



«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Vår ref.: Sakshandsamar:
2016/430-15 Hanne Heieraas Evju Dato
15.02.2017

Melding om vedtak

1. gongs handsaming og utlegging til offentleg ettersyn og høyring for detaljreguleringsplan Hartesyni bustadfelt på Hovden i Bykle kommune

Rådmannen si tilråding:

Med heimel i PBL § 12-3, 12-10 og 12-11 vedtek planutvalet å legge detaljreguleringsplan for Hartesyni bustadfelt ut til høyring og offentleg ettersyn.

Saksprotokoll i Planutval - 06.02.2017

Behandling:

Saka vart drøfta. Framlegg frå Agnes Fosse Hovden V:

- Gangveg vert innarbeid mellom øvre og nedre vegsløyfe.

Framlegg frå Olav Skinnarland KRF:

- Alternativ trase for eksisterande skiløype vert vurdera i samband med rullering av løypeplanen

Tilrådinga med tillegg frå V og KRF vart samrøystes vedteke

Vedtak:

Med heimel i PBL § 12-3, 12-10 og 12-11 vedtek planutvalet å legge detaljreguleringsplan for Hartesyni bustadfelt ut til høyring og offentleg ettersyn.

- Gangveg vert innarbeid mellom øvre og nedre vegsløyfe.
- Alternativ trase for eksisterande skiløype vert vurdera i samband med rullering av løypeplanen

Planforslaget blir lagt ut til offentleg ettersyn og høyring med **frist for innspel 01.04.17.**
Saksdokument vert lagt ut på kommunen si nettside: www.bykle.kommune.no

Med helsing
Bykle kommune

Hanne Heieraas Evju
Rådgjevar areal og plan

Brevet er elektronisk godkjent og sendast utan underskrift.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Revidert dokumenter etter politisk behandling
- 3 Føresegn til detaljregulering
- 4 Faresonekart Austmannlii
- 5 Reguleringsplan med veg fra Rv9
- 6 Varsel om påbegynt planarbeid: Hartesyni bustadfelt, Hovden, Bykle kommune

Arkiv: L12
Saksmappe: 2016/430-11
Sakshands: Hanne Heieraas Evju
Dato: 26.01.2017

Saksfremlegg

Bykle kommune

1. GONGS HANDSAMING OG UTLEGGING TIL OFFENTLEG ETTERSYN OG HØYRING FOR DETALJREGULERINGSPLAN HARTESYNI BUSTADFELT PÅ HOVDEN I BYKLE KOMMUNE

Samandrag

Område er i kommunedelplan Hovden avsett til bustadområde. Bykle kommune har på Hovden i dag 4 utbygde kommunale bustadområder: Stussli, Ausmannlii, Røyrvikåsen og Kvennebekken. Desse bustadområdene er i stor grad ferdig utbygd. Det er for tida etterspørsel og behov for flere einebustadtomter på Hovden. Området sør for Austmannlii er et stort område, men på grunn av fritidsbustader og skredområde langs bekken, vil det ikke vere mulig å byggje ut heile området. Planforslaget legg opp til 16 nye bustadtomter i tilknyting til Austmannlii.

Rådmannen si tilråding:

Med heimel i PBL § 12-3, 12-10 og 12-11 vedtek planutvalet å legge detaljreguleringsplan for Hartesyni bustadfelt ut til høyring og offentleg ettersyn.

Saksprotokoll i Planutval - 06.02.2017

Behandling:

Saka vart drøfta. Framlegg frå Agnes Fosse Hovden V:

- Gangveg vert innarbeid mellom øvre og nedre vegsløyfe.

Framlegg frå Olav Skinnarland KRF:

- Alternativ trase for eksisterande skiløype vert vurdera i samband med rullering av løypeplanen

Tilrådinga med tillegg frå V og KRF vart samråystes vedteke

Vedtak:

Med heimel i PBL § 12-3, 12-10 og 12-11 vedtek planutvalet å legge detaljreguleringsplan for Hartesyni bustadfelt ut til høyring og offentleg ettersyn.

