



Revisjon av detaljreguleringsplan for
Stussli bustadfelt
Planid: 201308

Forslag pr. 02.11.2016
Vår ref. [Vår ref]



Bykle kommune
Bykle ser langt

Innhold

1. Bakgrunn/ grunnlag	2
2. Planbeskrivelse.....	2
2.1. Dagens situasjon.....	2
2.2. Landskap og naturmangfold	3
2.3. Kulturminner.....	3
2.4. Risiko og sårbarhet	3
2.4.1. Steinras, steinsprang (Middels risiko)	4
2.4.2. Is-/Snøskred (Middels risiko)	4
2.4.3. Store snømengder (Lav risiko)	5
2.4.4. Radon (Middels risiko).....	5
2.4.5. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup) (Lav risiko)	5
2.4.6. Hendelser på vei (Lav risiko).....	5
2.4.7. Ulykkesbelastede veier (Lav risiko)	5
2.4.8. Fredet kulturminne (Middels risiko)	5
2.5. Planstatus.....	6
3. Oppstart og medvirkning	6
3.1. Oppstarts varsel	6
3.2. Innspill og merknader.....	6
4. Virkninger av planforslaget	10
4.1. Endringer fra gjeldene reguleringsplan	10
4.2. Landskap og naturmangfold	10
4.3. Kulturmiljø.....	10
4.4. Barn- og unges oppvekstvilkår.....	10
4.5. Trafikale vurderinger.....	10

1. Bakgrunn/ grunnlag

Bykle kommune fremmer forslag til revisjon av reguleringsplan for Stussli boligfelt. Planforslaget er utarbeidet i samarbeid med COWI AS.

Hensikten med planarbeidet er å revidere gjeldene reguleringsplan for å oppjustere bestemmelsene for området og disponering av friområder, lekeområder og mulig fortetningsmuligheter i boligfeltet. Revisjonen skal erstatte Detaljregulering Stussli bustadfelt 08.02.1977 og Stussli-utvida datert 15.06.1989. Målet med planarbeidet har vært å beholde de gode kvalitetene på eneboliger som kan videreutvikles over tid.

