



DEL AV BUFJELL, MOLLESTAD, BIRKENES KOMMUNE.

19.5.2014 – rev. 02.08.2018

**Reguleringsplanforslag til boligområde på Mollestad
i Birkenes kommune.**

Innhold:

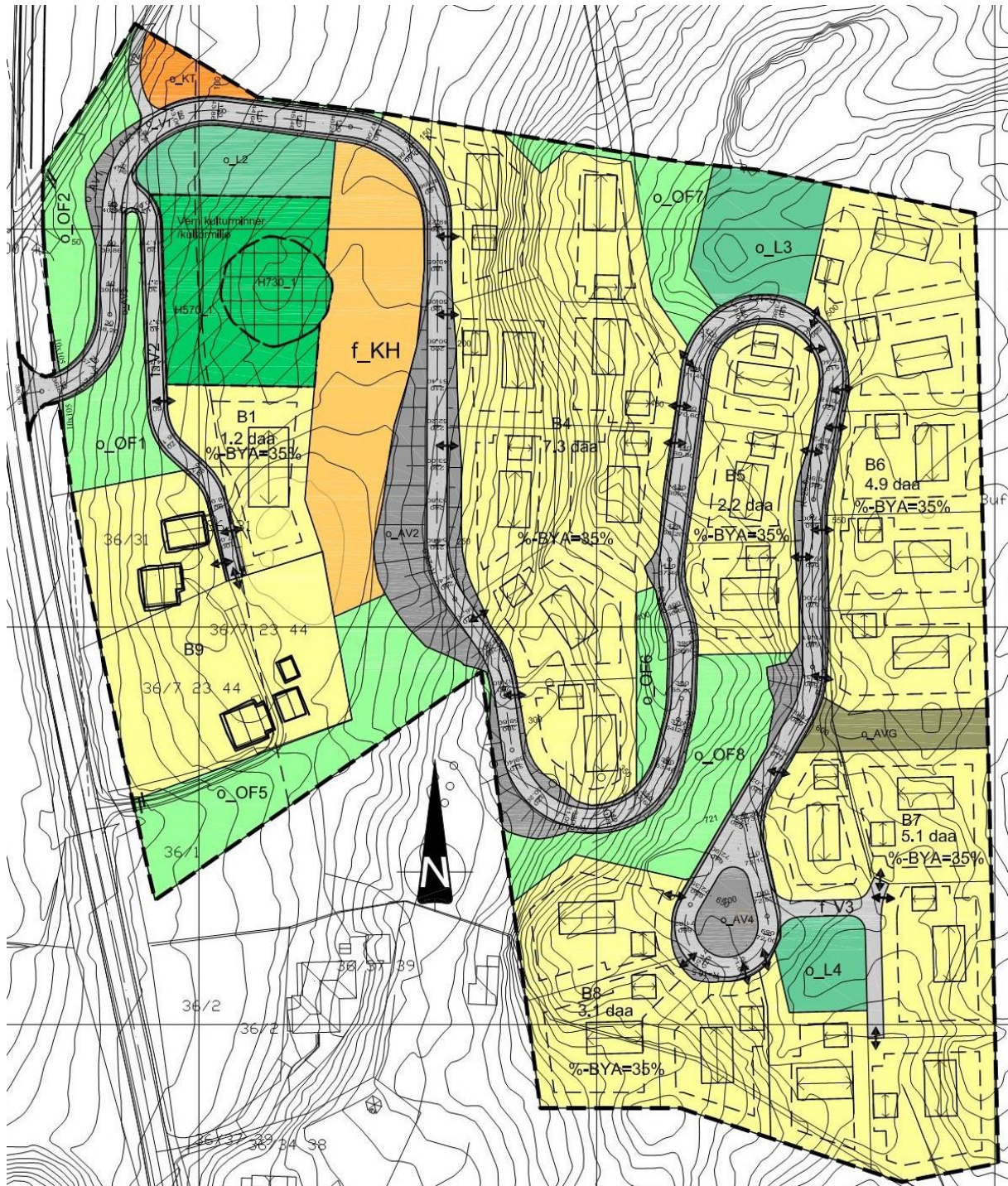
<u>Reguleringsplan</u>	<u>s. 3</u>
<u>Visjonen</u>	<u>s. 4-7</u>
<u>Områdets bruk i dag</u>	<u>s. 8</u>
<u>Kultur og naturlandskap</u>	<u>s. 8</u>
<u>Arealer for fellesskap</u>	<u>s. 9</u>
<u>Bebyggelsen</u>	<u>s. 10-11</u>
<u>Barn og unge i planen</u>	<u>s. 11</u>
<u>Forholdet til kommuneplan</u>	<u>s. 11</u>
<u>Opplysninger om eierforhold, planlegger, arkitekt og utbygger.</u>	<u>s. 12</u>
<u>Oversiktskart og utdrag av gjeldende kommuneplan</u>	<u>s. 12</u>
<u>Melding om påbegynt planarbeid – merknader og kommentarer.</u>	<u>s. 13-15</u>
<u>Risiko og sårbarhetsanalyse.</u>	<u>S. 16-20</u>
<u>Forslag til bestemmelser til reguleringsplanen.</u>	<u>s. 19-24</u>

Som vedlegg til heftet følger:

- **Reguleringsplan i målestokk 1:1000 datert 5.10.2010 og sist revidert 27.10.2010.**
- **Rapport fra grunnundersøkelse, datert 13.9.2017**

Utarbeidet for Heldal Entreprenør AS.

Forslag til reguleringsplan (ikke i målestokk).



DEL AV BUFJELL, MOLLESTAD, BIRKENES KOMMUNE. FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED FORMÅL BOLIGOMRÅDE.

VISJONEN

Visjonen er å skape et boligområde med fellesskapstanken som et viktig moment samtidig som man har den store tomte med sin enebolig.

Bakgrunnen er Trygve Endresen som hadde avtaler om en stor eiendom som ikke egner seg til nærings-/jordbruksdrift, men har en beliggenhet som egner seg ypperlig til eneboligbebyggelse, og hvor det allerede er gitt en åpning i kommunen for boligbygging. Kommuneplanens arealdel har avsatt dette området til boligformål. Trygve Endresen har solgt videre til Heldal Entreprenør AS.