- Gangveg vert innarbeid mellom øvre og nedre vegsløyfe.
- Alternativ trase for eksisterande skiløype vert vurdera i samband med rullering av løypeplanen

SAKSUTGREIING

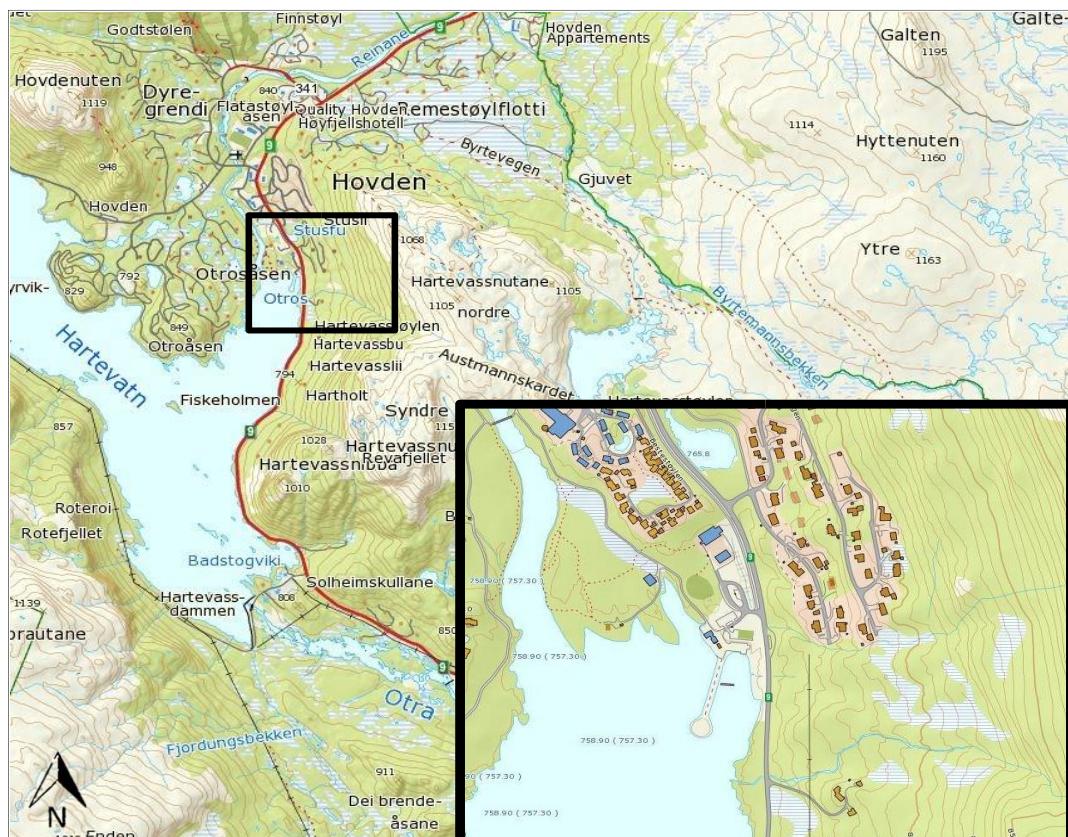
Bakgrunn for saka

COWI AS fremmer på vegne av Bykle kommune, forslag til detaljregulering for gnr./bnr: 2/1570 og deler av 2/2 i Bykle kommune. Hensikta med planarbeidet er å legge til rette for nye bustader.

Planarbeidet utløyer ikke krav om konsekvensutgreiing.

Dagens situasjon

Planområdet ligger i Bykle kommune, sør for Hovden sentrum. Planens avgrensning omfattar et område på ca. 25,5 daa. Planområdet er i dag skogkledd, med noko myr og fjell i dagen. Det går en høgspentlinje vest i området. I nord grenser feltet til Austmannlii bustadfelt. I vest grenser området mot RV9. Området avgrensast av 2 bekkedrag i sør og nord.



