



VEGÅRSHEI KOMMUNE

post@vegarshei.kommune.no

www.vegarshei.kommune.no

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Vegårshei kommune
Myra
4985 Vegårshei
Telefon: 37 17 02 00
Telefax: 37 17 02 01

E-post:

Hjemmeside:

Bankkontonr.: 2938.05.01706
Organisasjonsnr.: 964 965 048

Dato: 14.05.2019
Vår ref: 2019/215-2
Deres ref:
Saksbehandler:
Chantal van der Linden
Tlf. 37 17 02 35

FORHÅNDSVARSLING MINDRE ENDRINGER REGULERINGSPLAN VEGÅRSHEI SENTRUM

I henhold til pbl. § 12-8 varsles det om endring av reguleringsplan for Vegårshei Sentrum. Reguleringsplan for Vegårshei Sentrum ble vedtatt den 22.06.2011. Nå foreslår Vegårshei kommune noen justeringer av reguleringsplanen i forbindelse med flytting av brannstasjonen.

Før det fattes vedtak, har kommunen bestemt å sende ut en forhåndsvarsling om den foreslåtte endringen til eventuelle berørte parter i området. Evt. merknader til dette forslaget må være kommunen i hende før 29. mai 2019.

Bakgrunn og gjennomførte endringer

Den 29. januar 2019 vedtok kommunestyret i sak 5/19 at kommunen overtar eiendommen med gnr/bnr 42/355 på Myrvang industriområdet for etablering av en ny felles driftssentral og lager for Teknisk drift og Forvaltning samt etablering av ny brannstasjon. På grunn av dette endres formål i reguleringsplanen fra 'industri' til 'kommunalteknisk anlegg'.

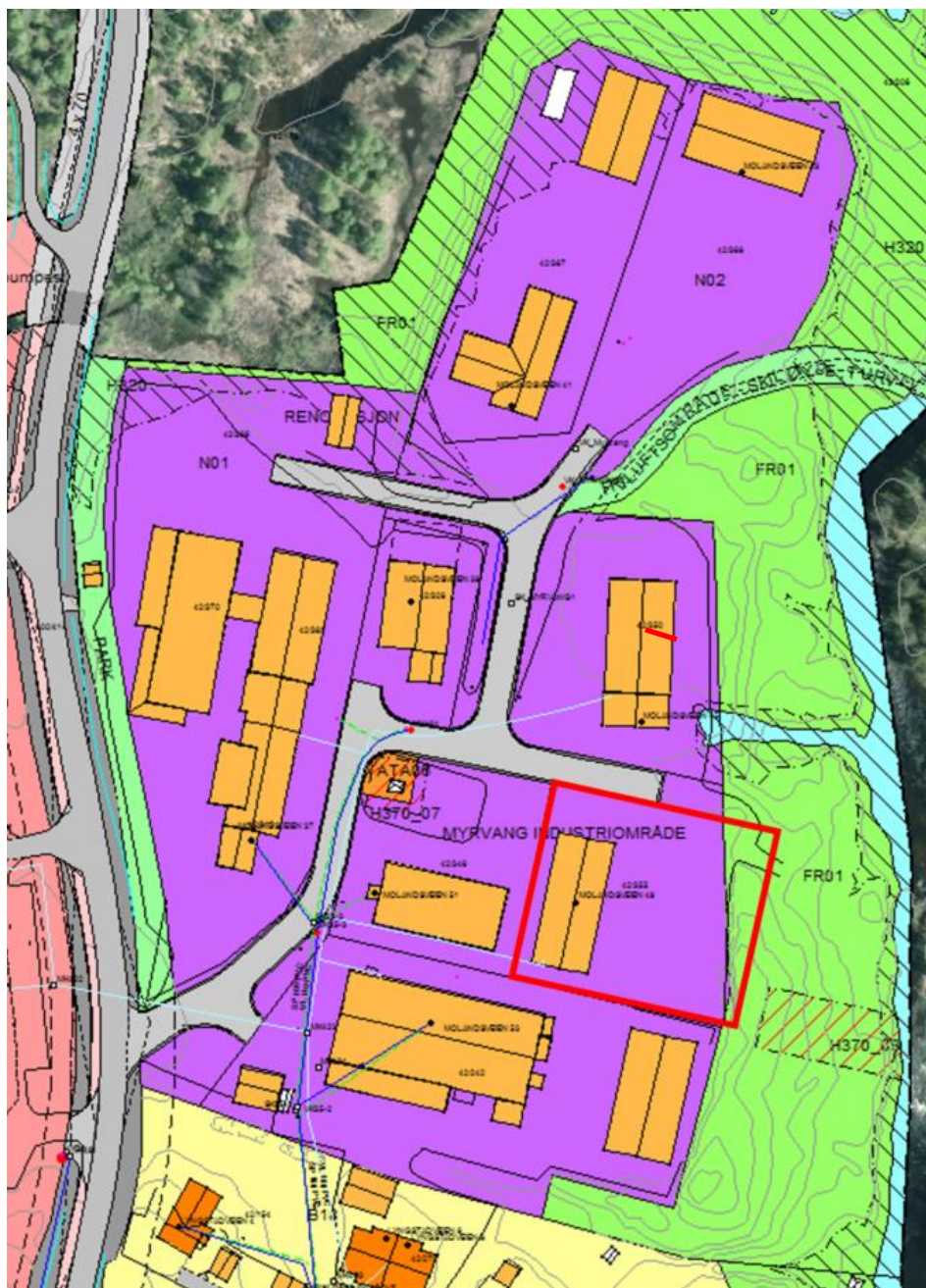
I sammenheng med flytting av brannstasjonen, selges arealet/eiendommen hvor brannstasjonen er etablert per i dag (del av gnr/bnr 42/249) og omregulerer det i den sammenhengen til kombinert formål 'bolig / forretning / lager/ kontor'.

