



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
018/19	Planutvalget	PS	03.04.2019

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Runa Fredriksen Storeng	K2 - L12	17/2360

Områderegulering for Birkeland sør 1- Førstegangsbehandling

Administrasjonens forslag til vedtak:

Det faste utvalget for plansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 at forslag til områderegulering for «Birkeland sør 1», med plankart datert 01.02.2019 og bestemmelser og beskrivelse datert 22.03.2019, legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Planbeskrivelse Birkeland sør 1_22.03.2019

Planbestemmelser 22.03.19

ROS-analyse Birkeland Sør 1 og 2 områderegulering

Birkeland sør 1 og 2-Birkeland-Notat 01-20181005-geoteknikk-vurderinger-rev1-pdf

Birkenes analysekart L A2_5000

Birkenes anbefalinger L A2_5000

Birkenes registreringskart L A2_5000

Kommentarer til kart_060918

Plankart områderegulering Birkeland sør 1_01.02.2019

Planutvalget - 018/19

PL - behandling:

Kommunalsjef samfunnsutvikling Halvor Nes og arealplanlegger Øyvind Raen informerte og besvarte spørsmål.

Administrasjonen fremmet følgende tilleggsforslag til områderegulering Birkeland Sør:

Endring i bestemmelse 1.1 kulepunkt 13:

- Ved fradeling av mer enn 1 boligtomt eller etablering av mer enn 2 boenheter innenfor områdene BFS1-BFS12, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

Forslag fra Høyre v/Nils Olav Eikenes :

Pkt 1.1.Bebyggelse, fellesbestemmelser: Nytt kulepunkt 4: I boligområde tillates en frittstående garage pr tomt på inntil 50m². Maksimal mønehøyde 5 meter og maksimal gesimshøyde, 3,0 meter over HO1.

Pkt 1.8 Bebyggelse, fellesbestemmelser: Nytt kulepunkt 8: Maksimal mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.

Avstemming:

Tilleggsforslagene ble først stemt over.

Deretter ble områdereguleringsplanen i sin helhet stemt over.

Administrasjonens forslag med tilleggsforslaget til pkt 1.1 kulepunkt 13: Vedtatt med 8 stemmer: Ap 2, H 2, KrF 1, Sp 1, V 1, UA 1, mot 1 stemme Frp.

Høyres forslag til

- Pkt 1.1.Bebyggelse, fellesbestemmelser: Nytt kulepunkt 4: Vedtatt med 8 stemmer: Ap 2, H 2, KrF 1, Sp 1, V 1, UA 1, mot 1 stemme Frp.

- Pkt 1.8 Bebyggelse, fellesbestemmelser: Nytt kulepunkt 8: Vedtatt med 8 stemmer: Ap 2, H 2, KrF 1, Sp 1, V 1, UA 1, mot 1 stemme Frp.

Enstemmig, 9 stemmer for områdereguleringsplan Birkeland Sør 1 med vedtatte endringer.

PL - vedtak:

Det faste utvalget for plansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 at forslag til områderegulering for «Birkeland sør 1», med plankart datert 01.02.2019 og bestemmelser og beskrivelse datert 22.03.2019, legges ut til offentlig ettersyn med følgende endring:

Pkt 1.1.Bebyggelse, fellesbestemmelser: Nytt kulepunkt 4: I boligområde tillates en frittstående garage pr tomt på inntil 50m2. Maksimal mønehøyde 5 meter og maksimal gesimshøyde, 3,0 meter over HO1.

Pkt 1.1 Bebyggelse, fellesbestemmelser: Endring kulepunkt 13: Ved fradeling av mer enn 1 boligtomt eller etablering av mer enn 2 boenheter innenfor områdene BFS1-BFS12, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

Pkt 1.8 Bebyggelse, fellesbestemmelser: Nytt kulepunkt 8: Maksimal mønehøyde er 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng i h.h.t. regulert arealformål og virksomhet på grunnplanet.