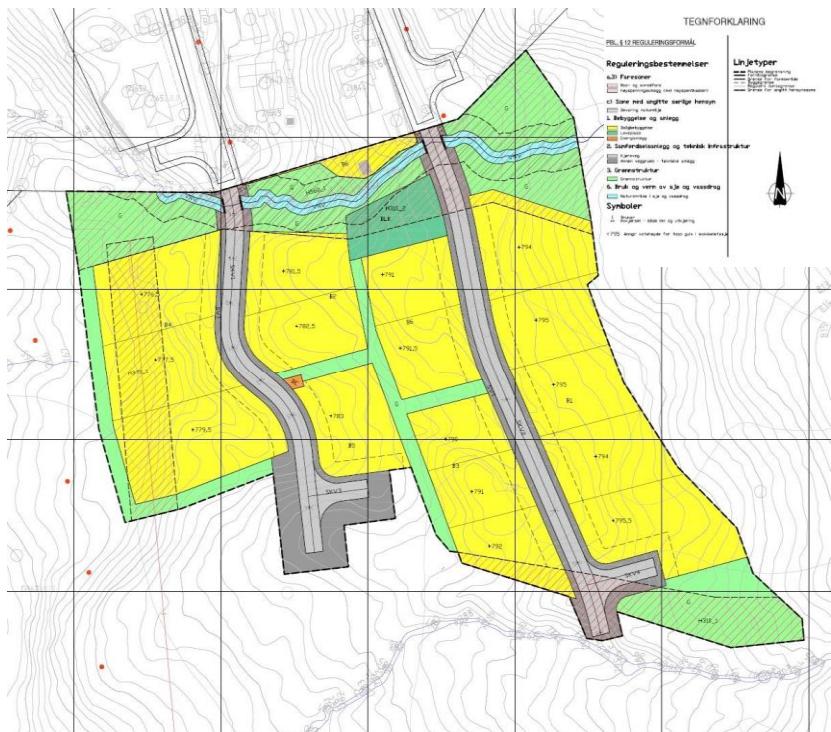
Figur 2: Planområdets plassering i Bykle kommune (Kilde: kartverket.no, 2017)

Planens innhold

Hensikta med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av nye bustadomter med tilhøyrande lekeplass. Nedanfor vises foreslått arealbruk innanfor området Hartesyni med ønsket formål for ny bustad. Reguleringsplanen er i tråd med kommunedelplanen for Hovden, og utløyer ikke krav om konsekvensutgreiing.

I planforslaget leggas det opp til 16 nye bustadomter. Bustadfeltet ses som en naturlig utviding av Austmannlii. Det er lagt opp til at tomtene kan byggas med sokkeletasje. På denne måten klarer en å utnytte terrengets utforming, samtidig som en sikrar utsikt til de tomtene som ligg lengst bak.

Tomtene vil ha svært gode sol forhold på ettermiddagen, og vil også kunne få utsikt ned mot Hartevatn.



