



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
041/19	Planutvalget	PS	30.10.2019

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Runa Fredriksen Storeng	K2 - L12	17/2733

Detaljregulering for idrettsplassen, Grødebekken og Uldal fabrikker

Administrasjonens 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 idrettsplassen, Grødebekken og Uldal fabrikker, planID: 20180001, med plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 19.09.2019, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende planer ved godkjenning av detaljreguleringen:

- Detaljregulering for Birkeland vest, planID 19780001
- Områderegulering for Birkeland sentrum, planID 20130001
- Rørhomvegen, del av gnr. 88 bnr. 3

Vedlegg:

20.09.19_Planbeskrivelse idrettsanlegg Birkeland

20.09.19_Plankart Birkeland idrettsanlegg_A1

Planbestemmelser_11.09.19_redigert

Sjekkliste for ROS

Sol-skyggeanalyse vedlegg

Planutvalget - 041/19

PL - behandling:

Arealplanlegger Øyvind Raen orienterte og besvarte spørsmål.

Avstemning: Enstemmig, ni 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 forslag til detaljregulering for idrettsplassen, Grødebekken og Uldal fabrikker, planID: 20180001, med plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 19.09.2019, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende planer ved godkjenning av detaljreguleringen:

- Detaljregulering for Birkeland vest, planID 19780001
- Områderegulering for Birkeland sentrum, planID 20130001
- Rørhomvegen, del av gnr. 88 bnr. 3

[Link til andre dokumenter](#)

Saksopplysninger:

Saksframleggget 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 utarbeiding av planforslaget, mens Rambøll AS har utarbeidet planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

Bakgrunn

Detaljreguleringen omfatter idrettsanlegget på Birkeland, Uldal fabrikker og Grødebekken. Planområdet dekker et areal på ca. 200 daa.

Hensikten med detaljreguleringen er å undersøke muligheter for å utvide idrettsanlegget med en ny idrettshall/fotballhall og legge til rette for bedre adkomst og parkeringsløsning. Det legges vekt på god tilgjengelighet og trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper. Planforslaget åpner for utfylling

i den nord-øst liggende delen av ravedalen (Grødebekken). Arealet har i dag verdi som naturområde og landskap. Ravedalen er presset fra begge sider med boliger i sør og idrettsanlegget i nord. Det foreslås utfylling i en del av ravedalen for å sikre stabil grunn for idrettshallen og forhindre utglidning av nærliggende boligtomter.

Det legges til rette for at tomten der fabrikken Uldal AS holder til i dag, kan utvide bygningsmassen og etablere nye parkeringsplasser. Planforslaget gir også mulighet for omlegging av stiene i friområdet. Dette for å tilpasse stiene til den nye situasjonen og sikre god tilgjengelighet for gående, skigåere og syklende.

Detaljreguleringen skal sikre en overordnet grønnstruktur for området samt legge til rette for trygge og aktivitetsfremmende idretts- og lekearealer. Dette vil bidra til gode oppvekstvilkår, fremme folkehelse og skape et godt bomiljø.

Boligområdet i Rørhomvegen syd i planområdet er i dag uregulert. Dette kan være en ulempe for boligeiere som ønsker å gjennomføre tiltak på egen eiendom. Byggesaker må i dag som regel behandles som dispensasjon fra kommuneplanen. Detaljreguleringsplanen foreslår bestemmelser som kan bidra til bedre forutsigbarhet og mindre saksbehandling.

Oppstart av planarbeidet ble varslet i slutten av mai 2018. Som følge av uavklart lokalisering av ny barnehage for Birkeland sentrum og mulig samlokalisering med ny idrettshall, stoppet planarbeidet opp i påvente av en avgjørelse. Det ble i mai 2019 vedtatt at ny barnehage skal etableres i Smedens Kjerr og planarbeidet kunne fortsette.

