



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
035/20	Planutvalget	PS	23.09.2020

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Runa Fredriksen Storeng	K2-L12	17/2361

Førstegangsbehandling- områderegulering for Birkeland Sør 2

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Det faste utvalget for plansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 at forslag til detaljregulering for Birkeland Sør 2, planID 20170003, med plankart, bestemmelser og beskrivelse, legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer;

Bestemmelsene oppdateres iht. innspill fra Agder Energi Nett

- *Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrensener og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.*
- *Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Bebyggelse tillates ikke oppført nærmere nettstasjon enn 5 meter.*
- *Formålsgrense mellom 85/156 og 86/1 justeres ned mot eksisterende traktorslep*

Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende planer ved godkjenning av detaljreguleringen:
Reguleringsplan for Birkeland Sør, Del av Hauane- Ospekollen, Detaljregulering for Del av Hauane, Sandkleiva, Bjørnebruket, Kalvåsen, Smalsundlia og Kleivstykket.

Vedlegg:

Mobilitetsplan Birkeland 1 og 2
OMRÅDEREGULERING-SØR2_Del 1_2020-08-13
OMRÅDEREGULERING-SØR2_Del 2_2020-08-13
Planbeskrivelse Birkeland sør 2 førstegangsbehandling
Planbestemmelser førstegangsbehandling
Rapport kulturminner Birkeland sør

Planutvalget - 035/20

PL - behandling:

Formannskapet ba om at det skrives ut en pakke med kart til hver partigruppe ved planbehandlinger. Kommunedirektøren er enig i dette. Det skrives i møteinnkallingen at kartpakken hentes i administrasjonen. Kommunedirektøren organiserer nærmere selve utskriftsarbeidet.

Avstemning: Vedtatt enstemmig, 9 stemmer.

PL - vedtak:

Det faste utvalget for plansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10 at forslag til detaljregulering for Birkeland Sør 2, planID 20170003, med plankart, betemmelser og beskrivelse, legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer;

Bestemmelsene oppdateres iht. innspill fra Agder Energi Nett

- *Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.*
- *Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Bebyggelse tillates ikke oppført nærmere nettstasjon enn 5 meter.*
- *Formålsgranse mellom 85/156 og 86/1 justeres ned mot eksisterende traktorslep*

Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende planer ved godkjenning av detaljreguleringen: Reguleringsplan for Birkeland Sør, Del av Hauane- Ospekollen, Detaljregulering for Del av Hauane, Sandkleiva, Bjørnebruket, Kalvåsen, Smalsundlia og Kleivstykket.

[Link til andre dokumenter](#)

Saksopplysninger:

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

Planavdelingen har hatt faglig ansvar for utredninger og utarbeiding av planforslaget, mens Via Nova AS har utarbeidet plankart og nødvendige utredninger knyttet til trafiksikkerhet og grøntområder/lekeplasser.

Planområdet:

Forslag til detaljregulering for Birkeland Sør 2 omfatter eksisterende boligområder på vestsiden av Fv. 402, fra Rennemoen i nord til Kleivstykket i Sør. Videre inngår friområdet rundt Øygardstjønn samt

Natveitåsen barnehage i planforslaget. Planområdets totale størrelse er blitt redusert fra ca. 500 daa som varslet ved oppstart til ca. 310 daa. Områdene som er tatt ut er i hovedsak arealer som i dag er avsatt til LNF- områder i kommuneplanen eller regulert til landbruk i eksisterende planer.

Hensikten med reguleringen:

Store deler av området er omfattet av eldre reguleringsplaner eller uregulerte områder. Den eldste planen er fra 1978. Siden den tid har det skjedd en utvikling som har gjort at særlig planenes bestemmelser, men også plankartene ikke er tilpasset dagens situasjon. Det er blitt endringer i tekniske krav og folks forventninger til boliger og boligområder. Birkenes kommune ønsker å legge til rette for en mest mulig enhetlig praksis i områdene med nye bestemmelser som i større grad tar opp i seg den utviklingen som har skjedd. Nytt plankart sørger 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 rette for noe utbygging/fortetting, men området søkes i det vesentligste å beholde sitt opprinnelige preg.

Utover å oppdatere plangrunnlaget har det vært ønskelig å gjøre trafikksikringstiltak samt å sikre barn og unges interesser i området med tanke på grønnsstruktur og lekeplasser.

