

PLANBESKRIVELSE

Detaljreguleringsplan for Kvassåsen.

PlanID: 2017002. Bjerkreim kommune.

Del av område B19 i kommuneplanen

Plan datert: 01.06.2018

Kommunestyrets vedtak:

Dato for siste revisjon: 03.06.2019



1. Innhold

1. Bakgrunn for planforslaget
2. Reguleringsmessige forhold
3. Planprosess og medvirkning
4. Beskrivelse om planforslaget
5. Sjekkliste Risiko- og sårbarhetsundersøkelse

1. Bakgrunn for planforslaget

Planområdet er en del av område B19 i kommuneplanen. I tillegg er del av Fjermedalstjørna og naturområde langs tjørna tatt med i planområdet.

Område B19 er mye større enn det som nå foreslås regulert til boligområde. Bakgrunnen for at reguleringsplanen ikke viser et større boligområde er at nordre del av B19 er både vanskelig å komme til og at områdene som topografisk egner seg for utbygging er små og ligger spredt. Det er derfor ikke realistisk å bygge på disse i nærmeste fremtid. Men vegløsningen i reguleringsplanen legger til rette for å bygge her om dette senere blir aktuelt.

Fjermedalstjørna er i dag noe mindre enn det som er vist i kommuneplankartet. Tjernet har tidligere vært oppdemmet, men etter at demningen ble fjernet for 10-15 år siden er vannkanten nå hvor den var opprinnelig. Og det er denne som er vises i reguleringsplanen.

Utsnitt av kommuneplankartet:



Plangrense for reguleringsplanen er tegnet med svart stiplet strek. Byggeområde for boliger er tegnet med rød strek.

Som kartet viser foreslås friområdet langs Fjermedalstjørna utvidet, men noe redusert langs Heiavegen. Disse justeringene er vurdert som naturlige etter befaringer og mer detaljerte vurderinger enn det som blir gjort i kommuneplansammenheng. Justeringene anses å ikke være i strid med intensjonen i kommuneplanen.

Kommuneplanen viser hensynssone for mulig rasfare og hensynssone langs eksisterende høyspentlinje som går som luftstrekk gjennom byggeområdet.

Den nedre strekningen av Heiavegen inngår helt eller delvis i 3 forskjellige reguleringsplaner:

1. Røysland og Fjermedal område, plan 1975001
2. Fjermedal bustadområde, plan 2011004
3. Fjermedal Syd, plan 2015002

3. Planprosess og medvirkning

Oppstartmøte:

Oppstartmøte ble avholdt den 28.04.2017 og fra dette foreligger komplett møtereferat.

I møtet var det enighet om å ta med i planen alt areal av B19 som anses som egnet for bebyggelse. Det var videre enighet om å ta med den delen av Heiavegen, fv. 102, som går ned til krysset med Røyslandsvegen for å få med nytt fortau.

Kommunen viste også til at det må engasjeres fagkyndige til å vurdere om det er reell skredfare i området.

Det ble drøftet om det blir krav av konsekvensutredning, KU. Det ble konkludert med at det ikke utløses krav om behandling etter KU-forskriften for det aktuelle området. Dette fordi tiltaket er i tråd med kommuneplanen og det vil ikke medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Kommunen viste til at det forutsettes dispensasjon fra §3 i kommuneplanbestemmelsene for utbygging av B19 før B20. Kommunen bemerket at området kan reguleres uavhengig av dette og anbefalte at dette ble gjort. Dispensasjon bør søkes først når det foreligger konkret plan og det er aktuelt å starte opparbeiding.

Varsel om planstart:

Kunngjøring av planstart ble annonsert i Dalane Tidende og med brev til berørte parter den 15.11.2017. I tillegg ble planstarten varslet på kommunen sin hjemmeside.

