

FLESBERG KOMMUNE

Lampeland 21.08.2017
Arkiv L12
Saksmappe 2007/1000
Avd Teknikk, plan og ressurs
Saksbehandler Ørn Antonsson

Endring (pbl § 12-14) av reguleringsplanen for boliger Nordre Kvear, GNR/BNR 127/7 og del av GNR/BNR 127/1. Offentlig ettersyn pbl § 12-10

MØTEBEHANDLING:		
Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
komiteen for plan, næring og ressurs	05.09.2017	34/17

Rådmannens anbefaling:

Kommunens komité for plan, næring og ressurs vedtar å legge forslag til endring av reguleringsplanen for boliger Nordre Kvear, GNR/BNR 127/7 og del av GNR/BNR 127/1, ut til offentlig ettersyn etter pbl § 12-10.

Forslag til reguleringskart datert 05.05.17. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 11.05.17.

Behandling i komiteen for plan, næring og ressurs 05.09.2017:

Rådmannens anbefaling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i komiteen for plan, næring og ressurs 05.09.2017:

Kommunens komité for plan, næring og ressurs vedtar å legge forslag til endring av reguleringsplanen for boliger Nordre Kvear, GNR/BNR 127/7 og del av GNR/BNR 127/1, ut til offentlig ettersyn etter pbl § 12-10.

Forslag til reguleringskart datert 05.05.17. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 11.05.17.

Saksopplysninger:

Kommunen har mottatt forslag til endring av reguleringsplanen for boliger Nordre Kvear, GNR/BNR 127/7 og del av GNR/BNR 127/1. Reguleringsforslaget er utarbeidet av Vidda ressurs AS ved landskapsarkitekt Joar-Andre Halling. Tiltakshaver er Søre Svene tomteutvikling AS ved Roger Kjenås.

Gjeldende reguleringsplan er vedtatt av kommunestyret 12.05.16.

Regulantens varsel om oppstart:

Litt forkortet.

"Melding om igangsatt arealplanarbeid

I medhold av Plan- og bygningslovens §§ 12-1, 12-8 og 12-14 kunngjøres herved igangsetting av arbeid med detaljregulering for del av eiendom GNR/BNR 127/1 og 127/7, Nordre Kvear, i Flesberg kommune. Planområdet ligger ved Kvearvegen i lien øst for Fv.88. Tiltakshaver er Søre Svene tomteutvikling AS v/ Roger Kjenås. Vidda Ressurs AS v/ landskapsarkitekt Joar-Andre Halling er utførende konsulent.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til Byggeområde for boligbebyggelse. Planområdet hjemles av detaljreguleringsplan «Boliger Nordre Kvear», Plan ID 2014004, ikrafttredelsesdato 12.05.2016.

Hensikten med planarbeidet er revisjon av eksisterende reguleringsplan hvor planbestemmelsene endres slik at dagens bestemmelser med mulighet for bygging av tomannsboliger fjernes (med enkelte unntak), og at det på tomtene i området hovedsakelig skal kunne oppføres eneboliger, dvs. en boenhets bebyggelse.

Da nytt planforslag reduserer den totale antall boenheter i området i forhold til eksisterende plan vil det ses på muligheter for å legge inn et lite antall nye tomter, i tillegg til at tomtestørrelsene på flere av de eksisterende tomtene justeres.

Det er i samråd med Flesberg kommune vurdert at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning og tilhørende planprogram. Planen vil heller ikke få negative konsekvenser for trafikksituasjonen i området da det er vurdert at områdets totale antall boenheter reduseres med nytt planforslag, selv om noen nye tomter blir etablert.

For plassering av nye tomter og bebyggelse vektlegges det prinsipper om god landskapstilpasning og estetikk. Tomtenes utnyttelsesgrad, og størrelse og volumer på bebyggelsen tilpasses eksisterende tomter og området forøvrig. Naturmark skal tas vare på, og intern grønnstruktur mellom bebyggelsen opprettholdes.