Innkomne merknader m. kommunedirektørens kommentar:

Varsel om oppstart ble offentliggjort høsten 2017. Det kom inn totalt 7 merknader og innspill.

Fylkesmannen i Agder, (på daværende tidspunkt Fylkesmannen i Aust-Agder), 13.11.2017

- *Forutsetter at planarbeidet ikke medfører større omdisponeringer av dagens landbruk, -natur og friluftsområder.*
- *Ber om at kommunen har fokus på høy utnyttingsgrad innenfor utbyggingsområdene jf. planretningslinjene for bolig-, areal og transportplanlegging.*

Kommunedirektørens kommentar: Fylkesmannens innspill er tatt til orientering

Agder Fylkeskommune, 29.11.2017

- *Fylkeskommunen er positive til at kommunen oppdaterer reguleringsplanene i området.*
- *Fortetting av området er i tråd med oppfølging av Rikspolitisk retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging som følger av den nære beliggenheten til skole,*

Birkeland sentrum og kollektivknutepunkt.

- *Barn og unges interesser i planleggingen er et annet fokusområde på nasjonalt og regionalt nivå- det er derfor positivt at kommunen gjennom planarbeidet følger opp for å sikre arealer for opphold, lek og aktivitet.*
- *I fortettingsøyemed kan det vurderes om 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.*
- *Det forventes at det i arbeidet med revidert plan videre tas normale planhensyn som blant annet ivaretar natur, miljø og klima på en god måte.*

Kulturminner:

- *Finner det nødvendig med en arkeologisk undersøkelse for å avklare forholdet til automatisk fredete kulturminner.*

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillene er tatt til orientering. Etter råd i regionalt planforum er det valgt å utarbeide en områderegulering for området, fremfor detaljregulering som meldt ved oppstart. Kommunen legger opp til at det kan fortettes noe i deler av planområdet, men detaljutforming for enkelt eiendommer/områder må løses gjennom senere detaljregulering. For eksisterende bebygde områder er det vektlagt å utforme bestemmelser som opprettholder karakteren i området, mtp. utnyttingsgrad, høyder, møneretning osv. Det er gjennomført kulturminneregistreringer våren 2019, funn er hensyntatt i planforslaget som nå legges frem.

Statens Vegvesen, 08.12.2017

- *Byggegrenser: dersom byggegrenser skal fravikes må det foreligge utredninger som samsvarer med krav gitt i kap. 2.11 i «Retningslinjer for behandling av avkjørsels- og byggegrensesaker» av 26.02.2013, når planen kommer på høring.*
- *Kryss/sikt: Anbefaler at siktsoner reguleres inn på plankartet.*
- *Skoleveg: Ved etablering av nye boliger må det redegjøres for sikker skoleveg, samt vurderes tiltak som må iverksettes for at skolevegen skal oppleves som trygg/defineres som trygg. Tiltak må innarbeides ved rekkefølgekrav i bestemmelsene.*
- *Oppfordrer kommunen til å se på muligheter gjennom boligområdet slik at elevene slipper å ferdes langs fylkesvegen.*
- *Gjør oppmerksom på Barnas transportplan, kap. 7 i Nasjonal transportplan.*
- *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 frisisiktsonen 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.*

Kommunedirektørens kommentar:

Bestemmelser er utformet iht.innspill.

Sikker skoleveg har vært et av fokusområdene til kommunen ved utarbeidelse av planen.

Det ble i oppstart av planarbeidet uttrykt stor bekymring fra beboere nær det nye trafikkarealet på Myrane for hvordan atkomsten mellom trafikkarealet og skolen skulle løses. Det er blant annet blitt utarbeidet egen mobilitetsplan som ligger til grunn for forslaget som nå legges frem. Trafikkarealet ble tatt i bruk ved skolestart høsten 2019, og det ble allerede da gjennomført flere tiltak for å sikre sikker gangatkomst mellom området og skolen.

Agder Energi Nett (AEN), 01.12.2017

Eksisterende høyspennings luftnett:

Det må tas hensyn til eksisterende nett innenfor planområdet. Traseen må registreres i planen med en hensynsone (faresone) på 15m (7,5m fra midt fasen).

Eksisterende høyspennings kabelnett:

Høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet, må tas hensyn til. Det er viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres.

