



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
005/18	Planutvalget	PS	31.01.2018

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Runa Fredriksen Storeng	K2 - L12, GNR - 36/1	08/278

Detaljreguleringsplan for Del av Bufjell Ny 1 gangsbehandling

Sted: Gnr. 36 bnr.1, Mollestad

Administrasjonens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Del av Bufjell, Mollestad, planID 20130002, med plankart datert 27.10.17 og bestemmelser datert 11.01.2018, vedtas lagt ut til høring og offentlig ettersyn jf. Plan- og bygningsloven § 12-11.

Vedlegg:

Rapport grunnundersøkelse 13.9.2017

Fylkesmannens behandling av klage over vedtak om detaljregulering for Bufjellet

Plankart - revidert 27.10.2017

1612629 - Mollestad_Rev27.10.2017

1612629 - Mollestad_Rev27.10.2017

Sluttbehandling av reguleringsplan for Bufjell (gnr 31 bnr 1)

Klage på detaljreguleringsplan for Bufjellet gnr/bnr 36/1

Uttalelse til offentlig ettersyn - Innsigelse til planforslag

Rapport fra kulturhistorisk registrering

Tittel Mangler

Statens vegvesen_20131101_115552.pdf

Varsel om innsigelse

Detaljreguleringsplan for del av Bufjell på Mollestad

Reguleringsplan for Bufjell, Mollestad. 1. gangs behandling.

Forslag til reguleringsplan for del av Bufjell, Mollestad.pdf

Reguleringsplanforslag

1612629 - Reg.plan - MOLLESTAD_M1000_A2_rev05.10.10.pdf

Merknader til påbegynt planarbeid.pdf

Fylkesmannens innspill til tilleggsareal for reguleringsplan for del av Mollestad i Birkenes kommune - melding.DOC

1612 - Mollestad - Beskrivelse_11.01.2018

Planutvalget - 005/18

PL - behandling:

Anne Kari Birkeland KrF erklærte seg inhabil, ba om planutvalgets vurdering og fratradte møte, 8 medlemmer.

Planutvalget vurderte A K Birkeland inhabil etter forvaltningslovens bestemmelser, enstemmig 8 stemmer.

Arealplanlegger Øyvind Raen besvarte spørsmål ift grunnlag for ny høring av planen.

Avstemming: Administrasjonens forslag til vedtak, enstemmig vedtatt, 8 stemmer.

Anne Kari Birkeland KrF tiltrådte møte, 9 medlemmer.

PL - vedtak:

Forslag til detaljregulering for Del av Bufjell, Mollestad, planID 20130002, med plankart datert 27.10.17 og bestemmelser datert 11.01.2018, vedtas lagt ut til høring og offentlig ettersyn jf. Plan- og bygningsloven § 12-11.

[Link til andre dokumenter](#)

Saksopplysninger:

Reguleringsplan for Del av Bufjell ble vedtatt av kommunestyret 17.06.2014, sak 04/40. Vedtaket ble som følge av saksbehandlingsfeil opphevet og sendt tilbake til kommunen for ny behandling.

Bakgrunnen for at saken ble sendt i retur var utilstrekkelige risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS) og ugyldige rekkefølgekrav. Birkenes kommune har nå mottatt oppdatert planforslag og legger saken frem for ny behandling.

Bakgrunn

Forslag til detaljregulering er utarbeidet av arkitektkontoret Sverre Halvorsen på vegne av Heldal Entreprenør AS. Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for et boligområde med frittliggende småhusbebyggelse, med til sammen 26 boenheter på Bufjell, Mollestad. Utbyggers visjon er å skape et boligområde med felleskapstanken som et viktig moment samtidig som man har den store tomte med sin enebolig. Det er i planforslaget avsatt et større areal til fellesskapet i form av kolonihager og flere store lekeplasser og friområder.

Nærmere bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av planforslaget med tilhørende beskrivelse.

Forhold til overordnede planer:

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan, vedtatt 06.09.2011. Området som skal reguleres er avsatt til boligbebyggelse.

Tidligere behandling:

Forslag til reguleringsplan ble første gang lagt ut til høring og offentlig ettersyn 24.11.2010. Planutvalget stilte i sin behandling krav om at g/s- veg måtte være anlagt langs Rv. 41 frem til boligområdet. Det ble også stilt krav om at støysonkart og lengdeprofiler på hovedvegen inn i området for å avklare koblingen til Rv. 41 og stigningsforhold i boligfeltet. Under høringen ble det reist innsigelser fra statlige og regionale myndigheter da stigningsforhold fra Rv. 41 ikke var tilfredsstillende. Dette er løst i etterkant.

Fylkeskommunens kulturminneavdeling pekte på kulturminner i området i form av en gravhaug. Det ble våren 2014 foretatt undersøkelser som innebar at kulturminnevernet måtte bli hensyntatt for å unngå innsigelse. Som følge av undersøkelsen ble utbyggingsområde B1 tatt ut av forslaget og regulert til vern av kulturminner og kulturmiljø.

