

Arkivsaknr: 2024/1422-20
Saksbehandlar: Kristin Thorbjørnsen
Avdeling: Plan- og byggesak

SAKSFRAMLEGG

Reguleringsendring etter forenkla prosess til kombinert oppstart og offentlig ettersyn - Gbnr. 66/2 mfl. - Taushaugen - Drivenes, søndre

Utval

Utval for plan- og byggesak

Kommunedirektøren sitt forslag til vedtak

I medhald av plan og bygningsloven §§12-10 og 12-14 vedtar utval for plan- og byggesaker å sende reguleringsendring av *Detaljreguleringsplan for gnr. 66 bnr. 2 m.fl. Taushaugen, Søndre Drivenes* etter forenkla prosess, ut på kombinert oppstart og offentlig ettersyn.

Plannamn: Detaljreguleringsplan for gnr. 66 bnr. 2 m.fl. Taushaugen, Søndre Drivenes
PlanID: 4625 20180003

Plankonsulent: SE- Arkitektur AS
Forslagsstillar: Bekkjarvik Eiendom AS

Plankonsulent kunngjer oppstart av planarbeid til minst ei avis, og gjennom elektroniske medier. Søkar orienterer dei som etter lova har krav på skriftleg varsel om planoppstart (grunneigar, heimelshavar, naboar, styresmakter m.m.).

Uttalefrist blir satt til 4 veker.

SAKSUTGREIING

Bakgrunn for saka

Forslagsstillar ønsker å endre gjeldande detaljreguleringsplan då den ikkje tar omsyn til topografien i planområdet. Det er ønskeleg med endringar og justeringar av arealformål, planeringshøgder, grenser og reduksjon på tal av tomter frå 35 til 30.

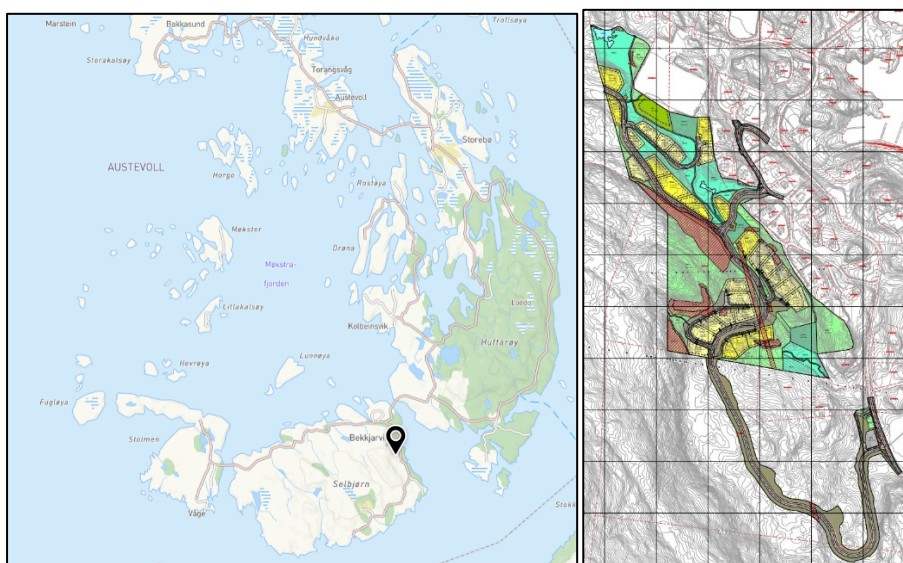
Delar av Alvamyrvegen, kryss mot fylkesveg 5136, blir tatt bort slik at rekkefølgekrava ikkje følger detaljreguleringsplanen. Gjeldande plan, Detaljreguleringsplan for gnr. 67 bnr. 1 m.fl. Bekkjarvik, som grensar mot planområdet har veg og kryss innarbeida frå før, med rekkefølgekrav.

Referat frå oppstartsmøtet den 20.06.2024 ligg vedlagt.