Planprosessen

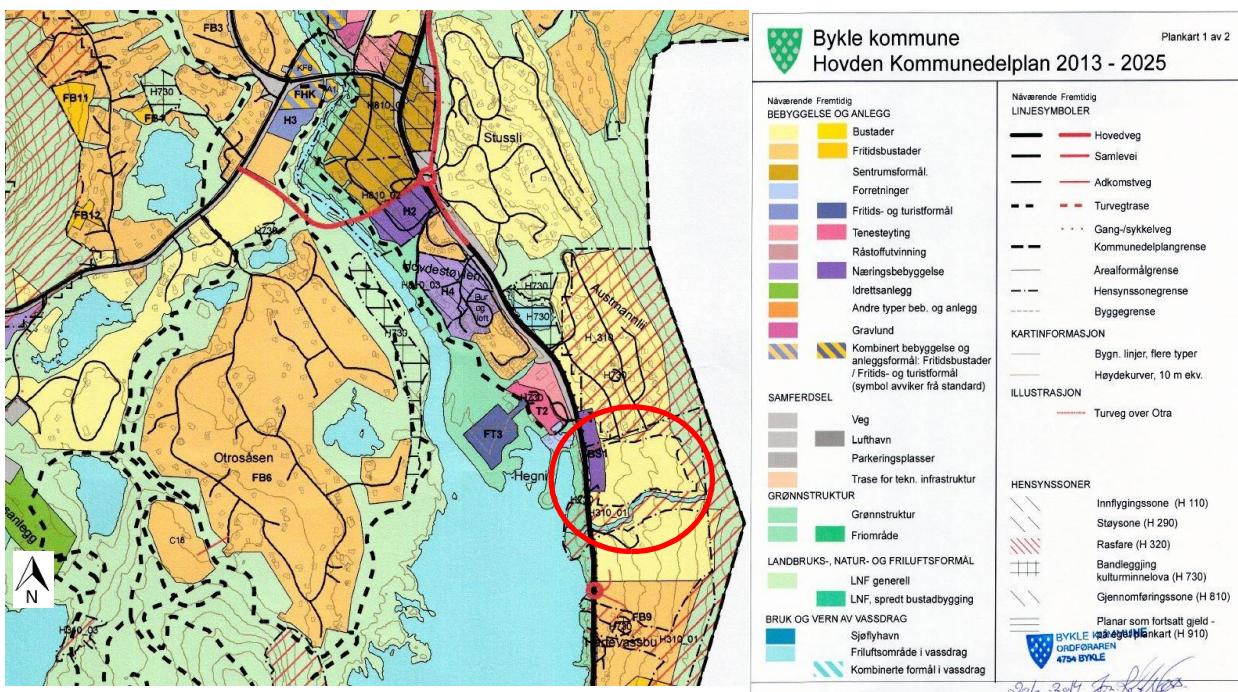
Gjeldande planar

Kommuneplan for Bykle kommune (arealdel), 2010-2022

Kommuneplanens arealdel er en oversiktsplan som viser rammer for arealbruken i kommunen og er en juridisk bindande plan for Bykle kommune. Mål, visjonar og strategiar frå samfunnsdelen skal følges opp i kommuneplanens arealdel. Det gjelder både i formål i reguleringsplankartet og føresegn til de ulike arealkategoriene. Arealdelen skal vise samanhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk.

Kommunedelplan for Hovden, 2013-2025

Kommunedelplanen for Hovden er en detaljering av kommuneplanen. Formålet med planen er å disponere areal og ressursar på Hovden slik at framtidige generasjoner får gode vilkår til å leve, bo og drive næring.



Figur 1: Utsnitt fra Kommunedelplanen på Hovden. Planområdet er markert med rød ring (Kilde: www.bykle.kommune.no)

Offentlig ettersyn

Planarbeidet er lagt opp med utgangspunkt i Plan- og bygningslovens krav til informasjon og medverking. Planarbeidet ble varslet 24.05.16, med frist for å inngi merknad 11.07.16.

Aust-Agder fylkeskommune:

Det er viktig at kommunen i planarbeidet ivareta hensynene til barn og unge og universell utforming, herunder trygg adkomst til barnehage og skole, og fritidsaktiviteter samt at det avsettes gode lekearealer i området.

Det er viktig at hensynet til myke trafikanter blir ivaretatt ved nytt kryss til RV9.

Viktig å ivareta landskapshensyn i reguleringsplanen. Planen bør inneholde gode bestemmelser for boligenes utforming og plassering. Kommunen bør også gjøre en vurdering av hvilke boligtyper det ønskes å legge til rette for. Det er gjort registreringer av automatisk freda kulturminner som kan knyttes til jernfremstilling fra myrmalm i jernalder og middelalder. Flere av disse kulturminnene ligger innenfor området som er varslet. Det vil bli oversendt rapport til Bykle kommune vedrørende registreringen.

Rådmannens kommentar:

Vurderinger til omsyn av barn- og unge, samt myke trafikantar er blitt gjort i planen. Rådmannen vurdere at planen ivareta landskaps omsyn.

Statens vegvesen:

Man må ikke regulere områder for utbygging og anlegg innenfor byggegrensene, jmf. Veglovens § 30. Byggegrensen langs riksveg 9 er 50 meter.

I vår høringsuttalelse til kommunedelplanen for Hovden, ba vi blant annet om at tilkomsten til nye byggeområde ble vurdert som egne tema i konsekvensutregningen, før områdene ble lagt inn i kommuneplanen. Det burde derfor blitt stilt krav til konsekvensutredning for planarbeidet. Kommunen har på sin side kommentert at framtidig tilknytning til riksveg 9 skal vurderes. Riksveg 9 er en viktig

hovedveg der en ønsker å redusere antall avkjørsler/kryss. Vi mener dette innebærer at tilkomsten til planområdet må skje fra eksisterende kryss til Austmannlii boligfelt. Statens vegvesen vil vurdere innsigelse til planen dersom planforslaget viser en annen tilkomstløsning.

Planen må gjøre rede for en sikker skoleveg. Planbeskrivelsen må beskrive hvilken skole boligfeltet tilhører, og vurdere/beskrive tiltak som må gjennomføres for at skolevegen skal oppleves/defineres som trygg. Vi forutsetter at det innarbeides rekkefølgekrav som sikrer at tiltak er gjennomført før utbygging finner sted.