Det er kommet innspill fra:

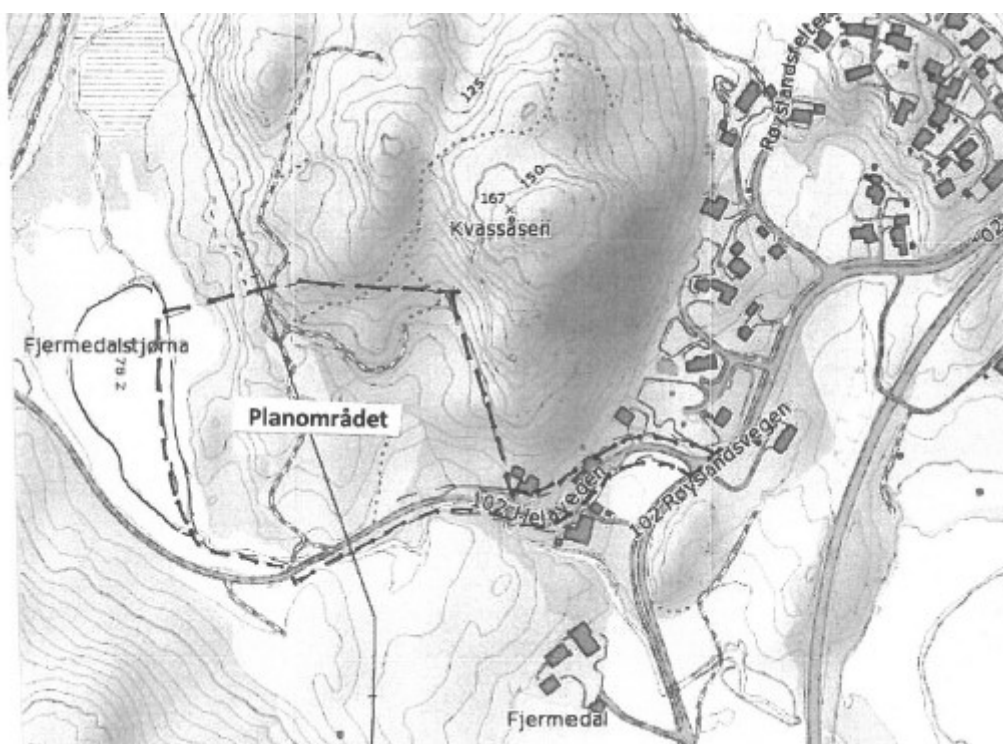
1. Statens vegvesen, brev 07.12.17
2. NVE, mail 14.12.17
3. Dalane Nett, mail 16.12.17
4. Fylkesrådmannen, Kulturavdelingen. Brev 11.12.17 og 01.02.18
5. Fylkesrådmannen, Regionalplanavdelingen. Brev 13.12.17
6. Bjerkreim kommune, Teknisk. Brev 18.12.17
7. Paul Frode Efteland, mail 22.12.17
8. Fylkesmannen i Rogaland. Brev 21.12.17

Resyme av innspillene med kommentarer til disse er ikke tatt inn i planbeskrivelsen men oversendt kommunen sammen med kopi av innspillene.

4. Beskrivelse av planforslaget

Formelle forhold

- Beliggenhet, avgrensning, størrelse



Som vist på kartet ligger planområdet mellom Fjermedalstjørna i vest og selve høyden Kvassåsen i øst. Hele planområdet er ca. 45 daa.

Planområdet har fått navnet Kvassåsen, selv om selve høyden ligger utenfor planen.

Hovedinnholdet i planen er å legge til rette for bygging av frittliggende boliger. I tillegg til dette reguleres fortau langs Heiavegen fra kryss med Røyslandsvegen og opp til boligfeltet.

Beskrivelse av eksisterende situasjon i planområdet.

