



Arkivsak-dok. 20/03929-27
Saksbehandler Tor Hallvard Taxerås

Saksgang	Møtedato
Utvalg for samfunn	07.12.2021
Bystyret	09.12.2021

Saksframlegg

Sluttbehandling av Detaljreguleringsplan for Trøngsla nord N2 - Gnr. 102, Bnr. 181 m.fl. - PlanId:4207_202005 - Flekkefjord kommune

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, vedtas *Detaljregulering for Trøngsla nord N2 - Gnr. 102, Bnr. 181 m.fl. – (PlanId:4207_202005)* med revidert plankart og bestemmelser av 30.11.2021.

Planbeskrivelsen oppdateres i tråd med planvedtak.

Vedlegg

Plankart_ Trøngsla_revidert_29.11.2021
Planbestemmelser for Trøngsla nord N2

Terrensnitt E - datert 29.11.2021
Kopi av saksframlegg ved 1.gangsbehandling
Vedlegg til 1.gangsbehandlingen - plankart

Saken kort fortalt

Formålet med planforslaget er å legge til rette for etablering av kombinert bygg for varehandel/industrivirksomhet og kontorvirksomhet. Området ønskes regulert til kombinert bebyggelse for forretning/kontor/industri og er dermed i tråd med reguleringsformålet i overordnet plan.

Planlagt bebyggelse blir på 2955 m² BRA; fordelt med 1975 m² BRA i første etasje og 980 m² BRA i andre etasje. Det planlegges for både detaljhandel og plasskrevende varehandel innenfor byggeområde BKB1. Det innebærer at hele områdeplanenes «kvote» på inntil 3000 m² detaljhandel innenfor planområdet nå blir reservert og dermed forbeholdt denne reguleringsplanen. Over deler av første etasje planlegges det parkeringsplasser i tilknytning til kontorarbeidsplassene i andre etasje. Øvrige parkeringsplasser er

planlagt på bakkeplan foran forretningslokalene. Eiendommene innenfor planområdet eies og disponeres av EH eiendom AS som er tiltakshaver. Planarbeidet utføres av Prosjektil Areal AS.

Planområdet ligger på Trøngsla, 2,5 km øst for Flekkefjord sentrum og ligger innenfor og utgjør vestre del av byggeområde N2 i områdereguleringen for Trøngsla nord, gnr. 102, bnr. 161 (PlanId:201103) Området har adkomst fra E39 via Trøngsla.

I områdereguleringen for Trøngsla fra 2011 er planområdet regulert til kombinert bebyggelse for forretning/kontor/industri, samt grønstruktur – vegetasjonsskjerm.

For ytterligere beskrivelse av arealformål og planen ellers, vises det til kommunens saksfremlegg ved 1.gangsbehandlingen (vedlagt).

Planforslaget

Forslag til Detaljregulering for Trøngsla nord N2 (PlanID:202005) er mottatt fra Prosjektil Areal AS den 20.07.2021. Det foreslages som foreligger til 1.gangs behandling består av følgende juridisk bindende plandokumenter etter PBL 12-4:

- Plankart i målestokk 1:500 m , datert 29.06.2021 , revidert 30.11.21.
- Reguleringsbestemmelser, udatert , revidert 30.11.21.

Andre plandokumenter:

- Planbeskrivelse datert 29.06.2021, revideres etter planvedtak.
- Snitt E, datert 29.11.2021

Prosess

Planinitiativet ble fremlagt for kommunen i oppstartsmøte med planavdelingen den 2.1.2020. Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut 12.02.2021 med frist for å komme med innspill 12.03.2021.

For ytterligere beskrivelse av planprosessen frem til høringen, vises det til kommunens saksfremlegg ved 1.gangsbehandling.

Høring

Planforslaget ble vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn av Utvalg for samfunn (US) vedtok den 07.09.2021, sak 65/21. Høringsfristen ble satt til 27.10.2021. Ved fristens utløp var det kommet inn fire uttalelser.

Forslagsstiller har gitt et resyme av innkommende uttalelser under i *kursiv*. Forslagsstiller kommenterer også høringsuttalelsene og kommer med forslag til hvordan de kan imøtekommes.