Rådmannens kommentar:

Byggegrensa er omsyntatt og bebyggelsen er lagt min 50 m fra rv 9.

Direkte påkobling på Rv. 9 har blitt vurdert. Det har blitt tegnet opp skisse som viser at dette er mulig med omsyn til topografi. Sidan trafikkbelastninga gjennom Austmannlii anses som tilfredsstillende ved å øke med 16 nye boliger og at det vil være uheldig med et nytt kryss langs Rv 9 har det blitt besluttet og i stedet legge atkomsten til feltet gjennom Austmannlii.

Vegen som kobler seg til SKV1 (Tuftevegen) er 290 m. SKV1 er 130 m, og det vil komme 6 nye eneboliger langs denne vegen, som er en blindveg. Vegen som kobler seg til SKV2 (Jernvegen) er 765 m. SKV2 er 180 m, og det vil komme 10 nye eneboliger langs denne vegen, som er en blindveg. Økningen i trafikkmengde vil være liten, og farten i området vil være svært lav. Stigningen på de nye vegene er på maks 7%. Dette anses å være akseptabelt for slike veger med hensyn til universell utforming. Sammenlignet med de øvrige atkomstvegene på Hovden, vil disse vegene bli kortere og ha lavere trafikkbelastning. Det vil derfor være akseptabelt å knytte SKV1 til Tuftevegen, og knytte SKV2 til Jernvegen. Ut ifra lengde, trafikkhastighet og trafikkmengde anses skolevegen gjennom Hartesyni og Austmannlii som trygg. I krysset mellom Jernvegen og Tuftevegen starter gang- og sykkelvegen som går mot skole og barnehage. Rv 9 må krysses på vegen mot barnehage og skole, men det er i vedtatt områdeplan for Hovden sentrum lagt inn undergang slik at vegen skal bli trygg for myke trafikanter.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder:

Det minnes om de vurderingene som skal følge planen med hensyn til barn og unge og universell utforming. Dette innebærer at det bl.a. skal være trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt sikre lekeareal som er tilfredsstillende med tanke på omfang og lokalisering.

En vurdering av trygg skoleveg ved nytt kryss mot Rv. 9, og trygg skoleveg gjennom Austmannlii boligfelt bør være en del av planbeskrivelsen.

Er området utsatt for støy, skal dette tas hensyn til i planleggingen og legges inn i plankart og bestemmelser, jf. T-1442 (2012) om retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.

Miljøvernnavdelingen vil påpeke at all planlegging etter plan- og bygningsloven (PBL) skal ivareta estetiske hensyn, jf. PBL. § 1-1 femte ledd. For å ivareta landskapshensyn i reguleringsplanen bør en finne løsninger som hindrer at bebyggelsen medfører silhuettvirking, og som sikrer at ny bosetting plasseres og utformes etter de premisser landskapet legger. Både formål i reguleringsplanen og planbestemmelser bør brukes for å sikre estetiske hensyn.

En oppsummering av ROS-analysen fra kommunedelplanen skal inngå i planbeskrivelsen. Tiltak for å hindre eller avgrense hendelser må tas inn i planen som arealformål, hensynssoner eller generelle bestemmelser, jf. PBL. §§ 11-7 til 11-10 og §§ 12-5 til 12-7.

Kommunen må ivareta prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12. Vurderingen skal gå fram av vedtaket, jf. naturmangfoldloven § 7.

Rådmannens kommentar:

Vurderingane har blitt gjort i planarbeidet.

NVE:

Hensynssonene for skredfare fra kommuneplanen må videreføres. Eventuell bygging innenfor skredutsatt areal må sikres, slik at kravene i TEK §7-3 blir ivaretatt.

I det vi har fått sendt over går det ikke fram om NGI sin vurdering er gjort med utgangspunkt for bygg i trygghetsklassse S2 (årlig nominell sannsynlighet 1/1000) eller trygghetsklasse S3 (årlig nominell sannsynlighet 1/5000)

Planlegging og utbygging må ta hensyn til faren for skader som følge av flom, erosjon og skred.

På reguleringsplannivå må det beskrives om det er reell fare for flom og eller skred.

Dersom det konkluderes med at det er område som er flom- eller skredutsatt, må faresonen merkes av på kartet som hensynssone jf. PBL §12-6, og bestemmelser som forbryr og eller setter vilkår for bygging og tiltak må knyttes til.

