



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/71-5
Saksbehandler Chantal van der Linden

Mindre endring reguleringsplan Mauråsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Planutvalget	11.02.2020	20/5

Planutvalget har behandlet saken i møte 11.02.2020 sak 20/5

Møtebehandling

Voting: Enstemmig.

Planutvalget vedtak/innstilling

Rådmannens forslag til vedtak

Etter Lov om planlegging og byggesaksbehandling §12-14 vedtas mindre endring av Reguleringsplan for Mauråsen: formålsendring Mauråsenbygg og -tomt, gnr./bnr. 43/57.

Mindre endring reguleringsplan Mauråsen

Rådmannens forslag til vedtak

Etter Lov om planlegging og byggesaksbehandling §12-14 vedtas mindre endring av Reguleringsplan for Mauråsen: formålsendring Mauråsenbygg og -tomt, gnr./bnr. 43/57.

Vedlegg:

innspill ang. endring reguleringsplan Mauråsen _ nabo

Vegårshei kommune - uttalelse til endring av reguleringsplan for Mauråsen - omregulering Mauråsenbygg

Dokumenter:

[Link til gjeldende reguleringsplan \(før endring\)](#)

Aktuelt lov og regelverk:

Lov om plan- og byggesaksbehandling

Bakgrunn og beskrivelse av eiendom

Som følge av overdragelse av eiendom med gnr/bnr 43/57 fra kommunen til et privat selskap, søkes det om formålsendring av eiendommen fra (i største grad) tjenesteyttingsformål til kombinert formål: **'tjenesteyting / bolig / forretning / kontor'**.

Eiendommen ligger i Myra (Vegårshei sentrum) med kort avstand til kommunale tjenestetilbud (kommuneadministrasjon, barnehage, skoler, helse, bo- og omsorgssenter) samt en rekke private tjenestetilbud. Eiendommen har tidligere blitt brukt til institusjon (psykiatrisk sykehjem, avrusningsinstitusjon og bo- og omsorgssenter). Siden 2016 står hovedbygningen tomt.

To separate bygninger på eiendommen har blant annet fungert som bolig/patientrom.

Eiendommen har blitt lagt ut for salg flere ganger og i den forbindelse har kommunen (i 2016) besluttet og beskrevet i salgprospektet at *'kommunen er villig til å omregulere eiendommen til andre formål som tjenesteytting, næring (ikke støyende eller forurensende aktivitet og heller ikke handel, men gjerne kontor, lager, service) eller boligformål'*.

Grunn for søknad om omregulering er å åpne opp for flere formål og dermed utviklingsmuligheter på denne eiendommen.

Foreslått endring

Det gjelder hele tomt med gnr/bnr 43/57 (vist med blå linje på kartutsnitt nedenfor) som har en størrelse på 16.102 m2:

- 14.577m2 har per i dag tjenesteyttingsformål (brun)
- 1.525m2 har per i dag boligformål (gul)



Endringer i plandokumenter

Området markert med blå linje på vedlagt kartutsnitt omreguleres til kombinert formål: **tjenesteyting / bolig / forretning / kontor** og beholder kode A1 på kartet. Den lille brune trekanten direkte nord for formålsgrensen omreguleres til boligformål.

Foreslåtte bestemmelser for området A1:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Tjenesteyting / bolig / forretning / kontor, A1

Generelle bestemmelser

1. Ved søknad om deling av eiendom og søknad om tillatelse til tiltak, skal det redegjøres for plassering og omfang av de tiltak som er nevnt i pbl. § 20-1 i målsatt situasjonsplan og / eller skisser.
2. Varer og søppel skal normalt oppbevares innendørs. Kommunen kan godkjenne oppbevaring utendørs når dette kan gjøres på en måte som ikke er til ulempe og sjenanse for omgivelsene.
3. Det skal tilrettelegges for universell utforming / tilgjengelighet for alle, både utomhus og innomhus. Aktuelle tiltak skal gå frem av søknad om tillatelse til tiltak.

Følgende krav gjelder for utforming, utnyttelse og bruk av områdene / tomte:

1. Innenfor området A1 er det tillatt med disse formålene:
 - Tjenesteyting: for eks. institusjon, undervisning, fysioterapi, service mm
 - Forretning (herunder lager). Det tillates i hovedsak ikke matvareforetninger eller andre detaljvareforetninger/handel
 - Bolig
 - Kontor
2. Det tillates ikke støyende, sjenerende og/eller forurensede aktivitet i området

3. Maksimalt tillatt bebygd areal, %- BYA = 100%, inklusive gangareal, atkomst, parkering og uteoppholdsareal.
4. Maksimal mønehøyde: 9 meter
5. Maksimal tillat bruksareal med forretningsformål er 3000m² (jf. regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder).

Følgende krav til parkering gjelder for området / tomta:

1. 1 parkeringsplass per 25 m² BRA tjenesteytingsareal
2. 1 parkeringsplass per 25 m² BRA forretningsareal (gjelder ikke lagerfunksjon)
3. 1 parkeringsplass per 100 m² BRA lagerareal
4. 1 parkeringsplass per kontor plass for kontorareal
5. 1 parkeringsplass per boenhet mindre enn 50 m² BRA, 1,5 parkeringsplass per boenhet 50-85 m² BRA og 2 parkeringsplasser per boenhet større enn 85 m² BRA.
6. minst en felles gjesteparkeringsplass for hver tredje boenhet.