Statens vegvesen, datert 23.09.2021;

Statens vegvesens rolle i denne saken er som vegeier for E39, som ligger i nærheten av planområdet. I den forbindelse merker vi oss at våre innspill i oppstarts meldingen er tatt til følge.

Vegvesenet har ikke andre merknader til planforslaget.

Agder fylkeskommune, datert 25.10.2021;

Agder fylkeskommune har ingen vesentlige merknader til det fremlagte planforslaget.

Bestemmelse §2.1.4 hva gjelder estetiske kvaliteter og materialbruk kan imidlertid med fordel spisses og konkretiseres nærmere. Det er f.eks. uklart hva som skal legges til grunn for å oppfylle bestemmelsen om at «bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser når det gjelder farger og materialer». Ny bebyggelse bør fortrinnsvis ha «neddempet» og naturtilpasset farge/materialbruk.

På utomhusplanen er det inntegnet en mulig (gang-)atkomstvei til sydvestre del av tomta. Denne atkomsten gir raskere forbindelse til bussholdeplassen, og bør formelt inntegnes på plankartet og etableres samtidig med butikken.

Forslagsstillers kommentar

Tas til følge. Bestemmelse 2.14. endres til:

«Bebyggelsen skal ha god terrengmessig tilpasning ut ifra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger og brukbarhet, og det skal oppnås sprang i fasaden.

Bebyggelsen skal ha neddempet og naturtilpasset farge og materialvalg».

Atkomstforbindelsen det henvises til, mellom Austadveien og hovedinngangsparti i sørvest i planområdet, sikres opparbeidet i planen med følgende bestemmelse;

§.3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal – SVG1-3

«Innenfor SVG1 skal det etableres forbindelser til Austadveien fra SPA»

Bestemmelsen legges også inn som et rekkefølgekrav før bebyggelsen tas i bruk.

Administrasjonens kommentar

Administrasjonen er i det vesentlige enig med forslagsstiller. Viser ellers til administrasjonens vurderinger nedenfor.

Statsforvalteren i Agder, datert 29.10.2021.

Vegetasjonsskjerm

Område N2 er delvis bygd ut, og i forslag til detaljregulering av siste rest av N2 er det ikke lagt til rette for vegetasjonsskjerm. Dette finner vi uheldig. Sikring av vegetasjonsskjerm som buffere mellom industri og områder med andre interesser (så som boligområde og turområde) er viktige prinsipper i overordnede planer, og bør ikke fravikes ved detaljplanlegging av enkeltområder. Statsforvalteren gir faglig råd om at arrondering av arealer innenfor planområdet vurderes på nytt, og at det legges til rette for etablering av en tilstrekkelig stor vegetasjonsbuffer mot nærliggende boliger. Vi finner det ikke kurant å fravike viktige overordnede prinsipper i områdereguleringer ved detaljregulering.

Støy

I ROS-analysen er det ikke gjort vurderinger knyttet til støy fra virksomhet (inkludert anleggsfasen) innenfor planområdet på nærliggende boligområde. Dette er uheldig. Det er følgelig heller ikke gjort vurderinger knyttet til avbøtende støytiltak, så som skjerming ved vegetasjonsbuffer. Vi viser i den forbindelse til T-1442/21. Vi anmoder at det gjøres grundigere vurderinger av støy og annen uheldig påvirkning fra industriområdet på nærliggende «myke» områder. Vi gir råd om at den innenfor planområdet legges til rette for en god vegetasjonsskjerm mellom ny bebyggelse og boligbebyggelse.

Parkering

Det er satt av store arealer til parkering innenfor aktuelle planområde, hvor parkeringsarealer er lagt rundt tilnærmet hele foreslått bygningsmasse. Vi gir innspill om at parkeringsarealer i større grad samles, og at tilgjengelige arealer reguleres til grøntformål. Videre gir vi råd om at parkering innenfor hele område N2 sees i sammenheng.