Planforslaget

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

Forholdet til overordnede planer

Planforslaget er i hovedtrekkene i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål bolig, idrettsanlegg, næring og teknisk infrastruktur. Kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan. Området rundt Grødebekken er i gjeldende kommuneplan avsatt til grønnstruktur med hensynssone naturmiljø. Foreslått boligformål er på nåværende tidspunkt i strid med overordnet plan, det aktuelle området er imidlertid konsekvensutredet og foreslått avsatt til boligformål i ny arealdel av kommuneplanen.

Det er ikke fremmet innsigelse til dette i høring av ny kommuneplan.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfatter områder som i dag inngår i reguleringsplan for Birkeland sentrum, Birkeland Vest og Rørhomvegen, del av gnr. 88 bnr. 3. I tillegg inngår uregulerte områder for Havane og idrettsparken i planen. Ved godkjenning av ny detaljregulering tas det sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplaner.

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid:

I henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser ble oppstart av planarbeidet varslet til berørte parter i brev av 25.05.2018. Oppstart ble også kunngjort i Birkenesavisa og lagt ut på kommunens nettside. Det kom i høringsperioden inn til sammen 12 uttalelser, hvorav 7 er innspill fra private. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

1. Fylkesmannen i Aust og Vest Agder, 12.06.18

Sentralt i planområdet er det registrert en lokalitet med naturtypen «rik sump- og kildeskog» med viktig verdi (B-verdi). Det fremgår av beskrivelsen i Naturbase at de bratte skråningene stedvis er preget av erosjon. Fylkesmannen forventer at naturtypen ivaretas, herunder at planarbeidet vurderer og gjør rede for overvann mv.

Kommentar

Problemstillingen angående Grødebekken er vurdert i planarbeidet. Den sørlige delen av Grødebekken vil ivaretas. Planforslaget gir mulighet for utfylling i den nord-østlige delen av Grødebekken. Dette vil sikre stabile grunnforhold for ny utbygging av idrettshall og for boligene i nærheten. Dette vil påvirke områdets karakter og landskap, men det er i planforslaget overveid at området vil få en høyere bruksverdi sammenliknet med å bevare denne delen av ravinedalen.

2. Aust Agder Fylkeskommune, 05.07.2018

Ny detaljregulering skal basere seg på eksisterende planer i området. Det er uklart om en planlegger for flere boliger innenfor planområdet.

Grødebekken ligger innenfor planområdet og er registrert med viktige landskaps- og naturverdier. Dette område ligger også inne som et forslag med arealformål boligområde i kommuneplanens

arealdel for Birkenes kommune som er ute på høring (IB-9). Denne endringen av arealformål vil Aust-Agder fylkeskommune vurderer å måtte ha innsigelse til. Det er i så måte uheldig at reguleringsplanen kommer før avklaringer i kommuneplanen er gjort.

Administrasjonen i Aust- Agder fylkeskommune forventer at planarbeidet ivaretar og gir mulighet for utvikling av områder for nærfriluftsliv.

Det forventes at planforslaget legger til rette for gode oppvekstvilkår for barn og unge.

Tilrettelegging for åpne overvannsløsninger bør vurderes. Videre må planarbeidet ivareta god og trygg trafikkavvikling, støykrav og krav om universell utforming av boliger og utearealer.

Arkeologisk fredete kulturminner

Seksjon for kulturminnevern varsler at det er nødvendig med en arkeologisk registrering for å avklare forholdet til automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminneloven § 9.

Kommentar

Planen åpner for påbygg i boligområdet Rørhomvegen. Utover dette er det ikke lagt opp til fortetting.

For kommentar angående Grødebekken, se kommentar til fylkesmannen ovenfor.

Områder for nærfriluftsliv vil ivaretas i planområdet. En oppgradering av idrettsanlegget vil bidra til et bedre tilbud til barn og unge.

Planen legger til rette for ivaretagelse av punktene som nevnes, åpne overvannsløsninger, trygg trafikkavvikling, støykrav og u.u.

Arkeologisk registrering er utført i planområdet.

3. Statens Vegvesen, 19.06.2018

Ved behandling av forslag til detaljregulering vil vi for vår del legge vekt på eventuelle endringer i tilknytning til fv. 257, og på arealer langs rv. 41.

Kommentar

Dette tas hensyn til.