Tomta har en topografi som gjør den godt egnet til å skape et boligområde med vektlegging på fellesskapstanken, med utgangspunkt i at en kan bevare et sentralt område, et dalsøkk midt i området, område L3, med en mulig akebakke fra boligområde B7 og B8 ned til område B4. Dalen egner seg ypperlig som fellesområde, med bebyggelsen omkring.

På toppen av området mellom B4 og B6, avsetter vi arealet til lekeområde L3 sammen med friområde OF7. Her er det plass til både en ball lek om ønskelig og andre aktiviteter som forbindes med fritid og lek.



Område tiltenkt kolonihage

Inne i området, nedre del stikker det inn i området et smalt jorde som er grunnlendt og ligger på morene. Det er i dag ikke pløeydybde, og er derfor dårlig egnet til jordbruk. Vi ønsker imidlertid å fylle på matjord slik at det kan brukes til kolonihage for området (område KH). Vi tenker oss dette arealet regulert som kolonihage – fritidsbebyggelse under rubrikk for bygg og anlegg i de nye reglene for utarbeiding av reguleringsplan. Vi tenker oss dette arealet som et fellesareal med mulighet til inndeling i ideelle teiger for dyrking av blomster og grønnsaker i form av vanlig hagedyrking, og ser for oss at det kan settes opp små veksthus.

Vi mener dette kan skape sosiale koplinger som en ville hatt problemer med å skape om en ikke hadde dette tilbudet.



Dalsøkket midt i planområdet

Mestdelen av bebyggelsen omkring vil få fantastiske kvaliteter med hensyn til utsikt og sol forhold, uten at de av den grunn vil ligge som en silhuett mot omgivelsene.

Tanken fra vår side er å kunne tilby forholdsvis store eneboligtomter til de som vil bo i et litt annerledes boligområde, og plassere tomtene slik at de vil omkranse flere fellesareal som blir attraktivt å bruke felles for eventuelle beboere i området.

En håper selvfølgelig også at de fellesarealene, som skissert, vil gi grobunn for et flott fellesskap mellom beboerne i området. Fellesskapstanken er derfor et viktig moment, mange fellesarealer/friområder godt spredt i området og kolonihage, og vi ser for oss at fellesarealene kan brukes til flere typer aktiviteter. Aktiviteter vi har tenkt på er minigolf, sandlek, samlingsplass med utegrill eller liknende.

Planen viser friområder, lekeområder og areal for kolonihage.



Planen er ikke i målestokk.

Vi tror også at det vil være lett å få fylt opp området med boliger med de tilbudene til fellesareal vi tilbyr samtidig som området ligger litt utenfor de tradisjonelle boligområdene. Vi mener det er viktig å kunne ha valgmulighet mht. hvor vi vil bo. Folk bør ha mulighet for å velge mellom flere steder i et lokalmiljø, og således vil dette området bli et supplement til de andre mulighetene for å etablere seg i Birkenes kommune. Vi mener derfor dette området kan bli et positivt tilskudd til boligbyggingen i kommunen.

Bildene viser et eksempel på en bolig tegnet av Arkitektkontoret Sverre Halvorsen AS



OMRÅDETS BRUK I DAG

Området brukes i dag i mindre grad til litt vedhogst/snauing av vegetasjonen i ytterkant av eiendommen, mens området for øvrig ligger brakk.

Det ligger et jorde i nedre del av området som er blitt registrert som dyrket mark, og er derfor kommentert fra landbruksmyndighetene at kanskje burde bevares. Men dette jordet ligger på morene og er grunnlendt og er dårlig egnet til jordbruk. Utenom dette jordet inneholder området i dag tett vegetasjon av kratt og blandingskog. (se bilde).



Eksempel på vegetasjonsblandingen i området.

Utenfor og i området er det noen få eksisterende eneboliger som koples til boligområdet via veisystemet..

KULTUR OG NATURLANDSKAPET

Det eksisterende kultur og naturlandskap skal i minst mulig grad ødelegges sies det ofte. Dette er vi enige i, og derfor planlegger vi området som skissert.

Kultur og naturlandskapet omkring en utbygging som foreslått vil ikke bli berørt på nevneverdig vis. Landskapet vil fortone seg som i dag. Selve området vil ikke bli nevneverdig synlig fra de vanligste ferdselsårene som brukes i dag bortsett fra ved riksveien.

Vi har plassert veiene og husene på en måte for å kunne gi mulighet for beplanting/nyplanting sammen med eksisterende, og på den måte få en tilnærmet bevaring av hovedtrekkene i det gamle kulturlandskapet. Blant annet bevarer vi deler av et eksisterende jorde for å legge til rette for kolonihager.

AREALER FOR FELLESSKAP

Meget sentralt i tankene om prosjektet er at vi setter av større areal til fellesskapet i form av kolonihage og flere store lekeplasser/friområder. I dette tilfellet er terrenget og kulturlandskapet slik at det er helt naturlig å sette av det angitte dalsøkket midt i området til formål fellesskap. Og ved å beholde en del vegetasjon og hus i ytterkanten kan en beholde hjertet i området til fellesskapet.

Det er mange gode intensjoner og tanker som gjør seg gjeldende når vi ser mulighetene et slikt område har. At bebyggelsen kan omkranse en park med gress slått som en plen, gangstier fra flere åpne plasser og mulighet for samlingsplasser, vil gi området det lille ekstra som ikke er så vanlig i dag.



Vegetasjon, bunnvegetasjon, naturformer i fellesarealet som ønskes bevart.

Videre vil det pga. området topografi være naturlig å ivareta kulturlandskapet på denne måten. I dette området ser vi for oss muligheten for sandkasse, lekeapparat, benker for samtale og hygge.



BEBYGGGELSEN
Ikke i målestokk

Om vi ser på situasjonsplanen og våre intensjoner har vi som mål at bebyggelsen skal styres, med det menes at byggene skal plasseres som angitt med møneretninger iht. angitte bebyggelsesmønstre, og at garasjer får samme takvinkel for hver tomt. Dette tror vi vil kunne skape en harmoni og ro i området, og vil framheve særtrekkene vi ønsker å bevare, bygninger og trær sammen erstatter trærne og heias vegetasjon i dag.

