



Behandling av søknad om mindre reguleringsendring av område B8 innenfor "Reguleringsplan for Rom", planID 200612.

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for miljø, plan og drift	20.11.2019	88/19

Endelig vedtak fattes av Hovedutvalg for miljø, plan og drift.

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 § 12-14 vedtar Hovedutvalg for miljø, plan og drift følgende endringer i «*Reguleringsplan for Rom*», Plan ID 1032_200612 iht. kart og reviderte bestemmelser, datert 7.10.2019.

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts behandling 20.11.2019:

Avstemming:

Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for miljø, plan og drifts vedtak 20.11.2019:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27.06.2008 nr. 71 § 12-14 vedtar Hovedutvalg for miljø, plan og drift endringer i «*Reguleringsplan for Rom*», Plan ID 1032_200612 iht. kart og reviderte bestemmelser, datert 7.10.2019.

SAKSORIENTERING

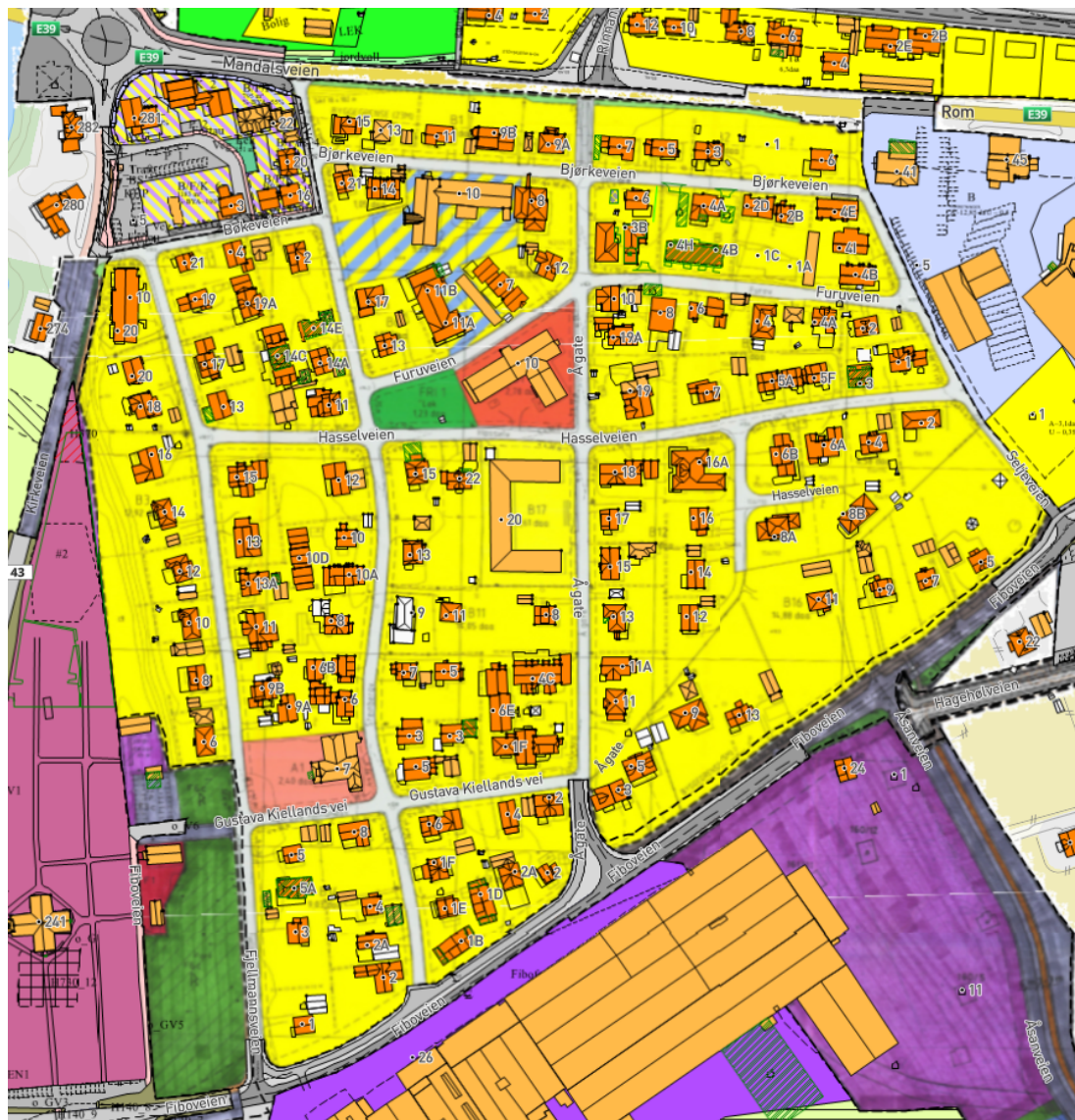
	Vurdert i saksfremstillingen	Ikke relevant
Økonomi		
Likestilling		