Vurdering og konsekvenser av endringer

Hovedformålet, bebyggelse- og anlegg, er etter endring det samme som før endring. Friluftsområdet mellom eiendommen og vassdraget (Storelva) ivaretas. Dette er blant annet med tanke på etablering av en sti i dette friluftsområdet, langs Storelva. Stien kan i så fall legges rett på utsiden av sørøst hjørne av tomten (vurdert tidligere i forbindelse med reguleringsplanarbeid for Mauråsen).

På grunn av at det åpnes opp til flere formål enn kun tjenesteytting, gjelder det flere bestemmelser for området. Maksimal tillatt mønehøyde (9. m) i området er uendret. Maksimal gesimshøyde på 6,5m er fjernet.

I gjeldende bestemmelser er maksimalt tillatt bebygd areal (%- BYA) 50%, eksklusive parkering. Dette endres til 100% men da inklusive gangareal, atkomst, parkering og uteoppholdsareal. Detaljering av krav til parkering i bestemmelser utløser at det må reserveres en del areal til parkering. Ved søknad om tiltak (eller fradeling) krever bestemmelsene at det må lages en situasjonsplan for hele området som viser sammenheng med og konsekvenser for omliggende areal og adkomst.

Som følge av formålsendring kan det bli mer aktivitet i området og mer trafikk mellom eiendommen og fylkesveien. Likevel forventes det ikke en stor økning av trafikk pga. det i hovedsak ikke tillates matvareforetninger eller handel med stor publikumsfunksjon.

Området ligger midt i et boligområde og boenheter er også tillat på selve tomten. For å ta hensyn til beboerne, styres det av bestemmelsene at det ikke er tillat med forurensende, støyende eller sjenerende aktivitet i området.

Samlet vurdering er at omregulering av arealet med endring av tilhørende bestemmelser ikke medfører negative konsekvenser for friluftsområdet og småingen negative konsekvenser for beboerne rundt eiendommen.

Uttalelser og innspill etter forhåndsvarslingen

Den 10. januar er det sendt ut en forhåndsvarsling til etater og naboer med frist 31.1.2020. Frist var 31.01. Det kom inn tilbakemelding fra Agder Fylkeskommune (plan) og en av naboene (ligger vedlagt):

Agder Fylkeskommune

Fylkeskommunen har ingen spesielle merknader til saken, men minner om at formål forretning må begrenses til 3000 m². Dette for å ikke være i strid med «Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder.»

Kommunens kommentar:

I regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder står: *Nye områder for handel og områder som transformeres til slike formål (=handelsvirksomhet/forretning) i reguleringsplan eller ved dispensasjoner som ikke er i samsvar med overordnet kommuneplan, er i strid med den regionale planen for senterstruktur og handel i Aust-Agder. Generelt unntatt fra kravet om slik overordnet planmessig avklaring er handelsetableringer og/eller utvidelser av handelsvirksomhet til inntil 3000 m² samlet bruksareal.*

Som følge av fylkeskommunes innspill er følgende bestemmelse tilføyet:

Maksimal tillat bruksareal med forretningsformål er 3000m² (jf. regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder).

Nabo (som bor i de nærmeste tomannsboligene)

har ingenting imot at det evt. blir skole på Mauråsen og synes det er et artig sammentreff at ABR-senteret vil starte skole her også. Men det er de evt. fagene som bekymrer henne. Etter å ha lest i Tvedestrandsposten at de kanskje vil starte opp vgs. med bygg- og naturbruksfag på Mauråsen, sendte hun en bekymringsmelding på vegne av to husstander. De lurte på hvordan dette kan være forenlig med at det ikke skal være støy og er redde for at de må leve med saging og hamring rett utenfor husveggene året rundt. De håper kommunen ikke bare tar med dB, men også kontinuiteten av lyden når vi vurderer om det er snakk om støy eller ikke. *'Det er helt greit at en nabo snekkrer på huset sitt, men hadde han gjort det hver dag, året rundt, så hadde det blitt uutholdelig'.*

Kommunens kommentar

Det som sto i avisa er foreløpige tanker om videregående skole på Mauråsen: men ingen ting er bestemt eller vedtatt. Uansett hva det blir på / rundt Mauråsen, skaper det 'liv' og 'lyd'. Men det som ikke tillates er støy. 'Lyd' er ikke alltid 'støy'. Det er lov og forskrifter som styrer hvor mye og hva slags støy det kan aksepteres i et boligområde og hva ikke: det må vurderes og tas hensyn til så fort det er kjent hva slags funksjon/drift det blir på Mauråsen.

I bestemmelsene står følgende om støy:

Det tillates ikke støyende, sjenerende og/eller forurensede aktivitet i området

Chantal van der Linden
Planrådgiver rådmannens stab
12.februar.2020