4. Agder Energi Nett, 31.07.18

Agder Energi Nett AS (AEN) har etter energiloven områdekonsesjon i Birkenes kommune.

I planområdet som inngår i detaljreguleringen har vi distribusjonsnett og er bygget i medhold av områdekonsesjon. Vedlagt kart viser høy/lavspennings luftnett/kabelnett.

Eksisterende nettstasjon og høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet, må tas hensyn til. AEN lister opp punkter som skal varetas i planbestemmelsene og hva som skal inntegnes på plankart.

Vedlegg medfølger innspillet.

Kommentar

Dette tas hensyn til.

5. NVE, 25.05.18

Det skal tas hensyn til

- Flom, erosjon og skred
- Vassdrag- og grunnvannstiltak
- Energianlegg

NVE anbefaler veiledere og verktøy til bruk i planarbeidet.

Kommentar

Dette tas hensyn til.

6. Birkenes SV ved Iren Sommerset, Dagfinn Børs og Inger Birkeland Slågedal, 31.08.18

Ønsker bevaring av Grødebekkdalen og Mølledalen. SV har flere argumenter for dalens historiske verdi, dens verdi som sentrumsnært friluftsområde, for folkehelse, lokalhistorie og identitet og område med interessante biotoper.

Det innebærer at det blir lagt til rette med rydding av søppel, rydding av kratt og anlegging av gangstier med infoskilt og kultur- og naturverdier i bekkedalene.

Kommentar

For kommentar angående Grødebekken, se kommentar til fylkesmannen ovenfor.

7. Jon Dag Nyhaven (Innsender Lillesands-Posten, Thor Børresen), 19.07.18

Grunneiere langs Grødebekken ønsker å fylle ut dalen. Snakker på vegne av flertallet av grunneiere når jeg sier at vi ønsker å fylle ut dalen, sier Jon Dag Nyhaven i Osebakken. Ønsker en motvekt til SV's innspill. Det er lenge siden dalen har vært brukt og den er ikke egnet som lekeplass.

Enkelte grunneiere har økonomiske interesser i en utfylling. Nyhaven vil ikke få utbyggingsmuligheter dersom dalen fylles igjen. Min motivasjon er at vi kan få stabilisert dalen.

Det er ikke lenge siden vi hadde en utrasing på naboeiendommen. Det måtte fylles ut over 350 kubikkmeter med masse etter dette.

- Jeg blir den nærmeste naboen til hallen. Jeg er ikke avvisende til at hallen kan flyttes enda nærmere meg, slik at man kan spare grøntområder i selve Birkenesparken som er

viktigere enn dalen.

- Jon Dag Nyhaven håper kommuneadministrasjonen og politikerne setter seg grundig inn i grunnforholdene og går på befaring. Ønsker ikke samme utfall som i Mølledalen.

Kommentar

For kommentar angående Grødebekken, se kommentar til fylkesmannen ovenfor.

8. Inger P. Birkeland, på vegne av samtlige 16 grunneiere i Otto Nettet Park, 01.08-2018

Vel vitende om en innspill- og merknadsfrist 11.07.18, har samtlige eiendominnehavere i «Otto Nettet Park» vært innkalt til møte 31.07.18.

Fra dette møtet vil vi samlet komme med følgende uttalelse:

- Dersom dalen skal fylles ut, forutsetter vi at nåværende grense, dvs. Grødebekken, blir opprettholdt.
- Ved eventuell seinere utnyttelse av nevnte reguleringsområde vil vi komme tilbake med å stille visse vilkår.
- Vi forutsetter at vi blir holdt løpende orientert om utviklingen i saken.

Kommentar

For kommentar angående Grødebekken, se kommentar til fylkesmannen ovenfor.

