

INNHALDSFORTEGNELSE

1.0	BAKGRUNN / GRUNNLAG	3
2.0	PLANBESKRIVELSE	3
2.1	Dagens situasjon	3
2.2	Planstatus	3
2.3	Planforslag og alternativer	3
2.3.1	Grønnstruktur	4
2.3.2	Bebyggelse	4
2.3.3	Trafikk	4
2.3.4	Universell utforming	4
2.3.5	Barn og unges interesser	4
2.3.6	Risiko og sårbarhetsundersøkelse (Egen sjekkliste)	4
2.3.7	Miljøkonsekvenser	5
2.3.8	Konsekvenser for kommunen	5
3.0	FORSLAGSSTILLERS VURDERING	5
4.0	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	6
5.0	PLANKART	8
6.0	REGULERINGSBESTEMMELSER	9

VEDLEGG

Vedlegg 1:	Risiko og sårbarhetsundersøkelse
Vedlegg 2:	Lengdeprofil veier
Vedlegg 3:	VA-skisse
Vedlegg 4:	Snitt av tomtene
Vedlegg 5:	Varsling: innkomne merknader til varselet, kopi av annonse og varslingsbrev
Vedlegg 6:	Sjekkliste Miljø

1.0 BAKGRUNN / GRUNNLAG

Sørlandskonsult as fremmer på vegne av Bykle kommune forslag til detaljregulering for Tussefjødd.

Hensikt med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i henhold til gjeldende kommuneplan.

Planområdet er på om lag 38 daa hvorav om lag 23 daa består av arealer til bolig. Det er foreslått 14 tomter i størrelsesorden 1-2 mål.

2.0 PLANBESKRIVELSE

2.1 DAGENS SITUASJON

Området ligger i Bykle sentrum, like øst for eksisterende boligfelt (Bjårlii) og like vest for aldersheimen. Området har mulighet for adkomst fra eksisterende byggefelt (Bjårlii). Området har typisk landskap til en fjellkommune med blanda skog av bjørk, gran og furu.

Ålmannvegen går gjennom området og benyttes blant annet som utfartsvei til skiløyper og friluftsområder.

Området ligger i umiddelbar nærhet til barne- og ungdomskole.
Området er i dag ubebygget.

Eiendomsforhold

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver
15/1	OLAV G DE GJERDEN
15/106	BYKLE KOMMUNE

2.2 PLANSTATUS

Området er i gjeldende kommuneplan datert 30.08.07 avsatt til framtidig boligområde.

Hele området omfattes av reguleringsplan for sentrum datert 10.09.97. I denne planen er området regulert til landbruksformål.

Reguleringsplan for Bykle sentrum er under revisjon. Reguleringsplan for Tussefjødd skal innarbeides i denne.

2.3 PLANFORSLAG OG ALTERNATIVER

Planområdet er på ca. 38 daa og foreslått avsatt til:

Formål / område	Areal m ²
Boligbebyggelse	22911
Øvrige kommunaltekniske anlegg	65
Lekeplass	845
Kjøreveg	2355
Annen veggrunn – grøntareal	58
Turveg	1799
Friområde	3662
Friluftformål	6224
Bruk og vern av sjø og vassdrag	224

2.3.1 GRØNNSTRUKTUR

Det er avsatt lekeplass på om lag 845m² sørvest i planområde. Dette området har forbindelse videre til Ålmannvegen og friluftsområder. Vest for Ålmannvegen er det avsatt friområde. Dette er en videreføring av formålet i gjeldende kommuneplan og reguleringsplan.

2.3.2 BEBYGGELSE

Det er foreslått boliger med en grunnflate på 150 m². I grad av utnytting som er angitt på plankartet og i bestemmelsene, er det inkludert arealer for garasje og biloppstillingsplasser.

Planområdet stiger relativt bratt fra øst mot vest. For å ta opp høydeforskjellene på tomtene, åpner planen for byggehøyde på inntil 8 meter. Topografien i og i bakkant av planområdet, gjør at vi mener området tåler denne byggehøyden, uten at boligene gir silhuettvirkninger eller blir ruvende i landskapet. Tomt 9 og 11 er imidlertid foreslått med mønehøyde på 7 meter. Disse tomtene ligger høyt i terrenget i forhold til de andre tomtene og byggehøyden bør her begrenses.

2.3.3 TRAFIKK

Vegen har maks stigningsprosent på 7,33 %. Det er foreslått at det skal være mulighet for gjennomkjøring i feltet.