Vi foreslår store tomter, og av den grunn vil det bli en normal stor bolig med en dobbelgarasje i tillegg som vil utgjøre særpreget fra tomt til tomt. Veien og adkomstene til hver bolig gjør at alle boligene har en enkel og kort vei til fellesarealet og fellesskapet.

Vi viser til bestemmelser til en utarbeiding av ny reguleringsplan for området.

BARN OG UNGE I PLANEN.

Vi har valgt å regulere området med store tomter, og pga. områdets topografi er det muligheter for å avsette flere gode arealer for lek og rekreasjon.

De angitte lekeplassene som har fått betegnelsen L har mange fine muligheter for aktiviteter fra mulig akebakke i område OF8 til mulig ball lek i område L3. Ellers har området gode plasser for oppføring av sandlekeplasser.

Alle plassene har en beliggenhet som gjør at en kan komme trinnfritt til områdene fra veien, eller legge til rette for slik adkomst. På denne måten har vi mulighet for å skape universelle lekeplasser, med det menes at en på flere av lekeplassene har mulighet for å komme til deler av plassen fra asfaltert vei uten å gå i trapper.

Videre er det sikret trygg skolevei for barna, og andre som vil spasere til Birkeland sentrum via ny gang og sykkelvei langs riksveien.

FORHOLDET TIL KOMMUNEPLANEN

Hele området er i dagens kommuneplan avsatt til boligformål.

Vi forventer derfor at en ikke gjør om på en allerede forholdsvis ny kommuneplan. I kommuneplanen sies det at det må utarbeides en reguleringsplan for område før en eventuell utbygging av området. Vi ønsker at reguleringsplanen skal legge de føringene vi har skissert i denne beskrivelsen.

Det er viktig at det i gjeldene del av kommunen alltid vil være en vekst i boligbyggingen. Derfor mener vi det er riktig å tilby boliger på flere steder i området rundt Birkeland sentrum.

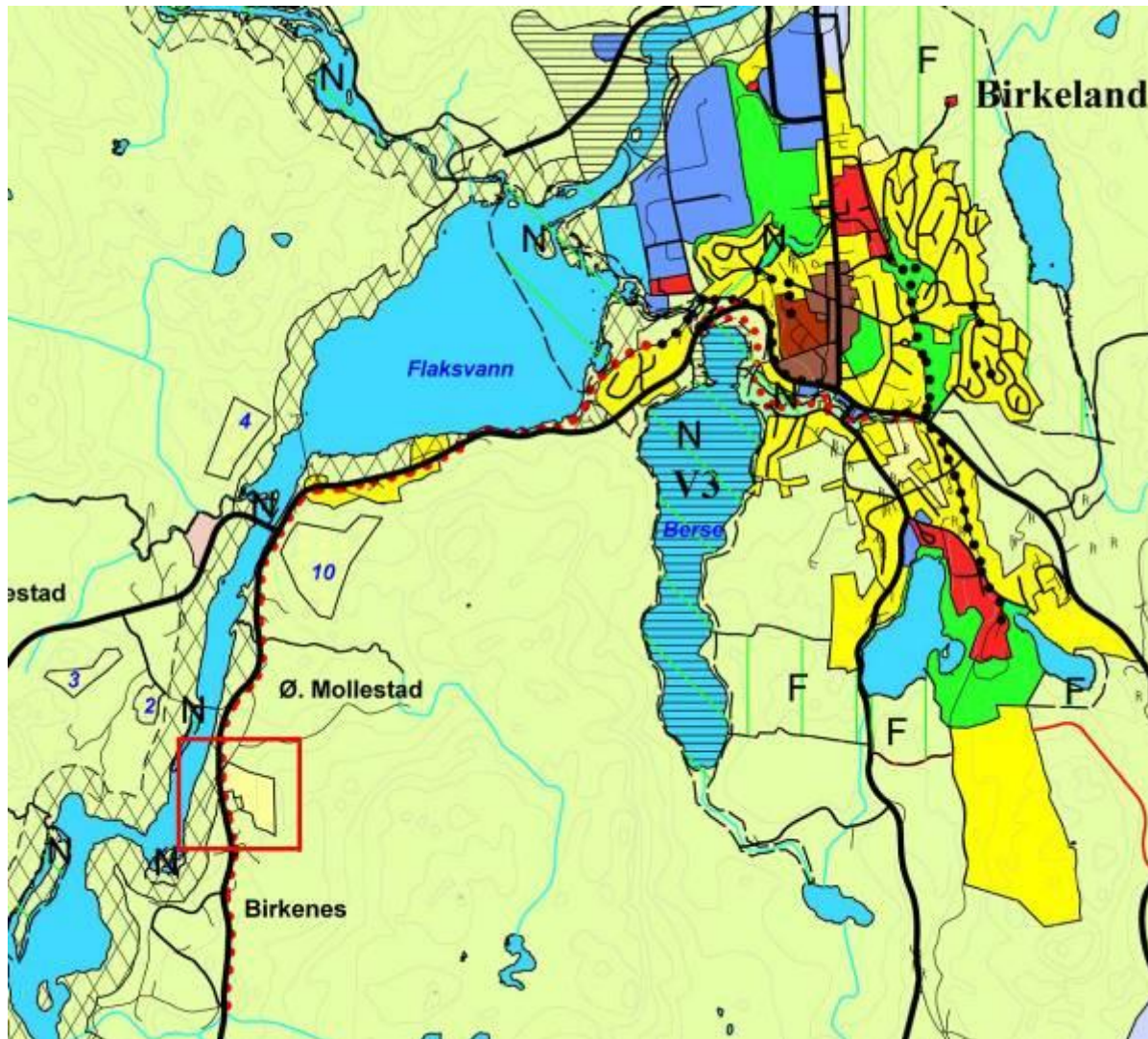
OPPLYSNINGER OM EIERFORHOLD, AKTUELL PLANLEGGER/ARKITEKT OG UTBYGGER

Trygve Endresen i eiendomsfirmaet Tryen AS har avtale om utvikling og utbygging av området, men har solgt denne rettigheten videre til Heldal entreprenør AS. Arkitektkontoret Sverre Halvorsen AS er engasjert av Tryen AS, senere Heldal Entreprenør AS til å stå for regulering og eventuelt arkitekttjenestene i forbindelse med en eventuell utbygging av området.