Planavgrensningen samsvarer med dagens detaljreguleringsplan for området."

Igangsetting av planarbeidet er av ar plan & landskap varslet ved brev til berørte naboer og sektororganene. Følgende uttalelse/innspill er mottatt:

Fylkesmannen i Buskerud:

"Flesberg kommune - Uttalelse til endring av reguleringsplan for Nordre Kvear

Bakgrunn

Fylkesmannen viser til brev av 18. april 2017 med varsel om endring av reguleringsplan for Nordre Kvear, gnr/bnr 127/1 og 127/7, i Flesberg kommune.

Hensikten med endringen er å tilrettelegge for eneboligtomter fremfor tomannsboliger som er i gjeldende plan. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 12. mai 2016.

Fylkesmannens kommentarer

Planområdet ligger ikke sentralt plassert og vil som tidligere påpekt bli bilbasert. Fylkesmannen forutsetter at det ikke legges opp til flere boenheter enn dagens reguleringsplan ved endring av plan. Eventuell utvidelse av antall boenheter vil være i strid med *Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*, fastsatt ved kgl. res. av 26. september 2014 og nasjonale mål for reduksjon i utslipp av klimagasser.

Fylkesmannen ber om at tidligere uttalelser til varsel om oppstart og uttalelse ved offentlig ettersyn av gjeldende reguleringsplan legges til grunn for videre planlegging."

FM tidligere uttalelse:

"Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for boligområde i Nordre Kvear i Svene i Flesberg kommune

Fylkesmannen har i brev av 4. september 2007 mottatt varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for boliger på eiendommen gnr. 127 bnr. 1 Nordre Kvear i Svene.

Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt. Det er gjennom planbestemmelsene satt en grense på maksimalt 5 nye boliger i dette området i planperioden.

Fylkesmannen viser til at forslaget til reguleringsplan som følger varsel om oppstart, er i strid med kommuneplanens areal del. I forslaget åpnes det for dobbelt så mange boliger som kommuneplanen har fastsatt. Vi forutsetter at antall tomter reduseres j tråd med kommuneplanen. Det er gjennom kommuneplanarbeidet foretatt en samlet vurdering med hensyn til spredt

bebyggelse, blant annet ut fra rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Større avvik fra kommuneplanen er uheldig både ut fra kommuneplanens intensjon og ut fra samlede vurderinger av nasjonale føringer for utbyggingsmønster.

Fylkesmannen vil videre stille spørsmål ved hvorvidt foreliggende forslag bygger opp under den karakter og type utbygging som spredt bebyggelse har som intensjon å ivareta. Spredt bebyggelse kjennetegnes gjerne ved en større grad av LNF-områder mellom tomtene og en enkeltvis utbygging over tid."

FM tidligere uttalelse:

"Flesberg kommune - Uttalelse - forslag til reguleringsplan Nordre Kvear

Flesberg kommune har oversendt reguleringsplan for Nordre Kvear til offentlig ettersyn. Fylkesmannen har kommentarer til blant annet forhold knyttet til universell utforming, Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og barn og unge.

Bakgrunn

Fylkesmannen viser til brev av 14. juli 2015 med forslag til reguleringsplan for Nordre Kvear. Reguleringsplanen legger til rette for 10 nye boliger på Kvear i Flesberg kommune. Området er avsatt til boligbygging i gjeldende kommuneplan for Flesberg.

Fylkesmannen har uttalt seg til oppstart av reguleringsarbeid den 28. september 2007. Vi påpekte i uttalelsen at det var positivt at planen tok hensyn til MiS områdene innenfor planavgrensningen og at det måtte vises hensyn til barn og unge, energi, universell utforming, samordnet areal og transport og landskap i det videre arbeidet.

Fylkesmannens kommentarer

Universell utforming er vurdert og gjort rede for i planarbeidet. Vi er positive til at reguleringsplanen legger til rette for at alle beboere skal få tilgang til lekeplass i tråd med universell utforming.