Planavgrensing og dagens situasjon

Planområdet er på om lag 153,7 daa og er lokalisert på Taushaugen, Søre Drivenes på Selbjørn. Innanfor planområdet er delar av tilkomstveg Alvamyrvegen mot tursti, Kongsen oppført.

Planforslaget vil ikkje krevje omdisponering av dyrka jord.



Figur 1: Planområdet vist på Taushaugen, Søre Drivenes på Selbjørn (t.v). Nytt planforslag (t.h) (Planforslag 10.04.2025)

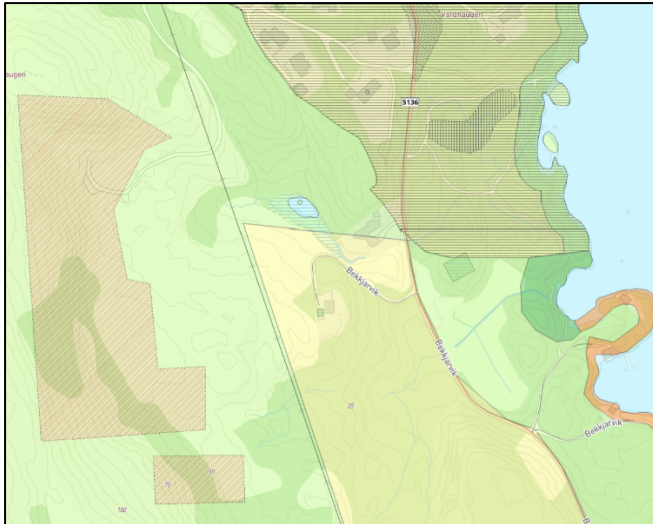
Planstatus

Kommuneplanen sin arealdel

I kommuneplanen sin arealdel er planområdet satt av til bustadområde og LNF-område.

Planforslaget er ikkje i tråd med kommuneplanen sin arealdel der bustadområde er satt i LNF-område.

Gjeldande reguleringsplan går føre kommuneplanen sin arealdel då den er nyare jf. § 1.7.

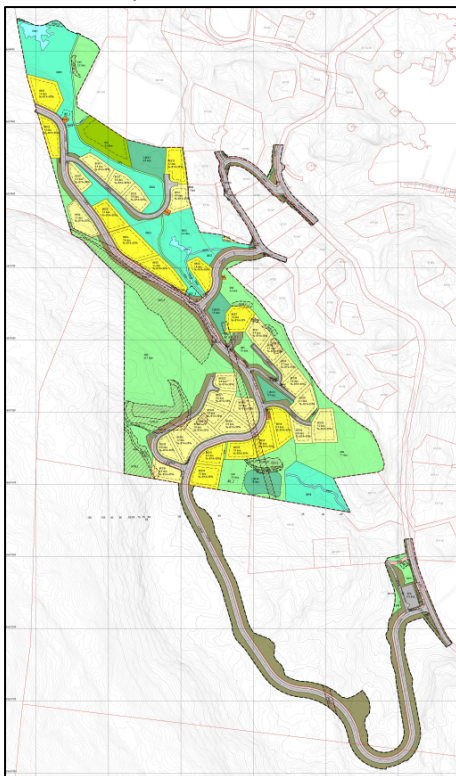


Figur 2: Kommuneplanen sin arealdel (kommunekart.som, Norkart 2025).

Reguleringsplanar

Planinitiativ for endring etter forenkla prosess gjeld *Detaljreguleringsplan for gnr. 66 bnr. 2 m.fl. Taushaugen, Søndre Drivenes* (PlanID 4625 20180003). I gjeldande plan er området regulert til bustader, idrettsanlegg, leikeplass, køyreveg, parkering, energianlegg, naturområde, blågrønnstruktur og turveg .

Reguleringsplanen grensar til Detaljreguleringsplan for gnr. 67 bnr. 1 m.fl. Bekkjarvik (PlanID 4625 20140014) og Reguleringsplan for Selbjørn, Måsedalen gnr. 1 bnr. 1-4 (PlanID 4625 20100004).