Følgende er grunneier med familie sin orientering, med historiske tilbakeblikk knyttet til området:

Kvassåsen

Kvassåsen som nå er godkjent til bustadbygging, er eit ca. 100 mål stort området av Fjermedal, gnr. 74, bnr1. I vest grensar området til Fjermedalstjørna og ein bekk som kjem frå nord inn i denne. Mot nord grensar det til Røysland Sør, gnr. 73, bnr. 6. Mot aust grensar det til eit bustadfelt som opphaveleg var teke av gnr. 74 bnr. 1. I sør ligg det til fylkesvegen som går til gardane på Heia, han heiter Heiavegen.

Namnet Kvassåsen har det fått etter den høgaste nuten i feltet. Han er nokså markert, og ragar 167m over havet. Lågast i feltet ligg Fjermedalstjørna på 80 moh. Heile området er kupert, med smådalar og kollar. Einast mot sør hallar det nokolunde jamt ned mot fylkesvegen. Store deler er dekkja av gissen lauvskog, bjørk, eik og or.

Opp gjennom tida, like til nå, har det vorte nytta til beite. I dag er her berre sau, i eldre tid gjekk her og storfe og geit. Det er skrinne beiter, og såpass kupert at svært lite kan gjødslast. Tilbake i tid (1600) var her god furuskog, i dag står 1 att. Her vart teke tømmer til ei av dei fyrste kyrkjene på Bjerkreim. Under 2. verdskrig vart her hogd ganske mykje or som vart nytta til knottproduksjon. Eigaren av garden har kvart år teke ut mykje bjørkeved for sal, ein god del frå dette området. Ho har og teke ut ein del eik, noko til brendsel, men og ein del til skurtømmer. Eikeskogen ligg slik til at det er lite truleg om der kan byggjast.

Som ein kuriositet kan nemnast at her, for 60-70 år sidan, vart oppsett ei vindmølle på kvassåsen. Ho leverte straum til butikken på Fjermedal. Så dei 73 møllene som skal reisast på Heia er ikkje noko nytt i bygda. Den gongen vart ho ikkje så gammal: Ein overhendig storm plukka ho ho i småbitar.

Feltet vil liggja lunt til, i livd av alle kollane som brekker og dempar vindane. Her vert og solrikt, så å seia frå morgon til kveld. Og slik terrenget er, vil her verta godt med fri natur, eit eldorado for barn.

Det er ikke noen bebyggelse innenfor planområdet. Men 2 bolighus har direkte avkjørsel til Heiavegen og en opprusting av Heiavegen med nytt fortau vil forbedre trafikksituasjonen for disse.

Dagens bruk av området er som beitemark og blir ikke brukt som f.eks. lekeområde.



Gammel bru over bekken fra Fjermedalstjørna. Brua blir liggende uberørt i område som reguleres som naturområde.

I kommuneplanen er det vist områder med potensiell rasfare. Plangrensen er tilpasset dette etter at NGI har utført nærmere undersøkelser.

Anne Brit Odland Fjermedal og Kai Morten Skretting eier gnr. 74 bnr. 1. Selve utbyggingsområdet med unntak av en tomt ligger på denne eiendommen. En opprusting av Heiavegen med fortau langs vil berøre boligeiendommer langs vegen i større og mindre grad.

Det reguleres inn annen veggrunn-grøntareal langs vegen og detaljer må løses i utarbeidelse av tekniske planer for vegen og fortauet.

Nærmere om planforslaget.

Hele planområdet er totalt 47,6 daa.

Av dette er 3,2 daa del av Fjermestadtjørna som reguleres til friluftsområde i sjø og vassdrag. 16,7 daa mellom tjørna og byggefeltet reguleres til Naturformål av LNFR.

Selve utbyggingsområdet er delt opp i 14 delfelt med 34 tomter. Netto tomteareal er til sammen 17,3 daa.

Planlagt bebyggelse.

Reguleringsplanen legger til rette for å bygge frittliggende enebolig og garasje på hver tomt. I reguleringsbestemmelsene settes det en øvre grense på 40% BYA som da skal inkludere plass for garasje og biloppstillingsplass. Grunnen til at det velges å planlegge for frittliggende småhusbebyggelse er at det er både en etterspørsel og et behov for eneboliger og at behovet for mer konsentrert bebyggelse blir mer imøtekommet inne i Bjerkreim sentrum og i Vikeså.