2. Planbeskrivelse

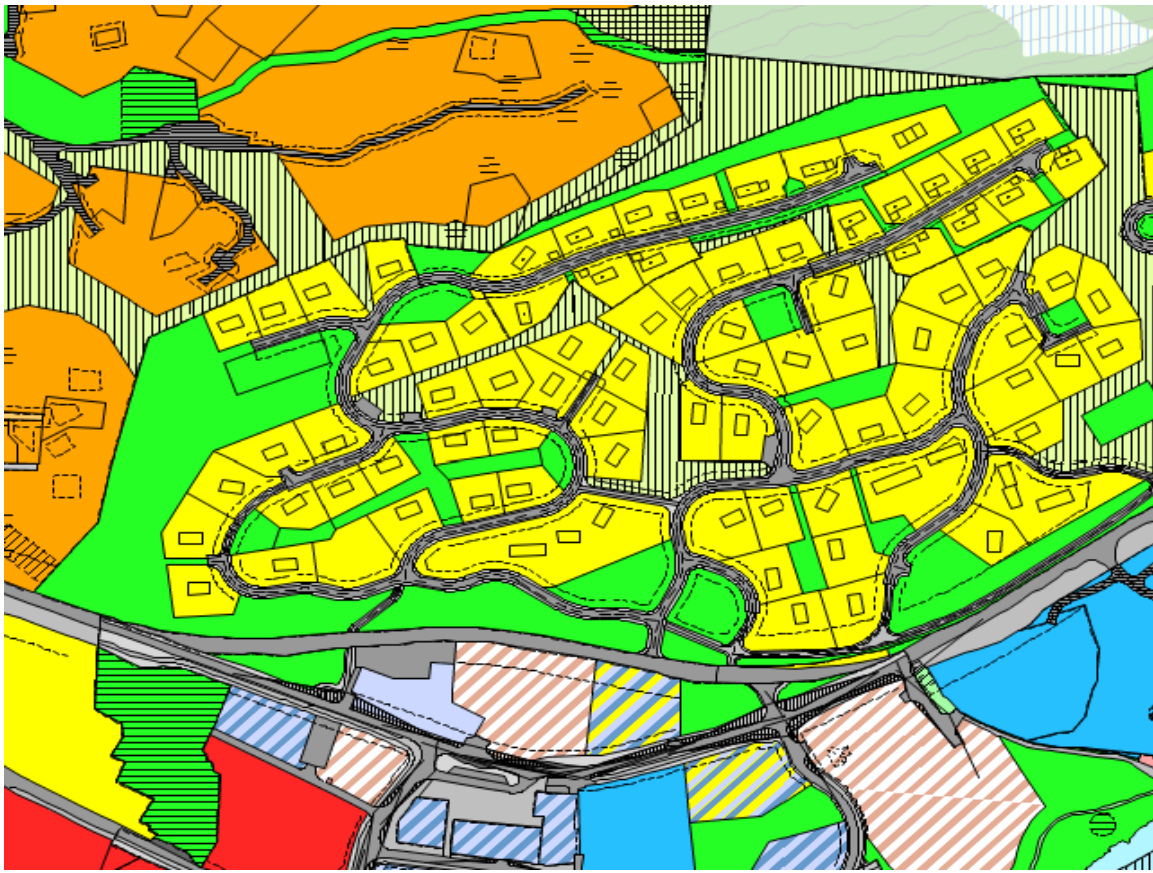
2.1. Dagens situasjon

Planområdet er på om lag 235 da og ligger sentralt til Hovden sentrum. Rv.9 går langs vestre del av planområdet og med tilknyttende boligfelt i sør og hyttefelt i nord.



Flyfoto viser dagens situasjon i planområdet sett fra vest.

Planområdet er i all hovedsak ferdig utbygget og bebyggelsen består av primært eneboliger, men også leilighetsbygg og opp til firemannsboliger. Det er i alt ca. 90 bolighus i planområdet i dag. Området er regulert til boligbebyggelse, men de gjeldene planen er gamle og ga behov for en oppgradering av bestemmelser. Planområdet var delt i to planer Detaljregulering Stussli og Stussli – utvida, revisjonen vil gi en samlet plan.



Dagens reguleringsplankart over området sett fra vest.

Kommunedelplan for Hovden 2013 – 2025 sier at det vil bli et behov for 7 – 10 nye boenheter på Hovden hvert år. Gjennom planarbeidet er Stussli boligfelt vurdert til og ikke kunne fortettes ytterligere med noen få unntak.

2.2. Landskap og naturmangfold

Området ligger i en svak skråning mot vest under Hartevasnutane. Innenfor planområdet er lite blitt bevart av det opprinnelige landskapet men grønt soner og hager gir allikevel boligområdet et «grønt» preg. Boligområdet ligger i tett tilknytning til skog og fjell i øst. Helt sør i planområdet ligger et lite kjern som består urørt.

2.3. Kulturminner

I planområdet er det registrert flere kullgroper som er fredet etter lov om kulturminner. Disse er regulert med båndleggingszone H730_1 – H730_7 i plankartet.

2.4. Risiko og sårbarhet

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en ROS-analyse. Analysen har ikke påvist forhold som medfører uakseptabel risiko, men har påvist situasjon/ hendelser med behov for å utarbeide tiltak før det gis igangsettings- eller byggetillatelse.

Tiltakene gjelder for følgende situasjoner/ hendelser:

Rødt felt indikerer uakseptabel risiko. Det er ikke funnet situasjoner/ hendelser i denne kategorien der tiltak må iverksettes for å redusere denne ned til gul eller grønn. Gult felt indikerer risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko. Grønt felt indikerer akseptabel risiko.

Risikomatrixe					
Sannsynlighet	Konsekvens				
	Ufarlig	En viss fare	Kritisk	Farlig	Katastrofalt
Meget sannsynlig					
Sannsynlig					
Mindre sannsynlig					
Lite sannsynlig		2.4.3.	2.4.5. 2.4.6. 2.4.7.	2.4.1. 2.4.2. 2.4.4. 2.4.8.	

	Lav risiko
	Middels risiko
	Høy risiko

Resultatet av ROS-analysen identifisert følgende hendelser:

2.4.1. Steinras, steinsprang (Middels risiko)

Det er registrert noen mindre områder øst for planområdet med fare for steinsprang (NGI-2015). Utløpsområde ligger i hovedsak øst for planområdet.

2.4.2. Is-/Snøskred (Middels risiko)

En rapport gjort av NGI viser at en enebolig og en firemannsbolig på planområdet ligger innenfor et aktsomhetsområde for snøskred. Rapporten viser en sannsynlighet på 1/1000 og 1/5000 nominell årlig sannsynlighet for snøskred. Det vil likevel være nødvendig med sikringstiltak i disse områdene ved etablering av nye bebyggelse. Siden områdene er allerede bebygget er det lagt følgende krav i reguleringsbestemmelsene:

"Før søknad om tillatelse for nye tiltak kan behandles innenfor området skal det utføres ras- og skredfarevurdering med eventuelle beskrevne og dokumenterte avbøtende tiltak."

