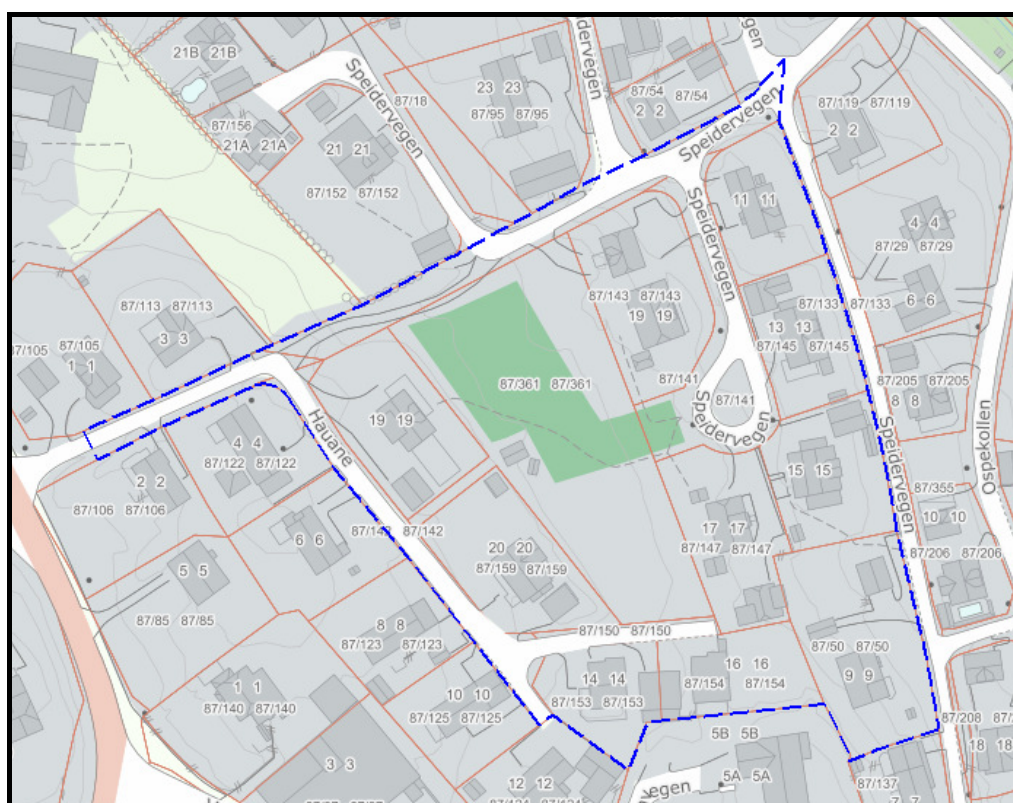


REGULERINGSPLAN, DETALJREGULERING

Del av Hauane

Gnr. 87, Bnr. 361 m.fl.
BIRKENES KOMMUNE
PlanID: 20150002

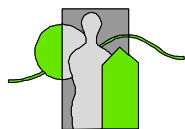


PLANFORSLAG, 27.05.2016

Revidert 31.08.2016

Prosjekt nr. 2711

Planen er utarbeidet av:



PLANKONTORET

Hallvard Homme AS, Avd. Vegårshei

Innhold

| | |
|---|-----------|
| 1. Innledning – bakgrunn | 5 |
| 2. Planstatus og rammebetingelser | 6 |
| 2.1 Overordnede planer | 6 |
| 2.2 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer | 6 |
| 2.3 Statlige planretningslinjer / rammer / føringer | 7 |
| 3. Innspill til planarbeidet | 7 |
| 4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold..... | 9 |
| 4.1 Lokalisering og avgrensning av planområdet | 9 |
| 4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk | 10 |
| 4.3 Stedets karakter og estetikk..... | 11 |
| 4.4 Landskap og lokalklima | 12 |
| 4.5 Kulturminner og kulturverdi | 12 |
| 4.6 Naturverdier | 13 |
| 4.7 Rekreasjonsverdi og barns interesser i området..... | 13 |
| 4.8 Trafikkforhold | 13 |
| 4.9 Universell tilgjengelighet | 15 |
| 4.10 Teknisk infrastruktur | 15 |
| 4.11 Grunnforhold | 16 |
| 4.12 Støyforhold | 16 |
| 4.13 Forurensning..... | 16 |
| 4.14 Landbruk..... | 16 |
| 4.15 Sosial infrastruktur | 17 |
| 5. Beskrivelse av planforslaget | 18 |
| 5.1 Planlagt arealbruk..... | 18 |
| 5.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, BFS..... | 18 |
| 5.3 Lekeplass, f_BLK..... | 18 |
| 5.4 Boligmiljø/bokvalitet | 18 |
| 5.5 Parkering | 18 |
| 5.6 Trafikkløsning | 19 |
| 5.7 Universell utforming | 19 |
| 5.8 Kollektivtilbud | 19 |
| 5.9 VA, strøm og avfall..... | 19 |
| 5.10 Avbøtende tiltak, løsninger ROS | 19 |
| 5.10 Rekkefølgebestemmelser..... | 19 |
| 6. Vurderinger og konsekvenser av planen | 20 |
| 6.1 Overordnede planer | 20 |
| 6.2 Landskap og estetikk..... | 20 |
| 6.3 Kulturminner og kulturmiljø | 22 |
| 6.4 Natur- og ressursgrunnlaget, Naturmangfold..... | 23 |
| 6.5 Trafikkforhold | 23 |
| 6.6 Barns interesser og sosial infrastruktur | 23 |
| 6.7 Rekreasjon og friluftsområde | 24 |
| 6.8 Uteområder..... | 24 |
| 6.9 Universell tilgjengelighet | 24 |
| 6.10 Energibehov..... | 24 |

| | | |
|--------|---|----|
| 6.11 | ROS | 24 |
| 6.11.1 | <u>Naturgitte risikoforhold</u> | 25 |
| 6.11.2 | <u>Menneskeskapt risikoforhold</u> | 25 |
| 6.12 | Landbruk..... | 25 |
| 6.13 | Teknisk infrastruktur | 25 |
| 6.14 | Økonomiske konsekvenser for kommunen og næringsinteresser | 25 |
| 6.15 | Interessemotsetninger og juridiske forhold | 25 |

Vedlegg:

- 1. Reguleringsplan, Detaljregulering, Del av Hauane, Gnr. 87, Bnr. 87 m.fl, målestokk 1: 500, datert 27.05.2016**
- 2. Reguleringsbestemmelser, Detaljregulering, Del av Hauane, Gnr. 87, Bnr. 87 m.fl, datert 27.05.2016, revidert 31.08.2016**
- 3. ROS-analyse, Del av Hauane, Gnr. 87, Bnr. 87 m.fl, datert 15.05.2016**

1. Innledning – bakgrunn

Forslagstiller Ragnar Suggelia, ønsker å utarbeide detaljreguleringsplan på Gnr. 87, Bnr. 361, m.fl. på Hauane i Birkenes kommune. Plankontoret Hallvard Homme AS, avd. Vegårshei har utarbeidet reguleringsplanen.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fortetting av boligområde på Hauane med boliger, primært tomannsboliger med tilhørende anlegg (adkomst, parkering, lek og grønne områder) på et 3767,5m² stort område. Til sammen planlegges det inntil 8 boenheter. Det har alltid vært intensjonen å bygge ut dette ubebygde området innen boligfeltet på Hauane og planarbeidet tar sikte på å realisere dette. Adkomst til området er fra Hauane og Speiderveien.