Figur 3: Gjeldande plan, *Detaljreguleringsplan for gnr. 66 bnr. 2 m.fl. Taushaugen, Søndre Drivenes* (PlanID 4625 20180003).

Kommuneplanen sin samfunnsdel

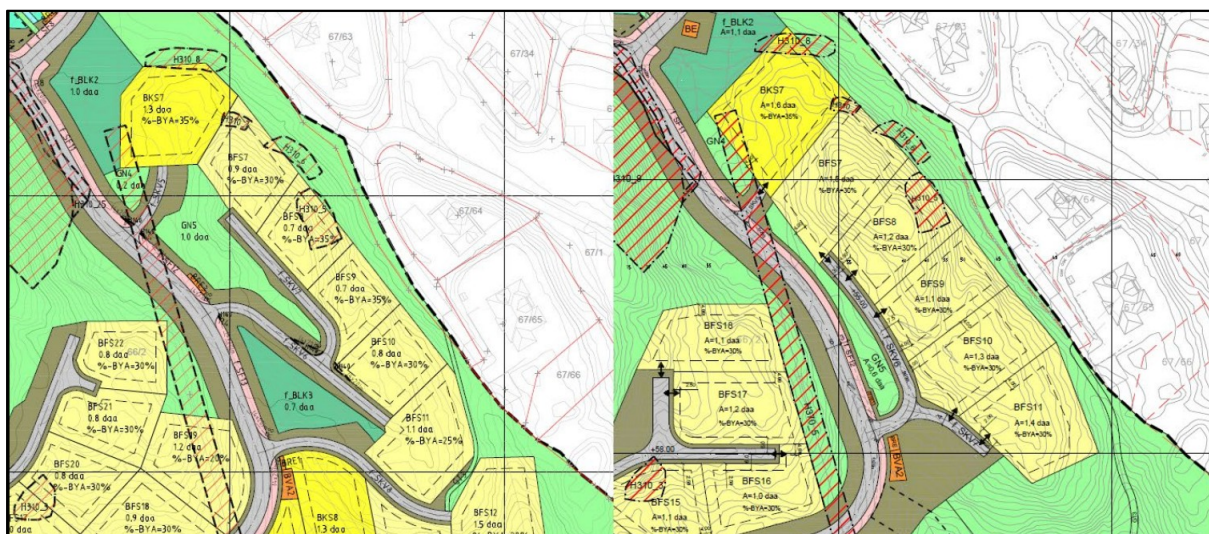
Planforslaget er i tråd med kommunen sin samfunnsdel med omsyn til utvikling av bustadområde med gode oppvekstvilkår og moglegheit for rekreasjon.

Ønska endringar

Ønska endringar er vedlagt i saka. Under er hovudpunkta av endringane referert.

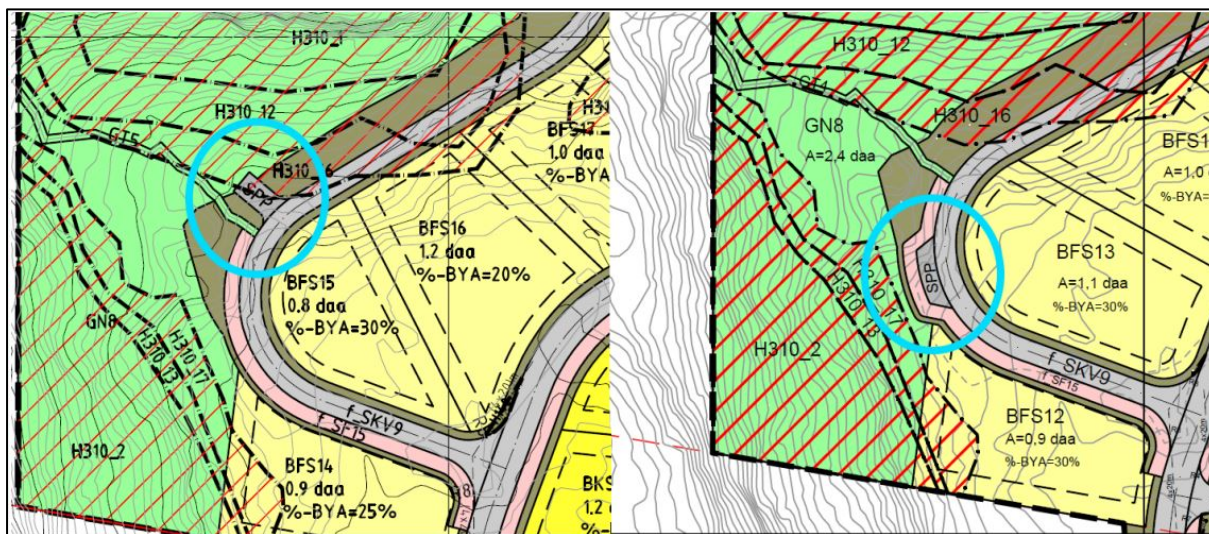
Plankart:

- Endring av tomtestruktur (BKS7, BFS7-BFS11), grøntområde (GN5), anlegg (BVA2 og BE), leikeplass (BLK2) og flytting av f_BLK3. Avkøyringspilar er teikna inn i plankartet.



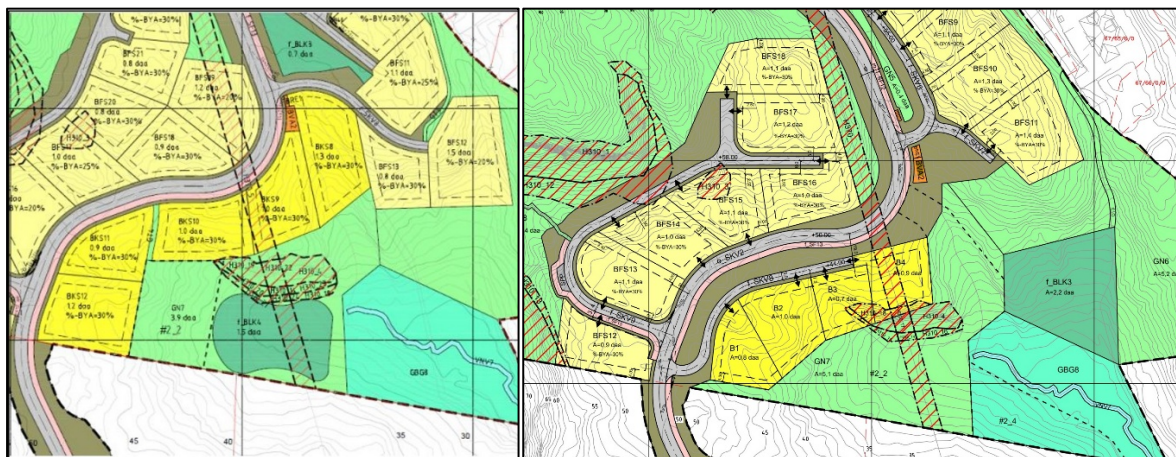
Figur 4: Gjeldande plan (t.v) og planforslag som visar endring av tomtestruktur (BKS7, BFS7-BFS11), grøntområde (GN5), anlegg (BVA2 og BE), leikeplass (BLK2) og flytting av f_BLK3 (t.h).

- Endring av parkeringsplass (SPP) og fortau.