Vegen skal være kommunal veg. Den er lagt med relativt mye horisontalkurvatur. Det er gjort for å få skånsom vegføring med tanke på terrenginngrep. Ved å legge vegen uten lange rettstrekninger, vil man også kunne oppnå en farstdempende virkning.

Hver tomt har parkering på egen grunn.

2.3.4 UNIVERSELL UTFORMING

Det er foreslått at 50 % av boligene skal oppfylle husbankens krav til livsløpsstandard.

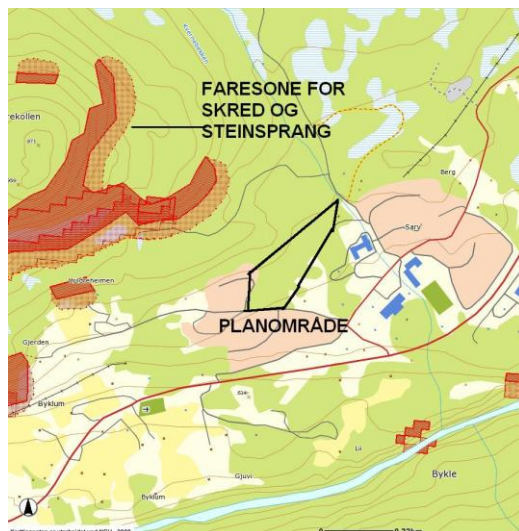
2.3.5 BARN OG UNGES INTERESSER

Planforslaget innebærer ikke forbruk av arealer som i dag brukes til lek eller uteaktivitet. Det er avsatt lekeareal på om lag 845m². Lekeplassen er grensende til friluftsområder som kan nyttes til barns frie lek. Området ligger for øvrig i umiddelbar nærhet til store grøntområder med blant annet skiløyper. Vi anser barn og unges interesser som særlig godt ivaretatt.

2.3.6 RISIKO OG SÅRBARHETSUNDERSØKELSE (EGEN SJEKKLISTE)

RAS

Aktsomhetskartene for steinsprang og Forsvarets snøskredkart på www.skrednett.no, viser at det planlagte boligfeltet ikke ligger innenfor kildeområder som er vurdert å ha potensielle utløpsområder for stein- eller snøskred.



Kartutsnitt fra Skrednett.

FLOM

Kvernebekken renner delvis gjennom området. Dette er en sidebekk fra Stedjebekken. Det er ikke spesielle flomfarer knyttet til bekken, den gjør imidlertid en 90 graders knekk nord i planområdet. Her er det tegn på at det ved store vannmengder kan være fare for at bekken vil grave seg nytt løp inn i tomteområdet. Den anbefales derfor at bekken erosjon- og flomsikres i form av steinsetting eller lignende.

Det er utover dette ingen kjente forhold som tilsier særlige tiltak med tanke på risiko og sårbarhet. Se egen sjekklister.

2.3.7 MILJØKONSEKVENSER

Ved tomt 8 er det avsatt 10 meters byggegrense til vassdrag. Det er gjort for å ivareta de verdier knyttet til biologisk mangfold som ligger til dette området.

Området ligger i umiddelbar nærhet til Bykle sentrum, noe som er fornuftig tanke på å begrense transport- og transportbehov.

Området ligger med gangavstand til store naturområder. Befolkningens tilgjengelighet til uteområder anses som særlig godt ivarett.

Bioforsk gjorde i 2009 registrering av biologisk mangfold i Bykle kyrkjebygd. Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet.

Planforslaget innebærer ingen vesentlige konsekvenser for natur, miljø eller samfunn (Se for øvrig egen sjekklister for miljø).

2.3.8 KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Planforslaget imøtekommer behovene for gode frittliggende eneboligtomter sentralt i Bykle sentrum.

3.0 FORSLAGSSTILLERS VURDERING

Planområdets utforming hviler på hovedpremisen om å få til gjennomkjøring mot Øvre Sarv. Det anses som fornuftig med tanke på å knytte sammen og sørge for korte avstander mellom de ulike områdene i Bykle Kyrkjebygd. Løsningen anses som hensiktsmessig også for renovasjon og vintervedlikehold.

Det er lagt vekt på å bevare Ålmannvegen og de kultur- og friluftinteresser som ligger til denne. Det er derfor lagt inn 10 m buffersone til hver side av turvegen.