For å legge til rette for etablering av ny brannstasjon på Myrvang industriområde (gnr/bnr 42/355), gjennomføres det i tillegg en formålsgrensejustering i nordøstlige delen av tomten.

Beskrivelse av foreslåtte endringer

1. Omregulering tomt (42/355) på Myrvang til kommunaltekniske anlegg (ny brannstasjon og felles driftssentral for kommunen)

Tomt til ny brannstasjon/felles driftssentral som omreguleres fra industriformål (lilla på kart) / friluftssformål (grønn på kart) til formålet 'kommunal tekniske anlegg' vises med rød linje her nede.



Arealet som foreslås omregulert (vist med rødt på kartutsnittet) har en størrelse på 2600 m², hvorav:

- 2360 m² (lilla) omreguleres fra 'industriformål' til 'øvrige kommunaltekniske anlegg'.
- 240 m² (grønt) omreguleres fra 'friluftsmål' til 'øvrige kommunaltekniske anlegg'.
Arealet fungerer som tilleggsareal til eksisterende tomt (gnr/bnr 42/355) med bebyggelse- og anleggsformål. Største delen av dette tilleggsarealet er allerede planert og uten vegetasjon. Arealet har ingen aktiv friluftslivsfunksjon per i dag men fungerer som en buffer mellom Storelva og næringsområdet (hensynssone langs vassdraget i kommuneplanens arealdel). Etter omreguleringen er det tilstrekkelig areal igjen mellom næringstomt og Storelva for eventuell etablering av en gangsti langs elva fra broen nord i Myrvangsområdet og sørover.

Omregulering gjør at det nordøstlige hjørnet av næringstomten trekkes omtrent 10 meter nærmere Storelva (fra 36 meter til 26 meter fra vannkanten). Planeringsnivået kommer på samme høyde som resten av tomten og ligger dermed 3 til 4 meter over flomgrensen (altså ikke flomutsatt).

2. Endring av bestemmelser til tomt (42/355) på Myrvang (ny brannstasjon og felles driftssentral for kommunen)

Disse bestemmelsene foreslås for arealet hvor det etableres ny brannstasjon/felles driftssentral. *(Disse nye bestemmelsene erstatter gjeldene bestemmelser for arealet).*

Fellesbestemmelser for områder med formålet 'øvrige kommunaltekniske anlegg'

1. Tomter og utomhusareal inkl. parkering skal være universell utformet. Det inkluderer også et nødvendig antall HC parkeringsplasser.
2. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det er planlagt avsatt areal og løsning for varelevering og lokalisering av svingplan for semitrailer.
3. Interne veger og parkeringsplasser skal bygges og ferdigstilles samtidig med øvrig utbygging.