Det er ikke valgt utbyggere av området i form av entreprenørfirma eller byggefirma.

Oversiktskart som viser området i forhold til omgivelsene. (Ikke i målestokk)

Utdrag av gjeldende kommuneplan. Det er angitt stiplet strek med rødt langs riksveien Gang og sykkelvei helt inn til Birkeland sentrum som er vedtatt skal bygges og er under bygging.



MELDING OM PÅBEGYNT PLANARBEID

Melding om påbegynt planarbeid for Mollestad. Kommentarer til innkomne merknader.

Det ble meldt påbegynt planarbeid 11.04.08.

Jeg viser til korrespondanse og innkomne merknader og vil her gi noen kommentarer til disse.

Vi refererer brevene fra kommunale/fylkeskommunale instanser og naboer, og kommenterer disse innspill med kursivskrift etter hvert brev.

Det er kommet 5 brev i meldingsperioden.

Det ble senere i 2009 sendt ut melding om påbegynt planarbeid for en liten utvidelse uten at det i denne forbindelse er kommet merknader ut over det som allerede var kommentert i første melding.

Statens vegvesen Region Sør skriver i brev datert 23.04.08 at de legger til grunn at eventuell ny avkjørsel utformes etter kravene i Statens vegvesens håndbok 017. Videre at byggegrense er 50 m fra midten på riksveien. De bemerker videre at det må utarbeides et støysonekart som viser grenseverdiene satt i T-1442. Statens vegvesen ønsker ikke at det bygges nye boliger i støyutsatte områder. I forslag til reguleringsplan må det redegjøres for sikker skolevei, og de mener en må ha med rekkefølgebestemmelser som ferdigstiller sikker skolevei før boliger tas i bruk ellers vil vegkontoret vurdere å gå til innsigelse.

Våre kommentarer: Vi vil i planarbeidet utarbeide en støyvurdering og komme med eventuelle tiltak. Adkomsten til området vil planlegges og bygges etter Statens Vegvesens normer. Vi mener at vei adkomsten bør komme på nordsiden av feltet, og ikke på sørsiden som er antydnet i planene for gang-/sykkelvei langs Rv. 41. Mht. sikker skolevei er det allerede planlagt gang-/sykkelvei forbi området fra Birkeland. Det vil iht. kommunen bli bygget gang-/sykkelvei forbi planområdet før først bolig i planområdet er klar for utbygging. Utbygger er blitt enig med Birkenes kommune og Statens vegvesen at utbygger tar på seg kostnadene med forlengelse av sykkelsti ut til boligfeltet, ca. 230 m. Kommunen vil i sykkelstitråsen legge vann og kloakkledning til feltet.

Aust-Agder Fylkeskommune, Fylkesrådmannen skriver i brev datert 07.05.08 er positive til at det tas sikte på å bygge boliger på store tomter, og at det avsettes areal for kolonihager i området. Dette vil gi boligområdet andre verdier enn det som en tradisjonelt finner i nye byggefelt. De vil ellers peke på at det er viktig å legge til rette for barn og unge både i form av lekeplass og ball-løkke samt sikker skolevei, og at det i reguleringsplansammenheng må redegjøres for hvordan en løser dette. Fylkeskommunen finner det nødvendig og foreta arkeologiske undersøkelser i området som vil bli belastet kostnadmessig tiltakshaver og utbygger. De forutsetter at avkjørsel til området planlegges i samråd med Statens vegvesen og at det utarbeides støysonekart som viser trafikkstøy fra riksvei 41.

Våre kommentarer: Vi er innforstått med at det kan finnes minst en gravhaug i området (denne er for øvrig regulert inn), og vil vente med utbyggingen/planleggingen til det er avklart om det finnes flere. Vi vil legge til rette for barn og unge i planleggingen. Det er flotte arealer til lek, og det er flater der en ønsker å legge til rette for kolonihager hvor det også er muligheter til lek for barn og unge.

Aust-Agder fylkeskommune, Kulturminnevern skriver i brev datert 09.05.08 viser til opplysninger om en gravhaug innefor området påvist av grunneier under befaring til området. Ved eventuelt funn av gravhaug er sannsynligheten for ytterligere funn ganske stor,

og i så fall trenger en undersøkelse av hele området. Eventuell registrering vil bli belastet økonomisk tiltakshaver/grunneier, og det er vedlagt brevet et kostnadsoverslag og avtale som skal signeres i forbindelse med utgravingene.

Våre kommentarer: Undersøkelse av området har funnet sted, og det er ikke registrert andre funn utover det som er markert på plankartet og kommentert i bestemmelsene.

Naboer til området, Bjørg Stenslund Tøsse, Lars B Tøsse, Gunhild O Hagestad, Kjell Svaland, Torfinn Løland, Gunnar Dag Svendsen og Karl Ranvald Svendsen skriver i brev datert 14.05.08 at deres overordnede interesse er at området får bevare sin egenart og forbli et vakkert, godt og trygt sted å bo for barn og voksne.

De vil sterkt gå i mot en vei ved gnr/bnr 36/7, den vil kun komme et par meter fra eksisterende bolig som er et over 100 år gammelt bolighus og således etter deres mening verneverdig. Som alternativ foreslår de adkomst til feltet fra Nord. Dette vil gi bedre mulighet for trygg skolevei, mulighet for en busslomme.

De stiller seg positive til store tomter og håper at naturen kan bevares på best mulig måte. De ønsker at det vises respekt for eksisterende kulturlandskap. I den forbindelse vil de spesielt framheve at rennehaver og vakre steingjerder må bevares og beskyttes. Kolonihager/parseller synes som en fin måte å bevare dyrket mark på. De gjør for ordens skyld oppmerksom på at det vedlagte kartet inneholder mange feil.

Våre kommentarer: Vi er enige med naboene at vi ønsker å bevare en egenart. Dette gjør vi ved å planlegge store tomter, som tar opp i seg det spesielle terrenget i området. Vi ønsker å bevare de vakre steingjerder og rennehaver.

Den nye veien inn til området er fra vegkontoret foreslått på det sted naboene ikke vil ha denne veien. Vi er enige med naboene og ønsker å plassere denne lengst nord i området mot Rv.41.

