opprettholdes, men enveiskjøring fra Sentrumsvegen.

I bestemmelsene er det foretatt en del strukturendringer og tilføyinger som styrker innholdet. Det er satt krav til detaljregulering av alle områder innenfor planen og etasjehøyder er justert for å romme alle nødvendigheter. Det er satt inn krav om maksimum overflateparkering i sentrumsformål, da det er satt som hovedprinsipp at all parkering skal under bakken.

Som følge av kvalitetssikring og innspill er planen gjennomarbeidet og legger klare rammer og føringer for den videre sentrumsutviklingen. På bakgrunn av de endringer som er blitt gjort er det blitt vurdert dit hen at planen må ut på en ny høring og offentlig ettersyn.

Rådmannen anbefaler utvalget å legge forslaget til områderegulering sentrum nord ut til ny høring og offentlig ettersyn.

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av pbl. § 12-10, legges forslag til områderegulering sentrum nord, datert 22.03.2018, ut til nytt offentlig ettersyn

Vedlegg:

1. Saksfremlegg førstegangsbehandling 24.10.2017, sak 52/17
2. Saksfremlegg, 13.03.2018, sak 20/18; Prinsipper for kostnadsfordeling/anleggsbidrag til infrastrukturiltak – områderegulering sentrum nord
3. Saksprotokoll 07.03.2018, Hovedutvalget for samferdsel, areal og miljø
4. Plankart, områderegulering sentrum nord, datert 22.03.2018
5. Bestemmelser, områderegulering sentrum nord datert 22.03.2018
6. Planbeskrivelse med KU, områderegulering Sentrum nord datert 22.03.2018
 - Vedlegg 1. Brev med varsel om oppstart av planarbeidet
 - Vedlegg 2. Merknader oppstart og planprogram
 - Vedlegg 3. ROS analyse
 - Vedlegg 4. Vegtegninger
 - Vedlegg 5. Sol/skyggeanalyse
 - Vedlegg 6. Notat overvann
 - Vedlegg 7. Notat Barnetråkk 2017
 - Vedlegg 8. Støyvurdering
 - Vedlegg 9. Merknader i løpet av planprosessen
 - Vedlegg 10. Innspill høringsperioden

Bakgrunn for saken:

Planforslaget var oppe til førstegangsbehandling 24.10.2017, og vært på høring i perioden fra 03.11.2017 – 18.12.2017.

Planforslaget

Målet med reguleringen er å revidere et eldre plangrunnlag etter dagens standard og tilrettelegge for ny infrastruktur, og et attraktivt og fremtidsrettet sentrum.

Områdereguleringen skal kunne gi en øvre ramme for realisering av enkeltprosjekter basert på egen reguleringsplan.

Planlegging av ny rundkjøring har vært en utfordring, da plassering og utforming gir virkninger på realisering og gjennomføring av samferdselstiltaket. Planen legger til rette for videre utvikling av sentrum, med bestemmelser tilpasset ønsket utvikling. For utfyllende beskrivelse av planen se planbeskrivelse og vedlegg 1. Saksfremlegg førstegangsbehandling, sak 52/17.

Forhold til overordnede planer

Planen er i hovedtrekk i tråd med kommuneplan for Vennesla. Området er i kommuneplanens arealdel for 2011-2023 avsatt til arealformålene boligbebyggelse, næringsbebyggelse, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting og landbruk-, natur-, og friluftsmål. Plankravene videreføres i hovedsak, med noen justeringer på blant annet uteareal og parkering.

Førstegangsbehandling

Forslag til områdeplan var oppe til politisk behandling i plan- og økonomiutvalget den 24.10.17, sak 52/17. Utvalget vedtok å legge planen ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- a. Det tillates inntil tre pluss to gradvis inntrukket etasjer for felt BS14 og BS 15. De to første etasjene er forbeholdt handel/kjøpesenter.
- b. Det skal stilles krav om nedgravde avfallsløsninger for husholdninger der det er hensiktsmessig.

Planforslaget ble justert i henhold til vedtak og planen ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Informasjon om offentlig ettersyn av planforslaget ble sent ut til alle berørte, annonsert på hjemmesiden og i FVN og Vennesla Tidene fredag 3. november 2017. Høringsfristen var 18. desember 2017.