[Link til andre dokumenter](#)

Saksopplysninger:

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

som ligger til grunn for planforslaget. Planavdelingen har hatt faglig ansvar for utredninger og utarbeiding av planforslaget. Selve planforslaget er utarbeidet av eksterne konsulenter; ViaNova AS, Stokkebø Competanse AS, Feste landskap/arkitektur og Rambøll AS.

Bakgrunn

Planområdet omfatter et areal på ca. 500 daa beliggende sør for Birkeland sentrum. Planområdet inngår i eksisterende områderegulering for Birkeland sør fra 1978, samt Områdereguleringsplan for Birkeland sentrum, vedtatt 03.11.2016.

Formålet med planen er å fornye plangrunnlaget slik at det blir samsvar mellom reguleringsplan og bygde omgivelser. Det er utformet nye bestemmelser for å i større grad ta opp i seg utviklingen som har skjedd de senere årene, noe som gir større muligheter for styring av utviklingen i randsonen til sentrumskjernen. Videre sørger nytt plankart for tilpasning til dagens situasjon slik at kartet stemmer med det som faktisk er situasjonen. Gjennom reguleringen vil man sikre at behovet for dispensasjon reduseres, samtidig som mindre byggetiltak kan gjennomføres uten søknad. Det legges til rett for noe utbygging/ fortetting, men området søkes i stor grad å beholde sitt opprinnelige preg.

Planen legger til rette for en utvikling med følgende hovedgrep:

- De eksisterende boligområdene innenfor planområdet videreføres, men med bestemmelser som sørger for en enhetlig praksis.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tilpasses dagens situasjon. Trafikksikkerhetstiltak som siktlinjer ivaretas juridisk gjennom plankartet.
- Grønnstruktur sikres med relevante hensynsoner som f. eks. hensyn til landskap og naturmiljø.
- LNFR-områder, samt friluftsområder i sjø og vassdrag sikres.
- Båndleggingssoner etter lov om naturvern og etter lov om kulturminner for aktuelle områder innenfor planområdet.
- Faresoner for flom og høyspenningsanlegg implementeres som en del av planen.

Dagens situasjon og planstatus:

Områdereguleringen samsvarer i stor grad med kommuneplanen og gjeldene reguleringsplan fra 1978, men med mindre justeringer og tilpasninger til tomtegrenser og tilgrensende formål.

Området er i overordnet plan (kommuneplanens arealdel) avsatt til følgende arealformål;

Friområde, Landbruk-, natur- og friluftformål (LNF), Boligbebyggelse og Forretninger.

Området inngår videre i områderegulering *Birkeland Sør* fra 1978 og *Områdereguleringsplan for*

Birkeland sentrum, vedtatt 03.11.2016.

Planforslaget:

Planforslaget består av plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse.

Melding om oppstart:

Oppstart av planarbeidet ble varslet høsten 2017. Alle innbyggere i området ble varslet per post, og det ble samtidig meldt oppstart til nasjonale og regionale myndigheter og andre interessenter. Frist for å komme med innspill til planen og planprosessen ble satt til 29.11.2017. Oppstart ble videre kunngjort i Birkenes-avisa, kommunens nettside og på kommunens facebook-side. Informasjonsmøte for naboer og andre interessenter ble avholdt 01.11.2017.

Innkomne merknader med administrasjonens kommentar:

Det er mottatt 9 merknader og innspill, hvorav 5 fra private parter.

Aust- Agder Fylkeskommune:

Fylkeskommunen mener det vil være nyttig å kartlegge den eksisterende boligbebyggelsen

for å innpasse nye boligenheter og angi bestemmelser som f. eks. regulerer møneretning i forhold til vei, høyde på bebyggelse osv. Videre forventes det at tas normale planhensyn som blant annet ivaretar natur, miljø og klima på en god måte.

Administrasjonens kommentar:

Tatt til etterretning.