Lokalisering av Planområdet 500m sør for Birkeland senter

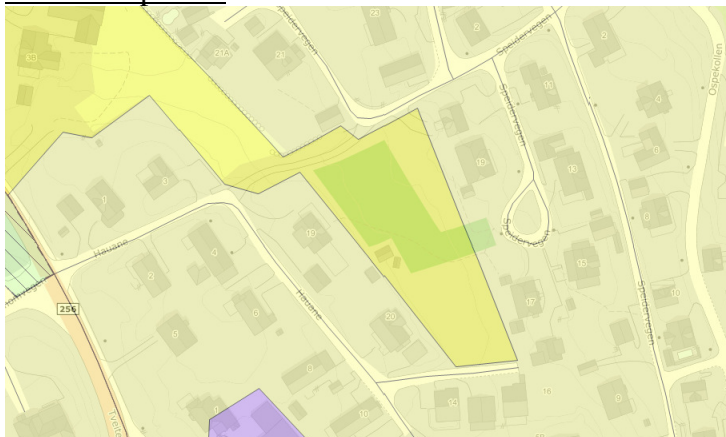
2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

Fylkeskommunale planer

Det er ikke fylkeskommunale planer med relevans for planarbeidet.

Kommuneplanen



Den ubebygde delen av Hauane er lagt ut som fremtidig boligområde på kommuneplan (kraftig gul farge). Øvrig planområde er eksisterende boligområde (dus gul farge). Det er ikke krav om konsekvensutredning for planen.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer



I gjeldende reguleringsplan for «Birkeland Sør», Planid 19780003, er arealet regulert til jordbruk. Utbyggingsområdet har tidligere vært åker som hørte til gårdsbruket 87/2 nord for planområdet. Etter at boligområdene ble bygget ut har det imidlertid ikke vært drift av åkeren da den ble for inneklemt i boligfeltet. Teigen ble skilt ut i nyere tid og oppkjøpt av nåværende eier med status som fremtidig boligområde i kommuneplan.

Det er i forhåndskonferanse 09.09.15 gitt klarsignal til reguleringsarbeid. Da tilgrensende boligbebyggelse ikke inngår i noen reguleringsplan, har kommunen bedt om at denne tas med i dette planforslaget. Planforslaget legger opp til å «bekrefte» arealbruken i de bebygde områdene.

2.3 Statlige planretningslinjer / rammer / føringer

Nasjonale rammer for utvikling av boligbebyggelse, herunder RPR for barn og unges interesser i planlegging samt RPR for universell utforming av boliger og tilhørende uteareal skal legges til grunn for planleggingen.

3. Innspill til planarbeidet

Varsel ble sendt til berørte parter og annonsert i Birkenesavisa 13.10.2015 med frist til å komme med innspill 11.11.2015.

Fylkesmannen i Aust-Agder, brev datert 03.11.2015

Fylkesmannen er ikke kjent med miljøverdier av regional eller nasjonal verdi som vil kunne bli skadelidende som følge av planforslaget. Instansen ber om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Støy, T-1442/2012.
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1, 5. ledd.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1, 5. ledd.
- Barn og unges oppvekstvilkår, herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt sikre lekearealer, som er tilfredsstillende med hensyn til omfang og lokalisering, jf. pbl. § 1-1, 5. ledd og rundskriv om barn og planlegging T-2/2008.
- ROS analyse.
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12. Vurderingen skal fremgå av beslutningen, jf. naturmangfoldloven § 7.

Det må sikres en trygg skolevei fra det nye boligområdet og til aktuelle skoler/barnehager. Ved utbygging i et etablert boligområde som her, er det viktig at det også sikres en trygg skolevei forbi området i anleggsperioden.

Våre kommentarer

Innspill fra FM legges til grunn for planarbeidet. Se planomtale, ROS og bestemmelser

Aust-Agder Fylkeskommune, brev datert 03.11.2015

FK forutsetter at det tas tilbørlig hensyn til barn og unges oppvekstvilkår med arealer til lek og ballspill, vei og trafikk med sikker skolevei, landskap og estetikk, natur og miljø samt universell utforming av boliger og tilhørende utearealer. Kulturminnevernet har ikke kjennskap til automatisk fredede kulturminner innen planområdet men vurderer det som høyt potensial ettersom det er flere gravhauger fra jernalderen like utenfor planområdet. FK opplyser at de ikke kan få gjennomført registreringer feltsesongen 2015 og at det fra 1.1.2016 vil komme nye statlige retningslinjer for Kulturminneloven. FK avventer derfor oversendelse av kostnadsoverslag.

Våre kommentarer

Innspill fra plan- og naturseksjonen legges til grunn for planarbeidet. Kostnadsoverslag for arkeologiske registreringer avventes.

Statens Vegvesen, brev datert 23.10.2015

SV har lagt merke til at det vil bli vurdert to alternative atkomstveier – Hauane og Speidervegen. I vurderingen er det svært viktig å se på overordnet vegnett, siktforholdene i og utforming av de eksisterende kryssene. SV er åpen for dialog om de to alternativene.

Det skal redegjør for sikker skolevei. Eventuelle tiltak må påregnes gjennomført sammen med utbyggingen.

Våre kommentarer

Se planomtalen.

Birkenes kommune, Barnerepresentanten, brev datert 10.11.2015

Barn- og unges representant i plansaker vil gjøre oppmerksom på at aktuelt område, som ønskes omregulert, blir brukt som lekeområde for lek og ballspill av barn/unge. Fører omdisponeringen til at nærmiljøet taper areal hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø, har barna krav på fullverdig erstatningsareal. I dette tilfellet er arealet i bruk av barn/unge- og det vil derfor være grunn til fullverdig erstatningsareal (Rikspolitiske retningslinjer punkt 5).

Våre kommentarer

Store deler av det ubebygde området har blitt midlertidig brukt til lek og ballspill, dette er naturlig med tanke på beliggenhet og beskaffenhet. Området har aldri vært regulert eller kjøpt opp til dette formål. Intensjonen i KP har vært å bruke området til boligområde og det er ikke aktuelt å finne et tilsvarende stort areal for å erstatte tapt lekeareal. Alle parter har vært innforstått med at bruken var midlertidig. I planforslaget er det regulert inn et lite nærlekeområde og dette vurderes som tilstrekkelig da det finnes tilstrekkelige og større lekeområder i nærområdet.

Kommuneoverlege, e-post datert 14.10.2015

Kommuneoverlegen har sett gjennom dokumentene i saken og har ingen spesielle kommentarer fra miljørettet helsevern.

Våre kommentarer

Tas til etterretning

Mette og Per Johan Flaa e-post 23.11.2015

Flaa bor i Hauane 1 ved vegkryss Hauane/Tveideveien og er bekymret for myke trafikanter og sikker skolevei på Hauane veien ved økt trafikk fra Hauane i forhold til hvor smal denne vegen er fram til vegkrysset Hauane/Tveideveien.

