



## Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
038/19	Planutvalget	PS	23.09.2019

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

### 2. gangsbehandling- områderegulering for Birkeland Sør 1

#### Administrasjonens forslag til vedtak:

Det faste utvalget for plansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 at revidert forslag til områderegulering for «Birkeland sør 1» med plankart, beskrivelse og bestemmelser datert 02.09.2019, legges ut på høring og offentlig ettersyn.

#### Vedlegg:

OMRÅDEREGULERING-SØR1\_2019-09-02

Bestemmelser

Planbeskrivelse

ROS-analyse Birkeland Sør 1 og 2 områderegulering

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

Presiseringer - E-post til utvalgsmedlemmene

Torbjørn Bjorvatn - Krf - Tilslutning administrasjonens forslag

Gunnar Høygilt - H - Tilslutning til skriftlig saksbehandling og administrasjonens forslag

Linda Hye - Ap - Tilslutning skriftlig saksbehandling

Torbjørn Bjorvatn - Krf - Tilslutning skriftlig saksbehandling

Ole Morten Vegusdal - V - Tilslutning til skriftlig saksbehandling og til administrasjonens forslag

Nils Olav Eikenes - H - Tilslutning til skriftlig saksbehandling

Arnt Olav Furholt - Sp - Tilslutning til skriftlig saksbehandling og administrasjonens forslag til vedtak

Nils Olav Eikenes - H - Tilslutning til administrasjonens forslag

Anne Kari Birkeland - MDG - Tilslutning til administrasjonens forslag

Odd Gunnar Tveit - Frp - Tilslutning til skriftlig saksbehandling og administrasjonens forslag

Linda Hye - Ap - Tilslutning til administrasjonens forslag

Anne Kari Birkeland - MDG - Tilslutning til skriftlig saksbehandling

Planutvalget - 038/19

#### PL - behandling:

Saken er behandlet etter Forskrift om fjernmøter og skriftlig saksbehandling.

Planutvalgets medlemmer ble tilskrevet ..... med frist 23.09.2019 for å gi skriftlig tilbakemelding.

Samtlige medlemmer har innen fristen gitt sin tilslutning til at saken kan behandles skriftlig og at administrasjonens forslag til vedtak kan vedas.

**Avstemming:** Enstemming 9 stemmer for administrasjonens forslag til vedtak

#### **PL - vedtak:**

Det faste utvalget for plansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 at revidert forslag til områderegulering for «Birkeland sør 1» med plankart, beskrivelse og bestemmelser datert 02.09.2019, legges ut på høring og offentlig ettersyn.

[Link til andre dokumenter](#)

#### **Saksopplysninger:**

Forslag til områderegulering for Birkeland Sør 1 var oppe til førstegangsbehandling den 03.04.2019 og på høring og offentlig ettersyn i perioden 15.04.2019 til 03.06.2019. Til førstegangsbehandlingen ble planen lagt frem uten at det var gjennomført kulturminneundersøkelser. Planforslaget som nå legges frem er oppdatert med nye arealformål og hensynssoner etter registrering av kulturminner og uttalelse fra kulturminnemyndigheten. I tillegg er planen oppdatert med byggegrense og ny hensynssone flomfare langs Møllebekken. To eiendommer som ikke var med i forslaget som ble sendt på høring, gnr. 87 bnr. 149 og gnr. 87 bnr. 89, er implementert i planen til boligformål med tilknyttede bestemmelser.

I bestemmelsene er det foretatt endringer i henhold til de uttalelsene som kom inn under førstegangshøringen.

På bakgrunn av de endringer som er blitt gjort er det vurdert at planen bør legges ut på ny høring og offentlig ettersyn.

#### **Bakgrunn**

Planforslaget var oppe til førstegangsbehandling den 03.04.2019 og lå på høring i perioden 15.04.2019 til 03.06.2019.

### **Planforslaget:**

Målet med reguleringen 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.

### **Forhold til overordnede planer**

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 friluftsmål (LNF), Boligbebyggelse og Forretninger.

Området inngår videre i områderegulering *Birkeland Sør* fra 1978 og *Områdereguleringsplan for Birkeland sentrum*, vedtatt 03.11.2016.

### **Førstegangsbehandling**

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av planutvalget den 03.04.2019 sak 018/19. Planutvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

- Pkt 1.1.Bebyggelse, fellesbestemmelser: Nytt kulepunkt 4: I boligområde tillates en frittstående garage pr tomt på inntil 50m<sup>2</sup>. 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.

Planforslaget ble justert i henhold til vedtak og ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

### **Høringsuttalelser:**

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 15.04.2019 til 03.06.2019. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter og berørte grunneiere til uttalelse. Det kom inn totalt 7 uttalelser. Uttalelsene er kommentert i kap. 8.2 i planbeskrivelsen. Uttalelsene i sin helhet følger saken som vedlegg. Under fremkommer hovedendringene som er gjort i planen basert på innspill og høringsuttalelser.

### **Endringer etter førstegangsbehandlingen**

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Det er lagt inn hensynssone H730 og H570 for å sikre kulturminner som er registrert ved arkeologiske undersøkelser. Formål er endret til «grønnstruktur» og «annet uteoppholdsareal». Videre er det tilknyttet nye bestemmelser til formål og hensynssoner.
- Det er lagt inn hensynssone flomfare langs hele Møllebekken. I området som omfattes av aktsomhetsområdet for flom stilles det krav til vurdering av flomfaren før utbygging.
- Det er lagt inn byggegrense langs Møllebekken.
- For eiendommene gnr/ bnr 88/342-344, 363 og 364 er formålsgrense mellom boligbebyggelse og friområde endret slik at denne følger eksisterende reguleringsplan for Birkeland Sør.
- Eiendommene gnr. 87 bnr. 149 og gnr. 87 bnr. 89 legges inn i planen til boligformål. Eiendommene var med i området hvor det opprinnelig ble meldt oppstart og det er foretatt kulturminneundersøkelser på eiendommene.

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det også foretatt endringer i bestemmelsene. Alle endringer er skrevet med rødt slik at det lettere skal fremgå hva som er nytt. For begrunnelse for endringene vises det til mottatte høringsuttalelser med administrasjonens kommentarer, planbeskrivelsens kap. 8.1.

### **Vurdering/Anbefaling:**

På bakgrunn av de endringer som er blitt gjort er det vurdert at planen må legges ut til ny høring og offentlig ettersyn. Administrasjonen anbefaler planutvalget å legge forslag til områderegulering for Birkeland Sør 1 ut til ny høring og offentlig ettersyn.