I etterkant av vedtatt kommuneplan har det blitt utarbeidet en ny Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl. res. av 26. september 2014. Samtidig viser vi til Nasjonale forventinger til kommunal og regional planlegging vedtatt ved kongelig resolusjon 12. juni 2015 som viser hva kommunen skal vektlegge i planleggingen.

Reguleringsplanen forklarer selv at boligområde det planlegges for vil være bilbasert uansett om det er handling, jobb eller fritidsaktiviteter. Dette forklares med dårlig busstilbud og lang avstand til nærmeste tettsted. Boligutvikling i dette området vil derfor ikke være i tråd med statlige planretningslinjer eller nasjonale føringer som nylig er vedtatt. Vi er derfor på generelt grunnlag kritisk til at man planlegger for boligfelt med en slik beliggenhet som er totalt avhengig av bilbruk.

Vi er positiv til at reguleringsplanen tar hensyn og har vurdert MiS registreringene som ligger innenfor planområde. Det er også vurdert en rødlisteart som ligger utenfor området. Vi er enig i vurderingen at reguleringsplanen ikke vil ha innvirkning på denne lokaliteten. Vi mener derfor planen oppfyller naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det er lagt inn arealer for opparbeidelse av lekeplass, men det er ikke planbestemmelser for hva lekeplassen bør/skal inneholde. Det eneste planbestemmelsen sier er at området skal tilrettelegges for opphold. Vi anbefaler at kommuneplanens bestemmelser legges til grunn for opparbeidelse av lekeplassen. Samtidig bør det redegjøres for lukt og sikkerheten ved å anlegge avløpsanlegg og lekeplass som felles formål.

Boligområdet har en beliggenhet som tilsier at det vil være godt synlig fra Numedalslågen og det omkringliggende området. Forslaget til reguleringsplan viser plassering i bilder og det kommer frem at et boligområde her vil endre landskapsbilde sett fra dalsøkket. Det bør vurderes hvorvidt en slik endring av landskapet er positivt eller ikke for området som helhet."

Buskerud fylkeskommune:

"Nordre Kvear - deler av gnr 127 bnr 1 og 7 - Flesberg kommune - detaljregulering - varsel om oppstart - uttalelse om kulturminner

Vi viser til brev fra Vidda ressurs AS 18.04.2017, med varsel om oppstart av detaljregulering for Nordre Kvear, jf. pbl. § 12-8. Høringsfrist er satt til 05.05.2017.

KORT OM PLANEN

Planområdet ligger ved Kvearvegen, øst for Numedalslågen og Fv88, og dekker deler av eiendommene gnr 127 bnr 1 og 7. Planområdet er ubebygget, og nærområdet er i hovedsak preget av skogsområder og gårdsbebyggelse.

Formålet med planarbeidet er å revidere den eksisterende reguleringsplanen og bestemmelsene til denne, for å legge til rette for noen flere boligtomter i området. Planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og hjemles i dag av detaljreguleringsplan «Boliger Nordre Kvear» (planID 2014004).

NYERE TIDS KULTURMINNER

Planområdet er ubebygget. Vi kjenner imidlertid til nyere tids kulturminner like utenfor planområdet. Planområdet ligger midt mellom gårdene Nordre Kvear (gnr 127 bnr 1) og Søndre Kvear (gnr 127 bnr 2). Ved evaluering av SEFRAK-registreringene i Flesberg (1997), ble deler av bebyggelsen på begge disse gårdstunene vurdert å ha høy verneverdi.

Vi ser det som positivt at det er beskrevet at plassering av tomter og nye bebyggelse baseres på prinsipper om god landskapstilpasning og estetikk. Vi anbefaler å vurdere fjernvirkning av utbyggingen, og at nye bygninger tilpasses den verneverdige bebyggelsen i nærområdet.

Vi ber om at våre innspill tas videre med i planarbeidet.

AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

Planområdet ble registrert av fylkeskommunens arkeologer i 2014 og 2015. Det ble registrert over 50 rydningsrøyer og 7 små åkrer anlagt i tidligere utmark/slåttemark/beite. Prøvestikk og en sjakt gjennom to av åkrenes terrasser viser at flere av åkrene er tatt opp ved flere anledninger i middelalder 1100-tall og 1400-tall, på 1600-tallet og trolig også på 1800-tallet. Kulturlandskapets strukturer har altså røtter til middelalder og strukturene er automatisk fredete.

Planen ble lagt ut på offentlig ettersyn i 2015. I høringsperioden har Flesberg kommune og fylkeskommunen i samarbeid kommet fram til en relativt god løsning, der flere tomter ble flyttet på slik at de innvirker minst mulig på området som er lagt i hensynssone bevaring av kulturmiljø og landskap. Planen ble også sendt til Riksantikvaren for behandling, der en åkerflate (Å6) med tilhørende rydningsrøyer ble frigitt i henhold til § 8, 4. ledd i kulturminneloven. Planen, slik den ble vedtatt av kommunen, er godkjent av Riksantikvaren.

Når planen nå tas opp igjen, er det blant annet for å legge til flere tomter. Vi vil be om at eventuelle endringer ikke medfører ytterligere fortetting tett opp til eller i hensynssonen. Dersom det ikke blir tatt tilstrekkelig hensyn til kulturmiljøet i hensynssonen, vil det være grunnlag for innsigelse."

Statens vegvesen:

"Oppstart av detaljregulering for gnr. 127 bnr. 1 og 7 - Nordre Kvear -Flesberg kommune

Vi viser til ovennevnte varsel om igangsetting av reguleringsarbeid.

Hensikten med planarbeid synes her å være revisjon av eksisterende reguleringsplan (endre bestemmelser om tomannsboliger, at på tomtene i området hovedsakelig skal kunne oppføres eneboliger). Det vil sees på mulighet for nye tomter, i tillegg til at tomtestørrelsene av de eksisterende tomtene justeres.

Det varslede planområdet berører ikke riks- eller fylkesveger direkte, men har atkomst via privat veg til to fylkesveger: Fv. 88 Bævergrendveien og Fv. 96 Ullandsvegen. Fylkesvegene er ikke tilrettelagt for noen økt gang- og sykkeltrafikk, og holdeplasser for buss er ikke tidsmessige. Det er heller ingen prosjekter for utbedring av dette i gjeldende Fylkesvegplan.

Statens vegvesen har allerede i tidligere arbeid med det området flere ganger påpekt at boligområdet er uheldig plassert, men er i kommuneplan godkjent av Kommunal- og moderniseringsdepartementet. I våre uttalelser til reguleringsplanarbeid for Nordre Kvear har vi påpekt at det mangler gang eller sykkelveg i området, og at kollektivtilbudet i området er veldig dårlig. Området blir svært bilbasert. Det er uheldig om antall boenheter økes.

Regulering av ny virksomhet medfører vanligvis økt trafikkbelastning i kryss og avkjørsler, og de trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres nærmere. Forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må avklares. I den grad planarbeidet medfører nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på fylkesveger må dette tas vare på i planarbeidet. Slike endringer må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk. Normalt kreves teknisk detaljplan som grunnlag for regulering av riks- eller fylkesveger og eventuelle avvik fra vegnormalene må dokumenteres.

Vi forutsetter ny uttalelse fra Statens vegvesen i forbindelse med offentlig ettersyn."

Bane NOR:

"Flesberg kommune, uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid, gnr/bnr 127/1 og 127/7 Nordre Kvear

Det vises til varsel om oppstart mottatt 20. april 2017.

Området Nordre Kvear ligger på østsiden av Numedalslågen ved Flesberg.

Avstanden fra planområdet til Numedalsbanen er relativt stor, men området drenerer ned mot Jernbanen. Det er viktig at drencsystem og overvannshåndtering blir ivaretatt på en forsvarlig måte. Eksisterende drencsystem ved jernbanen er ikke nødvendigvis dimensjonert for økte vannmengder fra høyereliggende arealer.