Våre kommentarer

Se beskrivelse av vegløsning i kap. 5.6, og vurderinger og konsekvenser i påfølgende kap. 6.5.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Lokalisering og avgrensning av planområdet



Planområdet ligger i Hauane Boligfelt 500m sør for Birkeland sentrum og er totalt på 18,3daa. Av dette utgjør det ubebygde boligområdet 3767,5 m². I øst og nordkant går Speiderveien, mot sørvest Hauane som er innlemmet i planområdet.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Planområde ligger midt i boligområdet på Hauane og er omkranset av frittliggende boligbebyggelse på alle kanter. Innen området er det 10 eksisterende eneboliger med garasjer og tilhørende anlegg. Hauane vegen ligger i planområdets sørvestre kant og Speiderveien tilgrensende i områdets østre kant samt innad i planområdet. Det ubebygde boligområdet som skal reguleres består av en lang gresslette i dag brukt til ballspill, lek og sosialt samlingspunkt for nabolaget med opparbeidet grillplass og benker.

| Eiendommer innen Planområdet | Funksjon | Eier |
|------------------------------|--------------------------|--|
| 87/158 | Enebolig | SUGGELIA TORE |
| 87/159 | Enebolig | HÅKEDAL ANNE KIRSTEN |
| 86/142 | Hauane vei | BIRKENES KOMMUNE |
| 87/150 | Felles vegarm fra Hauane | IMENES SVEIN MAGNE, IMENES UNNI TORIL TENNEBØ & LARSEN BJØRG |
| 87/153 | Enebolig | IMENES UNNI TORIL TENNEBØ & IMENES SVEIN MAGNE |
| 87/154 | Enebolig | LARSEN BJØRG |
| 87/50 | Enebolig | LIEN ROALD AADNE (Død) |
| 87/146 | Enebolig | NJÅSTAD ANNE HELENE & NJÅSTAD KJELL EVEN |
| 87/147 | Enebolig | SUGGELIA RAGNAR |
| 87/141 | Speiderveien | BIRKENES KOMMUNE |
| 87/145 | Enebolig | HÅKEDAL ATLE |
| 87/144 | Enebolig | ROKSETH GERD HELENE & ROKSETH ROALD |
| 87/143 | Enebolig | AABEL VIDAR |
| 87/361 | Utbyggingsområdet | SUGGELIA TORE |



Utbyggingsområde for planforslaget sett fra sør mot nord. Ballspillarenaer, lekeapparater og samlingspunkt med grillplass og lehus ses midt i bildet.

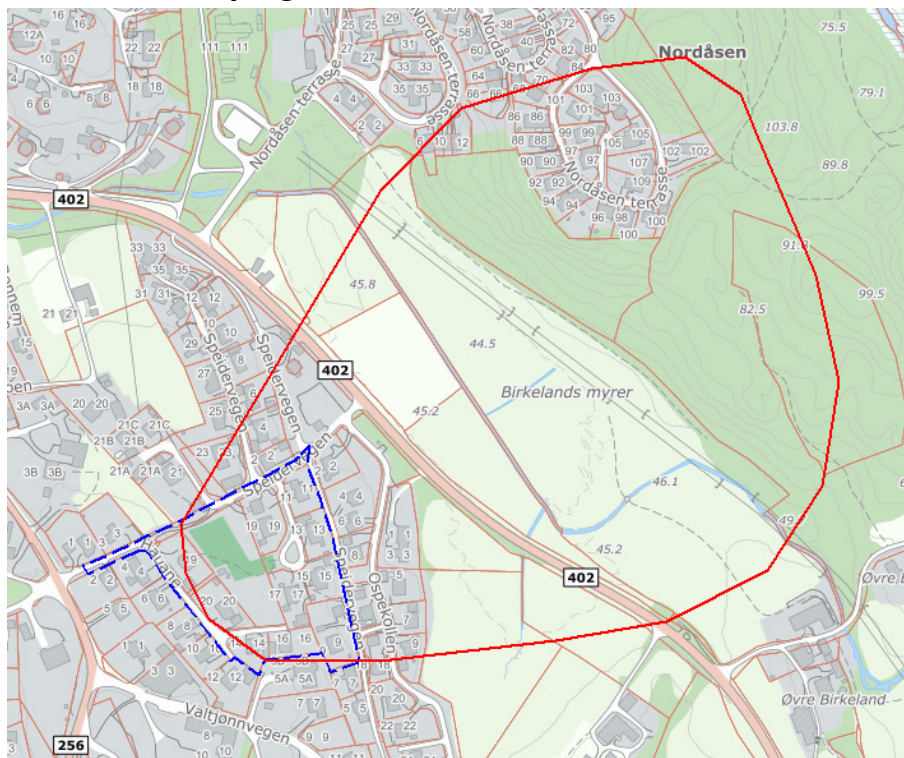
4.3 Stedets karakter og estetikk

Boligfeltet har store frittliggende eneboliger i opptil to fulle etasjer enten med saltak eller halvvalma tak. Det er flere store garasjer med innredet loftsrom, en er bygd i låvestil med låvebru til andre plan. Husene i området er stort sett hvite eller lys grå, noen gule hus og noen låverøde. Utbyggingsområdet er en stor svakt hellende grasslette.



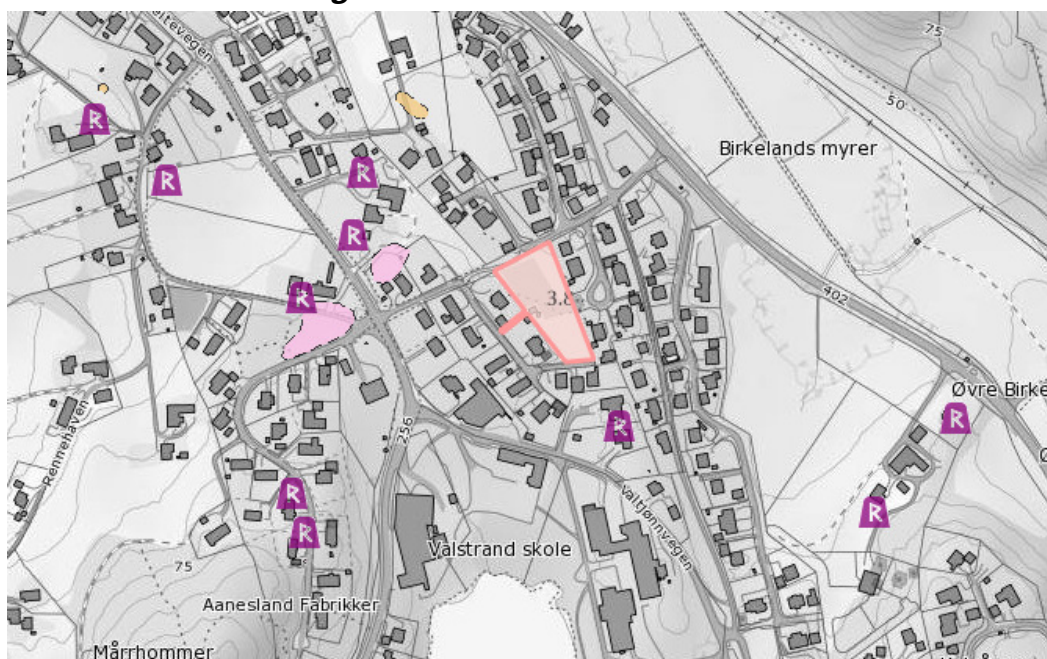
Byggestil i området sett fra utbyggingsområdet, boligfelt på Nordåsen terrasse ses i bakgrunn

4.4 Landskap og lokalklima



Planområdet ligger på en slakt hellende nordøstvent ås. Laveste punkt er på 50moh i nordøst og høyeste er på 62moh i vest. Planområdet ligger i landskapsrommet rundt Birkelandsmyrer og utsikten strekker seg i nordøstlig retning til boligfeltene ved Nordåsen. Selv om området er nordøstvendt er det gode solforhold da åsen er meget slak og toppunktet ligger rett utenfor planområdet bare 5 høydemeter høyere enn sentrale deler av området. Området ligger i "Klart oseaanisk seksjon" og har innlandsklima. Birkeland ligger godt beskyttet til i dalføret mellom Moelva og Tovdalselva.