Kulturminnevernseksjonen anbefaler at man i det videre planarbeidet utarbeider konkrete forslag til hvorledes en slik hensynssone med tilhørende bestemmelser kan konkretiseres gjennom plan.

Fylkeskommunen finner det nødvendig med en arkeologisk registrering for å avklare forholdet til automatisk fredete kulturminner, jf. undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9. Planområdet

har et potensial for uregistrerte automatisk fredete kulturminner fra både steinbrukende tid og jernalder/middelalder.

Administrasjonens kommentar:

Hensynssoner er implementert i plankartet.

Arkeologisk registrering vil bli gjennomført i løpet av våren 2019, før endelig vedtak av plan.

Fylkesmannen i Agder:

Forutsetter at det ikke skal legges ut nye områder til utbyggingsformål og at planarbeidet ikke medfører større omdisponering av dagens landbruk-, natur- og friluftsområder. Det vises til planretningslinjene for bolig-, areal- og transportplanlegging og bes om at kommunen har fokus på høy utnyttingsgrad innenfor utbyggingsområdene. Fylkesmannen minner om at planarbeidet ikke må omfatte tiltak som vil kunne være til skade for Berse naturreservat, og at man vurderer tiltak som vil sikre området. Videre bes det om at tema lekeområder prioriteres i planen.

Administrasjonens kommentar:

Tatt til orientering. Når det gjelder utnyttelsesgrad er denne satt til 25 % BYA, med unntak av område BB1 som har en utnyttelsesgrad på 40 % BYA. Utnyttelsesgraden er tilpasset eksisterende bebyggelse, og det legges av den grunn ikke opp til høyere utnyttning av området. Berse naturreservat er båndlagt etter lov om naturvern (H720). Tiltak etter pbl tillates ikke i dette området.

Statens Vegvesen:

Oppfordrer kommunen til å legge stor vekt på utforming av veger og avkjørsler i planområdet, og anbefaler følgende:

- At geometri og siktsoner i vertikal- og horisontalplanet sjekkes.
- Det reguleres inn siktsoner på interne veger og til privat avkjørsel.
- Innarbeider følgende bestemmelse i planen: *Innenfor frisiktsonen skal terrenget pl aneres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.*
- Har fokus på trygg skoleveg i planområdet.

Administrasjonens kommentar: Tatt til orientering.

Agder Energi Nett:

Det må tas hensyn til eksisterende nett innenfor planområdet. Traseen må registreres i planen med en hensynsone. Høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet må hensyntas ved at tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres. Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjon innenfor planområdet.

Følgende må ivaretas i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Det må (ikke?) planlegges etablering av nye lekeplasser der det står nettstasjoner i dag.

Administrasjonens kommentar: Tatt til orientering.

Sameiet Møllebekken:

Vår plen mellom bygget og bekken har opparbeidet plen og hage. Det oppleves som urimelig at en tenker dette området brukt for allmennheten som et friluftsområde. Kommunen har rikelig med arealer på sørsiden av bekken.

Vi vil derfor be om at hagen omgjøres fra publikumsområde til det det er, nemlig en privat opparbeide hage.

Administrasjonens kommentar:

Området mellom bebyggelsen og bekken reguleres til Friluftsmål. Dette i tråd med overordnet plan (Kommuneplanens arealdel). Området skal fungere som et bufferområde mellom bebyggelsen og elva. Området er ikke regulert til offentlig formål

Stig Einar Rislå:

Ber om at hele hans eiendom reguleres til boligformål. Ønsker at det kan tilrettelegges for 4-mannsbolig.

Administrasjonen kommentar: Innspill mottatt.

Brita og Jostein Teistedal:

Våre tanker rundt reguleringsplanen er at den må bygge på tanken om: trivsel, trygghet og forutsigbarhet for de som bor, flytter til og investerer i bolig i boligfeltet. Vi forstår det slik at det samsvarer med kommunens tanke rundt arbeidet som nå starter. For vår del legger vi til at den nye planen bør følge og ivaretar det som synes å være en tanke bak den opprinnelige reguleringen av området: Ivaretagelse av sikt til vannet for de boliger som har det i dag.