Utbygger har imøtekommet klager fra naboer og har etter innvendingene tatt ut tidligere foreslått atkomst og bolig (B3).

Planforslaget ble enstemmig vedtatt i kommunestyret 17.06.2014, saksnr. 040/14. Vedtaket ble i etterkant påklaget av naboer. Klagerne var bekymret for størrelse, fortetting og landskap og de mente det var blitt gitt mangelfull informasjon i prosessen. Videre ble det klaget på mangelfull utredning av faren for ras og utglidninger. Administrasjonen mente at gitte krav til ytterligere ROS-analyser før arbeid med iverksetting av enkeltområdene og krav til geotekniske undersøkelser før grunnarbeid kunne startes opp, var tilfredsstillende. Det ble i kommunestyrets vedtak av 05.11.2015 vedtatt ikke å ta klagen til følge og saken ble oversendt Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

Ved klagebehandling hos Fylkesmannen ble klagen tatt til følge og kommunestyrets vedtak av 17.06.2014 opphevet. Fylkesmannen opphevet kommunestyrets vedtak som følge av utilstrekkelige ROS- analyser før vedtak i saken og viste til utredningskravet i pbl § 4-3. I henhold til nevnte krav er det ikke anledning til å forskyve ROS- analyse til etter vedtak av plan, følgende er det heller ikke rettslig adgang til å stille rekkefølgekrav i plan om å utsette utredning av forhold som er en del av reguleringsplansaken, slik kommunen gjorde. Fylkesmannen fant grunn til å tro at feilen kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold og sendt saken tilbake til kommunen for ny behandling.

Vurdering:

Planområdet er vedtatt avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det fremgår av tidligere saksbehandling at administrasjonen har stilt seg kritisk til områdets egnethet som boligområde på bakgrunn av beliggenhet og topografi. Kommuneplanen vektlegger at boligfelt bør ha en mer sentral beliggenhet, nær skole og barnehager og en beliggenhet som støtter opp om

Birkeland sentrum. Området ligger i lang avstand fra skolen, slik at krav om skoleskyss inntre. Videre utløses det krav om å forlenge regulert gang- og sykkelveg fra gamle Mollestad bro ut til atkomstveg Bufjell, en strekning på ca. 400 m. Det er tidligere gjort avtale om at det vil bli forhandlet frem en utbyggingsavtale som innebærer at utbygger bekoster anlegg av g/s-veg på denne strekningen inklusive utbedring ev. eksisterende bussholdeplass. Kommunen bekoster VA anlegg i g/s-veg traseen. Det er ikke avklart hvem som skal stå for grunnverv, men det vil bli tatt opp i eget møte med utbygger og Statens Vegvesen. Grunnvervet vil i så fall bli en oppfølging av vedtatt reguleringsplan for g/s-vegen som går videre forbi avkjørsel til Birkenes kirke. Bestemmelsene har rekkefølgekrav om at boliger ikke kan tas i bruk før g/s-veg fra Birkeland til avkjørsel boligområde er opparbeidet, samt at bussholdeplass vis a vis Mollestad bro er oppgradert i henhold til SVV forskrifter.

Infrastruktur og trafikk:

Stigningen på hovedatkomstvegen inn i boligområdet er på maks 8 % og innfrir med dette kommunens krav for overtakelse. Det innebærer at vegeen svinger seg opp gjennom lia. Den blir liggende tungt i terrenget med skjæringer opp til 6 meter – ensidig og tosidig - og fyllinger på ca 5m med ca 12m sideutslag. På et par strekninger på hovedveien må autovern monteres. Opparbeiding av tomtene vil bli svært krevende med hensyn til oppkjørsel, murer og stikkledning for vann og avløp. Vannforsyningen og hensynet til brannvann må vurderes som ledd i pågående hovedplan for VA, men det er mulig at den kan løses ved en trykkøkning-stasjon og basseng for forsyning og brannvann. Avløp tilknyttes nye kommunale ledninger i gang og sykkelvei. Det er satt av areal til dette nederst i planområdet. Men det legges også opp til å dimensjonere ledningsnett i hovedvegen inn i området og en trase øverst som gir atkomst til et evt. fremtid høydebasseng ovenfor planområdet. Kostnadene ved et slikt høydebasseng kan neppe bæres av dette området. Dette underbygger administrasjonen tidligere innspill om at større utbyggingsområder bør plasseres riktig ift. kommunens utbygging av den overordnede tekniske infrastrukturen. Det er fremtidsrettet og god økonomistyring.

Landskap og estetisk utforming av omgivelsene:

Utbygger har som mål at bebyggelsen innenfor området skal styres ved at byggene skal plasseres med møneretninger iht. angitte bebyggelsesmønstre, og at garasjer får samme takvinkel for hver tomt. Bygninger og trær i sammen skal erstatte heias vegetasjon i dag. Dette for å fremheve særtrekkene som ønskes bevart og for å skape ro og harmoni i området.