4.5 Kulturminner og kulturverdi



Kartutsnitt fra Askeladden, utbyggingsområdet avmerka

Det er ikke kjente regionale eller nasjonale kulturminner innen planområdet. I tilgrensende områder er det gjort flere funn av gravfelt fra jernalderen. Kulturminnevernseksjonen har vært på befaring i området. Området er så påvirket av mennesker fra før at behovet for arkeologisk registrering ikke lenger er tilstede og frafalles, E-post/brev med referanse 2015/3793-6, signert Frank Allan Juhl, Aust-Agder Fylkeskommune.

4.6 Naturverdier

Hele området er påvirket av boligbebyggelse og det finnes ikke upåvirket mark igjen foruten enkelte storvokste løvtrær. I Valetjønn 150m syd for planområde er det registrert ål som er en art av nasjonal forvaltningsinteresse. Hele Birkeland inngår i verneplan for Tovdalsvassdraget. Det er ikke registrert rødlistede arter i området men en del fremmede arter som hagelupin og rynkerose. For øvrig ligger ikke området i nærheten av INON-områder, natur- eller landskapsvernområder prioriterte naturområder, MiS skog, vernede vassdrag, vernskog eller berøres av EU's vanddirektiv.

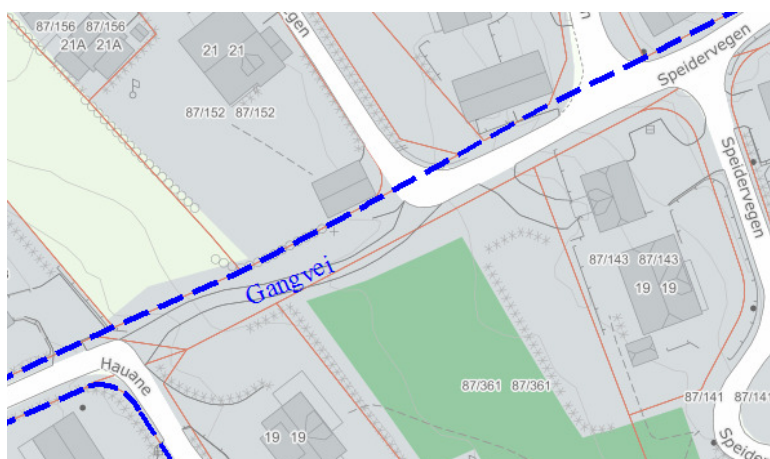
4.7 Rekreasjonsverdi og barns interesser i området



Utbyggingsområdet 87/361 er midlertidig tatt i bruk til barns lek i området, det er opparbeidet sandvolleyballbane, satt opp fotballmål og innredet andre lekeapparater (se bilde i kap 4.2 om dagens arealbruk). I tillegg er det en liten nærlekeplass med sandkasse mellom tomt 87/143 og 87/147.

Barne/ungdomsskole ligger i kort gåavstand like sør for planområdet og det er gang- og sykkelveg langs Tveiteveien og Valtjønnveien til disse, forbindelse via Hauane veien. Her finnes også mye av øvrige fritidsaktiviteter i området. Se kap. 4.15 for sosial infrastruktur.

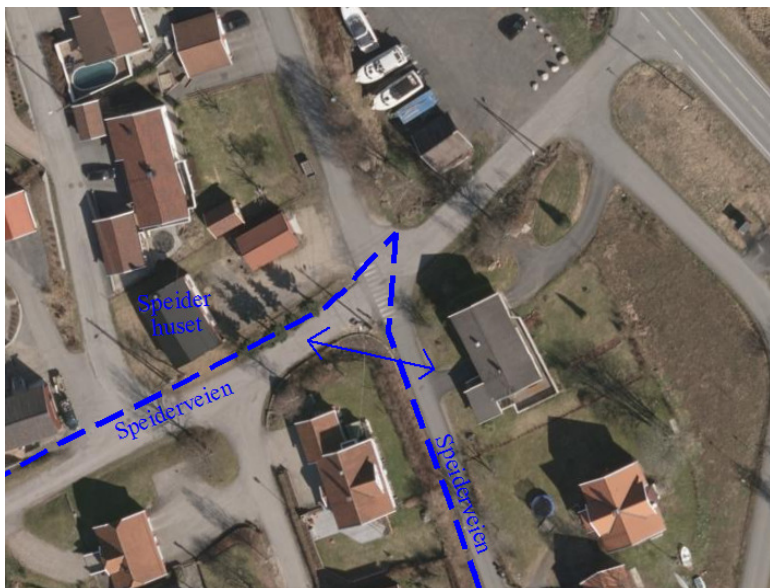
4.8 Trafikkforhold



Det er adkomst til planområdets østre del via Speiderveien som tar av fra Birkelandsveien (Fv 402) 60m øst for planområdet. Til områdets vestre del er det adkomst fra Tveiteveien (Fv 256) via Hauane-veien. Disse to veiene er forbundet med gangvei men sperret for biltrafikk.

Det er en viktig vurdering hvordan man skal lede kjøremønsteret fra de nye tomtene i planen. Enten via Speiderveien eller via Hauaneveien.

Birkelandsveien er nylig oppgradert med gang og sykkelvei, men hovedsakelig blir Speiderveien brukt som hovedåre for lokale myke trafikanter som skal innover mot sentrum eller til skolen sør for området. Speiderveien krysser seg selv på et punkt. Dette krysset er lite oversiktlig. Det har skjedd flere nestenulykker med syklende og kjørende.



Frisiktlinja tegnet inn på kartfiguren til venstre viser frisikt 10m før krysset fra begge kanter. Frisikten ved krysset er ikke lett å utbedre uten å gjøre inngrep i privat hage. I tillegg er dette et X kryss og ikke er «+» kryss. Det er derfor betenkelig å øke trafikkmengden gjennom dette krysset. Speiderveien er smal; 3-3,5m og med trafikken i området er det stor sjans for at bil og en gående/syklende møtes på likt. Veien Hauane holder en høyere standard med 4,5-5m vegbredde og har lav trafikkbetasting da denne er en blindvei inn til boligfeltet. Hauane er således et mye sikrere alternativ for

myke trafikanter. Fra krysset Hauane/Tveiteveien er det gang – og sykkelvei inn mot sentrum og sørover mot skolen. Birkelandsveien har ÅDT på 3500 og Tveiteveien ÅDT på 1250.



