



Saksframlegg

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
030/19	Planutvalget	PS	05.06.2019

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Runa Fredriksen Storeng	K2 - L12	19/373

Førstegangsbehandling- Detaljregulering for Natveitlia

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 Natveitlia, med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse legges ut til høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

- §2.1 Grønnstrukturanlegg endres til:

«Friområdet «o-GF1» (lek) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest til boenheter i områdene BFS1, BFS2, BFS3 og BFS8.»

- Det skal legges til rette for snarvei gjennom hele området frem til LF2 og LF1. Området reguleres til grønnstruktur. Det skal i størst mulig grad søkes å bevare eksisterende trasé.
- Henvisninger til TEK10 i planbeskrivelsen oppdateres til gjeldende forskrift, TEK17.
- § 4.5 b) endres til følgende:

«Bygg kan oppføres med maksimal mønehøyde på 9 meter og gesimshøyde på 8 meter over TLG»

- Ny bestemmelse: *«Støy på uteoppholdsareal fra veitrafikk skal ikke overskride Lden 55 dB, jfr. T-1442/2016.»*

Vedlegg:

Detaljreguleringsplan Natveitlia -
Vedlegg 9 - Aust-Agder fylkeskommune, arkeolog
Vedlegg 9 - Aust-Agder fylkeskommune
Vedlegg 9 - Fylkesmannen i Agder

Vedlegg 9 - Statens vegvesen Region sør
Planbeskrivelse detaljregulering Natveitlia
Vedlegg 1 - Plankart
Vedlegg 2 - Bestemmelser
Vedlegg 3 - ROS
Vedlegg 4 - Tekniske planer for veg og VA
Vedlegg 5 - Støyrapport
Vedlegg 6 - Biologisk mangfold
Vedlegg 7 - Sulfidvurdering og tiltaksplan
Vedlegg 8 - Oppstartsannonse
Vedlegg 8 - Oppstartsbrev
Vedlegg 8 - Oppstartskart
Vedlegg 9 - Agder Energi Nett
Referat fra oppstartsmøte- detaljregulering for Natveitlia

Planutvalget - 030/19

PL - behandling:

Møte hevet fra kl 16:15 – 16:25 for å besøke FAU arrangement på skolen.

Anne Kari Birkeland UA – ba om Planutvalgets vurdering av egen habilitet og fratrådte møte, 8 medlemmer. Planutvalget vurderte Bikeland inhabil etter forvalningslovens bestemmelser, enstemmig, 8 stemmer.

Kommunalsjef samfunnsutvikling Halvor Nes besvarte spørsmål.

Avstemming: Enstemmig, 8 stemmer for administrasjonens forslag til vedtak.

Anne Kari Birkeland UA tiltrådte møte 9 medlemmer.

PL - vedtak:

Det faste utvalget for plansaker vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 5-2 og § 12-10 at forslag til detaljregulering for Natveitlia, med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse legges ut til høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

- §2.1 Grønnstrukturanlegg endres til:

«Friområdet «o-GF1» (lek) skal være opparbeidet før det gis ferdigattest til boenheter i områdene BFS1, BFS2, BFS3 og BFS8.»

- Det skal legges til rette for snarvei gjennom hele området frem til LF2 og LF1. Området

- reguleres til grønnstruktur. Det skal i størst mulig grad søkes å bevare eksisterende trasé.
- Henvisninger til TEK10 i planbeskrivelsen oppdateres til gjeldende forskrift, TEK17.
 - § 4.5 b) endres til følgende:

«Bygg kan oppføres med maksimal mønehøyde på 9 meter og gesimshøyde på 8 meter over TLG»

- Ny bestemmelse: *«Støy på uteoppholdsareal fra veitrafikk skal ikke overskride Lden 55 dB, jfr. T-1442/2016.»*

[Link til andre dokumenter](#)

Saksopplysninger:

Via Nova Kristiansand AS har på vegne av Anne Kari Birkeland og Bjørn Stormoen utarbeidet detaljregulering for Natveitlia. Planen legger til rette for boligbebyggelse med 26 nye eneboliger og 2 nye tomannsboliger, til sammen 30 boenheter. Videre reguleres områder til kommunal veg, parkeringsplass, lekeplasser og høydebasseng.