Følgende krav gjelder for utforming og bruk av området:

1. Området skal brukes til kommunaltekniske oppgaver (garasje, lager, verksted, kontor knyttet til virksomhet, velferdsrom etc), samt til brannstasjon.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for den enkelte tomt:

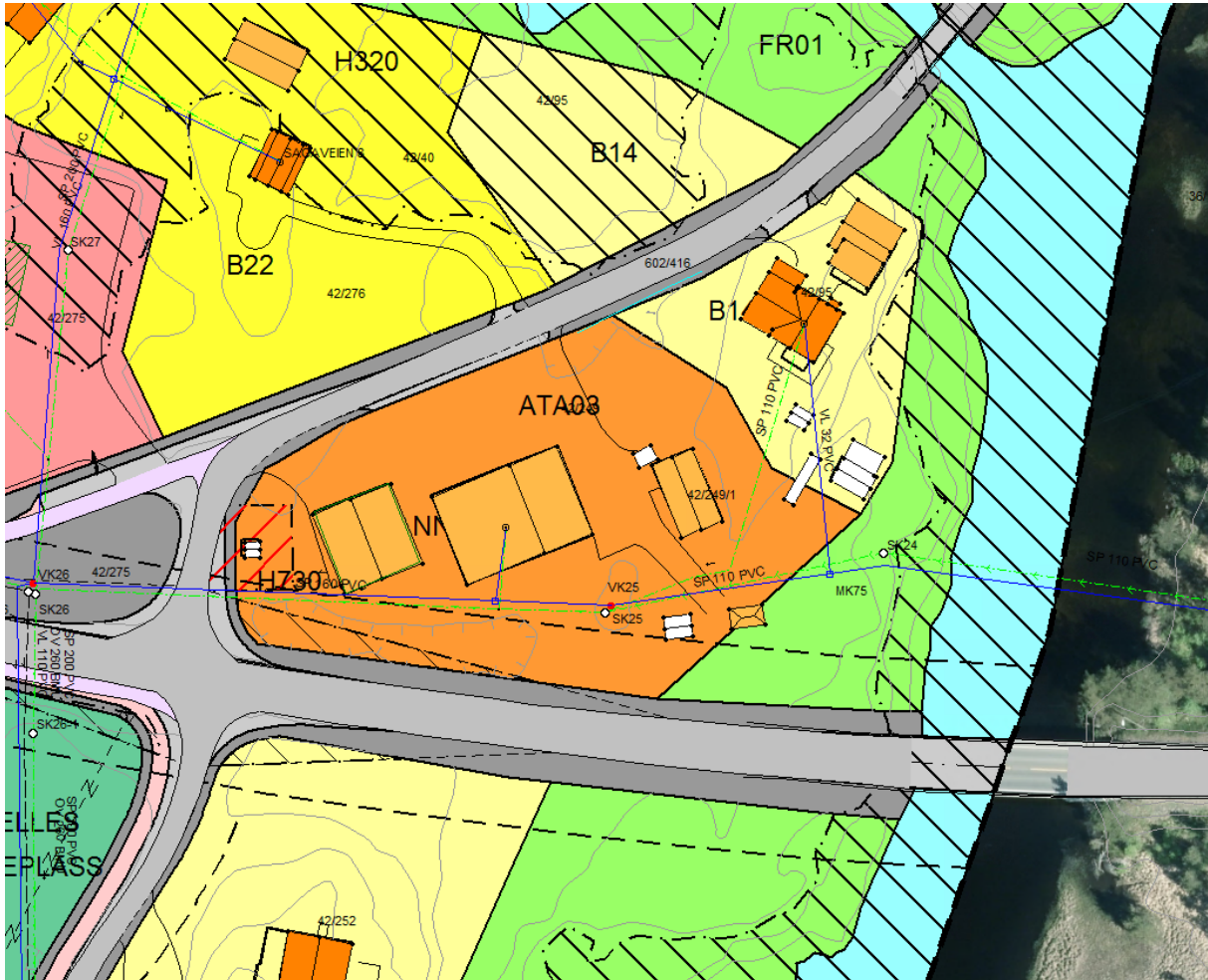
- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 50 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimalt tillatt mønehøyde = 11,0 m
- maksimalt tillatt gesimshøyde = 11,0 m
- takvinkel skal være mellom 0 og 30 grader

Følgende krav til parkering gjelder for tomten:

1. På området skal det opparbeides minst 12 parkeringsplasser i garasje/carport eller på terreng, hvorav den ene på terreng skal være for stor lastebil.

3. Omregulering tomt (42/249), Sagaveien 7 (nåværende brannstasjon) til kombinert formål 'bolig/forretning/lager/kontor'

Brannstasjonen er per i dag situert på tomt med gnr/bnr 42/249 vist på kart med oransje farge. Ettersom brannstasjonen flyttes til Myrvang industriområdet, foreslås det å omregulere det oransje arealet fra 'kommunalteknisk anlegg' til et kombinert formål: bolig/forretning/lager/kontor.



4. Endring av bestemmelser til tomt (42/249), Sagaveien 7 (nåværende brannstasjon) til kombinert formål 'bolig/forretning/lager/kontor'

Disse bestemmelsene foreslås tomt (42/249) på Sagaveien 7. (Disse nye bestemmelsene erstatter gjeldene bestemmelser for arealet).