Eksisterende kryssløsning og GS vei ved Speiderveien/Birkelandsveien er regulert gjennom reguleringsplan "Gang- og sykkelveg fv.402 Storemyr – Birkeland" planID: 20130003. Birkelandsveien har fartsgrense 50km/t forbi området og er forkjørregulert. Frisikt fra Speiderveien til GS vei er 15x25m. Til Fv. 402 er det 10x85m frisikt. GS vei er nylig bygd og siktsonene er reelle per i dag.



Eksisterende kryssløsning og GS vei ved Hauane/Tveiteveien regulert gjennom reguleringsplan for Valtjønn øst planID: 20100003. Tveiteveien har fartsgrense 40km/t forbi området og er ikke forkjørregulert. Vegen har regulert frisikt på 20x45m inn til Hauane. Frisiktsonen er imidlertid ikke reell per i dag da terreng og vegetasjon på tomt 87/106 hindrer frisikt (se bilde under). Fra Hauane er

det 4x20m frisikt til gangvei og Tveiteveien. Planlegger har fått opplyst at denne fylkeskommunale veistrekningen nå skal oppgraderes med tanke på myke trafikanter.



Sett fra Tveiteveien 45m før avkjøring til Hauane. Frisikt på 20x45m er ikke reell gjennom tomt/hageareal på 87/106



Krysset Hauane/Tveiteveien. Frisiktsone på 4x20m fra Hauane til GS vei er reell per i dag.

4.9 Universell tilgjengelighet

Hele området er ganske flatt og oppfyller per i dag kravene til universell tilgjengelighet. Dette gjelder også stigningsforhold på adkomsten både via Hauane og Speiderveien.

4.10 Teknisk infrastruktur

Det er ført frem strøm og offentlige vann og avløpsledninger til området.

4.11 Grunnforhold

Grunnfjellet i området består av diorittisk til granittisk gneis ifølge berggrunnskart fra NGU. Dette er harde og næringsfattige bergarter. Hele området har bunnmorene med stedvis stor mektighet. Eksakt dybde i utbyggingsområde er uvisst. Det er solid jordmonn over morenen i hele utbyggingsområdet. Grunnen er stabil og det er ingen fare for masseutglidning eller ras.

4.12 Støyforhold

Trafikken på Birkelandsveien genererer noe støy som påvirker området. Internt er hastigheten lav og generer lite støy.

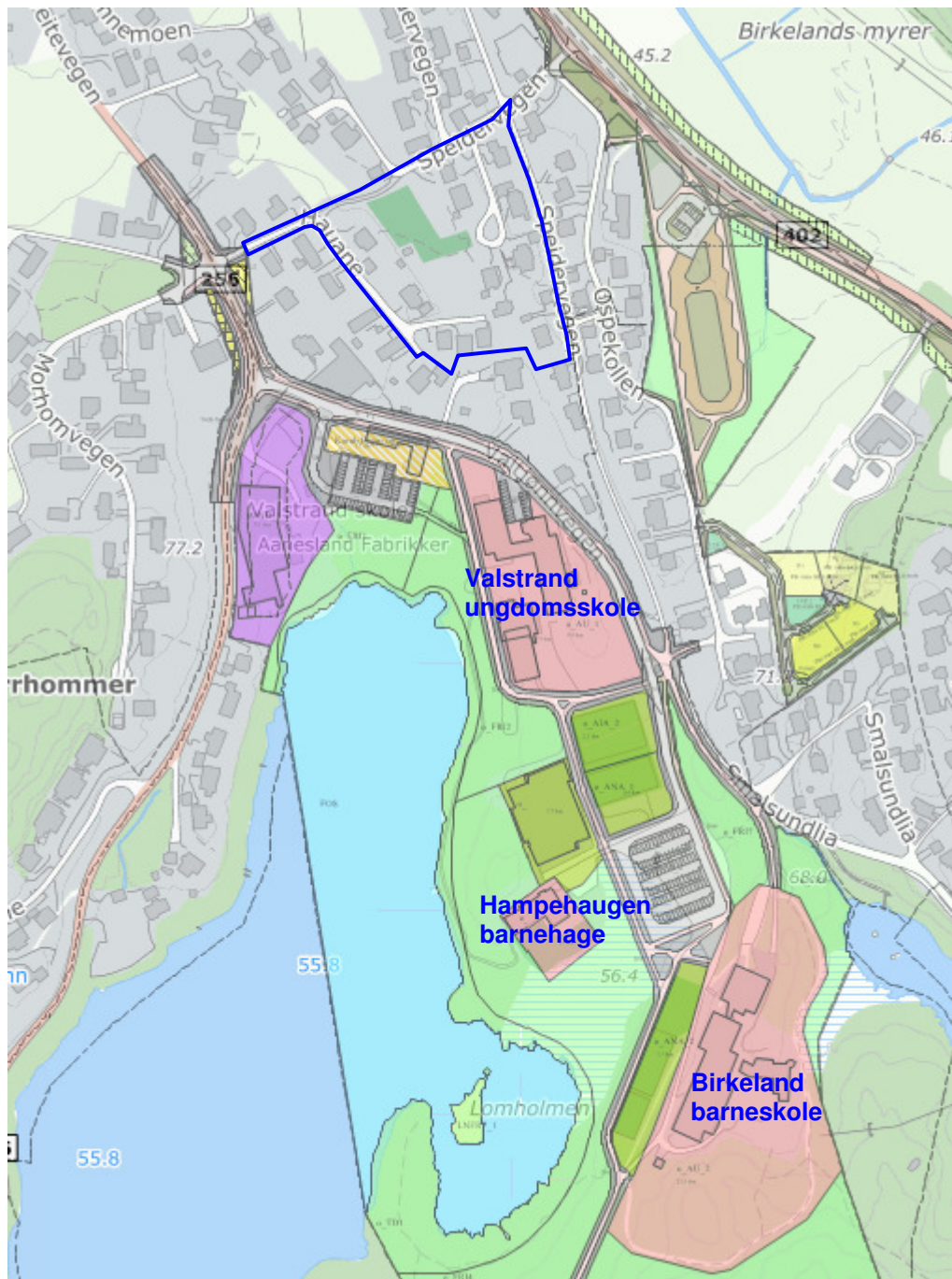
4.13 Forurensning

Det er ikke kjente forurensningskilder i området (i grunnen, sjøen, lukt, støy eller partikulært). Området er ikke registrert med radonfare i aktsomhetskart fra NGU.

4.14 Landbruk

Utbyggingsområdet har tidligere vært åker som hørte til gårdsbruket 87/2 nord for området. Etter at boligområdene ble bygget ut har det imidlertid ikke vært drift av åkeren da den ble for inneklemt i boligfeltet. Teigen ble skilt ut i nyere tid og oppkjøpt av nåværende eier med status som fremtidig boligområde i kommuneplan. Per i dag er det således ingen landbruksinteresser i området.