Planforslaget ble i høringsperioden presentert i ulike foraer:

- Rådet for funksjonshemmede, 1. november og 12. desember
- Styret i Vennesla barne- og ungdomsråd, 14. november
- Vennesla barne- og ungdomsråd, 12. desember
- Regionalt planforum 7. desember

Det har også blitt avholdt møter med ulike aktører innenfor planområdet. Den 28. og 30. november på ettermiddagen ble det arrangert stand på Kulturhuset på. Her kunne

innbyggere komme innom å spørre omkring forslaget til planen og se ulike plansjer som var hengt opp.

I løpet av planprosessen har det kommet en del merknader både til planprosessen og innhold, og mange av sentrums borettslag og sameier har sendt inn sin mening vedrørende den fremtidige utviklingen av sentrum. Merknadene er oppsummert og kommentert i vedlegg 9 til planbeskrivelsen.

Det kom inn 26 innspill i løpet av høringsperioden, ingen innsigelser. Disse er oppsummert og kommentert i vedlegg 10 til planbeskrivelsen. Under fremkommer hovedendringene som er gjort i planen basert på innspill og på bakgrunn av intern kvalitetssikring.

Endringer i planen etter førstegangsbehandling

Veiløsning

Til førstegangsbehandling ble planen lagt frem med en fire-armet løsning hvor Røllend koblet seg på Nesvegen, og Vardeheivegen gikk ut som t-kryss på fv 405.

Veiløsningen som nå legges frem er en fem-armet rundkjøring, og Vardeheivegen ut i t-kryss på fv 405. Rundkjøringen er plassert i eksisterende kryss på bakgrunn av plasshensyn, minst mulig terrenginngrep og innløsning av eiendommer. Vardeheivegen ut som t-kryss på fv 405 er en god løsning for Vardehei. Utgangspunktet her var at veien var kombinert sammen med hovedtrasé for gang/sykkelveien, noe som er lite trafiksikkert. Og med utbygging i Vardehei vil trafikken øke. Den beste løsningen her er å skille kjørevei og gang/sykkelvei. Hvis Vardeheivegen skulle sammenkobles med rundkjøringen ville dette krevde store terrenginngrep og innløsning av bensinstasjonen, for å få plass til kjørevei og gang/sykkelvei.

Røllendvegen kobles nå til rundkjøringen som en femte arm. Sporingskurver viser at Røllend er dimensjonert for lastebil, se vedlegg 4 til planbeskrivelsen.

Det etableres nå et nytt gang- og sykkelveinett i forbindelse med rundkjøringen. Det blir fortau i fra Røllend og over fylkesvegen hvor man enkelt kan komme seg nordover eller til sentrum. Det blir også gangforbindelse i fra Røllend og sørover. Krysningpunkter for gående og syklende er vurdert nøye, slik at de i størst mulig grad krysser vegen på sikre steder og blir ført til disse krysningpunktene. Kryssing i plan er anbefalt å plasseres i tilknytning til kryssområder og gangfelt ved rundkjøringer bør trekkes 5–10 m ut fra sirkulasjonsarealet.

Selve rundkjøringen ligger på samme sted med samme diameter; 36 meter. Trafiksikkerheten og avviklingen blir god med denne løsningen.

Sentrumsvegen, Torsbyvegen og gågate

Sentrumsvegen blir slik som den er i dag. Det viser seg at ved å ha egne sykkelfelt vil farten øke betraktelig. Dette er ikke hensiktsmessig i en så trafikkert gate som

Sentrumsvegen. Kantparkering foran BS9 (Europris) kan da opprettholdes. Området foran BS8 erstattes med en grønn rabatt, da kantparkeringer der ville vært i siktsonen til avkjørselen, gangfelt og Tvidøblane.

Det har kommet signaler på at trafikkavviklingen i sentrum vil bli vanskelig ved stenging av Torsbyvegen for gjennomkjøring ved gågata. Planforslaget viser nå gjennomkjøring med et kjørefelt, med kantparkering og fortau på begge sider, mot Sentrumsvegen. For å bedre fremkommeligheten vil Torsbyvegen reguleres til enveiskjøring, med innkjøring fra Sentrumsvegen. Dette området vil ha en sammenheng med den videre utviklingen av området omkring gågata i nord. Trafikkflyten i sentrum vil bedres med denne løsningen.

Området i nordenden av gågata er regulert til gatetun. Dette området blir som en buffersone mellom vei og gågate, og kan ved detaljregulering benyttes til innkjøring til parkeringshus.

Bestemmelser

Bestemmelsene er blitt noe mere strukturerte og flere har fått tilføyinger som styrker innholdet.