2.4.3. Store snømengder (Lav risiko)

Hovden har generelt de siste årene hatt flere år med økt snømengde. Store snømengder ses i så måte som ikke til å utgjøre noen vesentlig risiko for planområdet ut fra dens beliggenhet.

2.4.4. Radon (Middels risiko)

I sørvestlige deler av planområdet er det høy radon aktsomhetsgrad. I nordlige og østlige deler av planområdet er radon aktsomhetsgraden moderat til lav. Det er ikke foretatt radonprøver av grunnen på planområdet. For nye bygninger og anlegg som skal oppføres på planområdet ivaretar gjeldende krav og forskrifter (Pbl) vedrørende radonproblematikk på planområdet (eks radonbrønn, radonduk).

2.4.5. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup) (Lav risiko)

Innenfor- og på tilgrensende friluftsområder til planområdet er det terrengformasjoner som har bratt helning. Områdenes beliggenhet bakenfor eksisterende boligfelt og arealbruk vurderes til å ikke utgjøre noen spesiell fare enn ellers på Hovden.

2.4.6. Hendelser på vei (Lav risiko)

Gangvei mellom Blesterkroken 5 og Blesterkroken 7 er det knyttet risiko ved enden av denne, ved overgangen fra gangvei til kjørevei. Brukere av gangveien holder her høy fart og det kan oppstå farlige situasjoner mellom myke trafikanter og motorkjøretøy. Gang- og sykkelveg er i reguleringsplanforslaget lagt om slik at helning på gs-vegen blir slakere, dette bidrar til lavere fart for syklister. Minimering av risiko for hendelse ses som ivaretatt i planforslaget.

2.4.7. Ulykkesbelastede veier (Lav risiko)

Rv. 9 passerer planområdet i vest, det er også herfra man ankommer planområdet. Rv. 9 er ulykkesbelastet og har flere ulykker som inkluderer alvorlige personulykker. I så måte er det ikke registrert noen trafikkulykker på selve planområdet i tilknytning til Rv.9. Nåværende trafikkløsning ses derfor på som akseptabel.

2.4.8. Fredet kulturminne (Middels risiko)

Stussli har en historie som går helt tilbake til jernalder/middelalder, det er gjort arkeologiske funn fra denne tidsperioden på området. De arkeologiske funnene er i hovedsak kullfremstillingsanlegg. Kullgropene fremstår i terrenget som groper på ca 2,5-6 meter i diameter med en voll rundt, og de vil alltid inneholde rester av kull i bunnen. Innenfor planområdet ligger det i dag flere kullfremstillingsanlegg, hvor disse

er regulert inn i hensynssoner/båndleggingssoner. Tidligere har det vært lokalisert betydelig flere kullfremstillingsanlegg, men disse er gravet ut/fjernet. Følgende krav er lagt inn i reguleringsbestemmelsene for områder med registrerte kulturminner:

"Innenfor området er det gjort arkeologiske funn som er automatisk fredet ihht. Kulturminneloven. Innenfor båndleggingssonen er det byggeforbud og det tillates ingen form for inngrep som kan skade kulturminnene og deres miljø."

2.5. Planstatus

Området omfattes av følgende reguleringsplaner:

- Planid 197702 Detaljregulering Stussli bustadfelt 25.8.1977
- Planid 198902 Stussli – utvida 15.6.1989

- Planid 201109 Kommunedelplan Hovden 2013 – 2025 27.2.2014
- Planid 200904 Kommuneplan for Bykle 2010 – 2022 28.6.2012

Planen for Hovden sentrum blir behandlet parallelt med revisjonen av planen for Stussli og er derfor innarbeidet i planforslaget. Endringer vil derfor kunne forekomme når planen for Hovden sentrum bli endelig vedtatt.

3. Oppstart og medvirkning

3.1. Oppstarts varsel

Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev 20.08.2013 til alle berørte parter og offentlige instanser, samt i to aviser. Den 04. juni 2014 ble det holdt åpent folkemøte på Hovden grendehus.