Generelle bestemmelser (som gjelder alle områder med dette formålet)

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. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det er planlagt avsatt areal og løsning for varelevering og lokalisering av svingplan for semitrailer.

3. Ved søknad om tillatelse til tiltak iht. § 20-1 pkt. a-d, f og l, og § 20-2 pkt. a og d, samt tiltak iht. § 20-3 pkt. c, e og f i pbl., skal støynivået på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk og ved eiendomsgrense ikke overskride 55 Lden.
4. Kommunen kan nekte fradeling av tomt til- og/eller godkjenning av tiltak som vil medføre at bare en mindre del av tillatt byggeareal og tillatte byggehøyder i et område blir utnyttet.

Følgende krav gjelder for utforming og bruk av tomta:

1. Innenfor området XXX er det tillatt å etablere forretning, rørleggervirksomhet, lager og lignende samt bankvirksomhet, kontorer, boligformål, verksted og handverksbasert handel (VVS, EL, Blikkenslager osv.). Det tillates i hovedsak ikke matvareforetninger eller andre detaljvareforetninger (klesbutikk, glassmagasin osv.)
2. Alle element innenfor området skal ha samme formspråk og være tilpasset Myra sentrum sin identitet og egenart, gjennom at:
 - a. Murer og trapper utomhus skal føres opp i betong eller forblendes med naturstein.
 - b. Kantstein skal nyttes gjennomgående mot offentlig trafikkområde og brukes til avgrensning av vegger, rabatter og parkeringsområde.
 - c. Belysning skal fremheve omgivelsene og skape orden. Lysarmaturer og mastelengder må være i samsvar med Statens vegvesens retningslinjer.
 - d. Vegetasjon skal understreke linjer, fremheve rom og bryte monotoni.
 - e. Containere skal skjermes.
3. Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. Plan for utførelse skal godkjennes av kommunen.
4. Det kan oppføres mindre konstruksjoner for skjerming og lagring av avfall og settes opp oppslagstavler o.l. på tomtene eller i forbindelse med parkeringsplasser etter godkjenning av kommunen.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for området / tomta:

- maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 1000 m² BYA, eksklusiv parkering på terreng
- maksimalt tillatt mønehøyde = 9,0 m
- maksimalt tillatt gesimshøyde = 6,0 m
- takvinkel skal være mellom 0 og 30 grader

Følgende krav til parkering og varelevering gjelder for den enkelte tomt:

1. Foruten den tilgang den enkelte tomt har til felles parkeringsplasser skal minst følgende antall parkeringsplasser opparbeides på den enkelte tomt:
 - a. 1 parkeringsplass per 25 m² BRA forretningsareal
 - b. 1 parkeringsplass per kontorplass for kontorareal
 - c. 1 parkeringsplass per 100 m² BRA lagerareal
 - d. 4 parkeringsplasser per verkstedarbeidsstasjon, 1 parkeringsplass per 25 m² BRA forretningsareal og 1 parkeringsplass per ansatt for verkstedarealer
 - e. 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. Maks 1 parkeringsplass per boenhet kan, der forholda etter kommunens skjønn ligger til rette for det, etableres i carport / garasje.

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.

Følgende funksjons- og kvalitetskrav gjelder for bygninger / tiltak:

1. Det skal tilrettelegges for universell utforming / tilgjengelighet for alle, både utomhus og innomhus. Aktuelle tiltak skal gå frem av søknad om tillatelse til tiltak.

2. Atkomst fra biloppstillingsplass eller gateplan til bygningenes inngangsparti skal tilrettelegges for tilgjengelighet for alle / være universelt utformet.

3. Alle bygninger og etasjer skal utformes etter prinsippet om universell utforming i tråd med gjeldende forskrifter.

Under bestemmelser angående 'Hensynssone – faresone høyspenningsanlegg' endres formuleringen til:

H 370_01 Trafo ved Sagaveien 7 (gnr/bnr. 42/249)

Denne forhåndsvarslingen og endrete plandokumenter (plankart og planbestemmelser) ligger på kommunens hjemmeside (vegarshei.kommune.no) under meny punkt 'Kunngjøringer og høringer' nederst på side.

Eventuelle merknader om denne endringen merkes med '2019/215' og sendes innen fredag 29. mai 2019 til post@vegarshei.kommune.no

eller per post til:

Vegårshei kommune
Molandsveien 11
4985 Vegårshei

Planutvalget behandler denne saken i sitt møte den 11. juni 2019.

Med vennlig hilsen,

Chantal van der Linden
Planrådgiver, Vegårshei kommune