9. Svanhild og Torgny Hauge (88/96), Birkenes Autohandel AS (88/147), Johan Olav og Arnhild Brakestad (88/320), John Dag og Hilde Nyhaven (88/321), Sameiet Nettet Park v/ Kristine Røstad (88/146), Rolf Aadne Eikenes (88/272), 04.07.18

1. Det er ønske om at dalføret ved Grødebekken kan legges videre i rør og fylles igjen fra

eiendom 99/73-88/320. Det er tidligere spilt inn kommentar til sentrumsplanen og Gradebekken fra Strøget nr 141 88/96 uten at dette er besvart eller tatt hensyn til (ref vedlegg). Kommentarer som gjaldt den gang og nå går på sikkerheten og bruksmuligheter slik dalen ligger i dag. Det er også spilt inn fra naboer faren for ras og utskilling av masser ved Gradebekken for nærliggende bebyggelse ved enkelte tilliggende eiendommer (88/147).

2. Byggegrense for idrettshall må plasseres slik hallen ikke tar sol for nærmeste naboer ved Grødebekken. Idrettshall kan med fordel plasseres inn mot eksisterende ballbinge. Det foreslås en størrelse på hallen til 40x60m med høyde inntil 12m. For å gjøre en idrettshall mindre ruvende i forhold til omgivelser kan idrettshall med fordel senkes i terrenget. (Overskuddsmasser kan brukes til fylling av dalen).
3. Reguleringsgrense er plassert slik tomter ved bla. hus nr 141 88/96 09 137 88/147 deles av ny reguleringsplan, det er hensiktsmessig at tomter dette gjelder kommer under en reguleringsplan og da fortrinnsvis den reguleringsplanen som tar hensyn til ønsker for Grødebekken og dalen av undertegnede naboer.
4. Håper dere vil ta med innspill i videre reguleringsarbeid og at det vil bli gitt en tilbakemelding på innspill

Kommentar

1. *For kommentar angående Grødebekken, se kommentar til fylkesmannen ovenfor.*
2. *Det er utført en sol-skyggeanalyse for idrettshallen som viser hvordan hallen vil påvirke nærliggende boliger.*
3. *Planavgrensningen vil beholdes slik den foreligger.*

10. Einar Kolstad, 11.07.18

Har følgende innspill til fremtidig reguleringsplan;

Kledning av tre skal benyttes. Maks gesimshøyde 8 meter, maks mønehøyde 10 meter.

Kommentar

Maks gesimshøyde er 6,5 og maks mønehøyde er satt til 9 m.

11. Torbjørn Bjorvatn, 10.06.18

Ber om at Grøbekkdalen ivaretas mest mulig som et urørt naturområde. Vi må sette av grøntareal i arealplanene nå for å sikre grønne lunger på et Birkeland som i økende grad vil fortettes. Viktig for

fremtidige generasjoner.

I tillegg til å gi plass til et rikt dyre- og planteliv er Grøbekkdalen en spennende leikeplass for unger fra Strøget, Osebakken og Havane. Denne funksjonen som leikeområde er kjærkomment i sentrum, hvor det ellers ikke er så mange frie leikeområder for barn. Siget av masser i den øvre delen av Grøbekkdalen er et problem som kan og bør løses ved hjelp av mer skånsomme inngrep enn gjenfylling.

God planlegging nå taler for at områder som Møllebekkdalen, Tobias´jorde og Grøbekkdalen blir bevarte som grønne lunger i sentrum. I tillegg til de estetiske kvalitetene har dette arealet med naturlig skog og en rennende bekk betydd mye for bo- og oppvekstmiljøet midt på Birkeland i tidligere generasjoner, det gjør det i dag og vil ha enda større betydning i framtida.

Kommentar

For kommentar angående Grødebekken, se kommentar til fylkesmannen ovenfor.

12. Bjarne Bjorvatn, 25.05.18

Grydebekkdalen var eventyrets hemmelige dal, et stykke urørt natur midt i sentrum, lett tilgjengelig fra Strøget, Idrettsplassen, Osebakken og Havane.

Det er ytterst viktig at Birkenes ikke gjør samme feil som mange andre kommuner har gjort, nemlig å vise til naturen i andre deler av bygda, og dermed neglisjere behovet for trafikksikre, naturlige leikeplasser inne i sentrum. Små naturlige lunger som Grydebekkdalen og Mølledalen står i fare for å bli ofra - meter for meter - for å dekke kortsiktige behov for biler og byggeplasser. En slik utvikling bør spesielt unngås i en kommune som markedsfører trygt og godt oppvekstmiljø og umiddelbar nærhet til vakker natur som sine varemerker.