Forhold til eksisterende nettstasjon:

Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjon innenfor planområdet. Evt endring/flytting av anlegget må gjøres i samarbeid med AEN.

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.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet er tatt til orientering. Bestemmelser legges inn iht. uttalelse før offentlig ettersyn.

Norges vassdrags- og energidirektorat, 21.11.2017

NVEs generelle innspill er mottatt, og tatt til orientering.

Private:

Espen Birkenes, brev datert 18.12.2017

- Vi ønsker å ivareta kommuneplanenes avsatte arealformål for eiendommene.

Hovedsakelig med konsentrert småhusbebyggelse med høy utnyttelsesgrad

grunnet sentral beliggenhet, men også med mulighet for eneboliger.

- Dagens kryss ved Birkelandsveien beholdes og utbedres, men med mulighet til å

Bygge ut 4 tomter før utbedring foretas. I planen kan dermed utkjørselen fra våre

eiendommer til Tveiteveien stenges for biltrafikk.

- Lekeareal for å ivareta de nye boenhetene.
- Høyspent legges i bakken.

Kommunedirektørens kommentar:

Området er etter oppstart tatt ut av planen i samråd med grunneier.

Anita Solli, brev datert 05.11.2017

Ber om at et mindre areal reguleres til boligbebyggelse og tillegges deres tomt. Det vises videre til problemer med overvann på snuplassen ved Øygardstjønn ved store nedbørsmengder. Ber om at

grunnforholdene vurderes da det kan være leirgrunn i området.

Kommunedirektørens kommentar:

Innspillet tas til orientering. Kommunen er klar over at det ved svært store nedbørsmengder kan være vann på snuplassen, noe som følger av tette stikkrenner. Dette er knyttet til vedlikehold, og er ikke en del av planarbeidet. Området ligger utenfor marin grense og muligheten for marin leire er stort sett fraværende iht. NGU.

Vidar Hornnes, vurderte søknad om dispensasjon 2017

Søker ønsket i 2017 å søke dispensasjon for å justere eiendommen slik at det var i henhold til arealet slik det var opparbeidet og bruken i dag. Plan- og byggesak anbefalte på den tiden å ikke søke dispensasjon og heller avvente justeringene som var foreslått i kommuneplanen og planarbeidet for Birkeland sør 2 som var under arbeid. Det foreslås derfor å foreta denne justeringen i planen. Justeringen vil gjøres i plankartet før offentlig ettersyn.

Vurdering

Forholdet til kommuneplanens arealdel:

Planforslaget er i hovedsak en fornyelse av eksisterende plan i området og planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Størsteparten av området er avsatt til fremtidig eller nåværende boligbebyggelse i gjeldende arealdel av kommuneplanen. Deler av eksisterende regulert boligområde i Ospekollen ligger innenfor LNF-område. Områdene sør og øst for Øygardstjønn er avsatt til friområde.

Rikspolitiske retningslinjer, forhold til barn og unges oppvekstvilkår:

Planen vurderes å være i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Planen er med på å sikre et oppvekstmiljø som kan gi barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger. Planområdet er sikret mot forurensning, støy trafikkfare og annen helsefare.

Det er innenfor planområdet flere mindre nærlekeplasser, men få av en viss størrelse. Det er imidlertid korte avstander til rekreasjonsområder (grøntområder) og turområder.

Universell utforming:

Alle boliger og atkomster skal tilfredsstillere kravene til tilgjengelighet for alle, og opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

Teknisk infrastruktur:

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsteknikk og teknisk infrastruktur. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på planen og i samsvar med kommunale normaler.

Miljøkonsekvenser/Biologisk mangfold:

Det er foretatt utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart. Av planbeskrivelsen går det frem at naturverdiene i området er særlig knyttet til Møllebekkdalen. Dette området ligger imidlertid i det vesentligste utenfor planområdet, og kun enkelte bebygde eiendommer grenser til Møllebekkdalen. Det er ikke avdekket konsekvenser på naturmangfoldet som følger av planforslaget.

Landskapsvirkninger:

Planområdet er i hovedtrekkene utbygd eller regulert i eksisterende planer. Planforslaget vil ikke medføre endringer i landskap eller naturområder.

Konsekvensutredning:

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

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Planforslaget innebærer ingen nye driftskostnader for kommunen.

Anbefaling

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler kommunedirektøren at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.