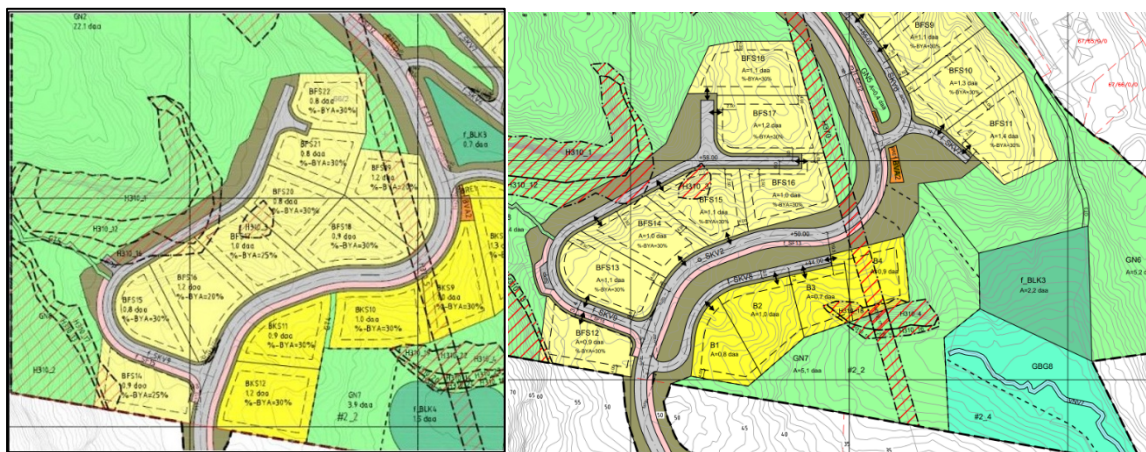
Figur 5: Gjeldande plan (t.v) og planforslag (t.h) som visar endring av parkeringsplass (SPP) i nærleiken til turveg opp Kongsen.

- Endring av tomtestruktur (B1-4), veg (f_SKV8 og f_SKV7), fjerning av tomter (BFS12, BFS13 og BKS12), flytting av leikeplass (f_BLK3) og føresegnområde #2_4 der det kan etablerast turveg.



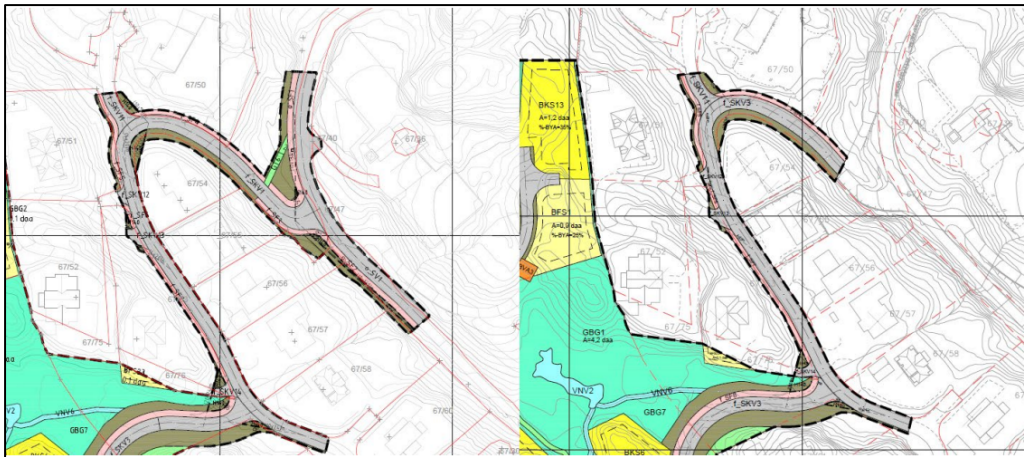
Figur 6: Gjeldande plan (t.v) og planforslag som visar endring av veg (f_SKV8 og f_SKV7), tomtestruktur (B1-4), fjerning av tomter (BFS13 og BFS12), flytting av leikeplass (f_BLK3) og føresegnområde #2_4 der det kan etablerast turveg (t.h).

- Endring av tomtestruktur og reduksjon av tomter (BFS12-18) og veg (f_SKV9)