1) I motsetning til opprinnelig reguleringsplan, må det være åpent i ny plan for å plassere frittstående garasjer på eiendommene.

2) Det bør ikke tillates annet enn eneboliger i området.

3) For å sikre den enkelte eiendoms mulighet for å se til vann, bør det være restriksjoner på høyder og vidder på hus utover dagens utforming. Utvidelser bør i hovedsak skje i retning mot vannet, eller fra vannet.

4) Der det ikke kommer frem av kommunale planer/kart, må det avklares eierforhold og bruksrett til snuplasser i byggefeltet. Dette gjelder, etter det vi erfarer, bl.a. snuplassen innerst på øverste terrasse (Nabolag Lien, Hørte, Teistedal).

5) Byggefeltet gjennomgår et generasjonsskifte. Det bør derfor sees over i hvilken grad areal til lek/spill er ivaretatt. Er lekeplassen tilknyttet friområdet Berse Badeplass regnet som en del av byggefeltets fri-/lekeareal? I hvilken grad er det muligheter for å lage til/regulere inn ei balløkke, spør noen seg?

6) ROS-analyse. Vi er takknemlige for at dere tar ansvaret med å kartlegge grunnen i bl.a. dette boligfeltet. Vi vet at det, i en «fattig kommune», er fristende å velge billigste løsning på en slik undersøkelse. Vi kjenner til gode og mindre gode leverandører av slike oppdrag. Vi vil derfor bli holdt informert om når, på hvilken måte og av hvem disse grunnundersøkelsene skal gjennomføres. Og av resultatet.

Administrasjonens kommentar: Innspill er mottatt.

Filadelfia, Birkeland:

De siste tiårene har bygningsmassen og eiendommen, kjent som Blåsenberg, eller nå Filadelfia, blitt

benyttet til både boligformål og forskjellig møtevirksomhet, deriblant også ungdomsarrangementer, konserter og nå nylig også julemarked. Med bakgrunn i bygningsmassens tidligere og nåværende bruk, så ønsker Filadelfia Birkeland at eiendommen reguleres som kombinert regulering. Nåværende avkjørsel foreslås opprettholdt i planen, mens eiendommens formål bør ha en kombinasjon av BR - 1164: Kirke/annen religionsutøvelse, BFL - 1165: Forsamlingslokale og BKB - 1802: Bolig/Forretning/kontor.

Administrasjonens kommentar: Tatt til orientering

Kristian Flakk:

Berse terrasse boligfeltet mangler et område for ballspill/lekeplass. Ønsker at det kan settes av areal til dette i ny plan.

Administrasjonens kommentar: Tatt til orientering

Vurdering

Forholdet til kommuneplanens arealedel:

Planforslaget er i hovedsak en fornyelse av eksisterende plan i området. Formålsavgrensning samsvarer i stor grad med kommuneplanen og gjeldene reguleringsplan fra 1978, men med mindre justeringer og tilpasninger til tomtegrenser og tilgrensende formål.

Reguleringsbestemmelser:

Bestemmelser er gitt i henhold til pbl § 12-7.

Rikspolitiske retningslinjer, forholdet til barn og unges oppvekstvilkår:

Planområdet har flere arealer som er populære blant barn og unge. Dette gjelder særlig arealene rundt badeplassen ved Berse og et større areal med en liten Balløkke i Rennehaven. Det er i planen lagt opp til at det skal kunne tilrettelegges for anlegg lek både ved badeplassen (o_GF1) og i Rennehaven (o_GF3). Samtidig er det lagt opp til store buffere av grønstruktur rundt og nær

lekeklassene.