Detaljreguleringens hovedformål er å legge til rette for et godt og attraktivt boligområde med kort avstand til barnehage, skole og E-18, lekeplass og nærhet til store rekreasjonsområder.

Bakgrunn

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Natveitlia er mottatt fra Via Nova Kristiansand AS.

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart datert 26.04.2019
- Reguleringsbestemmelser datert 26.04.2019
- Planbeskrivelse

Hensikten med reguleringen

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for nye arealer til boligområder, infrastruktur og rekreasjonsområder.

Eiendomsforhold

Hjemmelshaver i området er Anne Kari Birkeland. Birkenes kommune eier eksisterende samleveg som går gjennom planområdet til Natveitåsen.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til utbyggingsformål for fremtidig boligbebyggelse og kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.

Forholdet til eksisterende planer

Området omfatter arealer regulert til kjøreveg, annen veggrunn og gang-/sykkelveg i eksisterende reguleringsplan for Natveitåsen (PlanID20040003), vedtatt 4.11.2004.

Planen blir berørt av to nye kryss og eksisterende kjøreareal ved barnehagen. Ny plan erstatter regulert veg på en del av strekningen som er etablert. Det skal ikke gjøres tiltak i eksisterende veg.

Tilgrensende planer

Detaljreguleringen grenser til eksisterende reguleringsplan for Del av Natveitåsen (PlanID20100001) vedtatt 08.03.2010 og områdereguleringsplan for Birkeland Sør 2 (PlanID 20170003). Denne er under utarbeidelse av Birkenes kommune.

Innkommne merknader til planoppstart

Via Nova Kristiansand AS varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 18.02.2019 og kunngjorde det i Birkenesavisa den 20.02.2019. Det ble samtidig varslet oppstart av utbyggingsavtaler. Det kom inn totalt 4 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Merknader fra Fylkesmannen i Agder, datert mottatt 14.03.2019:

- Klimagassutslipp fra transport
- Sulfidholdig berggrunn.
 - a. Sulfidinnholdet må analyseres og dokumenteres. Fylkesmannen mener at alle prøver med mer enn 0,02% innhold av svovel må defineres som forurenset, eller så må det gjennomføres ytterligere analyser for å vurdere steinmassenes reaksjons-potensiale.
 - b. Hydrologiske/hydromorfologiske forhold. Nedbørsfeltet må beskrives og det må fremgå hvilke vassdrag som vil bli berørt av tiltaket.
 - c. Etablere prøvetakingsprogram for å overvåke vannkvaliteten. Vurdering av sannsynlige scenariers påvirkning på vannkvaliteten.
 - d. Fokus på minst mulig fysiske inngrep i form av sprenging. Deponering av forurensete masser til godkjent deponi.
- Folkehelse
- Støy
- Estetisk utforming/landskapsestetikk
- Universell utforming
- Barn og unges oppvekst vilkår
- Risiko eller sårbarhetsanalyse

Tiltakshavers kommentar:

Det er utarbeidet notat om sulfid med tiltaksplan (datert 14.03.2019), støyrapport (datert 11.04.2019) og rapport biologisk mangfold (av 2018).

Tas til etterretning.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

Merknader fra Aust-Agder Fylkeskommune, datert mottatt 19.03.2019:

- Planfaglige råd, regionale og nasjonale interesser
 - a. Gode bomiljø og omgivelser
 - b. Barn og unges oppvekstvilkår
 - c. 3D-visualisering
- Automatisk fredete kulturminner

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø i området, i h.h.t. tilbakemelding datert 30.03.2019.