Øvrige merknader

Det er noe uklart i hvilken grad det er tilrettelagt for trafikkisikker adkomst til planområdet med sykkel eller gange, og frekvens på kollektivtrafikk. Området ligger i en avstand fra sentrum og større boligområder, som gjør at transport til og fra området kan bli bilbasert. Vi minner om at det er et nasjonalt mål om å redusere andelen personbiltransport, og en forventning om at hver enkelt kommune bidrar til omstillingen til et lavutslippssamfunn. Følgelig bør transportgenerende næringer, så som dagligvarehandel, legges til sentrale områder med god kollektivdekning, og gode muligheter for å komme seg til/fra området med sykkel eller gange.

For å unngå spredning av fremmedarter, må alle masser som tilføres området være klassifisert som rene.

Forslagsstillers kommentar

Tas delvis til følge:

Vegetasjonsskjerm

For å imøtekomme Statsforvalteren sin kommentar vedrørende vegetasjonsskjerm foreslås formål grøntarealer innenfor SVG2 endret til formål vegetasjonsskjerm, samt utvidet mot nord opp til avsatt areal for trafostasjon. Formålet for vegetasjonsskjerm foreslås og utvidet mot øst hvor HC-parkeringsplasser ble opprinnelig tiltenkt. Dette for å sikre en tilstrekkelig bredde på vegetasjonsskjermen og dens funksjon. Planens bestemmelser sikrer at vegetasjonsskjermen skal sikres iht. eksisterende terrengsituasjon. Det aktuelle arealet ligger i dag i et høydedrag fra planområdet mot eksisterende boligområde på flere meter, noe som vil ytterligere bidra til tilfredsstillende skjerming. Vegetasjonsskjermen videreføres dermed i stor grad iht. eksisterende situasjon.

Som følge av forslaget, foreslås trafostasjonen sideforskyvet mot nordøst. For å sikre tilstrekkelig adkomst til trafostasjonen foreslås to av p-plassene lengst nord langs BKB1, fjernet.

For HC-parkeringsplassene, foreslås tre av disse forflyttet langs BKB1 i vest, nærmest hovedinngangen, og én langs SVG1 innenfor SPA. Nåværende p-plasser langs bygget i vest, som HC-parkeringsplassene vil erstatte, vil bli fjernet fra planforslaget.

Antall p-plasser innenfor SPA reduseres dermed fra 34 p-plasser til 24 p-plasser.

Støy

Planforslaget legges i all hovedsak opp til etablering av varehandel og kontor; virksomheter med lavt støynivå. Det er derfor ikke gjort noen vurderinger knyttet til støy mot nærliggende boligområde. For å likevel sikre at planforslaget, og oppførelsen av bebyggelsen under anleggsfasen, ikke overskrider krav gitt i T-1442, suppleres planen med følgende rekkefølgebestemmelse:

§5.1.2 Før igangsettingstillatelse

«Før det kan gi igangsettingstillatelse til bebyggelse i BKB1, skal følgende være utarbeidet og godkjent:

- *Dokumentasjon på tilfredsstillende støynivå mot eksisterende boligområde i vest, både under anleggsperioden og ved ferdig etablert bygg.*

Parkering

Av hensyn til eiendommens naturlige avgrensning mot tilliggende eiendommer, og mot Trøngsla i sør, er foreslått parkeringsløsning langs eiendommens avgrensning det foretrukne alternativet for bakkeparkering. Imidlertid fjernes det nå 4 HC parkeringsplasser langs planavgrensningen i vest til fordel for utvidelse med vegetasjonsskjerm, slik at p-plasser innenfor SPA i større grad senteres innenfor det avsatte arealene.

Øvrige merknader

Planområdet ligger ca. 2,5 km øst for Flekkefjord sentrum. Planområdet knyttes umiddelbart på gang- og sykkelforbindelser, via Austadeveien, med forbindelser til sentrum. Store deler av denne gang- og sykkelforbindelsen er forbeholdt kun myke trafikanter, men et mindre parti ved Austadveien utgjør også en adkomstvei for noen tilliggende boliger. Det er gode siktlinjer langs hele Austadveien, med fartsgrense mellom 30 og 50 km/t. Det er ingen bratte stigninger eller uoversiktlige kurver/kryss langs veien eller ved adkomsten til tilliggende boliger, slik at trafikksikkerheten for myke trafikanter vurderes å bli tilstrekkelig ivaretatt.