Utover dette anser vi at planarbeidet ikke vil få konsekvenser for Bane NORs interesser i området.

Vi har ingen ytterligere kommentar til varsel om oppstart."

Mattilsynet:

"Merknad til varsel om oppstart av planarbeid for eiendommene 127/1 og 127/7 i Flesberg kommune - Nordre Kvear

Mattilsynet har den 20.04.2017 mottatt varsel om oppstart av planarbeidene. Frist for innspill var satt til 05.05.2017. Vi beklager at vår merknad kommer etter fristen.

Området er avsatt i kommuneplanens arealdel til Byggeområde for boligbebyggelse. Feltet ligger ved Kvearvegen i lia øst for Fv 88.

Formålet med planen er en revisjon av eksisterende reguleringsplan og en endring av bestemmelser for tomannsboliger. Forslag til boligendring vil frigjøre areal og planen legger opp til justeringer av tomtengrensene og tillegg av nye tomter innenfor planområdets grenser.

Det er i varsel ikke beskrevet hvor mange boliger området skal omfatte, eller om disse blir koblet til offentlig vann og avløp.

Mattilsynet skal bidra til å sikre trygt drikkevann til befolkningen ved å påse at krav i drikkevannsregelverket blir ivaretatt. Vi fører tilsyn og kan fatte vedtak etter *Forskrift om vannforsynings og drikkevann (drikkevannsforskriften)* av 01.01.2017. Videre skal vi bidra, alene eller i samarbeid med andre etater, til å sikre vannressursene mot forurensning i henhold til kriterier og krav i vannforskriften.

Merknad

Mattilsynet peker på kommunens ansvar til å sikre leveranse av tilstrekkelig og trygt drikkevann til fastboende og at detaljer for dette må inngå i videre planarbeid for Nordre Kvear.

Gjeldende drikkevannsforskriften stiller krav til både offentlige og private vannforsyninger som forsyner fastboende. Boligfeltets størrelse er avgjørende, men det kan være hensiktsmessig å utarbeide en tilpasset VA-plan med detaljer og bestemmelser som sikrer at kravene i drikkevannsforskriften blir ivaretatt fra tidlig fase i planarbeidet. Dersom feltet har privat vannforsyning skal det søkes mot felles vannforsyning som alle i feltet kobler seg til."

Bjørn Myre:

"Vedr. nabovarsel av 21.04.17 fra Vidda ressurs AS angående Kvearfeltet

Jeg ønsker herved å redegjøre skriftlig for mine innsigelser og merknader til planene i nevnte nabovarsel. Denne innsigelsen er også sendt Vidda ressurs.

Når vi valgte oss ut Tomt 1 på Kvearfeltet, så la vi stor vekt på beliggenheten på denne i forhold til resterende bebyggelse i feltet. Tomten hadde kun to nærliggende tomter innenfor en radius på ca. 150 meter (tomt 2 og 3). I denne reguleringsendringen så ønsker utbygger nå å etablere ytterligere 3 tomter innen den samme radiusen i forhold til vår tomt. Dette er en dobling av tettheten i umiddelbar nærhet.

Når vi valgte ut tomt ble vi forsikret om at fortetting ikke ville være sannsynlig for området. Det er også noe vi har påpekte i forbehold i vår kjøpskontrakt at den spredte bebyggelsen skal opprettholdes. Hvis fortetting i en radius på 150 m godkjennes, vil dette være vesentlig verdiforringelse av tomta for oss.

Jeg ser frem til å holdes oppdatert i sakens gang."

Dag Rune Andreassen:

"Vedr. brev fra Vidda ressurs av 18. april 2017. Melding om igangsatt arealplanarbeid

Vedr. ovennevnte skriv kan jeg som grunneier på Gnr 133 bnr. 6 bare uttrykke overraskelse og forundring. Det ville være naturlig å forvente en forespørsel om utvidelse av bruksrett på veien over min eiendom dersom det er planen. Det er bare grunneierne på strekningen som har rett til å benytte denne private veien. Det må legges til at den "nye veien" mellom Søre Kvear og Nordre Kvear har gitt mulighet til en forbindelse fra Ullandsveien.