Administrasjonens kommentar:

Barn og unges oppvekstvilkår og gode bomiljø og omgivelser er beskrevet i planbeskrivelsen. Når det gjelder 3D visualisering mener administrasjonen at dette er et godt hjelpemiddel for å i større grad kunne se de landskapsmessige konsekvensene planen vil føre med seg. Det er imidlertid ikke blitt stilt krav om 3D visualisering ved oppstart av reguleringsplanen og en vil derfor ikke kreve det i etterkant. Administrasjonen tar innspillet med seg til oppstart av fremtidige planer i kommunen.

Inngrep i terrenget vil være nødvendig, men planen legger vekt på at bebyggelsen i størst mulig grad skal tilpasses terrenget og at inngrep skal gjøres så hensynsfullt som mulig. Det legges blant annet opp til boliger med sokkeletasje for å ta opp terreng høyder. Ut over dette mener administrasjonen at bestemmelsene i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til terrengtilpasning ved at det stilles krav til terrengsnitt ved byggesøknad.

Merknader fra Statens vegvesen, datert mottatt 21.02.2019:

- Planområder ligger ca. 300 meter vest for fv. 402 og atkomst vil skje fra kommunal veg. Vegvesenet har derfor ingen merknader.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Administrasjonen kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

Merknader fra Agder Energi Nett AS, datert mottatt 25.03.2019:

- Det vil være behov for ny netstasjon i området. Det må reguleres inn plass sentralt i

området.

Tiltakshavers kommentar:

Det er regulert areal til ny trafo (øvrige kommunaltekniske anlegg). Tas til etterretning.

Administrasjonens kommentar:

Ingen ytterligere kommentar.

Vurdering

Byggeplanene

Boligområdet er regulert med frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Totalt er det 28 boligtomter, hvorav to tomter omfatter to-mannsboliger. Dette gir 30 boenheter. Alle boligene har nærhet til rekreasjonsområder, og har gode lys og solforhold. Tomtene har utsyn mot vest og øst, er romslige og med gode uteoppholdsareal. Utnyttelsesgrad er satt til BYA=40 % BYA for frittliggende småhusbebyggelse, og BYA=50 % BYA for konsentrert småhusbebyggelse. Det er regulert byggegrenser på tomtene. Det er videre gitt bestemmelser for takvinkel og enhetlig utforming av bebyggelsen med tanke på fasader, takform, farger og materialbruk. For bearbeiding av terrenget legges det til rette for murer med høyde inntil 2 meter. Mot o_SKV1 og ytterkant tomter mot vest skal murer være i naturstein. Administrasjonen mener at planforslaget i tilstrekkelig grad sikrer en enhetlig utnyttelse av området. Videre er bebyggelsen godt tilpasset eksisterende bebyggelse i Natveitåsen, både med tanke på utforming og differensiert bebyggelse.

Eksisterende høydebasseng inngår i detaljreguleringen og reguleres til vannforsyningsanlegg. § 4.5 setter krav til møne- og gesimshøyde. Bestemmelsene bør oppdateres slik at høyde på bebyggelse er i tråd med gitt tillatelse for høydebassenget, mønehøyde 9 meter over TLG (laveste gulv).

Innkommne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarer over. Omfanget er beskjedent, og merknadene bør kunne innarbeides i planforslaget uten større problemer.

Uteoppholdsarealer og barn og unges interesser

Sentralt i planområdet er det regulert offentlig sandlekeplass o_GF1. Lekeplassen har gode lys- og solforhold og skal være universelt utformet. Planforslaget har bestemmelser som sikrer opparbeidelse av dette før det gis ferdigattest til mer enn 10 boenheter i områdene BFS1-3 og 8, eller 4 boenheter innenfor område BFS1 (§2.1). Det er i planen også satt krav om at det som et minimum skal opparbeides 80 m² uteoppholdsareal per boenhet, i tillegg til offentlige uteoppholdsarealer.

