



Bjerkreim kommune

Saksbehandlar Anette Espedal ingeniør
ArkivsakID: 17/279
Arkivkode: FA - L12

Godkjenning av reguleringsplan for Kvassåsen boligfelt

Saksnummer	Utval	Møtedato
073/19	Formannskapet	27.08.2019
046/19	Kommunestyret	03.09.2019

Rådmannen sitt forslag til vedtak:

I medhold av PBL § 12-12 vedtar Bjerkreim kommune detaljreguleringsplan for Kvassåsen, del av kommuneplanområdet B19. Plandokumentene som vedtas er arealplankart datert 3.6.2019, bestemmelser datert 21.6.2019 og planbeskrivelse datert 3.6.2019.

27.08.2019 Formannskapet

Rådmannen sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

FSK- 073/19 Vedtak:

I medhold av PBL § 12-12 vedtar Bjerkreim kommune detaljreguleringsplan for Kvassåsen, del av kommuneplanområdet B19. Plandokumentene som vedtas er arealplankart datert 3.6.2019, bestemmelser datert 21.6.2019 og planbeskrivelse datert 3.6.2019.

03.09.2019 Kommunestyret

Formannskapet sitt vedtak i sak 073/19 ble enstemmig vedtatt.

KST- 046/19 Vedtak:

I medhold av PBL § 12-12 vedtar Bjerkreim kommune detaljreguleringsplan for Kvassåsen, del av kommuneplanområdet B19. Plandokumentene som vedtas er arealplankart datert 3.6.2019, bestemmelser datert 21.6.2019 og planbeskrivelse datert 3.6.2019.

Godkjenning av reguleringsplan for Kvassåsen boligfelt

Saken gjelder:

Forslag til reguleringsplan for Kvassåsen boligfelt anses ferdigbehandlet og legges derfor frem for godkjenning.

Faktiske opplysninger:

Klepp Prosjektering AS er engasjert som planlegger av boligfelt ved Kvassåsen. Planforslaget er fremmet av Kvassåsen AS på vegne av grunneier, Anne B Odland Fjermedal. Planen legger til rette for etablering av 34 eneboligtomter. Det vises til planbeskrivelse, plankart og bestemmelser for detaljert beskrivelse av planen.

Forslag til detaljreguleringsplan for Kvassåsen ble lagt frem for første gangs behandling i formannskapet i møtet den 26.11.2018, se vedlagt kopi av saksframlegg med vedtak. Planen har vært på høring i perioden 15.2.2019-1.4.2019. Som følge av innspill og innsigelse til planforslaget ble planen justert og deretter sendt på ny avgrenset høring til berørte parter. Dette med høringsfrist 15.8.2019.

Innspillene fra den første høringsperioden er referert og kommentert i notat av 17.6.2019, se vedlegg.

Følgende innspill er sendt til kommunen i den siste høringsperioden:

Paul Frode Efteland

Efteland stiller seg positiv til utbygging av Kvassåsen forutsatt utbedring av fylkesveg 102 kan gjennomføres uten at det innebærer inngrep på hans eiendom 74/4. Ettersom utbedring i dette området vil bli vanskelig, foreslår Efteland at det vurderes andre alternativ for vegen. I den sammenheng nevner han å legge ny veitrase på sørsiden av utbyggers bolig, parallelt med deres utkjørsel, slik som skissert i kartutsnitt innlemmet i innspillet.

Efteland peker videre på at en følge av utbygging av Kvassåsen vil medføre avrenning til vassdraget. Overvann fra feltet vil havne i Fjermedalsbekken, som renner langs Heiavegen og eiendommen 74/4. Bekken ligger slik til i terrenget at hvis det blir økt mer overvann i bekken vil den flomme over og berøre bebyggelsen på 74/, og støynivået vil bli svært høyt.

Rådmannens kommentar:

Også ved første gangs høring av planen fikk vi innspill fra berørte naboer om å vurdere omlegging av deler av fylkesveg 102. Rådmannen har vurdert at det ikke er aktuelt må noe slik omlegging av vegstrekningen. Konfliktforhold som da vil gjøre seg gjeldende er hensyn til kulturminner, landbruk, landskap og vassdragsverdier. Dessuten vil det bli en stor høydeforskjell som må vinnes på en kort strekning.

Det anses ikke å være grunnlag for å legge om vegen. Utbedring av eksisterende fylkesvegstrekning vil selvsagt medføre inngrep i eiendommene som grense inntil denne. Men reguleringsplanen legger opp til en løsning om ikke medfører store inngrep/ulemper for de aktuelle eiendommene. For å redusere arealinngrepene der det er bratt terreng, så er det regulert forstøtningsmur langs aktuelle deler av utvidet veg. Det anses ikke som noe stor ulempe at denne muren/vegutvidelsen medfører stenging av eksisterende avkjørsel til 74/4 ettersom eiendommen har grei adkomst også fra fylkesveg 51.

Nødvendig håndtering, herunder eventuell fordrøyning, av overvann må belyses i de tekniske planene som må utarbeides før opparbeiding av feltet. I reguleringsbestemmelsene er det imidlertid innarbeidet krav til overvannshåndteringen, jf. punkt 3.2.2 i bestemmelsene; «Områder nedstrøms i vassdraget må ikke bli skadelidende som følge av utbyggingen. Det

skal legges til rette for lokal overvannshåndtering, og overvannet skal fortrinnsvis gis en miljømessig håndtering. Eventuelle tiltak for infiltrasjon og fordrøyning kan legges til offentlige områder.» Rådmannen viser ellers til planbeskrivelsens omtale om håndtering av overvann.