Nå stilles det også krav om detaljregulering av alle byggeområder innenfor planen. Dette er grunnet vurderinger som behov av utearealer, parkering og felles løsninger må sikres. Alle områder vil dermed få en hensiktsmessig utnyttelse og bruk, slik at man ikke vil ha behov for dispensasjonssaker. Mindre tilbygg, påbygg, bod og garasje kan oppføres uten krav om detaljreguleringsplan innenfor småhusbebyggelse.

Det er satt inn krav om maksimum overflateparkering i sentrumsformål. Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller, og parkering til bolig skal alltid lokaliseres i kjeller. Ved å sette krav om at overflateparkering ikke skal dekke mer en 20 % av tomtens areal vil man begrense en uheldig nedbygging av arealene. Arealer i sentrum bør bestå av bygg, utearealer og grønne områder, som også er gunstig i forhold til overvannshåndtering, for å få en best mulig utnyttelse.

Bestemmelsene er endret slik at uteoppholdsareal og sandlekeplasser kan og være på lokk over etasjen med forretning. Det kan da bygges en hel etasje med forretning og boliger i blokker oppå med felles uteoppholdsareal som et indre gårdsrom. Uteoppholdsarealene vil da være i god tilknytning til boligene.

Etasjehøyder er økt etter ønske i innspill. Etasjehøydene som var satt i bestemmelsene ga ikke rom for nødvendig areal og takhøyde for nærings- og leilighetsetasjer. Dette er nå endret til henholdsvis 5 meter for næringsetasje og 3,5 meter for boligetasje. Økningen vil følgelig gi noe utslag i skygge på andre arealer, men det er nødvendig. Det er utarbeidet ny sol/skyggeanalyse som viser utslagene ved nye byggehøyder, se vedlegg 5 til planbeskrivelsen. Bygninger langs gågata vil kast skygge på gågata. Det er dermed viktig at i detaljreguleringer må vise konkrete virkninger av sol/skyggeforhold.

Ved detaljering av felt BS11 og BS14 bør det dermed se på muligheten av å bruke arealene mot Torsbyvegen som f.eks utearealer til kafé eller restauranter. Analysen viser at torsbyvegen ligger gunstig til i forhold til sol.

Merknader:

Planforslaget som legges frem nå inneholder gode løsninger og rammer for den videre utvikling av sentrum. Ny rundkjøring vil gi god trafikkavvikling inn til sentrum og boligområdene rundt. Det er viktig at rundkjøringen nå er tilpasset området og terrengforhold, da den vil gi krysset en ny identitet.

Parallelt med planprosessen er det arbeidet med hvordan gjennomføringen av infrastrukturtiltak er tenkt. Den 13.03.2018 var det sak oppe til politisk behandling som omhandlet prinsipper for kostnadsfordeling og anleggsbidrag til infrastrukturtiltak innenfor områderegulering sentrum nord. Her kommer det frem at etablering tiltak blir et samarbeid mellom alle utbyggingsaktørene innenfor området samt det offentlige. Saken gir en oversikt over hvilke tiltak dette gjelder og foreslår en fordeling mellom offentlig og private bidrag for realisering. Saken ligger vedlagt.

Ny fem-armet rundkjøring er fremlagt i møte med Vest-Agder fylkeskommune og Statens vegvesen med gode tilbakemeldinger.

Rundkjøringen avviker fra diameterkravet i vegnormalen. Det er søkt om fravik fra kravet til Vest-Agder fylkeskommune. Søknaden ble godkjent i Hovedutvalget for samferdsel, areal og miljø 07.03.2018, se saksprotokoll.

I løpet av planprosessen og høringsperioden kom det mange innspill vedrørende lokalisering og utvikling av sentrum. Medvirkning i form av stand på Kulturhuset er et godt tiltak for å spre informasjon rundt sentrumsplanen mest mulig, noe som det ble gitt gode tilbakemeldinger på. Rådmannen ser veldig positivt på at det er så mange interesser i sentrumsplanen og at dette vises gjennom gode og konkrete innspill.

Som følge av kvalitetssikring og innspill er planen gjennomarbeidet og legger klare rammer og føringer for den videre sentrumsutviklingen.

På bakgrunn av de endringer som er blitt gjort er det blitt vurdert dit hen at planen må ut på en ny høring og offentlig ettersyn.

Rådmannen anbefaler utvalget å legge forslaget til områderegulering sentrum nord ut til ny høring og offentlig ettersyn.