Planforslaget er i tråd med overordna føringer og gjeldende områdeplan når det gjelder etablering av næringsformål og dens størrelsesomfang. Som følge av at det legges til rette for vegetasjonsskjerm langs planavgrensningen i vest, reduseres antall parkeringsplasser med fire p-plasere, noe som vil gi redusert bilparkering innenfor planområdet. Antall parkeringsplasser vurderes ellers å være i tråd med områdets beliggenhet og den type næring det legges opp til.

Vedrørende spredning av fremmede arter er følgende supplert i planens bestemmelser under § 2.1.5:

Nye masser som tilføres planområdet skal ikke inneholde frø/og plantedeler fra uønskede fremmedarter.

Administrasjonens kommentar

Administrasjonen er i det vesentlige enig med forslagsstiller. Viser ellers til administrasjonens vurderinger nedenfor.

Alan Stevens, datert 25.10.2021;

Grunneier av gnr./bnr 102/125 protesterer mot forslaget da det vil medføre tap av privatliv og forstyrrelser til fritidsboligen gnr./bnr.125 fra utbygging på følgende grunnlag:

Utbygging fjerner vegetasjonsskjermen og reduserer terrenget definert i Flekkefjord kommunes reguleringsplan, plan ID 201103.

Et av hovedmålene med vegetasjonsskjermen er å dempe de negative landskapsverninger en utbygging vil gi. Å skaffe noen ekstra parkeringsplasser for den nye utbyggingen er ikke tilstrekkelig begrunnelse for å fjerne en viktig bestemmelse av eksisterende reguleringsbestemmelse. Som rapporten finner, er parkeringsdekningen god, og burde ikke trenge den betydelige påvirkningen av å fjerne vegetasjonsskjermen og terrenget.

Foreslått adkomstvei OV1 ville kun ha hatt en mindre påvirkning på vegetasjonsskjermen og ligger i en skjæring i eksisterende terreng.

Som rapporten bemerker vil byggeområdet bli noe synlig fra E39 ettersom noe av terrenget mellom byggeområdet og riksveien fjernes, og ber om forslag for å løse dette problemet: det er et enkelt svar – bevar størstedelen av eksisterende vegetasjonsskjerm og terreng.

Forslagsstillers kommentar

Med henvisning til kommentar gitt til Statsforvalteren ovenfor, imøtekommes merknad vedrørende vegetasjonsskjerm. Det vil bli avsatt en sammenhengende vegetasjonsskjerm langs planavgrensningen i vest mot eksisterende boligområde, og som bredde utvides sammenlignet med dagens avsatte grøntareal. Ettersom terrenget ved foreslått areal for vegetasjonsskjerm ligger i et høydedrag mellom gnr./bnr. 102/125 og BKB1, terrenget i tillegg gi en naturlig avskjerming og som sikres videreført med tett vegetasjon. Som følge av at det avsettes areal til vegetasjonsskjerm langs hele planavgrensningen i vest, reduseres antall parkeringsplasser fra totalt 34 p-plasser til 24 p-plasser. Grøntarealer i sør, SVG1, langs Trøngsla, sikres i planen beplantet med større busker og mindre trær. I alt vurderes planområdet å få god og tilfredsstillende skjermvirkning til omkringliggende omgivelser, herunder eksisterende boligområde og E39.

Administrasjonens kommentar

Administrasjonen er i det vesentlige enig med forslagsstiller. Viser ellers til administrasjonens vurderinger nedenfor.

Vurdering

Nedenfor blir det gjort en nærmere begrunnelse for de endringene som ønskes, samt tilrådingene før planforslaget vedtas. For flere opplysninger og vurderinger av planforslaget, viser administrasjonen til saksfremlegget som fulgte planforslaget ved førstegangsbehandlingen (vedlagt). Administrasjonen stiller seg i hovedsak bak tiltakshaver sine kommentarer til høringsuttalelsene. Likevel er det behov for enkelte presiseringer av forhold som ikke er tilfredsstillende forklart eller tatt stilling til.