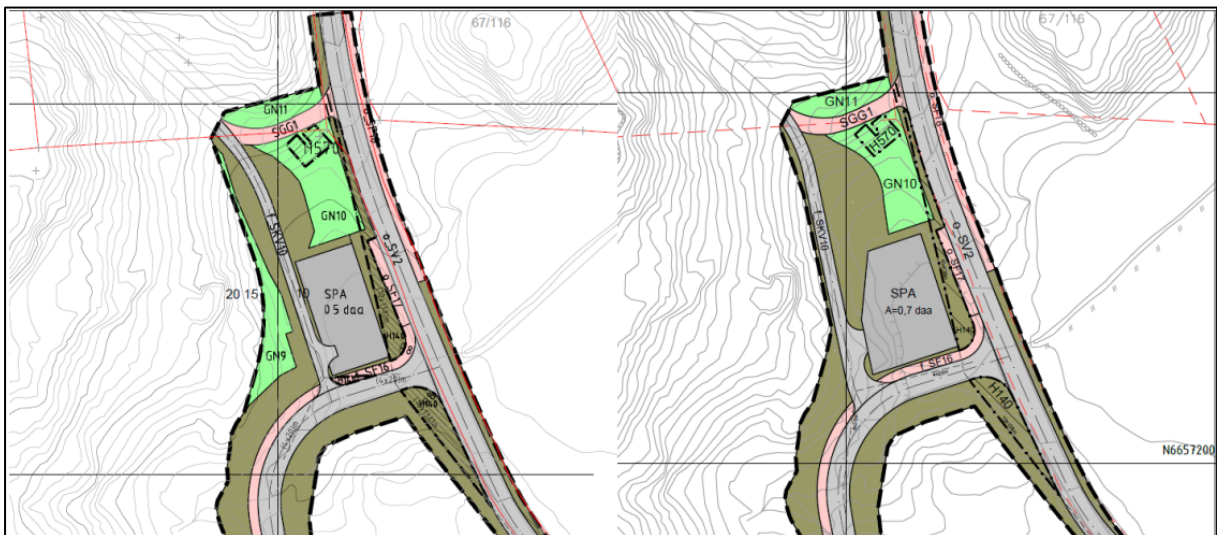
Figur 7: Gjeldande plan (t.v) og planforslag (t.h) som visar endring av veg (f_SKV9), tomtestruktur og reduksjon av tomter (BFS12-18).

- Fjerning av kryss for delar av veg (f_SKV1) og fylkesveg (o_SV1)



Figur 8: Gjeldande plan (t.v) og planforslag (t.h) som visar fjerning av delar av veg (f_SKV1) og fylkesveg (o_SV1).

- Endring av parkering (SPA), veg (f_SKV10) og annan veggrunn.



Figur 9: Gjeldande plan (t.v) og planforslag (t.h) som visar endring av parkering (SPA), veg f_SKV10 og annan veggrunn.

Føresegn:

Endringane er vist i vedlagt reguleringsføresegn med «spor endring».

VA-rammeplan og VA-rammeplankart:

VA-rammeplanen er blitt oppdatert ved endra tal av ønska bustader. Trasé for spillvatnsleidning er blitt tilpassa endringar av tilkomstveg, tomter og landskap. Dimensjon til hovud overvatnsleidning er tilpassa sørlege del av planen.

Særskilte problemstillingar for planforslaget

Skredfarevurdering

Skredfarevurdering for gjeldande plan datert 13.10.2021 blei sendt til NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) for uttale 17.02.2025. NVE gav tilsvaret ved brev 24.03.2025 i det følgande:

«Sweco sin skredfarerapport avklarar tryggleik mot skred for tiltak i tryggleiksklasse S1, jf. skjema på side 4. Bustadføremål i planen, slik det er definert i føresegnene, høyrer til tryggleiksklasse S2. Skredfarerapporten inneheld ikkje faresonekart. Skredfarerapporten sitt undersøkte område, jf. fig.1, ser ikkje ut til å omfatte arealet frå plankartet som er klipt inn i oversendingsbrevet. Skredfarerapporten kan ikkje nyttast som dokumentasjon av skredfare for bustadbygging i planområdet.»

Plankonsulent gav i tilsvaret til NVE sitt brev 08.04.2025 om at det var feil skredfarevurdering som blei sendt til NVE og at det er vedlagt skredfarevurdering datert 11.05.2018 som vurderer planområdet som blir endra.

