



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
017/22	Planutvalget	PS	27.04.2022

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Mari Coward	PlanID-20210002, PlanType-31, K2-L12, GNR-28/1	21/975

Detaljregulering for Vassbotn - førstegangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 at forslag til detaljregulering for Vassbotn (planID 20210002) med plankart, bestemmelser og beskrivelse, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

PlandokVassbotn060422

BestemmelserVassbotn060422

RegplanVassbotn060422

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Vassboten aenett

Innspill til melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for Vassbotn hyttefelt del av 28_1 i Birkenes kommune

Innspill til oppstart av reguleringsarbeid i Birkenes kommune Vassbotn hyttefelt gnrbnr 28_1
MATTILSYNETS INNSPILL TIL OPPSTART REGULERINGSARBEID FOR VASSBOTN HYTTEFELT Plan ID 20210002

Tekniskplan Vassbotn hyttefelt

Vassbotn - 3145.22.C1 - Situasjonsplan

Vassbotn - 3145.22.C2 - Plan og profil

Vassbotn - 3145.22.C3 - Plan og profil

Vassbotn - 3145.22.C4 - Plan og profil

Vassbotn - 3145.22.C5 - Plan og profil

Vassbotn - 3145.22.C6 - Plan og profil

Vassbotn - 3145.22.H1 - Situasjonsplan

Vassbotn - 3145.22.H2 - Plan og profil

Vassbotn - 3145.22.H3 - Plan og profil

Vassbotn - 3145.22.H4 - Plan og profil

Vassbotn - 3145.22.H5 - Plan og profil

Planutvalget - 017/22

PL - behandling:

Avstemning: Vedtatt enstemmig med 9 stemmer.

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble endret redaksjonelt etter behandling i møte og etter protokoll først var offentliggjort. «Kommunestyret» ble endret til «planutvalget».

PL - vedtak:

Planutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 at forslag til detaljregulering for Vassbotn (planID 20210002) med plankart, bestemmelser og beskrivelse, legges ut til offentlig ettersyn.

[Link til andre dokumenter](#)

Saksopplysninger:

Saksfremlegget gir en oppsummering av planens hovedinnhold, forhold til gjeldende planer og planprosessen. Det vises til planbeskrivelsen for utdypende vurderinger og utredninger som ligger til grunn for planforslaget.

Bakgrunn:

AT Skog har på vegne av grunneier Martin Ivarson utarbeidet et forslag til detaljregulering for hyttefelt på Vassbotn ved Ogge. Planen omfatter deler av gnr. 28 bnr. 1. Planforslaget legger til rette for at det kan oppføres 32 fritidsboliger, med tilhørende ny infrastruktur og sanitæranlegg med høy standard. I tillegg legger planforslaget til rette for kanoslipp ved Ogge.

Planforslaget som foreligger til behandling, består av:

- Plankart datert 06.04.2022
- Reguleringsbestemmelser datert 06.04.2022
- Planbeskrivelse
- Teknisk plan
- Snitt- og profiltegninger for veiløsning

Forhold til overordnede planer:

Planforslaget er delvis i tråd med kommuneplanens arealdel (planID 20170005). Området er avsatt til fritidsbebyggelse der planforslaget regulerer til fritidsbolig mens ny adkomst til området ligger innenfor LNF-formål. Det er ingen reguleringsplaner eller andre pågående planarbeid i området.

Tiltakets forhold til forskrift om konsekvensutredning:

Planarbeidet er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-1 og forskrift om konsekvensutredning.

Planoppstart:

Det ble avholdt oppstartsmøte 26.03.2021 og varslet om oppstart 04.04.2021. Merknadsfrist for innspill i forbindelse med varsel om oppstart ble satt til 01.06.2021, og det kom innspill fra Statsforvalteren i Agder, Agder fylkeskommune, NVE, Agder Energi Nett og Mattilsynet, samt fra nabo Marit Svaland. Innspillene er gjengitt i planbeskrivelsen kapittel 3 med kommentarer fra forslagsstiller. Kommunaldirektøren har ingen ytterligere kommentarer. Videre følger hovedtrekkene i innspillene.

Generelt peker flere innspill på at det er viktig at plassering av hytter og veier i landskapet gjøres så skånsomt som mulig, slik at naturlig terreng og vegetasjon i størst mulig grad kan bevares. Sprenging og terrenginngrep bør begrenses. Det pekes også på at myrområdene og kantvegetasjonen langs Ogge må ivaretas.

I innspillene er det noe skepsis til omfanget av planen, og Agder fylkeskommune anbefaler at det redegjøres for et begrenset antall tomter. Samtidig er flere innspill positive til at planforslaget kan løfte området som friluftstilasjon, spesielt med allment tilgjengelig utslippssted for kano og småbåter. Statsforvalteren peker i sitt innspill på at faresone for flom må utredes og mulighet for sulfidholdig berggrunn må undersøkes.