4.15 Sosial infrastruktur



Barnehage, barneskole og ungdomsskole ligger samlet i et område på østside av Valetjønn, sør for planområdet. Gangforbindelse via Hauane til Tveiteveien. Herfra er det gang- og sykkelvei videre til Valtjønnveien der GS vegene fordeler seg i et nett til alle institusjonene. Gangavstand fra utbyggingsområde i planområde:

- Hampehaugen barnehage: 600m
- Birkeland barneskole: 650m
- Valstrand ungdomsskole: 300m

For øvrig bruker østre deler av feltet Speiderveien som gangtilkomst til skolene. Videregående skole finnes ikke i Birkeland. For kollektiv transport er det bussforbindelser fra Tveiteveien og Birkelandsveien like ved boligområdet.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget legger opp til en høy utnyttelse med inntil 8 boenheter med tilhørende adkomstveg og infrastruktur i det ubebygde området. Boligene vil fortrinnsvis bli tofamilieboliger men eneboliger kan også bli aktuelt. Adkomstvegen til de nye boligene legges fra Hauane som er vurdert til å være den sikreste adkomstvegen. Eksisterende boliger i området reguleres til frittliggende småhusbebyggelse og arealbruken ”bekreftes” gjennom planforslaget. Utbyggingsområdet på 3767,5 m² er i sin helhet regulert til utbyggingsformål.

5.2 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, BFS

I utbyggingsområdet 87/361 reguleres det for inntil 8 boenheter med tilhørende adkomstveg og infrastruktur. Boligene vil fortrinnsvis bli tofamilieboliger, men eneboliger kan også bli aktuelt. Dersom det bygges enebolig, utgjør denne 2 boenheter. Dette er klargjort i bestemmelsene. I BFS 1 (1,36daa) tillates det inntil fire boenheter og i BFS 2 og 3 (0,76daa & & 0,715daa) tillates det inntil to boenheter. Alle tomtene har maksimal planeringshøyde på kote 59.

Boligene tillates oppført i inntil 2 etasjer med mønehøyde maksimalt 7,2m ved saltak og 6,5m ved flatt tak. Bebyggelsen skal i hovedsak oppføres som trehus-bebyggelse, mens andre materialer kan være synlige i fasadene, f.eks. grunnmurer eller deler av fasadene i naturstein, tegl, mur eller betong. Det foreslås BYA på 100m² per boenhetene inklusive garasjer, eksklusiv parkering på terreng.

For de eksisterende boligene i området er det satt bestemmelse om maksimalt tillatt prosent bebygd areal, %-BYA = 30% eksklusiv parkering på terreng. Eksisterende bygninger skal ha valmet tak eller saltak. Maksimal mønehøyde er 7,5m.

5.3 Lekeplass, f_BLK

Sentralt i området er eksisterende nær-lekeplass regulert til lekeplass med et lite tilleggsareal i forhold til dagens areal, totalt 240m². Denne skal ha sandkasse, to godkjente lekeapparater samt sitteplasser og betjene de minste barna i området. Lekeplassen skal tilfredsstille kravene for tilgjengelighet for alle, og opparbeides etter prinsippene for universell utforming. Det er adkomst til lekeplassen både fra Hauane og Speiderveien.

5.4 Boligmiljø/bokvalitet

Boligene vil ligge sentralt i Birkenes og boligfeltet på Hauane med kort vei til barnehage, skole og fritidsaktiviteter ved Valetjønn. Til sentrum i Birkenes er det rundt 500m gangavstand. Forbindelsen via Hauane til gang- og sykkelvei nettet i Birkenes er kort og kollektivtransport finnes i umiddelbar nærhet til feltet. Boligene er i hovedsak nordøstvendte. De vil få gode solforhold på formiddagen og også på ettermiddag/kveld da terrenget i sørvestlig til nordvestlig retning ikke stiger så mye at det tar hele soleksponeringen. Totalt vurderes utbyggingen til å få en høy bokvalitet med sterk sosial profil og vil kunne bebos av mennesker i alle livssituasjoner.

5.5 Parkering

Det er satt krav om 2 parkeringsplasser per boenhet. Det er satt av nok areal for parkering på terreng eller etablering av garasjer på hver tomt. Dersom det bygges garasje inngår denne i total BYA for tomta.

5.6 Trafikkløsning

Hauane skal være eneste adkomstvei for de nye boligene. Gangveien mellom Hauane og Speiderveien rettes ut, breddeutvides til 5m og omreguleres til kjørevei fram til avkjøring til de nye boligene. Forbindelsen med Speiderveien beholdes som GS vei og stenges for biltrafikk. Adkomsten til de nye boligene legges på østsida av utbyggingsområdet som blindvei med vendehammer inn til sørligste tomt. Vegen skal bygges i 3,5m bredde og vil bli flat. Offentlig gangvei reguleres fra enden av vendehammeren og til felles lekeplass i planforslaget. Langs Hauane reguleres etablert langsgående parkeringsstripe ved 87/122 til offentlig parkeringsplass for å bekrefte etablert arealbruk. For øvrig reguleres Speiderveien og Hauane slik de ligger i dag.

Vurderinger av vegforhold, frisikt ved krysset Hauane/Tveiteveien, samt trafikkøkning, blir behandlet i kap. 6.8

5.7 Universell utforming

Området for utbygging er tilnærmet flatt og alle de nye boligene og adkomstene skal tilfredsstille kravene for tilgjengelighet for alle og opparbeides etter prinsippene om universell utforming. Dette gjelder også lekeplassen.

5.8 Kollektivtilbud

Kollektivholdeplass ligger i umiddelbar nærhet til boligfeltet både ved Tveiteveien og Birkelandsveien.

5.9 VA, strøm og avfall

Vann og avløp er ført frem til området. Ny boligbebyggelse, skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsanlegg. Før det gis igangsettingstillatelse til bygging av boligbebyggelse skal det foreligge plan for tilkøpling til vannforsyning og avløp. Planen skal godkjennes av kommunen. Det er ført frem strøm til område, ved behov for etablering av ny trafo vil Agder Energi gjøre dette i tilknytning til utbyggingen av område. Det er ikke lenger praksis å regulere inn areal for etablering av trafo i planforslag. Alternativ oppvarming i form av varmpumpe og eller vannbåren varme, kan legges til luft eller jord innen planområdet. Planlagte veger med vendehammer oppfyller krav til renovasjonsbil (liten lastebil) og oppstilling av søppeldunker vil skje på den enkelte tomt.

Avbøtende tiltak, løsninger ROS

Fare for ulykke med myke trafikanter ved uoversiktlig kryss ved Speiderveien. Hauane er valgt som eneste adkomstvei for nye boliger i området og krysset får dermed ikke økt belastning. Utbyggingsområdet brukes i dag av barn i området til lek, ballspill og fritidsaktiviteter samt rekreasjon med grillplass og lehus. Det er ikke regulert erstatningsareal for bruken. Se utdypende diskusjon av resultatene fra ROS-analysen i kap. 6.11.

5.10 Rekkefølgebestemmelser

Det er stilt rekkefølgekrav til plan for tilkøpling til vannforsyning og avløp før igangsettingstillatelse til bygging av BFS gis, samt krav til hvilke deler av infrastrukturen som skal være opparbeidet før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis til boligene.