Sitat frå Sweco som har utarbeida rapporten:

«Vi gjør oppmerksom på at skredfarevurdering nr.1 er underlagt krav om Uavhengig kvalitetssikring (UKS), etter NVEs krav i [veilederen](#). Vi presiserer at vurderingen fra 2018 ikke er etter gjeldende veileder. Vi anser likevel faresonene som riktige, og en ny vurdering etter gjeldende veileder vil ikke endre faresonene».

Administrasjonen vurderer at NVE skal få komplett planforslag til høyring og offentlig ettersyn saman med skredfarevurderinga slik at dei skal få moglegheit til å uttale seg om den skal endrast til neste behandling av planen.

Vurdering av konsekvensutgreiing

Forskrift 21.juni 2017 nr. 854 om konsekvensutredninger § 4 gjev at «*Forslagstillar skal vurdere om planen eller tiltaket omfattes av §6, §7 eller §8.*»

Det er uttalt i veiledningsnotat frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet, at kommunen skal «*påse at bestemmelsene i forskriften følges*», jf. side 1 i notat datert 30.06.2017.

Planforslaget inneberer ikkje endringar av tiltak i vedlegg I eller II til KU- forskrifta. Vidare medfører endringa ikkje tiltak etter andre lover som oppgitt i § 7. Kommunedirektøren vurderer derfor at endringsforslaget ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing etter KU- forskrifta §§ 6-8.

Vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12

Kommunedirektøren kan ikkje sjå at naturen med si biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfald, samt økoprosessar i området vil kunne bli påverka av endringa. Området er allereie eit regulert område for bustadområde. Kommunedirektøren vurderer etter dette kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkeleg for å godkjenne oppstart og offentlig ettersyn av Detaljreguleringsplan for gnr. 66 bnr. 2 m.fl. 2 m.fl. Taushaugen, Søndre Drivenes etter forenkla prosess.

Vurdering etter plan- og bygningsloven § 12-14

Etter pbl. § 12-14 (2) kan kommunestyret delegerer mynde til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan dersom endringane «*i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikkje går utover hovuddrammene i planen, og heller ikkje berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder*».

Om endringa som er føreslege går utover hovuddramma i planen er ei konkret vurdering av om tiltaket eller endringa strir med planens overordna formål. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at endringane som er foreslått går utover hovuddrammene i planen, og vil ha liten til ingen påverknad for gjennomføring av planen og går heller ikkje utover omsynet til viktige natur- og friluftsområde.

Planforslaget kan etter kommunedirektøren sin vurdering handsamast etter plan- og bygningsloven § 12-14 (2) som forenkla prosess.

Kommunedirektøren si tilråding

I medhald av plan og bygningsloven §§12-10 og 12-14 , rår kommunedirektøren at utval for plan- og byggesaker vedtar å sende reguleringsendring av Detaljreguleringsplan for gnr. 66 bnr. 2 m.fl. 2 m.fl. Taushaugen, Søndre Drivenes etter forenkla prosess ut på kombinert oppstart og offentlig ettersyn, jf. kommunedirektøren sin tilråding i saka.

Vedlegg

- 1 Plankart_10042025
- 2 Planskildring_11042025
- 3 Føresegn_11042025
- 4 Føresegn_Endringar_11042025
- 5 VA-rammeplan_24022025
- 6 VA-plankart_03032025
- 7 Søknad om endring_11042025
- 8 Illustrasjonsplan_10042025
- 9 Utomhus Snitt_11032025
- 10 Skredfarevurdering_11052018
- 11 NVE_Uttale_Skredfarevurdering_24032025
- 12 Vegteikning C001_15012025
- 13 Vegteikning C002_15012025
- 14 Vegteikning C003_03032025
- 15 Vegteikning C004_15012025
- 16 Vegteikning D001_15012025
- 17 Vegteikning D002_15012025
- 18 Vegteikning D003_15012025
- 19 Vegteikning D004_13032025
- 20 Referat - Oppstartsmøte - Gbnr. 66/2 m.fl. - Drivenes, søndre - Endring av reguleringsplan etter ei forenkla prosess