Statens vegvesen

Vegvesenet har merknader også til justert planforslag. De peker på at i henhold til Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister skal midlertidig rigg- og anleggsområde vises med bestemmelsesområde (kap. 2.4.3) på plankartet og i tegnforklaringen. Vi kan ikke se at dette er tilstrekkelig ivaretatt, og ber kommunen oppdatere planen i tråd med krav.

Ellers forutsetter de at adkomst til eiendommen 74/7 blir lagt fra avkjørsel f_KV9 og at avklaringer om avstand mellom støttemur og kjøreveg samt plassering av rekkverk vil bli ivaretatt i forbindelse med utarbeidelse og godkjenning av tekniske planer. De gjør oppmerksom på at på grunn av til dels store høydeforskjeller, vil det være behov for rekkverk. De viser også til håndbok N101 Rekkverk og vegens sideområder.

Rådmannens kommentar:

Kommunen hadde behov for ytterligere forklaring på hva vegvesenet mente med innspillet om regulering av midlertidig rigg- og anleggsområde og tok derfor kontakt via e-post. Vegvesenet forklarer i e-post av 12.8.2019 at det ikke lengre skal brukes hensynssone for midlertidig rigg- og anleggsområde, slik som er innarbeidet i reguleringsplanen for Kvassåsen. Slike områder skal nå reguleres som bestemmelsesområde.

Hensynssone for midlertidig rigg- og anleggsområde er innarbeidet for å imøtekomme vegvesenet innspill til planen, datert 26.3.2019. Da skrev de at dette arealet må reguleres med hensynssone. Rådmannen finner det uheldig at vegvesenet nå etter så kort tid skifter mening om hvordan dette område skal reguleres – at de nå har kommet til at det skal reguleres som et bestemmelsesområde i stedet for med hensynssone.

Rådmannen ser at Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister angir en egen flatesignatur som kan benyttes for midlertidig rigg- og anleggsområder. I følge informasjon som ligger på Regjeringens nettside er slike bestemmelsesområder mest brukt i forbindelse med utbygging av samferdselsprosjekter. I kommunens planbaser skal bestemmelsesområdet forvaltes som et eget lag og skravuren skal fjernes så snart anleggsperioden er over. Det skal angis i bestemmelsene hvilke tidspunkt eller hvilken hendelse som gjør at det enkelte bestemmelsesområdet for midlertidige bygge- og anleggsområdet opphører. Bruk av slikt bestemmelsesområde medfører at grunneier eller annen rettighetshaver får i en avgrenset periode begrenset råderett over egen tomt.

Etter rådmannens oppfatning vil det være hensiktsmessig å regulere midlertidig rigg- og anleggsområder som et bestemmelsesområde dersom hovedhensikten med arealplanen var utbygging av samferdselsanlegg. Men for boligbyggingsplaner som Kvassåsen, hvor utbedring av fylkesveg er en sekundært mål og en forutsetning/rekkefølgekrav for etablering av boligfeltet, så anses det hensiktsmessig at området reguleres som en hensynssone, slik som vegvesenet spilte inn i høringsbrev av 26.3.2019. Rådmannen finner det derfor ikke nødvendig å justere planen i henhold til det siste innspillet fra vegvesenet.

Ellers bekreftes det at reguleringsplanen legger opp til at adkomst til eiendommen 74/7 blir lagt fra avkjørsel f_KV9.

Vurderinger:

Rådmannen mener at utarbeidet/bearbeidet reguleringsplan er en god løsning for boligfelt ved Kvassåsen. Innsigelsene er løst, jamfør Fylkesmannens brev av 13.8.2019, og planen ligger således til rette for egengodkjenning i kommunen.

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
200378	Kvassåsen_plankart_3.6.2019
200380	Reguleringsbestemmelser rev. 21.6.2019
199632	Planbeskrivelse rev 03.06.2019
185348	Forslag til detaljreguleringsplan for boligfelt ved Kvassåsen - del av gnr 74, bnr 1 m.fl. - 1. gangs behandling
199666	Oppsummering av høringsinnspill
194865	17_203958-6Uttale til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan Kvassåsen, del av område B19Plan 2017002 - Bjerkrei
194952	Innspill til planforslag, detaljreguleringsplan for boligfelt Kvassåsen, gnr 74 bnr 1 m fl
194985	Uttalelse til detaljreguleringsplan for Kvassåsen
195062	Innspill til reguleringsplanforslag for Kvassåsen
195194	Klage på planforslag - Kvassåsen bustadfelt
195195	Kart
195337	Høringssvar til offentlig ettersyn av plan 2017002 på gnr. 74 bnr. 1 Kvassåsen, Bjerkreim
199416	Angående krav til overvannshåndtering, Kvassåsen boligfelt
201213	Merknad til regulering i Kvassåsen/Avgrensa høring
201644	Uttale til avgrenset høring av justert planforslag for Kvassåsen, del av område B19 Plan 2017002
201798	Angående rigg- og anleggsområde, Kvassåsen boligfelt
201799	Tegnforklaring
201992	Trekking av motsegn til plan 2017002 Kvassåsen, Bjerkreim kommune