Mattilsynets kommentarer er hovedsakelig knyttet til VA-planen. Agder Energi Nett skriver i sitt

innspill at dersom det skal gjøres arbeid nærmere enn 30 meter fra høyspentlinjen i området, må de kontaktes.

Vurdering

Byggeplanene:

Planforslaget legger til rette for 32 tomter til fritidsboliger med tilhørende vei, kanoslipp, renseanlegg og lek. Tomtene er gruppert slik at det kan bygges ut etappevis i fem trinn. Hytteområdet vurderes som attraktivt med tanke på nærheten til Ogge, som er et populært område.

Området består i dag av en gård med tilhørende infrastruktur, lokalisert i utkanten av planområdet i øst. I tillegg er det en hytte helt nord ved Ogge, men denne er utenfor planområdet.

Landskap og estetikk:

3D-modellene i planbeskrivelsen viser at plasseringen av hyttene er tilpasset terrenget og skjermet av vegetasjonen, slik at det ikke skapes silhuettvirkninger. Dette vurderer kommunedirektøren som positivt med tanke på dagens friluftsliv i Ogge. Det stilles krav i bestemmelsene til at all graving og sprengning skal utføres skånsomt, og dette følger opp flere innspill.

Planbestemmelsene stiller krav til utforming med maksimal størrelse, farge og materiale. Dette vil sikre en enhetlig utforming av området. Det legges opp til en farge- og materialbruk som skal dempe uttrykket av utbyggingen, naturtoner og ikke-reflekterende tak.

Friluftsliv og barn og unges interesser:

Nærområdet er kartlagt som viktig friluftslivsområde. Området benyttes i dag til friluftsliv, blant annet kjører grunneier skiløype på vinteren. Skiløypen er regulert inn i planforslaget. I tillegg er det avsatt flere friområder og offentlig kanoslipp. Sistnevnte tilrettelegges både for hytteeiere og allmennheten, og følger opp bestemmelse 2.5.13 i kommuneplanens arealdel.

Planforslaget legger til rette for en lekeplass ca. midt i planområdet. Lekeplassen har gode solforhold og kan tilrettelegges med utgangspunkt i de naturelementene som er der i dag. I henhold til rekkefølgebestemmelsene skal lekeplassen oppføres i forbindelse med utbygging av byggetrinn FB_3-FB_5. Kommunedirektøren støtter forslagstillers vurdering om at det ikke er behov for ytterligere

lekeplasser, eller egen lekeplass i tilknytning til første byggetrinn FB_1. Planforslaget tilrettelegger for flere friområder som også kan brukes til lek, og dette vurderer kommunedirektøren er tilstrekkelig for å ivareta barns interesser og mulighet for lek i et hytteområde.

Vei:

Planforslaget bygger på eksisterende veinett i området, men legger til rette for ny adkomst fra fylkesveien. Eksisterende vei helt øst i planområdet kan benyttes som adkomst ved første byggetrinn, og ny vei oppføres i forbindelse med de neste byggetrinnene.

For å sikre allmenn tilgang til den offentlige kanoslippen nord i planområdet, legges det opp til at kommunen overtar ny vei (o_V-1) inn i området og frem til rundkjøringen. Videre reguleres deler av parkeringsplassen til offentlig. Dette tilrettelegger for allmenn tilgang til utslippsstedet for kano og småbåter. Eksisterende kommunal vei gjennom gården øst for planområde gjøres samtidig privat. I tillegg reguleres alle stikkveier inn til hyttene til felles.

Naturmangfold:

Det er gjennomført vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8 til 12. Det er ikke avdekket uopprettelige negative konsekvenser på naturmangfoldet som følger av planforslaget.

Kulturminner:

Agder fylkeskommune har vurdert området i forhold til kunnskap om området, erfaring, digitalt kartgrunnlag, mm, og vurderer at potensialet for å avdekke automatisk freda kulturminner er lav.

Risiko og sårbarhet:

Det er gjennomført en vurdering av risiko og sårbarhet (ROS-analyse) i området (se planbeskrivelsen kapittel 6). Hendelser som omtales er flom, radon, brannvannforsyning, forurensningskilder og forurensing av grunn eller vassdrag. Det konkluderes med at det er lav risiko knyttet til de fleste hendelser i området.

I kommuneplanens arealdel er den nordlige delen av planområdet omfattet av hensynssone for flomfare. I planbeskrivelsen viser forslagsstiller til nyere aktsomhetskart for flom fra NVE, hvor flomsonen er justert slik at den ikke påvirker byggeområdet. Det konkluderes med at det derfor ikke er nødvendig for flomsikringstiltak.

Undersøkelser utført av COWI har påvist sulfidholdig berggrunn i et mindre område i planområdet. Her er det lagt inn hensynssone, og det må utarbeides tiltaksplan dersom det skal gjøres terrenginngrep innenfor dette området.

Kommunedirektøren har vurdert at ROS-analysen som følger saken er tilfredsstillende og har ingen merknader til denne.

Anbefaling

Med bakgrunn i vurderingene ovenfor, anbefaler kommunedirektøren at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er behov for endringer av planforslaget før det sendes på høring.