Estetiske kvaliteter og gangadkomst :

Agder fylkeskommune påpeker at planbestemmelse 2.1.4 er noe vag med tanke på stedstilpasset farge- og materialbruk, og foreslår at det fastsettes bestemmelse om at bebyggelsen bør ha neddempet og naturtilpasset farge/materialbruk. Og videre at gangstien som vises på utenomhusplanen bør reguleres inn i plankartet, og etableres samtidig med butikken.

Forslagsstiller foreslår at planbestemmelse 2.1.4 tilføyes nytt punktum om at «*Bebyggelsen skal ha neddempet og naturtilpasset farge og materialvalg*». Videre at bestemmelse § 3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal – SVG1-3 tilføyes; «*Innenfor SVG1 skal det etableres forbindelser til Austadveien fra SPA*», samt nytt strekpunkt under rekkefølgebestemmelse 6.1.3 med slik ordlyd; «*Forbindelse til Austadveien fra SPA innenfor SVG1*».

Administrasjonen mener forslagsstiller besvarer innspillet på en tilfredsstillende måte. Gangforbindelsen er ikke tegnet inn i plankartet fordi den endelige plasseringen gjøres ved opparbeidelsen av SVG.

Vegetasjonsskjerm, parkering og støy:

Statsforvalteren i Agder mener vegetasjonsskjermen i overordnet plan i større grad må ivaretas i planforslaget. Vegetasjonsskjermen bidrar til å bevare et grønt drag gjennom området og bidrar også som et skjermingselement mellom industriområdet og boligområdet. Statsforvalteren mener videre at det må gjøres en vurdering knyttet til støy fra virksomheten (inkludert anleggsfasen) innenfor planområdet, samt en vurdering knyttet til avbøtende tiltak som skjerming ved vegetasjonsbuffer.

Administrasjonen er enig i at det bør avsettes en vegetasjonsskjerm mellom næringsområdet og tilstøtende boligområde. En vegetasjonsskjerm er positivt for omgivelsene og representerer en overgangssone mellom næringsområdet og områder med andre interesser. I planforslaget som var sendt på høring var parkeringsdekningen over kravet i områdeplanen. Administrasjonen har derfor sett på muligheten for å erstatte en del av arealet regulert til parkering med grønnstruktur – vegetasjonsskjerm.

Etter anmodning fra administrasjonene har forslagsstiller kommet med et revidert plankart som viser at det ytre parkeringsarealet er erstattet med grønnstruktur - vegetasjonsskjerm. Parkeringsarealet langs plangrensen i vest er nå erstattet med vegetasjonsskjerm med stedegen vegetasjon. I tillegg er antall parkeringsplasser langs fasaden redusert med 6 plasser, mens det er tilkommet 3 HC parkeringsplasser. Det vil dermed kun være parkeringsplasser langs fasadeveggen på bebyggelsens sørvestre side.

I reviderte planforslaget er antall parkeringsplasser redusert med til 11, slik at det totale antall parkeringsplasser på terrengnivå er nå 23. Antall parkeringsplasser på taket i 2. etasje er fortsatt 25. Overordnet plan for området gir føringer for 1 parkeringsplass per 100 m² forretning-, kontor- og industriareal. Da det innenfor planområdet kan bygget inntil 1975 m² BRA i 1. etasje og inntil 980 m² i 2. etasje, samlet om lag 3000 m². Kravet blir da 30 parkeringsplasser, fordelt på bakkeplan og takplan. For at parkeringsplassene skal være funksjonelle i denne planen, mener administrasjonen at plassene skal etableres på det planet næringsarealet ligger. Det vil si at med 1975 m² næringsareal i 1. etasje utløser det minimum 20 parkeringsplasser. Planforslaget som nå ligger til behandling har 23 p-plasser på bakkeplan og 25 p-plasser på takplan, til sammen 48 p-plasser.