Fylkesmannen i Aust-Agder skriver i brev datert 14.05.08 med innspill fra flere avdelinger hos Fylkesmannen.

Innspill fra Miljøvernavdelingen.

Fylkesmannen innledet brevet med betraktninger omkring knutepunkt Sørlandet og etablering av nye boligområder, men dette er trukket tilbake i et senere brev/mail til oss og kommunen datert 27.05.08, der de bl.a. også beklager ordlyden i uttalelsen. Vi skriver derfor ikke noe mer om dette.

Det skal tas hensyn til barn og unge i planleggingen.

Videre bør det legges til rette for økt trafiksikkerhet både i form av trygg skolevei og interne løsninger i området mht. trafikken.

Støy er også et moment sett i forhold til Rv. 41, og dersom det ikke er tatt hensyn til støy og kravene til dette vil det kunne resultere i innsigelse til planen fra statlige myndigheter

Estetikk er et moment som må tas hensyn til, og det vises til veileder T 1179, Estetikk i plan og byggesaker, og at ny bebyggelse utformes og plasseres etter de premisser landskapet legger.

Innspill fra Landbruksavdelingen.

Landbruksavdelingen ser på Ytterdal som det viktigste jordbruksområdet i Birkenes kommune. Det er derfor vesentlig at det hensynet til jordbruksarealene ivaretas i et langsiktig perspektiv i planleggingen. Landbruksavdelingen stiller krav til buffersoner både for landbruksareal utenfor planen og internt i planen. Sonene må reguleres til landbruks/friluftens formål.

Beredskapsmessige innspill.

Det kreves en ROS analyse for at det ikke skal legges ned innsigelse til planen.

Våre kommentarer:

Som nevnt startet brevet med betraktninger omkring Knutepunkt Sørlandet og nyetablering. Dette avsnitt har fylkesmannen trukket tilbake og beklaget ordlyden.

Det vil i planarbeidet bli utført analyser både for ROS, og miljø, samt at en vil ta hensyn til barn og unge i planleggingen. Mht. skolevei, er det allerede planlagt gang-/sykkelvei forbi området fra Birkeland. Etter avtale med kommunen og Vegvesenet er dette en gang/sykkelsti som betales av utbygger i ca. de siste 230 m til forbi adkomsten til planområdet, og vi har således fått en sikker skolevei for barna mot Birkeland sentrum.

Generelle kommentarer, og henvendelse til kommunen.

Vi stiller oss undrende til noen av kommentarene spesielt fra Fylkesmannen der de ber kommunen om å revurdere om det skal være boliger i dette området. Dette er i etterkant trukket tilbake i mail fra fylkesmannen, og fylkesmannen har samtidig beklaget ordlyden i det som er skrevet.

Det er gjennom en grundig behandling vedtatt en kommuneplan der fylket og fylkesmannen har kommet med uttalelser til en del av områdene som var foreslått skulle være med i kommuneplanen. I følge grunneier var det ikke kommentarer til dette området. Kommentaren var av en slik art i tilfellet, at planen ikke ble tatt ut av kommuneplanen i motsetning til en del andre planforslag.

Vi regner derfor med at kommunen vil stille seg bak kommuneplanens vedtak og aktivt være en medspiller ved det videre arbeid fram mot en reguleringsplan.

Vi vil også kommentere vegkontorets skepsis til området, og krav om sikker skolevei.

Vi har fått forståelse for at det skal opparbeides en gang-/sykkelvei fra Birkeland og forbi dette området. Det er i den senere tid besluttet at denne veien skal bygges til forbi området. Dette er en gang/sykkelsti som betales av utbygger i ca. de siste 230 m til forbi adkomsten til planområdet, og vi har således fått en sikker skolevei for barna mot Birkeland sentrum.



RISIKO OG SÅRBARHETSANALYSE

Analysen er gjennomført med egen sjekklister basert på rundskriv fra DSB. Analysen er basert på foreliggende planforslag. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming med mer, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (henholdsvis konsekvenser for og konsekvenser av planen). Forhold som er med i sjekklister, men ikke er til stede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?" og kun unntaksvis kommentert.

I tillegg til risiko og sårbarhetsvurderingen under, vil vi bemerke at boligene ligger en del høyere enn riksveien, minimum 50 m fra veien, dette gjelder En tomt for 2 mannsbolig samt to eksisterende boliger. Her må det muligens settes opp støytiltak. Det er utført støysmålinger, og Skifjell Invest AS har utarbeidet støysonekart, datert 22.3.2012

I undersøkelsen nedenfor spørres det om sikker adkomst, skolevei etc.

Det er besluttet at gangvei og sykkelsti langs riksveien skal bygges til forbi adkomsten til omsøkte boligområde, og byggearbeidene er igangsatt.

Det betyr at det er sikker skolevei fra gjeldende område og inn til Birkeland når dette området lar seg realisere.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) - kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede.
- Sannsynlig (3) - kan skje av og til; periodisk hendelse (årlig)
- Mindre sannsynlig (2) - kan skje (ikke sannsynlig; ca hvert 10 år)
- Lite sannsynlig (1) - det er en teoretisk sjanse for hendelsen; skjer sjeldnere enn hvert 100 år.

Kriterier for å vurdere **konsekvenser** av uønskede hendelser er delt i:

	Personskade	Miljøskade	Skade på eiendom, forsyning med mer.
1. Ubetydelig	Ingen alvorlig skade	Ingen alvorlig skade	Systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig	Få/små skader	Ikke varig skade	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins.
3. Alvorlig	Behandlingskrevende skader	Midlertidig/behandlingskrevende skade	System settes ut av drift over lengre tid; alvorlig skade på eiendom.
4. Svært alvorlig	Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd.	Langvarig miljøskade	System settes varig ut av drift; uopprettelig skade på eiendom

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvenser er gitt i følgende tabell:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ifht nytte
- Hendelser i grønne felt: Rimelige tiltak gjennomføres

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Uønskede hendelser, konsekvenser og tiltak

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell.