Denne forbindelsen gir i utgangspunktet ingen hjemmel til å øke trafikken på den opprinnelige veien mellom Søre Kvear og fylkesvei 88 ved Gleda.

Som grunneier på en vesentlig del av veien fra det planlagte byggefeltet og til fylkesvei 88 er det ikke ønskelig med en så vesentlig trafikkøkning. Denne saken fremstår som en kommersiell utnyttelse av en gammel privat avtale mellom tre grunneiere. der Gråtens avgivelse av grunn kun var til fordel for de to andre.

Jeg ønsker ikke at det legges føringer om at beboerne i det nye feltet benytter adkomst fra sør, uavhengig av om de skal i retning Lampeland eller Kongsberg

Det er heller ikke ønskelig at anleggstrafikk nordfra i byggeperioden benytter adkomst fra sør."

Reidun Lauvbu:

"Varsel om oppstart av planarbeid – detaljregulering for del av eiendommen GNR/BNR 127/1 og 127/7

Jeg viser til kunngjøring i Laagendalsposten 20.04.2017.

Min sønn, Morten Lauvbu, tok kontakt med dere 2.5.2017 og pekte på at det skulle vært sendt nabovarsel til meg som eier av Hårvardsrudhagen, Kvearvegen 159. Dette fordi jeg er deleier i Kvearvegen, som er tenkt som atkomst for det nye boligområdet.

I utgangspunktet har jeg vært positiv til planene, og hadde ikke merknader til reguleringsplanen. Jeg tok for gitt at det ble tatt initiativ for en avtale om bruk av veien for de nye boligene. Så langt jeg har informasjon om, er det ikke tatt noe slikt initiativ som jeg har vært involvert i. Jeg vil derfor varsle allerede nå at jeg forventer at dette blir ordnet opp i før detaljplanen legges ut på høring.

Jeg vil også peke på at oppstartsvarselet er uklart på enkelte punkter. På dette stadiet i planarbeidet vil jeg uttrykke skepsis til om det er riktig å åpne for flere enn 10 boliger i dette prosjektet. Standarden på veien, trafiksikkerhet m.v. er forhold som jeg forventer at blir nærmere vurdert i det videre planarbeidet.

Dersom det tilsendte materialet gjør at jeg finner det nødvendig å gi ytterligere kommentarer, så er jeg glad for at det gis aksept for en noe forlenget frist."

Liv Inger Ormåsen:

"Innsigelse

Viser til brev datert 18.04.17

Ser at det ikke antas at det blir negative konsekvenser for trafikksituasjonen i området. Dette kan jeg for mitt vedkommende ikke si meg enig i. Bor på g.nr.133, b.nr.58, og den private veien forbi huset er smal og har etter min mening den trafikken den kan tåle. Mange steder kan ikke bilene møtes, og med lastebiler og maskiner i byggeperioden må jo dette bli vanskelig. Utkjøringen til hovedveien i retning Kongsberg er også uoversiktlig.

Hvis det i tillegg stemmer at all trafikken fra det nye feltet bare skal gå sydover, synes jeg dette er uholdbart."

Vurdering:

Rådmannen anbefaler kommunens komité for plan, næring og ressurs å legge forslaget til endring av reguleringsplanen for boliger Nordre Kvear, GNR/BNR 127/7 og del av GNR/BNR 127/1, ut til offentlig ettersyn etter pbl § 12-10.

Vedlegg:

- 1 Forslag til endret reguleringskart
- 2 Gjeldende reguleringskart
- 3 Forslag til endrede planbestemmelser
- 4 Gjeldende planbestemmelser
- 5 Planbeskrivelse 110517

Rull utskrift: K. Horneshaug