Kommentar

For kommentar angående Grødebekken, se kommentar til fylkesmannen ovenfor.

Konsekvensutredning:

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jf. Forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017 med vedlegg. I Vedlegg 1 og 2 til forskrift om KU angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør

konsekvensutredes. Planen er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning jf. § 6.b og § 8.a.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse, hvor det er identifisert 6 uønskede hendelser; grunnforhold, radon, støy, trafikkulykker, flom, brann- og eksplosjonsfare. Det er i planforslaget foreslått følgende risikoreducerende tiltak:

- Deler av Grødebekken skal fylles ut. Dette vil gi mer stabil grunn for nærliggende boliger.
- Bygg må sikres med radonsperre eller tilsvarende sikring.
- God lesbarhet og utforming av adkomst til idrettsanlegget vil bidra til å ivareta trafiksikkerhet.
- I forbindelse med at deler av Grødebekken legges i rør, må det sikres tilstrekkelig dimensjon på rør i forhold til en mulig flomsituasjon.
- Det må ikke etableres bebyggelse innenfor faresone for brann- og eksplosjonsfare.

Konsekvenser for barn og unge

Planen anses ikke å få negative konsekvenser for barn og unge. Det skal legges til rette for trygge og aktivitetsfremmende idretts- og lekearealer og planen stiller videre krav til universell utforming og støyreducerende tiltak.

Vurdering

Administrasjonen mener at relevante tema er tilstrekkelig redegjort for i planforslaget. Videre mener vi at ROS- analysen som følger saken er tilfredsstillende og vi har ingen merknader til denne.

Administrasjonen mener at planforslaget legger til rette for en utbygging som sikrer trygge og aktivitetsfremmende idretts- og lekearealer. Videre vil en utvidelse av Uldal AS styrke næring og arbeidsplasser i Birkenes kommune. Nytt adkomst- og parkeringsområde vil tilrettelegge for trygg adkomst for myke trafikkanter og gode parkeringsmuligheter for biler og sykler. Samtidig sikrer planforslaget en overordnet grønnstruktur for området. Planforslaget legger til rette for utfylling og lukking av av Grødebekken over en lengde på opp til 40 meter. Dette vil gi både positive og negative konsekvenser for området. Generelt frarådes bekkelukkinger både av hensyn til flom og miljø. Ravinedalen er i tillegg vurdert som viktig naturtype av lokalt viktig verdi, verdi C. Det har imidlertid vært et sterkt politisk ønske om å lukke deler av bekken for å hindre utglidninger fra nærliggende eiendommer. Andre positive virkninger som følge av formålsendringen er at det vil

kunne tillates utfylling og stabilisering med hensyn til ny idrettshall. Videre vil det kunne legges til rette for etablering av en snarvei gjennom området slik at tilgjengeligheten blir bedre, samt at en får gangforbindelse mellom Rørhomvegen og idrettsanlegget.

Anbefaling

Kommunens hovedutfordring i dette området har knyttet seg til ivaretagelse av Grødebekken som viktig naturtype og landskapselement kontra ønsket om gjenfylling grunnet erosjonsproblematikk og tilrettelegging for ny idrettshall. Administrasjonen mener at planforslaget, slik det legges frem, vil sikre en hensiktsmessig utnyttelse av idrettsparkens arealer med tilrettelegging for fotballhall, og utvidelse av Uldal AS, samtidig som den delen av Grødebekken som er vurdert å inneha de største verdiene knyttet til natur og landskap, vil bli bevart som naturområde.

Planforsaget burde ideelt sett avvventet endelig vedtak av kommuneplanen, men ettersom vedtak av planen har dratt ut i tid og Grødebekken-området er konsekvensutredet i forbindelse med ny kommuneplan uten at det er fremmet innsigelser, mener administrasjonen at planforslaget likevel bør kunne anbefales lagt ut til offentlig ettersyn og høring.