Planforslaget representerer et ønske om å legge til rette for romslige eneboligtomter sentralt i Bykle. Tomtestørrelsen er foreslått mellom 1 og 2 daa. Planforslaget åpner for at det kan bygges boliger på inntil 200 kvadratmeter i grunnflate. Vi mener området tåler relativt høg bebyggelse og har foreslått inntil 8 meter som maksimal mønehøyde.

Vi tror muligheten for å bygge romslige eneboliger på store tomter gjør at Tussefjodd vil fremstå som et attraktivt boligområde.

4.0 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Oppstartsmøte:	08.07.09	
Forhåndsvarsling	28.08.09	Frist for uttalelse 03.10.09

Oppsummering av innkomne merknader med kommentarer.

Innkommene merknader:	Merknad:	Kommentarer:
Fylkesmannen i Aust-Agder 30.9.2009	<p>1. Planen legger opp til etablering av ny boligbebyggelse i nær tilknytning til Bykle sentrum. Det anses som en fornuftig arealutnyttelse</p> <p>2. Planområdet omfatter i hovedsak en lisode der det er om lag 30 m høydeforskjell fra sør til nord. For å ivareta landskapshensyn i reguleringsplanen bør en derfor søke løsninger som sikrer at ny bebyggelse plasseres og utformes etter de premisser landskapet legger.</p> <p>3. Forslaget til planavgrensning omfatter arealer som grenser mot jordbruksarealene rundt gården på Gjerden (Gnr./Bnr.15/1) i den sørøstlige delen av planområdet. For å sikre en best mulig skjerming av disse må det etableres en tilstrekkelig buffersone mot dyrkbar mark. Denne sonen må reguleres til landbruksformål i reguleringsplanen.</p> <p>4. Det er også kjent at sauer på utmarksbeite bruker/har brukt planområdet under hjemkomst fra heia. Sauer i nær tilknytning til boligområder kan skape konflikter, og det oppfordres derfor til at kommunen er bevisst på denne problemstillingen.</p>	<p>1. Tas til orientering</p> <p>2. Vegføring og tomteplassering er lagt ut i fra tanken om minst mulig terrenginngrep. Merknaden er således tatt til følge.</p> <p>3. Tomteområdet er lagt høyere i terrenget. Nivå forskjellen fra landbruksområdet gjør at man får en naturlig buffer til landbruksarealene. Det vurderes ikke som nødvendig å regulere en slik sone.</p> <p>4. Gjerding vil bli gjennomført ved behov.</p>
Aust- Agder fylkeskommune 07.10.2009	<p>1. Vi er kjent med at planområdet berører Lyklesteinane. Vi anbefaler at disse tas hensyn til i det videre planarbeidet.</p> <p>2. Videre er det viktig at det etableres god forbindelse til lysløypa i området.</p>	<p>1. Lyklesteinene ligger utenfor byggeområdet og berøres således ikke av utbyggingen.</p> <p>2. Tatt til følge ved at Ålmannvegen er regulert inn som turveg.</p>
Statens	1. Krever at nødvendig sikt i krysset mellom	1. Legges inn som

vegvesen 06.10.2009	kommunal veg og fylkesveg er på plass før utbygging tar til.	rekkefølgekrav. Merknaden er således tatt til følge. Det opplyses for øvrig at krysset utbedres gjennom planarbeidet for Bykle sentrum.
NVE 02.10.2009	1. I planen bør det gjøres en konkret vurdering av og begrunnelse for byggeavstand mot vassdrag. 2. Plandokumentene må tydelig vise hvordan skred, flom og annen vassdragsrelatert fare er vurdert, selv om en kommer frem til at det ikke er noen fare.	1. Se eget punkt i beskrivelsen 2. Se eget punkt i beskrivelsen
Agder Energi nett 28.8.2009	1. I reguleringsplanen må det tas hensyn til at det må fremføres høgspenkabel og plass til nettstasjon inne i reguleringsområdet for å kunne dekke effektbehovet for påtenkt bebyggelse.	1. Det er avsatt areal for dette i planen. Merknaden er således tatt til følge.
Olav A Byklum 01.10.2009	1. Etter den gamle Ålmannvegen har gårdene rett på turvei frå innmark til utmark. Denne må opprettholdes. 2. Det bør og settes opp gjerde fra Tussefjell til Krumbekken, då dette planområdet ligg i felles beiteområde.	1. Planen endrer ingenting på disse rettighetene. 2. Planen åpner for gjerding i planområdet.