3.2. Innspill og merknader

Innspill fra:	Innspill:	Merknad:
Fylkesmannen	Kommunen er ansvarlig for å ta vare på lokale miljøinteresser. Peker på følgende som bør vurderes i planarbeidet: støy, landskapsestetikk, trygg skolevei og sikre lekeområder, universell utforming.	Temaene er vurdert i planforslaget. Planene må ses i samspill med områdeplanen Hovden sentrum som tar spesielt for seg temaene støy og trygg skolevei.
Statens vegvesen	Forventer at trygg skolevei blir utgreid i planarbeidet og eventuelle tiltak takast	Tas til orientering

	med som rekkjefølgekrav i planføresegna.	
Fylkeskommunen	Minner om rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Ved omdisponering av fellesarealer/friområder egnet for lek skal det skaffes fullverdig erstatningsarealer. Det er foretatt registrering av fredet kulturminner i området.	Tas til orientering. Dagens plan har små områder regulert til lek som ikke egner seg for lekeplasser. Planforslaget legger opp til større områder som vil ha bedre tilgjengelighet og størrelse for å sikre kvalitet. Grønnstrukturen er tatt vare på men justert etter tomtegrenser, internveier og stier er blitt sikret og regulert. Kulturminner er regulert med båndleggingssoner.
Maren Østvold	Ber om at grøntområde på tomt 2/356 omreguleres til boligformål.	Ønsket er imøtekommet
Stussli vel	<p>Stussli velforeninger mener at alt ubebygget areal regulert til leik og offentlig friområde bør ha samme reguleringsformål. Områder som er regulert til leik eller friområde men som er bebygget bør erstattes.</p> <p>Eksisterende stier (markert i GISLINE) bør reguleres inn. Ønske om fremtidig sti fra enden av Malmvegen til leikeplass i Austmannlii.</p> <p>Det er ønske om en akebakke i boligfeltet.</p> <p>Ønsker en grønn korridor som buffersone mellom</p>	<p>Lek og friområder: er tilpasset mer det som er naturlig bruk ut ifra eksisterende bebyggelse og topografi. Det er foretatt justering av grøntområder. Planen er justert med basis i tidligere vedtak hvor det er foretatt innregulering av boliger på grøntområder og dette er ikke reversibelt. Så langt som mulig har man også tilpasset lokale ønsker fra naboeiendommer.</p> <p>Sti: Ønskene er imøtekommet</p> <p>Akebakke: ikke reguleringsformål aking, men FL11 og G3 er egnede områder for aking uten spesielle tiltak.</p>

	<p>boligfelt og hytteområde i øst og nord.</p> <p>Fortau bør prioriteres ved utbygging/utbedring av veier i boligfeltet. Fartsgrensen på 20 km/t overholdes ikke, det er utrygt for barn å ferdes i vegbanen.</p>	<p>Buffersone mellom boligfelt og fritidsboliger på Hovden Aust så langt dette er mulig i forhold til tidligere regulering</p> <p>Trafikksikkerhet: Innspill om fortauer er vurdert. Anleggelse av fortauer vil føre til store inngrep på dagens eiendommer og er vanskelig å gjennomføre uten store ulemper for mange av boligeiendommene. Nye fortau er ikke innarbeidet i revidert plan.</p>
Jarle Sørensen	Søker om tilleggsareal. Stier bør reguleres inn. Alle grønne lekeområder bør opprettholdes.	<p>Ønsket om tilleggsareal imøtekommet så langt det er mulig blant annet på grunn av forminner.</p> <p>Stier er nå regulert inn.</p>
Inger Marie Gautland	Ønsker å regulere inn en tomt i nedre del av eiendom 2/477.	Ønsket er imøtekommet.
Sven Are Svendsen	Eiendom 2/480 – ønsker å rette tomtegrensen mot sør og mot øst.	Imøtekommet ønske om tilrettelegging av tilleggsareal mot sør
Ole P. Bruun	Eiendom 2/438 - Ønsker å kjøpe tilleggsareal.	Ønsket er imøtekommet
Leif H. Svendsen	Ønsker en type port som sikrer gangveien mellom Blesterkroken 5 og Blesterkroken 7.	Ønsket er imøtekommet. Gangvegen er langt om slik at helningen blir slakere og farten redusert.
Bjørn Erling Auestad	Eiendom 2/293 – ønsker tilleggsareal for å bygge på en boenhet. Og at mønehøyde blir justert opp til 7m.	<p>Imøtekommet med et tilleggsareal for bolig.</p> <p>Det er ikke satt mønehøyde i planen, men antall etasjer.</p>
Peik Bachmann	Ønsker å endre innkjøring til Belglii 21	Kommunen mener dette må løses privat mellom partene,