Hendelse/situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/-skred	Ja	1	3		Viser til grunnundersøkelse datert 13.9.2017, utført av Grunnundersøkelser AS
2. Snø-/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Radongass	Ja	2	2		Iht. miljøstatus.no er forekomst usikkert. Bygges iht. PBL - radonsikring
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
6. Vindutsatt	Nei				
7. Nedbørutsatt	Nei				
<i>Natur- og kulturområder. Medfører planen/tiltaket fare for skade på:</i>					
8. Sårbar flora	Nei				
9. Sårbar fauna/fisk	Nei				
10. Verneområder	Nei				
11. Vassdragsområder	Nei				
12. Fornminner (afk)	Nei				
13. Kulturminne/-miljø	Ja	1	2		Kulturminne er ivaretatt i planen med både hensynssone og båndleggingssone.
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:</i>					
14. Vei, bru, knutepunkt	Ja	3	2		Nytt boligfelt og ny avkjørsel medfører noe økt trafikk i adkomst til planområdet. Er ivaretatt med tilstrekkelig frisisiktsoner.
15. Havn, kaianlegg	Nei				
16. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
17. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
18. Kraftforsyning	Nei				
19. Vannforsyning	Nei				
20. Forsvarsområde	Nei				
21. Tilfluktsrom	Nei				
22. Område for idrett/lek	Nei				
23. Rekreasjonsområde	Nei				
24. Vannområde for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					

25. Akutt forurensning	Nei				
26. Permanent forurensning	Nei				
27. Støv og støy; industri	Nei				
28. Støv og støy; trafikk	Ja	3	1		Kun 2 eks. boliger i planforslaget som ligger i gul sone (jfrm. Støysonekart s. 20) Ny bebyggelse ligger utenfor gul sone, og er ivaretatt med byggegrense min. 50 m fra CC vei.
29. Støy; andre kilder	Nei				
30. Forurenset grunn	Nei				
31. Forurensning i sjø/vassdrag	Nei				
32. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
33. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver)	Nei				
34. Avfallsbehandling	Nei				
35. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
36. Fare for akutt forurensning	Nei				
37. Støy og støv fra trafikk	Ja	2	1		Kun 2 eks. boliger i planforslaget. Ingen ytterligere omkringliggende boliger blir berørt.
38. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
39. Forurensning til sjø/vassdrag	Nei				
40. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver)	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
41. Ulykke med farlig gods	Nei				
42. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet</i>					
43. Ulykke i av-/påkjørsler	Ja	2	2		Oversiktig avkjørsel til planområdet med tilstrekkelig frisisiktsoner.
44. Ulykke med gående/syklende	Ja	2	3		Oversiktig avkjørsel til planområdet med tilstrekkelig frisisiktsoner.
45. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold</i>					
46. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål	Nei				
47. Er det potensiell sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
48. Regulerte vannmagasiner med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
49. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				
50. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				

<i>Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring</i>					
51. Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring	Ja	2	4		Normale sikkerhetsprosedyrer ifm. tungtransport inn/ut av byggeplass vil bli gjennomført.
52. Skolebarn ferdes gjennom planområdet	Ja	1	4		Gjelder evt. kun ved avkjørsel til planområdet og ved evt. bygging av gang-/sykkelvei langs Birkelandsveien. Ivaretatt med tilstrekkelig frisiktsoner, samt normale sikkerhetsprosedyrer ifm. tungtransport inn/ut av byggeplass vil bli gjennomført.

Endelig risikovurdering:

Konsekvens- Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig	28	14		
2. Mindre sannsynlig	37	5,43	44	51
1. Lite sannsynlig		13	1	52

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser krever tiltak. Nærmere angitte hendelser er kommentert i ROS matrisen.



FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV BUFJELL, MOLLESTAD. BIRKENES KOMMUNE.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

(SE KOPI AV PLANEN, IKKE MÅLESTOKK, ETTER BESTEMMELSENE.)

1. Generelt

Planområdet disponeres i samsvar med Plan- og bygningsloven til:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1, B4-B9)

Kolonihage (KH)

Lekeplass (L2 – L4)

Øvrig kommunalt teknisk anlegg (KT)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (V1-V3)

Annen veggrunn - teknisk anlegg (AV1-AV4)

Annen veggrunn - grøntareal (AVG)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Friområder (OF1-OF3, OF5-OF8)

§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

Vern av kulturmiljø eller kulturminne

§12-5. Nr. 6 – Hensynssoner

Bevaring kulturmiljø (H570)

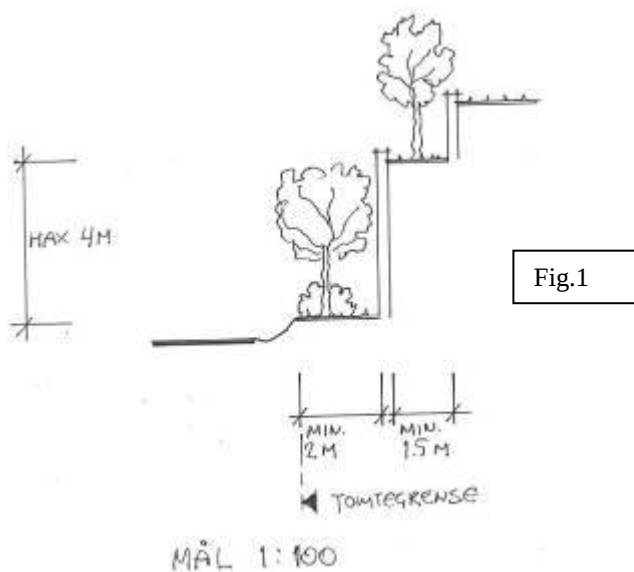
Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

2. Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse generelt

- Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.
- Ny boligbebyggelse skal tilpasses skrånende terreng, og kan plasseres som vist på plankartet.
- Tillat høyeste mønehøyde er 7,5 meter over hovedetasje som er 1. etasje. Det er tillatt med underetasje for alle boliger der terrenget til rette for dette.
- Det tillates en utnyttelsesgrad utregnet etter bebygd areal på BYA 35% av tomteareal.
- Tomtedeling er vist i reguleringsplanen.
- Plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak (også garasje) skal være vist på byggemeldingen selv om disse arbeidene ikke skal utføres samtidig med boligen. I byggesøknaden skal det framgå terrenginngrep på den enkelte tomt, med minimum 2 profiler. Utvendige boder skal plasseres på privat tomtegrunn, og innenfor angitte byggegrenser.
- Alle nødvendige forstøtningsmurer skal byggemeldes. Maksimum høyde skal være 4 meter. Ved behov for høyere murer skal dette utformes iht. figur 1. 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.
- Det tillates utleieenhet/hybel i bolig. Utleieenhetens bruksareal skal ikke overstige 40 % av boligens totale bruksareal.
- For hver boenhet skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen grunn, og 1 ekstra biloppstillingsplass for hver utleieenhet/hybel. Enkel garasje regnes som en biloppstillingsplass og dobbelgarasje regnes som to biloppstillingsplasser. Areal foran garasje kan regnes som biloppstillingsplass.