Administrasjonen mener at § 2.1 ikke ivaretar barn- og unges interesser i tilstrekkelig grad da det vil kunne gå lang tid før det er etablert 10 boenheter i området. Bestemmelsen bør endres slik at lekeplassen opparbeides før det gis ferdigattest til første til boenhet i de aktuelle områdene.

Det er tilrettelagt snarvei fra boligområdet ned mot eksisterende barnehage og gang- og sykkelveg. I umiddelbar nærhet er det natur- og skogsområder med turveier og stier, samt mange vann. Administrasjonen bemerket i oppstartsmøtet at eksisterende sti gjennom området forutsettes erstattet. Vi kan ikke se at dette er ivare tatt. Administrasjonen anbefaler at det stilles krav til snarvei gjennom hele området frem til LF2 og LF1, og at aktuelle område reguleres til grønstruktur.

Planområdet ligger nær eksisterende skoleområde og nytt boligområde ligger direkte opp til eksisterende gang- og sykkelveg. Foruten krav om opparbeidelse av lekeplass før ferdigattest og regulering av sti gjennom området, vurderes det at planen ivaretar kravet til uteoppholdsarealer og barn og unges interesser.

Universell utforming

I henhold til planbeskrivelsen skal bebyggelsen tilfredsstillende kravene gitt i TEK10. Administrasjonen forutsetter at det her menes TEK17, som er gjeldende forskrift.

Det legges opp til at 50 prosent av boenhetene skal være tilgjengelige boenheter og at lekeplass er universelt utformet. Dette er i henhold til gjeldende kommuneplan § 2.4. Det er angitt at boliger i formålene BFS2, BFS3, BFS6; BFS7 og BFS8 skal ha universell utforming.

Vei og parkering

I planområdet reguleres nye kommunale veier som kobles til eksisterende vei til Natveitåsen. Samferdslesanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende

kommunale normer og Statens Vegvesen sine håndbøker.

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser per boenhet med mulighet for minst en garasje plass per boenhet på egen tomt. Det er i tillegg regulert inn $\frac{1}{4}$ gjesteparkeringsplass per boenhet som offentlig parkeringsplass. Foreslåtte parkeringskrav er i tråd med retningslinjene som ligger i kommuneplanens arealdel.

Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en vurdering av risiko og sårbarhet i området (vedlegg 3). I tillegg er det utarbeidet sulfidvurdering og tiltaksplan, samt trafikkstøyvurdering (vedlegg 7 og 5). I rapporten fra undersøkelsene går det frem at området i all hovedsak er friskmeldt mot sulfid. Det skal likevel gjennomføres tiltak før og under anlegget for å minske faren for uønsket utslipp. Når det gjelder trafikkstøy vil ingen støyfølsom bebyggelse bli liggende i rød sone, men planområdet ligger ut mot gul støysone i Natveitåsen. I henhold til utarbeidet støyrapport skal utendørs oppholdsareal ivaretas med følgende bestemmelse:

«Støy på uteoppholdsareal fra veitrafikk skal ikke overskride Lden 55 dB, jfr. T-1442/2016.»

Forslaget er imidlertid ikke lagt inn i bestemmelsene. Administrasjonen forutsetter at ovennente tillegges bestemmelsene.

Når det gjelder innendørs støy skal dette behandles i forbindelse med byggesak.

Det er ellers ikke avdekket spesielle risiko eller sårbarhetsforhold i eller i tilknytning til planområdet.

Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Naturmangfoldloven

Det er ikke registrert sårbare eller truede arter eller naturtyper innenfor planområdet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt nok jf. naturmangfoldloven § 8. Det anses ikke nødvendig å foreta ytterligere vurderinger etter naturmangfoldloven § 8-12.

Anbefaling

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler administrasjonen at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med de endringer som fremgår av forslag til vedtak.