	<p>da innkjørselen går over naboen tomt. Ønsker også å kjøpe en andel av friområde bak 2/484.</p>	<p>alternativt kan det settes av område til innkjøring på motsatt siden av dagens bygg. Når det gjelder kjøp av friområder ønsker kommunen å bevare dette friområde på bakgrunn av ønsker fra velforeningen og andre.</p>
<p>Astrid Steensby</p>	<p>Ikke ønskelig med større enheter enn 2-mannsbolig. Det er ikke ønskelig med fortteing i boligfeltet. Økt tomteutnyttelse bør ikke gå på høyder. Stier i boligfeltet bør rustes opp og etableres lys i. I fellesområder og langs vegen bør det ryddes og tynnes, for bedre trafiksikkerhet, utsikt og trivsel. Beboere som ønsker det bør få hjelp av kommunen til å felle trær på egen tomt. Formål lekeområder bør fjernes hvis disse ikke vedlikeholdes, i motsatt fall rustes opp til lek/sosialt samvær.</p>	<p>Fortetning er ikke innført bortsett fra på områdene B6 og BL5 med en tomt på hver.</p> <p>Omstrukturert lekeplasser ut fra antatt bruk.</p> <p>Bestemmelser legger ikke opp til tyngre boligmasse enn det som er etablert i dag.</p> <p>Fortetning og mulig omstrukturering vil kunne skje på arealene nærmest Rv. 9 dvs. på BL5 og på deler av B1 og B6.</p>
<p>Bjørgulf Espetveit</p>	<p>Eiendom 2/479 – ønsker å kjøpe areal på baksiden av bygget til parkering. Ønsker også en plass ved vegen til søppelbu da søppelbilen ikkje vil rygge inn.</p>	<p>Det er tillagt areal for parkering, areal for avfall må anlegges på egen eiendom eller skysses ut til tømmepunkt.</p>

4. Virkninger av planforslaget

4.1. Endringer fra gjeldene reguleringsplan

Hovedatkomst til hele boligfeltet fra Rv.9 er basert på forslag til ny områdereguleringsplan for Hovden sentrum. Dette medfører omdisponering av areal i dagens kryssløsning, og reduksjon av boligareal av eksisterende bebygd boligtomt mot øst.

I planforslaget har det blitt gjort justering av grøntområdene basert på innspill fra beboere på planområdet.

Det er videre lagt til rette i reguleringsbestemmelsene i planforslaget for en videre utvikling av eksisterende boligmasse.

I planforslaget er støykonskvensene fra vedtatt omlegging av Rv.9 i kommunedelplanen for Hovden innarbeidet. Dette medfører at enkelte boliger blir støyutsatt og det antas at det kan være aktuelt med avbøtende tiltak ved realisering av Rv.9 utenfor Hovden sentrum.

4.2. Landskap og naturmangfold

Planen har små eller ingen konsekvenser for landskap eller naturmangfold, da mesteparten av området er utbygd i dag. Aktiviteten i området vil ikke øke som følge av denne planen. Sett bort i fra enkelte grensejusteringer så har grøntområdene blitt bevart.

4.3. Kulturmiljø

Eksisterende kullgroper reguleres med båndleggingssone for bevaring i samsvar med loven om kulturminner. Disse er regulert med båndleggingssoner H730_1 – H730_7 i plankartet. Enkelte steder vil kulturminnene komme i konflikt med planlagt arealbruk. Disse vil bli søkt friggitt i samråd med kulturmyndighetene i Aust-Agder fylkeskommune.

4.4. Barn- og unges oppvekstsvilkår

Planene omfatter boliger og derfor barn- og unges oppvekstsvilkår. Den gamle planen som nå blir revidert la opp til mange små lekeplasser som til dels ikke har blitt opparbeidet. Revisjonen legger opp til færre, men større områder med bedre tilgjengelighet som skal sikre høy standard og kvalitet på lekeområdene. For å sikre stier er disse blitt regulert inn i plankartet, kommunen må vurdere om disse skal lyssettes.

4.5. Trafikale vurderinger

I planen er trafiksikkerhet vurdert og innarbeidet i forhold til innspill. Etablering av fortau er også vurdert, men fortauløsninger vil kreve store inngrep i boligtomter og er til dels ikke gjennomførbart. Vegbredder, belysning langs veg og et godt kommunalt vintervedlikehold tilsier at trafiksikkerheten er ivaretatt. Hastighetsreducerendetiltak vil kunne være aktuelt å etablere. Dette planforslaget må også ses i sammenheng med forslag til områdereguleringsplan for Hovden sentrum. Områdeplanen Hovden sentrum inneholder trafiksikre kryssløsninger av blant annet Rv.9 for myke trafikanter, samt støy vurderinger for utsatte boliger.