Kommunens enhet for Tekniske tjenester har sendt søknad om endring av reguleringsplan for Rom, plan ID 200612.

«Reguleringsplan for Rom» ble vedtatt av kommunestyret 31.08.2006.

Gjeldende reguleringsplan med oversikt over endringer kan ses i kommunes planregister:

http://webhotel2.gisline.no/gislinewebplan_1032/gl_planarkiv.aspx?planid=200612



**utsnitt fra kommune kart. Grunnkart over gjeldende reguleringsplanen.*

Søknad om mindre reguleringsendring

Søknad om mindre reguleringsendring er mottatt fra kommunens enhet for Tekniske tjenester den 23.09.2019.

Søknaden som foreligger til behandling består av:

- Søknad om reguleringsendring
- Nabovarsel,
- Til søknaden er vedlagt situasjonskart hvor ønsket areal for lek er markert.



Hensikt med endring av gjeldende reguleringsplan

Endringene som foreslås av Tekniske tjenester gjelder endring av del av regulert boligområde B8 til areal for felles lek.

Forhold til overordnet plan

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål nåværende boligbebyggelse, hensynsoner H410_1 (infrastruktur) og H910 (detaljreguleringszone).

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplanen inneholder store områder for bolig (frittliggende og konsentrert), kombinert formål bolig/ næring, allmennyttig og offentlig formål og ett innregulert område for lek.

I planens bestemmelser er det oppstilt krav til lekearealer i reguleringsbestemmelsenes § 2 (for område B1-B15) og i § 8 (område B/N 2). Det er tatt inn krav om bebyggelsesplan for en del andre delområder i planen.

I de nevnte bestemmelsene § 2 og 8 er det satt krav om at en utomhusplan for den ubebygde delen av tomte skal foreligge i forbindelse med byggesøknad, og det heter at: «*Denne planen må vise hvordan kravet til nærlekeplasser og parkering blir ivaretatt*».

Beskrivelse av foreslåtte endringer:

- Oppdatering av begrep i bestemmelser iht. dagens bruk (endring innenfor bestemmelser).
- Supplering av tekst med informasjon om paragrafer i pbl (endring innenfor bestemmelser).
- Retting av feil og mangel av standard tekster (endring innenfor bestemmelser).
- Oppdatering av ordlyd ang. lekeplass: På bakgrunn av krav i kommuneplanen er det inngått en, og igangsatt arbeid med en annen utbyggingsavtale knyttet bl.a. til ivaretagelse av kommuneplanens krav om områdelekeplass (tidligere kvartalslekeplass) i Rom området.
For å unngå misforståelser og fortolkningsfeil i forhold til kommuneplanens krav til lekearealer sett i forhold til bestemmelsene i reguleringsplan har kommunen foreslått at bestemmelsene i reguleringsplanen justeres i form av en mindre endring. HMPD vedtok en mindre endring av «Reguleringsplan for Rom» ved at ordlyden «*kvartalslekeplass*» ble forkortet til «*lekeplass*» (vedtak nr. 101/17, datert 22.11.17).
- Endring av del av byggeområde B8 til offentlig formål lekeplass (endring innenfor både kart og bestemmelser).