Lekearealer.

Det reguleres inn interne sandlekeplasser i kort avstand fra tomtene. I tillegg er vegsystemet slik at det er gode atkomster til grønt- og friområder rundet hele utbyggingsområdet. Dette gir gode muligheter for lekeaktiviteter for større barn når de ikke lenger ser utfordringer i småbarnlekeplassene. På lekeplass L3 skal det innpasses en liten balløkke.

Støytiltak.

Heiavegen, fv. 102, har liten trafikk og ligger tilnærmet horisontal langs boligfeltet. Dette gjør at trafikkstøy ikke vil bli høy.

Vegvesenet sin database oppgir 200 som årsdøgntrafikk i 2017. Dersom vi antar at denne doubles til 400 og vi forutsetter en fartsgrense på 70 km/t og 10% tungtrafikk viser en beregning at trafikkstøyen blir 58 dBA uten skjerming i hagen på tomt 33. Denne ligger nærmest vegen. Dersom det legges opp en lav voll med høyde 1,5 i hagen og ut mot

fortauet blir trafikkstøyen redusert til 54 dBA (Nordisk beregningsmåte for trafikkstøy, forenklet metode). Dette viser at tiltak for å redusere trafikkstøyen i nødvendig grad kan gjøres lokalt på tomtene hvor dette er aktuelt.

Forhold for beveges- og orienteringshemmede.

Atkomstvegen må grunnet topografien bli så bratt som 1:10 på del av den første strekningen fra krysset med Heiavegen. Internt i feltet blir atkomstvegene ikke bratte og blir lette å bruke for bevegelsehemmede.

Kulturminner.

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet.

Planens betydning mht. miljøspørsmål.

Vurderingen er at boligbyggingen ikke vil føre med seg negative følger. Overvann kan naturlig ledes til bekken på sørsiden av Heiavegen. Naturområdet langs Fjermedalstjørna blir utvidet i forhold til kommuneplanen og blir ikke berørt.

Det er ikke registrert trua arter innenfor planområdet.

Håndtering av overvann.

En utbygging som planen legger opp til vil kunne medføre økt avrenning til vassdrag. I kommuneplanen er det gitt bestemmelse om at ny utbygging og tiltak ikke skal medføre økt avrenning til vassdrag der det allerede er flomproblemer. Overvann fra feltet som ikke blir infiltrert i grunnen vil havne i bekken som renner langs Heiavegen. Det er ikke kjent at det har vært noen flomproblemer fra denne. Lokalkjente har opplyst at de ikke kan huske at det noen gang har vært flomproblemer forbundet med bekken. Bekken ligger slik i terrenget at om den skulle flomme ut over så vil ikke dette berøre tomter eller bebyggelse. En spredt utbygging slik planen legger opp til gjør også at mye av regnvann naturlig infiltreres. Nærmere avklaringer vil bli gjort i forbindelse med utarbeiding av tekniske planer. Disse skal også godkjennes av kommunen før utbyggingen starter. I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn som krav at områder nedstrøms i vassdraget ikke skal bli skadelidende som følge av utbyggingen. Det vil være premiss ved utarbeidelse av tekniske planer.

Utbedring av Heiavegen, inngrep på naboeiendommer.

En utvidelse av Heiavegen og opparbeiding av fortau langs vegen vil føre til inngrep på naboeiendeler. Terrenget er bratt og for å gjøre terrenginngrepene så små som mulig er det regulert inn forstøtningsmurer for å ta opp høydeforskjellen.

Utbedring av Heiavegen langs gnr. 74 bnr. 7 vil medføre at arealet på motsatt side som eiendommen bruker til parkeringsplasser vil forsvinne. I planen er det regulert inn felles avkjørsel med naboendommen i nord.

Flomvei.