Universell utforming:

Styres gjennom teknisk forskrift

Teknisk infrastruktur:

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler. Tiltak i tilknytning til fylkesveg skal prosjekteres/anlegges i samsvar med Statens vegvesens håndbøker. Tilpasning og justering innenfor regulert trafikkareal tillates ifm. prosjektering byggeplan. Fortau skal anlegges i samsvar med Statens vegnormal og kommunal norm.

Atkomst til eiendommer og traktorveier er vist med atkomstpiler på plankartet, der dette er nødvendig. Vegene innenfor området er opparbeidet i henhold til gjeldende standard.

Plankartet angir frisktlinjer for veikryss. Der frisktlinjer krysser områder hvor det er tillatt å bygge, er det angitt hensynssone for friskt. Bestemmelsene gir føringer for bygging innenfor hensynssoner.

Kulturminner:

H730 omfatter arkeologisk fredete kulturminner som er båndlagt etter kulturminneloven. Her er det avdekket gravhauger fra jernalderen som er automatisk fredet. Det er også et funnsted av oval spenne av bronse fra vikingtiden.

Det ligger fire båndleggingssoner for kulturminner i planen (H730_1- H730_4). Områdene må frigis av Riksantikvaren før tiltak kan utføres.

Videre har kulturminnemyndigheten satt det som krav at det må gjennomføres registreringer for å påvise eventuelle automatisk fredete kulturminner jf. kulturminneloven §9. Undersøkelser vil bli gjennomført i løpet av våren 2019.

Landskapsvirkninger:

Det er angitt en hensynsone for landskap mellom boligene i Berse terrasse og Berse-vannet. Hensynsonen skal sikre landskapselementet langs vannet. Hogst og skjøtsel av vegetasjon bør utføres med forsiktighet i dette området.

Det er angitt hensynsone for bevaring av naturmiljø i friområdene langs Møllebekken hvor eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares og opprettholdes. Kun tiltak i henhold til godkjent utomhusplan tillates. Bersevannet er båndlagt etter lov om naturvern. Båndleggingssonen berører også deler av friområdene på land.

Grønnstruktur:

Det er avsatt store buffere av grønnstruktur mot tjern og innsjøer, da dette er verdifulle nærområder for lokalbefolkningen med hensyn til friluftsliv og rekreasjon. Områdene er også svært viktige ressurser i utdanningsøyemed, da flere skoler og barnehager har muligheten til å benytte disse stedene på utferder og turer. Spesielt de eksisterende turforbindelsene mellom boligområdene ved Valtjønn og Øygaardstjønn mot Berse bør ivaretas.

Der det er blå strukturer (bekker, elver, og liknende) er dette styrket ytterligere med grønnstruktur, slik at man får gode fremtidige premisser for overvannshåndtering og blågrønne korridorer gjennom tettbebygde strøk.

Natur/miljø:

I h.h.t. artsdatabanken er det registrert følgende rødlistearter (sårbare): I boligområdet Berse terrasse er det registrert gulspurv som nær truet (NT). Utløp av Møllebekken er det registrert hettemåke som sårbar (VU).

I h.h.t. Miljødirektoratet sin naturbase er det ved utløpet til Møllebekken registrert fuglene stær, fiskemåke som nær truet (NT), ved Berse terrasse gulspurv og stær som nær truet (NT), og sør for boligområdet Berse terrasse er det registrert naturtype hule eiker (viktig). Nedre del av Møllebekken (nord for Berse terrasse) er registrert som naturtype «rik sump- og kildeskog», verdi (svært viktig).

Naturverdiene er ivaretatt med hensynsone bevaring naturmiljø, H560. Innenfor hensynssonen skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares og opprettholdes. Kun tiltak i h.h.t. godkjent

utomhusplan tillates.

Berse er et naturreservat og registrert som viktig naturtype. Tiltak etter plan- og bygningsloven tillates ikke.

Anbefaling

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar etter administrasjonens vurdering nødvendige hensyn. På bakgrunn av vurderingene over anbefales planforslaget med planbeskrivelse, plankart og tilhørende bestemmelser lagt ut til offentlig ettersyn og høring.