- Garasjens størrelse skal være maks 50 m² og mønehøyde målt fra ferdig gulv skal ikke overstige 5,5 meter. Det er tillatt med underetasje/kjeller, men det er ikke tillatt å innrede rom til boligformål i garasjen.
- Minimum 30% av bebyggelsen må utformes iht. universell utforming.
- Garasje plasseres innenfor regulerte byggegrenser med følgende bestemmelser:
 - Garasje med inn/utkjøring vinkelrett på veg skal plasseres minimum 5 meter fra eiendomsgrensa til veg.
 - Garasje med inn/utkjøring parallelt med veg skal plasseres minimum 1,5 meter fra eiendomsgrensa til veg.
- Alle bygg i området skal ha matte, ikke reflekterende taktekkingsmaterialer.
- Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune, kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 annet ledd. Kulturminnevernseksjonen prioriterer meldinger om funn av mulige kulturminner ved igangsatte tiltak. Kulturminnevernseksjonen forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som utfører arbeidet i marken.



2.2 Boligbebyggelse B1

I området kan det bygges en 2 manns bolig eller en enebolig. Hver bolig er en boenhet og det tillates ikke ekstra utleieenhet. Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Det kan bygges nødvendig garasjer iht. antall boliger, tilknyttet bolig eller frittliggende

Nye bygninger skal ha en takvinkel mellom 19-35 grader. Mellom 19-21 grader for pulttak. Det kan nyttes kontrastfarger på enkelte bygningselementer; herunder dører og vinduer. Byggesøknad skal fremmes/behandles samtidig for alle boligene. Boligbebyggelse kan plasseres som vist på plankartet. Bygningene kan oppføres som 2 etasjes bygg. I tillegg kan etasje under skråtak utnyttes iht. maks tillatt mønehøyde målt fra hovedetasje som er 1.etg. Alle boligene skal ha ens utforming, fasadekledning og fargesetting.

U - angir topp gulv underetasje på de bygninger som kan ha underetasje.
H - angir topp gulv på hovedetasjeplan. For de tomtene det ikke er angitt underetasjehøyder, anbefales ikke underetasje på bygget, men 2 etasjes bebyggelse.
Høydene må ansees som veiledende.

Område B1, Tillatt høyde på bygg iht. tomtenr:

Tomt 3	H kote + 47,0
Tomt 4	H kote + 47,0

2.3 Boligbebyggelse B4 – B8

I området kan det bygges det antall eneboliger som plankartet viser med en bolig pr tomt. Det tillates utleieenhet i deler av bolig. Seksjonering er ikke tillatt.

All bebyggelse skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser.

Bygningene skal oppføres som 2 etasjes bygg hvor underetasje der det er påkrevet er nedgravd i bakkant. I tillegg kan utnyttes etasje under skråtak iht. maks tillatt mønehøyde målt fra hovedetasje som er 1.etasje.

Nye bygninger skal ha en takvinkel mellom 19-35 grader. Mellom 19-21 grader for pulttak. Det kan nyttes kontrastfarger på enkelte bygningselementer; herunder dører og vinduer.

U - angir topp gulv underetasje på de bygninger som kan ha underetasje.

H - angir topp gulv på hovedetasjeplan. For de tomtene det ikke er angitt underetasjehøyder, anbefales ikke underetasje på bygget, men 2 etasjes bebyggelse.

Høydene må ansees som veiledende.

Område B4 Tillatt høyde på bygg iht. tomten:

Tomt 5	U kote + 51,5	H kote + 54,5
Tomt 21		H kote + 69,5
Tomt 22	U kote + 67,5	H kote + 70,5
Tomt 23	U kote + 67,0	H kote + 70,0
Tomt 24	U kote + 61,0	H kote + 64,0
Tomt 25	U kote + 60,5	H kote + 63,5
Tomt 26	U kote + 54,0	H kote + 57,0
Tomt 27	U kote + 54,0	H kote + 57,0

Område B5, Tillatt høyde på bygg iht. tomten:

Tomt 6		H kote + 75,0
Tomt 7	U kote + 74,0	H kote + 77,0
Tomt 8	U kote + 74,0	H kote + 77,0

Område B6, Tillatt høyde på bygg iht. tomten:

Tomt 15		H kote + 82,5
Tomt 16		H kote + 82,5
Tomt 17		H kote + 82,5
Tomt 18		H kote + 80,5
Tomt 19	U kote + 78,0	H kote + 81,0

Område B7, Tillatt høyde på bygg iht. tomten:

Tomt 10	U kote + 71,5	H kote + 74,5
Tomt 11	U kote + 76,5	H kote + 79,5
Tomt 12	U kote + 77,5	H kote + 80,5
Tomt 13	U kote + 78,0	H kote + 81,0
Tomt 14		H kote + 76,5

Område B8, Tillatt høyde på bygg iht. tomten:

Tomt 9	U kote + 68,0	H kote + 71,0
Tomt 20	U kote + 66,0	H kote + 69,0
Tomt 28	U kote + 65,0	H kote + 68,0

2.4 Eksisterende boligbebyggelse B9

I området tillates ikke oppført nye boliger eller utvidelse av boliger som ligger i nærmere avstand til riksvei enn angitt byggegrense.

2.5 Kolonihage

- Området kan brukes til fradeling av parseller for kolonihager. Det tillates ikke oppført bygninger ut over vanlige veksthus på maks 6 m² i bruksareal. Det tillates adkomst over området til o_L2.