Utbyggingsområdet har fall ned mot Heiavegen. Unntatt er området vest for høyspentlinja hvor terrenget faller mot tjørna i vest. Dersom det skulle komme så store nedbørsmengder på kort tid at det fører til mye overvann på Heiavegen vil ikke dette kunne skade bebyggelsen nedenfor feltet. Dette vannet vil i så fall bli fanget opp av ferista som har åpent avløp ut i bekken.

Rasfare.

Deler av området omfattes av hensynssone/skredfare i kommuneplanen. NGI har gjort nærmere vurderinger og utarbeidet Rapport med dokumentnummer 20180422-01-TN.



Kartet ovenfor er utdrag fra rapporten. Det kan ikke bygges boliger innenfor områdene som er farget rødt eller lilla. Dette er ivarettatt i endelig reguleringsplan.

Fremdrift.

Realistisk oppstart i marken er sommeren 2020 og med første innflytting i 2021. Men det hefter erfaringsmessig mange usikkerheter omkring dette.

Sjekkliste risiko- og sårbarhetsundersøkelse for Kvassåsen, del av område B 19. Bjerkreim kommune

PlaniD 2017002

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering		
		Nei	Ja	Merknad (tiltak listes i plan- beskr./ reg.best.)
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?		x	Merknad 1
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabilt)?	X		
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	X		
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	X		
	Er det radon i grunnen?			Merknad 2
	Annet (angi)			
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende <i>transportårer</i> , utgjøre en risiko for området?	X		
	- hendelser på veg	X		
	- hendelser på jernbane	X		
	- hendelser på sjø/vann/elv	X		
	- hendelser i luften	X		
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende <i>virksomheter</i> (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?			Er ikke nærliggende virksomheter
	- utslipp av giftige gasser/væsker	X		
	- utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	X		
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området:			
	- elektrisitet	X		
	- teletjenester	X		
	- vannforsyning	X		
	- renovasjon/spillvann	X		
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:			
	- påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?	X		Merknad 3
	- er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	X		

	Er det <i>spesielle</i> farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:	X		
	- til skole/barnehage?	X		
	- til nærmiljøanlegg (idrett etc.)?	X		
	- til forretning etc.?	X		
	- til busstopp?	X		
	Brannberedskap			
	- omfatter området spesielt farlige anlegg?	X		
	- har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		X	Merknad 4
Tidligere bruk	- har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?	X		
	Er det mistanke om forurensning i grunnen fra tidligere virksomheter?			
	- bensinstasjon/bilverksted/tankanlegg	X		
	- mekanisk verksted/skipsverft	X		
	- galvaniseringsverksted	X		
	- impregneringsverk	X		
	- avfallshåndtering/deponi	X		
	- gjentatte rivingsarbeider/rehabilitering av bygninger fra 1950 -1980	X		
	- byjord: sentrale og eldre bydeler	X		
	- gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	X		
Omgivelser	- militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.	X		
	- annet (angi)			
	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	X		
Ulovlig virksomhet	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	X		
	Annet (angi)			
Sabotasje og terrorhandlinger	Sabotasje og terrorhandlinger			
	- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	X		
	- finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	X		

Merknad 1:

NGI har vurdert området med hensyn til ras- og skredfare. De forholdsregler som rapporten fra NGI henviser til er det tatt hensyn til i reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene.

Merknad 2:

Det er ikke foretatt noen undersøkelse om det er radon i grunnen. Fremtidige bygninger blir uansett sikret mot radon slik byggeforskriftene krever.

Merknad 3:

Det går høyspentlinje over planområdet og planen viser hensynssone langs denne. Linja forutsettes lagt i kabel og hensynssonen vil da falle bort.

Merknad 4:

Det forutsettes at hensynet til tilfredsstillende brannvern vannforsyning blir innarbeidet i tekniske planer.

Orstad, 01.06.2018
rev.11.06.2019

Klepp Prosjektering AS
O. Mellestrand