6. Vurderinger og konsekvenser av planen

De viktigste allmenne hensynene/interessene i dette området er:

- 1) Trafikksikkerhet
- 2) Trygg skolevei
- 3) Landskap og estetikk
- 4) Barns interesser og sosial infrastruktur

6.1 Overordnede planer

Den ubebygde delen av Hauane er lagt ut som fremtidig boligområde på kommuneplan. Øvrig planområde er eksisterende boligområde. Planforslaget er i så måte i trå med overordnet plan og bygger opp om intensjonen i KP om å fortette sentrumsområder og eksisterende boligfelt. Planforslaget underordner seg bestemmelsene i kommuneplanen når det gjelder utbyggingsvolum, herunder mønehøyde, kravet til parkering og størrelse på byggene. Når det gjelder takform har vi mottatt signaler om at det i Birkeland vil bli innført forbud mot flate tak. Dette forbudet mener planlegger ikke kan være et fremtidsrettet og hensiktsmessig grep å vedta. Dette vil hindre en naturlig variasjon i og folks ønske om byggestetikk, samt vil være virkemiddel for å gjøre bebyggelsen lavere av omsyn til omkringliggende bebyggelse. Dette kan ikke være hensiktsmessig, og er derfor ikke tatt hensyn til i planforslaget.

I gjeldende reguleringsplan for «Birkeland Sør» fra 1978, Planid 19780003, er arealet regulert til jordbruk. Utbyggingsområdet var tidligere åker som hørte til gårdbruket 87/2 nord for planområdet. Etter at boligområdene ble bygget ut har det imidlertid ikke vært drift av åkeren da den ble for inneklemt i boligfeltet. Teigen ble skilt ut i nyere tid og oppkjøpt av nåværende eier med status som fremtidig boligområde i kommuneplan. Gjeldende reguleringsplan er således utdatert i forhold til føringer i kommuneplanen. Vi anser dermed at planforslaget ikke kommer i konflikt med gjeldende reguleringsplan.

6.2 Landskap og estetikk

Utbyggingsområde ligger som en ubrukt lomme i et eksisterende boligfelt og utbyggingen vil således ikke forandre landskapsbildet i det store landskapsbildet. Alle tomtene vil få ryggdekning i bakenforliggende stigende terreng og bebyggelse.

Eksisterende boligfelt har store frittliggende eneboliger i opptil to fulle etasjer, enten med saltak eller halvvalma tak. Sammenhengende tofamleboliger vil således skille seg noe ut i feltet, men ikke vesentlig. De nye boligene vil ha volum og høyde tilsvarende eksisterende bebyggelse og i hovedsak oppføres som trehus. Det åpnes for bruk av flatt tak i tillegg til saltak i reguleringsbestemmelsene for de nye boligene. Dette vil skape en kontrast i boligfeltet men også minske høyden av byggene for den nærmeste bebyggelsen innen planområdet. Planlegger mener feltet tåler denne variasjonen.

Eksisterende boliger i området er stort sett hvite eller lys grå. For de nye boligene er det ikke satt bestemmelser om fargevalg. Selv om de fleste husene fra før er hvite finnes det variasjoner det med gule og røde hus og planlegger mener fargevalg ved den nye bebyggelsen kan tåle en viss individuell frihet.

Skråfoto av planområde fra sør, utbyggingsområdet antyda med rødt.



Skråfoto av planområde fra vest, utbyggingsområdet antyda med rødt.





Adkomstvegen til de nye boligene vil bli liggende langs terrengspranget på vestsida av utbyggingsområdet og således tilbaketrukket langs eksisterende terrengformasjoner i området.

Totalt vurderes landskapsinngrepene i planforslaget til å være små og forandring i landskapsvirkningen og fjernvirkningen som svært liten.

6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjente fornminner innen planområdet fra før. Det er potensial for slike og arkeologiske undersøkelser fra Fylkeskommunens Kulturminnevern skal utføres innen planen kan sluttgodkjennes. Aktsomhetsparagrafen er tatt med i bestemmelsene.

6.4 Natur- og ressursgrunnet, Naturmangfold

Hele Birkeland inngår i verneplan for Tovdalsvassdraget, planforslaget som er del av et større etablert boligområde får likevel ingen konsekvenser for intensjonene i verneplanen. Det er ikke registrert rødlista arter i området, men en del fremmede arter som hagelupin og rynkerose. For øvrig er det ikke kjente særskilte naturverdier innen planområdet. I forbindelse med feltarbeid har planlegger ikke funnet forekomster av spesiell verdi. Det er foretatt undersøkelse av tilgjengelig informasjon og registreringer i område i den utvidede Naturbasen, herunder Artsdatabanken – rødlista arter, prioriterte naturtyper og Rovbasen, Skog og landskap og temakart fra NGU og Arealis er sjekket opp mot planområdet. Det kom ikke fram ny eller kjent tilgjengelig kunnskap som er i strid med Naturmangfoldslovens formål eller forvaltningsmål (Kap. II, §§4-14).

6.5 Trafikkforhold

Som påpekt i kap 4.8 er valg av adkomstveg til de nye boligene et sentralt spørsmål i planen. Dette har blitt diskutert med kommunen i planprosessen og en har kommet til Hauane er det absolutt beste alternativet i forhold til trafiksikkerhet, særlig med tanke på myke trafikanter. Det uoversiktlige krysset ved Speiderveien vil således ikke bli påført økt trafikkbelastning. Hauane har ikke gjennomgangstrafikk og betjener kun 12 boliger fra før. Vegen er relativt bred; 4,5-5m og har tilfredsstillende kurvatur og stigningsforhold. Strekningen langs dagens GS vei mellom Hauane og Speiderveien som kobles til Hauane er rettet ut i forhold til dagens situasjon og breddeutvidet til 5m fram til den svinger seg inn langs utbyggingsområde hvor den planlegges i 3,5m vegbredde. Stenging av Speiderveien ved dette punktet vil føre til at de fire boligene 87/152, 87/156, 21B og 21C nord for planområdet også får omlagt adkomst til Hauane. Dette vil gi en ytterligere avlastning av det trafikkfarlige krysset ved Speiderveien.

Krysset ved Tveitevegen har tilfredsstillende frisikt fra Hauane men frisikten fra Tveitevegen som ikke er forkjørsregulert per i dag har ikke tilfredsstillende frisikt mot Hauane. Dette ble også påpekt fra beboer av 87/105 ved krysset. Siktzone er imidlertid tilfredsstillende regulert gjennom gjeldende reguleringsplan for Valtjønn øst planID: 20100003 og tiltak for opparbeidelse er hjemlet i denne planen. Planlegger bekjent er arbeidet med å utbedre siktforholdene allerede begynt. Ytterligere regulering av krysset anses således ikke som nødvendig i planforslaget.

For myke trafikanter vurderes tilkomst til GS-nett som tilfredsstillende via Hauane, vegen er bred nok til at en bilist og en gående kan møtes uten problemer. Fra Tveitevegen brer GS nettet seg mot skoleområdet ved Valetjønn og innover mot sentrum. Det er også GS vei langs Birkelandsveien. Forutsatt at Tveiteveien enten forkjørsreguleres eller at frisikten mot Hauane opparbeides iht. gjeldende plan, anses planforslaget å ha en sterk profil for myke trafikanter og vil opprettholde sikker skolevei.