Endringen er begrunnet med:

«Gjennom bestemmelsene for ny kommuneplan, § 2.8, er det beskrevet krav til leke-, ute- og oppholdsarealer. Nærlekeplass løses innenfor det enkelte prosjekt, mens krav til områdelekeplasser, spesielt ved fortetting i etablerte boligområder, som oftest må løses i samarbeid med private eller kommune. Dette er to eiendommer, beliggende mellom Bjørkeveien og Furuveien på Rom. Eiendommene har et totalareal på ca. 1,8 da.

Eiendommene har siden 1972 vært bebygget med 6 leiligheter, og et eldre bolighus med 2 leiligheter. Byggene ble i sin tid bygget og brukt som eldreboliger, men ble fra 90-tallet brukt til flyktningeboliger og boliger for vanskelig stilte. Siden den alvorlige brannen i 2011, da boligene med adresse Furuveien brant ned til grunnen, og 2 av boligene i Bjørkeveien ikke lenger var beboelige, er det kun det gamle bolighuset som tidvis har vært bebodd.

Ut fra dette har administrasjonen sett det som naturlig å avsette dette til område for en framtidig kvartalslekeplass for Rom-området, siden det fins begrensa med egne arealer til et slikt område innenfor «Romleiren». Med del-innbetaling av de som bygger ut innenfor område Sone 1 i vedtatt kommuneplan, og spesielt «Romleiren», mener rådmannen dette kan forsvares også økonomisk.

Kommunen disponerer som sagt pr i dag ikke andre områder egnet til dette formålet i på Rom.

Kommunestyret vedtok i KS møte den 20.06.2019 om å omregulere dette området. På den bakgrunn søker tekniske tjenester om mindre reguleringsendring. Arealet anses som godt egnet til dette formålet.»

Uttalelser:

- Det er sendt nabovarsel til søknaden.
Fra Ove Kjell Aanensen foreligger merknad til reguleringsendring i e-post av 19.09.2019. I e-posten bl.a. heter at:
«I den forbindelse er vi ikke imot at det kommer lek/områdelekeplass, men vi forventer at det blir et informasjonsmøte vedrørende utforming av lekeplassen.
Da vår eiendom grenser opp mot ovennevnte lekeplass har vi noe å bemerke. Det er parkeringsplass for 4 biler i forlengelsen av garasjeanlegget som grenser mot området som det søkes om omregulering for. Disse bilene vil være utsatt for lek med ball m.v. alt etter hva det legges opp til på lekeplassen.
I den forbindelse vil vi at kommunen skal sette opp et gjerde i forlengelse av garasjeanlegget, da vi ikke ønsker å få bilene våre ødelagt. Gjerde ønsker vi skal være like høyt som garasjeanlegget.
Ellers er det å nevne at på utskriften av situasjonskartet er ikke eiendommen vår riktig. Der er det oppført et hus på eiendommen. Her skal det være 3 bygninger. 2 rekkehus, 1 firemannsbolig + et garasjeanlegg. Eiendommene på motsatt side av gnr. 155, bnr. 2,183 er riktig tegnet inn på situasjonskartet. Håper på positiv behandling og svar på merknader til endring av reguleringsplanen.»
- Kommunen kan ikke se at aktuelle tiltak kan berøre interesseområdet til noen offentlige myndigheter, og saken er derfor ikke oversendt offentlige instanser for uttalelse, jf. PBL § 19-1.

VURDERING

Etter plan og bygningslovens § 12-14, kan endring av reguleringsplaner skje ved mindre reguleringsendringer som er delegert. I Lyngdal kommune kan det faste utvalget for plansaker (HMPD) fatte vedtak i saker om mindre reguleringsendringer. Mer bagatellmessige endringer delegeres til administrasjonen.

- Hensikten med reguleringsendringen er å få innlagt nytt stort areal for lek på ca. 1,8 daa innenfor planområdet.
- Administrasjonen har foreslått generelt opprydding av feil i tekst, endring av en del tekstformuleringer og supplerings av bestemmelser med standard tekster.

Areal for lek

Endring av del av byggeområde B8 til offentlig formål lekeplass (endring innenfor både kart og bestemmelser).