5.0 PLANKART

6.0 REGULERINGSBESTEMMELSER

TUSSEFJØDD

BYKLE KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 11.01.10

1. Bebyggelse og anlegg pbl. § 12-5. ledd nr 1

1.1 Boligbebyggelse

- Innefor området kan det oppføres eneboliger med en boenhet pr. tomt.

1.1.1 Grad av utnytting

- Tillatt bebygd areal skal ikke overstige $BYA = 200m^2$. Garasje regnes som biloppstillingsplass.
- Garasjer kan ha maks mønehøyde = 4,5 meter og maks $BYA = 50m^2$ pr boenhet.

1.1.2 Høyder (bygg, murer) over ferdig planert terreng:

- Maksimalt tillatt mønehøyde for tomt 1-8, 10 og 12-14 er 8 meter over ferdig innvendig gulv.
- Maksimalt tillatt mønehøyde for tomtene 9 og 11 er 7 meter over ferdig innvendig gulv.
- Høyde på grunnmur skal ikke være mer enn 0,5m.

1.1.3 Utforming, takvinkel

- Bygningene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 35 grader.
- 50 % av boenhetene og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Dette gjelder tomt 1, 2, 3, 4, 12, 13 og 14.

1.1.4 Parkering

- Det kreves minimum 2 biloppstillingsplasser ($40m^2$) per boenhet. Parkering skal løses på egen tomt.

1.2 Øvrige kommunaltekniske anlegg

- Innefor området kan det oppføres nettstasjon og/eller andre kommunaltekniske anlegg.

1.3 Lekeplass

- I området skal det oppføres sandlekeplass og benker.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl. § 12-5. ledd nr 2

2.1 Kjøreveg

- Vegen skal være kommunal veg og skal opparbeides i en bredde av 6 meter inkludert grøft.

3 Grønnstruktur pbl. § 12-5. ledd nr 3

3.1 Turveg

- Det tillates opparbeidet gruset turveg i en maksimal bredde av 4 meter.

3.2 Friområde

- I området tillates gjerding for å hindre konflikt mellom ny bebyggelse og husdyr på utmarksbeite.

4 Landbruks-, natur og friluftsområder, reindrift pbl. § 12-5. ledd nr 5

4.1 Friluftsmål

- I området tillates tynning og rydding for å øke friluftsverdiene i området.
- Det tillates oppført enkle tiltak som benker og grillplasser i området.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, pbl. § 12-5. ledd nr 6

- I området tillates tiltak for å hindre flom og erosjonsskader.

6. Hensynssoner i reguleringsplan pbl. § 12-6

6.1 Sikringssoner

Frisikt

- I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være frisikt langs veg/kryss/avkjørsler 0,5 m over tilstøtende veibane. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

6.2 Sone med angitte særlige hensyn

Bevaring naturmiljø

- Innenfor sonen tillates tiltak for å hindre flom og erosjonsskader.

7 Rekkefølgebestemmelser

- Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent tekniske planer.
- Før det gis brukstillatelse for tomtene i området skal det etableres lekepass i henhold til gjeldende retningslinjer for lekearealer.
- Før det gis brukstillatelse for tomtene i området skal bekken gjennom planområdet sikres med tanke på flom og erosjon.

- Veier og annen kommunal teknisk infrastruktur skal være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i planområdet.
- Nødvendig sikt i krysset mellom kommunal veg og fylkesveg Fv 342 skal være på plass før det gis ferdigtillatelse.



Sørlandskonsult

Vesterveien 6 • 4613 Kristiansand
Telefon: 38 12 92 92
Telefax: 38 12 92 93
E-post: post@sorlandskonsult.no

Sørlandskonsult AS er et rådgivende ingeniørfirma som hovedsakelig leverer kunnskapstjenester innenfor fagfeltene:

- Arealplanlegging
- 3D-Visualisering
- Avfall og renovasjon
- Byggeteknikk
- Idrettsanlegg
- Miljø og miljøteknikk
- Prosjektadministrasjon
- Vegplanlegging
- Vann og avløpsteknikk

Vi har oppdrag for offentlige kontorer, industri, private foretak og privatpersoner.

Vi er medlemmer av Rådgivende Ingeniørers Forening (RIF) og godkjent for ansvarsrett i tiltaksklasse 3 for søker (SØK), prosjekterende (PRO) og kontrollerende prosjekterende (KPR) samt kontrollerende utførende (KUT) innen de aktuelle arbeidsområdene.



Sørlandskonsult

Et heleid datterselskap av COWI AS



grønn prosjektering. ren arbeidsglede.