Revidert planforslag er etter administrasjonenes vurdering en god løsning for både næringsinteressene i området og for interessene i tilstøtende boområde. Med en slik løsning fremstår parkeringsarealer mer samlet slik Statsforvalteren gir innspill om.

For å sikre et tilfredsstillende støynivå i tråd med T-1442, er det i revidert planbestemmelser tatt inn et nytt strekpunkt under rekkefølgebestemmelse § 6.1.2 Før igangsettingstillatelse – med slik ordlyd;

- *Dokumentasjon på tilfredsstillende støynivå mot eksisterende boligområde i vest, både under anleggsperioden og ved ferdigetablert bygg.*

Nabomerknad fra rettighetshaver/grunneier av gnr. 102, bnr. 125.

Administrasjonen tar nabomerknaden til følge og tilrår et revidert planforslag.

I revidert forslag er parkeringsarealet i sørvest, erstattet med området for grønnstruktur – vegetasjonsskjerm. Eksisterende terreng og vegetasjon mellom planlagt parkeringsareal SPA og plangrensen mot vest, skal bestå. Administrasjonen mener endringen som foreslås, svarer opp de forhold som påpekes i nabomerknaden. Vegetasjonsskjermen i områdeplanene videreføres i detaljreguleringsplanen og det fastsettes bestemmelser om sikring og etablering av vegetasjon.

For å synliggjøre gjenstående terreng mellom SPA og bebyggelsen på naboeiendommen gnr.102, bnr. 125, er det utarbeidet og vedlagt nytt terrengsnitt – E (datert 29.11.21). Siden terrenget i området faller naturlig sørvestover, vil høyden på terrenget avta dess lengre sør man kommer. Samtidig er behovet for skjerming størst nærest fritidsboligen og dens uteområde. Etter det administrasjonen vurderer vil området regulert til vegetasjonsskjerm, gi en tilfredsstillende buffersone mellom boområdet og næringsområdet.

Administrasjonen viser ellers til vurderingene som er gitt rundt vegetasjonsskjerm over.

Øvrige planfaglige merknader

Statsforvalteren stiller spørsmål ved om det er lagt til rette for trafiksikker løsning for gående og syklende til og fra planområdet, siden området reguleres til detaljhandel. Administrasjonen mener forslagsstillers har kommentert dette på en tilfredsstillende måte i sine kommentarer over. Utover dette vil administrasjonen bemerke at *Nasjonal sykkelrute nr. 1* går langs E39 og kobles til øvrig gang- og sykkelveg ned til sentrum.

For å hindre spredning av uønskede arter, er det i reviderte planbestemmelse fastsatt nytt punktum under planbestemmelser § 2.1.5 om terrengbehandling , med slik ordlyd; *Nye masser som tilføres planområdet skal ikke inneholde frø og /eller plantedeler fra uønskede fremmede arter.*

For å kunne drifte fortauet er bredde på fortau o_SF1 og o_SF2 økt til 2,5 meter, etter innspill fra teknisk drift og vedlikehold i kommunen. Administrasjonen tilrår at bredden på fortauet økes til 2,5 meter som vist i revidert planforslag.

Ved en inkurie er saken tidligere omtalt med planident 4207_202006. Riktig planidentitet er 4207_202005.

I revidert planforslag er det fastsatt flere rekkefølgekrav for å tilfredsstille høringsuttalelsene.

Økonomiske konsekvenser:

Planforslaget innebærer at det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen om bygging av offentlig fortau langs vegen på Trøngsla. Siden rekkefølgekravet om etablering av fortau er fastsatt i områdeplanen og nå videreført i detaljreguleringsplanen, er etableringen i utgangspunktet en plikt utbygger har ved bygging innenfor byggeområde N2.

Konklusjon

Ut fra gjennomgang av overstående punkter, tilrår administrasjonen at *Detaljregulering for Trøngsla nord N2 - Gnr. 102, Bnr. 181 m.fl. – (PlanId:202005)* med revidert plankart og bestemmelser av 30.11.2021, vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Planbeskrivelsen oppdateres i tråd med planvedtak.