Gjeldende bestemmelser gir ingen beskrivelse av krav til offentlige friområder. Administrasjonen foreslår en ny paragraf (§ 10) som vil gi tydelig krav til utforming av eksisterende og framtidig arealer for lek. Det foreslått følgende bestemmelse:

«Områder FRI 1 og FRI 2 skal opparbeides som felles områdelekeplasser for hele planområdet. Lekeplassene med tilhørende atkomster skal tilrettelegges for universell utforming. Områdene for lek opparbeides med lekeapparater egnet for barn fra 5-13 år lek og tilrettelegges med benker/sitteplasser. Området skal tilfredsstille krav til tilgjengelighet for alle og må tilfredsstille verdier i støyveilederen T-1442. Det skal før opparbeidelse utarbeides en utenomhusplan for plankontorets godkjenning som viser hvordan lek- og uteoppholdsareal skal utnyttes. Lekeplassen skal utformes iht. kommunens norm for utforming av lekearealer.

Arealene skal være skjermet fra trafikkfare.»

Nabomerknad

Administrasjonen har isolert sett forståelse for den problematikk som beskrives av nabo. Foreliggende omregulering tar imidlertid ikke for seg en detaljert utforming av lekeplassen, men vil kun omhandle endring av formål og rydding/oppdatering av tekst i planbestemmelsene. Det er som det fremgår foreslått bestemmelser til friområdene, hvor det er satt om krav om utarbeidelse av utenomhusplan som skal godkjennes av plankontoret. I utenomhusplanen vil detaljert utforming av lekeplassen og behov for høyde på gjerder mv bli vurdert og avklaret.

Andre justeringer i bestemmelser

- § 1: foreslått supplering av tekster med informasjon om paragrafer i pbl.
- §§ 2 og 8: Oppdatering av ordlyd ang. lekeplass på bakgrunn av HMPD vedtak om en mindre endring av en ordlyd «*kvartalslekeplass*» til «*lekeplass*» (vedtak nr. 101/17, datert 22.11.17).
- §§ 2 til 9: Oppdatering av begrep iht. dagens bruk: begrep «bolig» endres til «*boligbebyggelse*», begrep «*bebyggelsesplan*» endres til «*detaljreguleringsplan*» osv.
- Supplering av bestemmelser med standart tekster i forhold til parkering og uteoppholdsarealer iht. generelle krav i kommuneplanen: «*Denne planen må vise hvordan kravet til parkering, og areal for lek og uteopphold blir ivaretatt, jf. enhver tidsgjeldende kommuneplan med tilhørende bestemmelser.*»
- § 9: obligatorisk krav til universell utforming iht. TEK17 lagt inn som orientering i bestemmelser for byggeområde O1.
- Fellesbestemmelser i opprinnelige § 10, § 11 og § 12 foreslått slått sammen i felles paragraf – «*§11 Fellesbestemmelser*»
- Generelt opprydding av feil og mangel av standard tekster.

KONKLUSJON

Rådmannen anser forslaget til endret reguleringsplan som legger til rette for ny lekeplass som i tråd med forutsetninger gitt i kommuneplanen og i tråd med de forutsetninger som er gjort i tidligere godkjente utbyggingsprosjekt i området. Planen tydeliggjør samtidig reguleringsbestemmelsene for området i tråd med dagens lov og planverk.

Endringen omfatter både kart og bestemmelser. Øvrige bestemmelser forblir uendret. Rådmannen anser at endringen ikke vil gå utover hoveddrammene i den opprinnelige vedtatte planen, jf. pbl. § 12-14.

På bakgrunn av dette anbefaler rådmannen at endret «*Reguleringsplan for Rom*», Plan ID 1032_200612 vedtas.

Vedlegg

- 1 Situasjonskart til søknad om mindre reguleringsendring
- 3 Eierliste
- 4 soknad-om-mindre-reguleringsendring
- 5 Avtale vedr utbygging av gnr 155 bnr 237
- 6 Utbyggingsavtale vedr gnr 162 bnr 44
- 7 Tilrettelegging av områdelekeplass på Rom
- 8 Gjeldende reguleringsplanen hvor området for lekeplass er markert.
- 9 Forslag til endring av bestemmelser, planID 200612.
- 10 200612 bestemmelser rev. 7.10.19

Norman Udland
Rådmann