- Veksthus skal ikke oppføres innenfor eller langs kulturminnet eller hensynssone østre side. Det vises til punkt 5.2

2.7 Lekeplass

Det skal etableres sandlekeplasser og lekeplasser i områdene L2 – L4. Planer for lekeplassene skal være utført og godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for boliger i planen, og plassene skal være ferdig opparbeidet i takt med boligbyggingen i delområdene lekeplassene ligger inntil, og det gis ikke ferdigattest for boliger i disse områdene før plassene er opparbeidet iht. planene.

Område L2 har adkomst over område o_KH.

Område L3 er avsatt til kvartals lekeplass med mulighet for ball lek, og det skal utarbeides en detaljplan som skal godkjennes av kommunen

Deler av lekeplassene kan nyttes som areal for snø opplag i vinterhalvåret.

Det tillates fremføring av nedgravde vann- og avløpsledninger gjennom lekeplassene. Traseene skal søkes opparbeidet så smale som mulig.

Kvartalslekeplass L3 skal inneholde:

- Klatrestativ
- Runse
- Sandkasse
- Basketkurv eller lignende
- Benker/Bord

Øvrige lekeplasser skal inneholde:

- Runse
- Sandkasse
- Benk/Bord
-

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Kjørevei (V1)

Veier skal anlegges i tråd med plankartet, med hensyn til bredder, kurvaturer og angitte høyder. Veien skal være offentlig og vedlikeholdes av det offentlige. Kommunaltekniske anlegg skal legges hovedsakelig i veiene.

Skjæringer og fyllinger for veier kan legges på tilstøtende tomter/eiendommer selv om disse arealene ikke er regulert til trafikkformål.

I forbindelse med skjæringer/fyllinger må det oppføres rekkverk og/eller utføre fjellsikring der det er nødvendig.

3.2 Kjørevei (V2 og V3)

Veier skal anlegges i tråd med plankartet, med hensyn til bredder, kurvaturer og angitte høyder. Veiene skal være fellesvei og skal vedlikeholdes av tilstøtende tomter som bruker veien.

Skjæringer og fyllinger for veier skal kunne legges på tilstøtende tomter/eiendommer selv om disse arealene ikke er regulert til trafikkformål.

4. Grønnstruktur

4.1 Friområder

Alle grøntarealer mellom byggeområdene er regulert til friområder. Terreng og vegetasjon skal søkes bevart.

Det er ikke tillatt å skade terreng og vegetasjon i friområdene ved opparbeidelse av byggeområder og veg. Unntatt er nødvendige tiltak for etablering av veg innenfor O_F1 og O_F2. Fjerning av trær er kun tillatt med kommunens samtykke.

Eventuelle forstøtningsmurer skal oppføres i betong og forblendes med naturstein eller skifer.

Eventuelle stier som er vist i reguleringsplan skal opparbeidelse i tråd med kommunens tekniske norm for veier og stier på friområder. Eksisterende stier/traktorveier skal søkes bevart i den trase de ligger.

Friarealene kan nyttes som areal for snøopplag i vinterhalvåret.

Det skal utføres nødvendige sikringstiltak av bratte skrenter i friområdene. Dette er avmerket på planen.

Det tillates fremføring av nedgravde vann- og avløpsledninger gjennom friområdene. Traseene skal søkes opparbeidet så smale som mulig.

5. Hensynssoner

5.1 Frisiktssoner (H 140)

Frisiktsoner skal holdes fri for beplantning høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibane.

5.2 Bevaring Kulturmiljø

Området H730_1: Automatisk fredet kulturminne båndlagt etter kulturminneloven. Innenfor områdene ligger det en gravhaug. Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Områdene forvaltes av regional kulturminneforvaltning etter kulturminnelovens bestemmelser.

Området H570_1: Hensynssone c) omfatter bufferareal for automatisk fredet kulturminne i H730_1. Innenfor H570_1 er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Gjelder også påfylling av masse.

6. Annet.

Det bør opprettes en velforening som ivaretar bruk og vedlikehold av områdene friområdene(OF), lekeplass(L) og kolonihage(KH).

7. Rekkefølgekrav

- Veiene inntil de enkelte delområdene skal være tilstrekkelig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for 1. bolig i de enkelte delområdene.
- Det skal etableres sandlekeplasser og lekeplasser etter behov og i samarbeid med kommunen i områdene L2 – L4. Planer for lekeplassene skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for boliger i planen, og plassene skal være ferdig opparbeidet i takt med boligbyggingen i delområdene lekeplassene ligger inntil, og det gis ikke ferdigattest for boliger i disse områdene før plassene er opparbeidet iht. planene.
- Boliger kan ikke tas i bruk før gang- og sykkelvei fra Birkeland til avkjørsel boligområde er opparbeidet, samt at bussholdeplass vis a vis Mollestad bro (mellom Østre og Vestre Mollestad) er oppgradert iht. SVV forskrifter.
- Ny avkjøring fra Rv. 41 og infrastruktur til eksisterende boliger skal etableres før arbeid med annen infastruktur, terrenginngrep og bebyggelse igangsettes. Eksisterende avkjøringer skal stenges samtidig som det etableres ny avkjøring fra Rv. 41.
- Evt. Nødvendig støyskjerm i område o_OF1 må være utredet og utført før det gis ferdigattest for B1.

- Ny trykkforsterker må være etablert før første bolig tas i bruk. Dette for å sikre tilstrekkelig vannkapasitet og trykkøkning knyttet til brannvann.
- Tilstrekkelig dimensjonering av VA anlegg må utføres mht. forberedelser for lokalisering av et fremtidig høydebasseng ovenfor feltet med adkomst gjennom o_AVG.

05.10.10 SH

Revidert etter merknader fra Utbygger 14.10.10 SH

Revidert etter vedtak i planutvalget 24.11.2010 (saksnr:096/10) - 7.6.2012, MB

Revidert etter merknader fra kommunen og utbygger - 31.7.2013 MB

Revidert etter merknader fra Aust-Agder fylkeskommunen, kommunen og utbygger - 12.5.2014 MB

Revidert etter merknader fra kommunen og utbygger - 15.5.2014 MB

Revidert - 19.5.2014 MB

Revidert - 27.10.2017 MB

Revidert- 11.01.2018 Birkenes kommune

Revidert etter høring og offentlig ettersyn- 02.08.2018 Birkenes kommune