Detaljreguleringsplaner der det planlegges inngrep i vassdrag der allmenne interesser kan bli berørt bør sendes til NVE for vurdering.

Rådmannens kommentar:

SWECO har utført ein ny skredanalyse av område på vegne av Bykle kommune. Skred sonen har blitt teken omsyn til.

Direktoratet for mineralforvaltning:

DMF kan ikke se at det foreslalte planområdet kommer i konflikt med registrerte mineralressurser eller masseuttak. DMF har derfor ingen merknader til varsel om oppstart.

Rådmannen kommentar:

Tas til orientering

Velforeningen i Austmannlii v/ Torfinn Haugen:

Foreningen ber om at byggefeltet Hartesyni får egen tilknytning fra riksvei 9, slik at Stussli, Austmannlii, og Hartesyni får sin egen tilkomst.

Foreningen ønsker ikke at boligfeltet Austmannlii knyttes sammen med Hartesyni.

Foreningen begrunner dette blant annet med økt trafikkbelastning i Austmannlii.

Rådmannens kommentar:

Vurderinga av tilkomst er blitt gjort i planforslaget. Punkt 7.2.1 i planbeskrivelsen: Vegen som kobler seg til SKV1 (Tuftevegen) er 290 m. SKV1 er 130 m, og det vil komme 6 nye eneboliger langs denne vegen, som er en blindveg. Vegen som kobler seg til SKV2 (Jernvegen) er 765 m. SKV2 er 180 m, og det vil komme 10 nye eneboliger langs denne vegen, som er en blindveg. Økningen i trafikkmengde vil være liten, og farten i området vil være svært lav. Stigningen på de nye vegene er på maks 7%. Dette anses å være akseptabelt for slike veger med hensyn til universell utforming. Sammenlignet med de øvrige atkomstvegene på Hovden, vil disse vegene bli kortere og ha lavere trafikkbelastning. Det vil derfor være akseptabelt å knytte SKV1 til Tuftevegen, og knytte SKV2 til Jernvegen. Ut ifra lengde, trafikkhastighet og trafikkmengde anses skolevegen gjennom Hartesyni og Austmannlii som trygg.

I krysset mellom Jernvegen og Tuftevegen starter gang- og sykkelvegen som går mot skole og barnehage. Rv 9 må krysses på vegen mot barnehage og skole, men det er i vedtatt områdeplan for Hovden sentrum lagt inn undergang slik at vegen skal bli trygg for myke trafikanter.

Truls Pedersen:

Merket av areal mot bekken som jeg ønsker å få kjøpt av Bykle kommune.

Rådmannens kommentar:

Reguleringsplanen tek ikkje stilling til kjøp og sal av eigedom, men område er regulert til bustad som ynsket.

RÅDMANNENS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Rådmannen vurderer at planforslaget er i tråd med overordna føringer. Planforslaget sikrar vidare utbygging av bustadområdar. På grunn av lite utbyggingsareal på Hovden, er det viktig for kommunen

tar grep om høg utnytting i arealforvaltninga. Planforslaget følgjar opp disse føringane og legger opp til ein god arealutnytting av områda, samtidig som det sikrar et godt bummiljø.

Bykle, **30.01.2017**

Tallak Hoslemo
Rådmann

Vedlegg

- 1 Faresonekart Austmannlii
- 2 Bestemmelser
- 3 Reguleringsplan
- 4 Plandokumenter
- 5 Reguleringsplan med veg fra Rv9
- 6 Varsel om påbegynt planarbeid: Hartesyni bustadfelt, Hovden, Bykle kommune
- 7 Naboliste
- 8 Merknad til detaljregulering Hartesyni bustadfelt
- 9 Ber om utsett høyningsfrist
- 10 Uttale til varsel om oppstart av detaljregulering for Hartesyni bustadfelt
- 11 Hartesyni bustadfelt - innspel til varsel om påbegynt planarbeid - detaljregulering
- 12 Innspel til varsel om påbegynt planarbeid - Detaljreguleringsplan for Hartesyni bustadfelt
- 13 Innspel til Hartesyni bustadfelt - Austmannlii velforening
- 14 Uttalelse til oppstart av detaljreguleringsplan
- 15 Søknad om kjøp av tileggsareal 2/844
- 16 kart

Melding om vedtak sendast: Partar i saka