Administrasjonen har i tidligere saksbehandling vært tydelige på at maks høyder på

forstøtningmurer samt materialvalg må fastettes i bestemmelsene. En må unngå at det stadig søkes om dispensasjon. Bestemmelsene har derfor følgende ordlyd:

Alle nødvendige forstøtningmurer skal byggemeldes. Maksimum høyde skal være 4 meter. Ved behov for høyere murer skal dette utformes iht. figur 1. på side 22. mht. høyder og avstander. Støttemurer skal utføres i betong og forblendes med naturstein eller skifer. Skjæringer og fyllinger for veier skal jordkles og sås til. Utføres iht. forskrifter jfm stigning etc.

Tegningen, snittet på side 22, viser at det ved murer høyere enn 4 meter må anlegges hyller/opptrapping med vegetasjon innenfor tomtegrense.

Administrasjonen har også stilt krav til forslagsstiller om forutsigbarhet når det gjelder områdets utnyttelsesgrad og karakter som eneboligområde. Bestemmelsene åpner opp for en hybelleilighet.

Utleieenhetens bruksareal skal ikke overstige 40 % av boligens totale bruksareal.

I området kan det bygges det antall eneboliger som plankartet viser, med en bolig pr. tomt.

Seksjonering er ikke tillatt. All bebyggelse skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.

Universell utforming:

Kommuneplanen har i utgangspunktet krav om at minimum 50% av boliger skal ha universell utforming. Vi har akseptert at kravet reduseres til 30 % som følge av topografien i dette området.

Utbygger har vist i møte hvilke tomter som tilfredsstillt kravet, men det må dokumenteres og hensyntas i rammesøknad for delområder.

Barn og unge:

Barn og unges interesser synes å være ivaretatt i planen. Det er avsatt flere områder for lek og rekreasjon, blant annet med mulighet for akebakke i område o_OF8 og ballek i o_L3. Det er imidlertid lang avstand og store høydeforskjell fra øverste felt B7 ned til riksvegen. Off lek o-L2 i den nederste delen må få atkomst gjennom f-KH (fellesområde-kolonihage). Lekeområdet vil få høyde

skjæringer mot hovedatkomstvegen og må derfor sikres med gjerder. Dette må vises i byggeplaner.

Samfunnssikkerhet og ROS:

Revidert planforslag inneholder fullstendig ROS- analyse der uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak er vurdert. Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB. Det ble i klagesaken spesielt etterlyst vurdering av grunnforholdene i området og det er nå fremlagt rapport fra utførte grunnundersøkelser. Det fremgår av rapporten og ROS- analysen at grunnen i området består av godt drenerende masser, der løsmassene fremstår som meget faste. Grunnforholdene er vurdert til å være av en slik karakter at en utbygging i området ikke vil medføre konsekvenser i form av utglidninger, ras eller skred.

Videre har ROS- analysen identifisert 4 aktuelle uønskede hendelser/farer som er relevante for foreliggende plan:

- Menneskeskapte forhold; vei, bru, knutepunkt
- Trafikksikkerhet; ulykke med gående/ syklende
- Forhold ved utbygging/ gjennomføring;
 - Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring
 - Skolebarn ferdes gjennom planområdet

Alle aktuelle uønskede hendelser er tilknyttet trafikk og risiko for ulykker. En av hendelsene, trafikkulykke ved anleggsgjennomføring, er registrert med rødt risiko nivå. Dette vil si at tiltak er nødvendig. Videre er 3 av hendelsene er registrert med gult risikonivå, her må tiltak må vurderes.

I planforslaget er det foreslått normale sikkerhetsprosedyrerer som tiltak i forbindelse med tungtransport inn/ut av byggeplass, videre skal det avsettes tilstrekkelige frisktsoner for å ivareta sikkerheten til gående/ syklist og skolebarn som ferdes i området.

Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet er overflateundersøkt ved maskinell sjaking. Det ble gravd 12 søkesjakter i nærheten av tidligere kjent gravhaug, id- 115845. Det ble ikke gjort funn av nye automatiske fredete kulturminner ved undersøkelsene. Gravhaugen er i planforslaget sikret med hensynssone H730_1 *Automatisk fredet kulturminne båndlagt etter kulturminneloven* samt hensynssone H570_1 som omfatter bufferareal for automatisk fredet kulturminne.

Miljøkonsekvenser/ biologisk mangfold

Planen redegjør i tilstrekkelig grad for virkninger i forhold til kap. 2 i naturmangfoldloven. Ingen naturtypelokaliteter er registrert i Naturbase (miljodirektoratet.no). Det foreligger ingen registrerte rødlistearter i kategoriene NT, VU, CR, EN eller RE innenfor planområdet.

Anbefaling

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar etter administrasjonens vurdering nødvendige hensyn. Administrasjonen kan med dette anbefale å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og høring.

Det må lages en enkel utbyggingsplan for g/s-vegen inkl. en oppgradert bussholdeplass. Kommunen forutsetter at utbygger lager denne i samråd med Statens vegvesen. Traseen er regulert.

Det er diskutert en mulig kostnadsdeling knyttet til den tekniske infrastrukturen, men

denne må avklares gjennom utbyggingsavtale som bør fremforhandles når reguleringsplanen er

vedtatt i kommunestyret.