6.6 Barns interesser og sosial infrastruktur

Boligtomtene i planforslaget skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle, ligger meget sentralt til i Birkenes og er således godt egnet til barnefamilier. Barnehage (Hampehaugen), barneskole (Birkeland skole) og ungdomsskole (Valstrand skole) ligger samlet i et område på østsida av Valetjønn sør for planområdet. Det er kort gangavstand. Se diskusjon av forhold for myke trafikanter og sikker skolevei i forrige kap. Planlegger forutsetter at barnehagene og skolene har nok kapasitet til antallet nye boenheter i planforslaget. Dersom Hampehaugen ikke har det vil barn i området ha tilgang på bl.a. kommunale barnehager i sentrum. Kollektivanlegg ligger i umiddelbar nærhet til planområdet ved Tveiteveien og Birkelandsveien.

Utbyggingsområdet 87/361 er midlertidig tatt i bruk til barns lek i området. Det er opparbeidet sandvolleyballbane, satt opp fotballmål og andre lekeapparater (se bilde i kap om dagens arealbruk

samt skråfoto av området). Barnerepresentanten i kommunen har i innspill krevd at det skal stilles fullverdig erstatningsareal gjennom planforslaget. Intensjonen i KP har imidlertid hele tiden vært å bruke området til boligområde og alle var innforstått med at annektering til lek og rekreasjon var midlertidig. Planlegger mener derfor at den midlertidige bruken av området til barns lek ikke faller inn under rikspolitiske retningslinjer punkt 5 og det er ikke stilt erstatningsareal gjennom planforslaget. Tilfredsstillende leke- sports- og aktivitetsarealer finnes i tilstrekkelig grad og i umiddelbar nærhet ved skoleområdet ved Valetjønn. Det anses således som tilstrekkelig med nærlekeklassen for de minste barna som er regulert i planforslaget for å sikre barns interesser i forhold til lekeområder.

6.7 Rekreasjon og friluftsområde

Utbyggingsområdet er midlertidig tatt i bruk til rekreasjon og lokalt sosialt samlingspunkt med grillplass og lehus. Området vil miste denne funksjonen som følge av planforslaget. Argumentasjon blir den samme som for midlertidig bruk til barns lek i utbyggingsområdet. Friluftsinnteresser finnes ikke i planområdet.

6.8 Uteområder

Tomtene er planlagt store nok til å få tilstrekkelig godt uteoppholdsareal. Uteområdene er i hovedsak nordøstvendte og vil få gode solforhold på formiddagen men også på ettermiddag/kveld da terrenget i sørvestlig retning ikke stiger så mye at det tar hele eksponeringen. Utsikten nordøstover mot Nordåsen og Seljeåsen er god.

6.9 Universell tilgjengelighet

Planen anses å ha tilfredsstillende og sterk profil i forhold til universell utforming. Se kap. 5.7.

6.10 Energibehov

Energibehovet vil bli løst ved bruk av strøm, vedfyring og eller varmepumpe. Det kan legges varmepumpe til luft eller jord innen planområdet.

6.11 ROS

I det videre foretas en oppsummering og vurdering av tiltak for relevante tema funnet ved vedlagt ROS analyse samt forhold påpekt ved innspill.

Grønn kategori (trenger ikke særskilte tiltak i plankart eller bestemmelser)

- 8- Vindeksponering
- 20 - Brann, ambulanse, politi – kun 1 adkomstveg
- 30 - Støy og støv – Fra Birkelandsveien, ikke presserende, (lav hastighet-lite støy og støv)
- 39 - Planforslag kan medføre støy og støv fra trafikk
- 44 - Glatte veger kan føre til ulykker som stenger vegen til området
- 45 - Ulykke i av- og påkjøring

Gul kategori (omtales særskilt i planomtalen)

- 26 – Rekreasjonsområde; Utbyggingsområde brukes i dag til rekreasjon med grillplass/ benker
- 46 – Ulykke med gående/syklende; Uoversiktlig kryss med myke trafikanter på Speiderveien. Smal adkomstvei (Speiderveien)

Rød kategori (omtales særskilt i planomtalen)

- 17 – Knutepunkt; Uoversiktlig kryss med myke trafikanter på Speiderveien vil få økt belastning om adkomsten legges via Speiderveien
- 25 – Område for lek, idrett; Utbyggingsområde brukes i dag til lek for barn og unge

6.11.1 Naturgitte risikoforhold

Planlagte tiltak vil ikke medføre fare eller risiko for masseutglidning, ras eller erosjon. Området er heller ikke spesielt utsatt for, vind eller luftforurensing. Området er ikke registrert med radonfare, dette ivaretas uansett gjennom byggeforskriftene, TEK 10 ved utbygging.

6.11.2 Menneskeskapte risikoforhold

Tap av område til lek/idrett og rekreasjonsområde er behandlet i kap. 6.6 og 6.7. Hensyn til uoversiktlig kryss med myke trafikanter på Speiderveien er ivaretatt og behandlet i kap 6.5.

Fylkesmannen ber i innspill om at det foretas en særskilt vurdering av støy for planforslaget. Utbyggingen i området vil ikke føre til vesentlig høyere generering av støy men området blir påvirket av støy fra Birkelandsveien. Avstanden til vegen er omkring 150m. Eksisterende boligbebyggelse med tilhørende anlegg og beplantning som ligger nærmere denne vegen opplever ikke støyproblematikk fra Birkelandsveien i dag og skjerner planområdet aktive del. Planlegger mener på bakgrunn av dette at det ikke er behov for nærmere utredning av støyproblematikk.

Nærmeste brannstasjon ligger i sentrum av Birkenes ca 1,5km avstand langs vei. Utrykkingstid vil være meget kort. Det er tilgang på vann fra kommunalt vannverk til slokningsarbeid. Det er tilgang til området fra flere alternative veier. Åkeren på 87/2 like nord for planområdet anses som egnet areal ved behov for helikopterlanding. Kommunen må vurdere behovet for å endre sine beredskaps- eller kriseplaner, og justere eller utarbeide tiltakskort til bruk i forbindelse med uønskede hendelser.

6.12 Landbruk

Utbyggingsområdet har tidligere vært åker som hørte til gårdbruket 87/2 nord for området. Etter at boligområdene ble bygget ut har det imidlertid ikke vært drift av åkeren da den ble for innklemmt i boligfeltet. Teigen ble skilt ut i nyere tid og oppkjøpt av nåværende eier med status som fremtidig boligområde i kommuneplan. Per i dag er det således ingen landbruksinteresser i området og planforslaget vurderes til ikke å ha negativ virkning på skog eller mark med dyrkningspotensiale. Ei heller potensiell beitemark.

6.13 Teknisk infrastruktur

Forhold beskrevet i kap. 5.9 anses som tilstrekkelig for å opprettholde en god teknisk infrastruktur.

6.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen og næringsinteresser

Tiltaket vil ha positive konsekvenser for kommunen i form av økt botilbud i egnet boligområde. Birkenes kommune er i vekst og flere innbyggere til kommunen vil virke positivt på næringsinteresser med mer i området.

6.15 Interesse motsetninger og juridiske forhold

Det er ikke kjente juridiske forhold for planområdet eller forhold knyttet til dette.