



**HJELMELAND
KOMMUNE**

Sakspapir

Saksnr	Utval	Type	Dato
042/25	Formannskapet	PS	19.03.2025

Saksbehandlar	Arkiv	ArkivsakID
Ingunn Varanes-Meland	PlanID-202304, PlanNavn-Detaljregulering for Burmavegen, PlanType-35, K2-L13	23/1581

Burmavegen

Vedlegg:

Plankart 13.06.2024

111201.002_Kalkyle Utbedring Burmavegen inkl. OV 24.01.2025

111201.002_Kalkyle Utbedring Burmavegen inkl. VA 16.01.2025

111201.002_Kalkyle VVA Burmavegen 19.12.2024

200118-N01-A00

Forslag til vedtak

1. Det skal arbeidast vidare med reguleringsplan for Burmavegen der ein tek sikte på utviding av veg, etablering av fortau, løysingar for overvatn og VA fram til Burmavegen 53. For strekninga derifrå og nord til Flåtene planlegg ein for utbetring innanfor eksisterande vegbreidde samt etablering av nødvendige overvassløysingar og nødvendig utbetring av murar knytt til vegen. Planen vert utvida med naudsynt riggområde for oppgradering av murar iht vurdering i notat "Støttekonstruksjoner Burmavegen" (200118-N01-A00).
2. Hjelmeland kommune tek sikte på å løyse inn Burmavegen 15 (58/126) og Burmavegen 21 (58/129). Før endeleg vedtak av reguleringsplanen skal det undersøkast om ein kan få til ei betre vegteknisk løysing dersom ein ikkje treng tilpasse vegen til desse tomtene.
3. Kommunen skal vurdere ulike alternativ for omkøyringsveg i forbindelse med oppgradering av Burmavegen. Dette må sjåast i samanheng med reguleringsplan for Sæbø. Dersom omkøyring ikkje kan løysast innanfor reguleringsgrensene for Sæbø og/eller Burmavegen må arealbruken fastsetjast i kommuneplanens arealdel. Vidare prosess for begge reguleringsplanane, Burmavegen og Sæbø, må avvente til det er valgt løysing for omkøyring.

Hjelmeland, den 06.11.2024

Janne Johnsen
Kommunedirektør

Formannskapet 042/25

FSK - behandling:

Behandling:

Forslag til vedtak, foreslått av Gaute Hauge, Arbeiderpartiet
Reguleringsplan for Burmavegen, alt.3, kalkyle eks. Burmavegen inklusiv overvatn.

Endringsforslag, foreslått av Arthur Fjeldheim Egeland, Senterpartiet

1. Det skal arbeidast vidare med reguleringsplan for Burmavegen der ein tek sikte på utbedring av veg og

løysingar for overvatn og VA fram til Burmavegen 53. For strekninga derifrå og nord til Flåtene planlegg ein for utbetring innanfor eksisterande vegbreidde samt etablering av nødvendige overvassløysingar og nødvendig utbetring av murar knytt til vegen. Planen vert utvida med naudsynt riggområde for oppgradering av murar iht vurdering i notat "Støttekonstruksjoner Burmavegen" (200118-N01-A00).

Røysting:

Endringsforslag frå Hauge, AP: Forslaget vart trekt

Endringsforslag frå Egeland, (fellesforslag SP og AP): Vedtatt mot to stemmer (Halsne, KrF og Munthe, H)

Opprinneleg forslag: Falt (Halsne, KrF og Munthe, H stemte for)

FSK - vedtak:

1. Det skal arbeidast vidare med reguleringsplan for Burmavegen der ein tek sikte på utbedring av veg og

løysingar for overvatn og VA fram til Burmavegen 53. For strekninga derifrå og nord til Flåtene planlegg ein for utbetring innanfor eksisterande vegbreidde samt etablering av nødvendige overvassløysingar og nødvendig utbetring av murar knytt til vegen. Planen vert utvida med naudsynt riggområde for oppgradering av murar iht vurdering i notat "Støttekonstruksjoner Burmavegen" (200118-N01-A00).

Samandrag

Hjelmeland kommune har fått utarbeidd forslag til reguleringsplan for Burmavegen. I samband med høyring av planforslaget og vidare arbeid med planen viser det seg fleire problemstillingar som kommunen bør ta omsyn til, før ein arbeidar vidare mot endeleg plan. Utbetring av vegen er satt som rekkefølgekrav for alle dei planlagde utbyggingsområda langs vegen, som omfattar totalt om lag 200 nye bustadar. Vegløysing kan medføre behov for innløysing av enkelte tomter langs vegen. Det må uansett gjerast utbetringar ifht dagens veg, og for å realisere dette må ein finne løysing for omkøyring i anleggsfasen. Det må takast stilling til kva omfang av utbetring og oppgradering som er ynskjeleg, og forhold til kringliggande utbyggingsområde før ein går vidare med arbeid med reguleringsplanen.

Fakta

Bakgrunn for saka er det pågåande arbeidet med detaljregulering for Burmavegen. Head Energy AS har på vegne av kommunen utarbeidd planforslag og førebels teknisk plan for utviding av veg, etablering av fortau, løysingar for overvatn og for VA for Burmavegen. Planforslaget har vore på høyring, og i samband med høyringar har kommunen halde ope informasjonsmøte om saka. I samband med høyringa og møtet er det kome inn ei rekkje innspel frå bebuarar langs vegen som har belyst fleire problemstillingar ved planarbeidet som ein må få avklart før me går vidare med prosessen for å få endeleg vedtatt reguleringsplan. Dei løysingane ein vel i samband med denne planen kan legge føringar for vidare utvikling av areala langs Burmavegen. Oppgradering av Burmavegen kan også krevje tiltak på areal utanfor denne planen og utanfor rammene av dette prosjektet. Kommunedirektøren tilrår at Formannskapet tek stilling til nokre av desse problemstillingane før ein går vidare med arbeid med detaljreguleringa, for å sikre at resultatet av planarbeidet er i samsvar med slik kommunen ynskjer utviklinga av området.

HISTORIKK

Det som i dag er Burmavegen var i utgangspunktet ein kjerrevege som etterkvart har vorte utbetra for å vere køyrbar med bil, og som med tida er gjort diverse utbetringstiltak på. Vegen er smal med busetnad tett inntil vegen, særleg i sørleg del. Det er fleire støttemurar langs vegen som truleg ikkje er dimensjonert for den belastninga vegen vert utsett for i dag, og i alle høve ikkje belastninga som kjem dersom det skal byggast 200 nye bustadar langs vegen. Dei planlagde utbyggingsområda Hjelmeland Panorama og Sæbø Flåtene omfattar totalt om lag 200 nye bustadar som skal ha Burmavegen som tilkomst.

Det har vore arbeidd med planar for utbetring av Burmavegen over lang tid, truleg mykje lengre enn tidslinja nedanfor syner.

- 2001: Ligg inne store areal til bustadføre mål i kommuneplanen (Område som i dag er Hjelmeland Panorama, nordre del av Sæbø- Flåtene og planforslag Sæbø)
- 2003: Hjelmeland kommune vedtok oppstart av reguleringsarbeid for Burmavegen. Føremålet var: *"Sikra framtidsretta trafiksikkerhetmessige løysingar for eksisterande og planlagde bustadar langs traseen."* Planen vart vedtatt i desember 2004.
- 2006/2007: Arbeid med grunninnløyising og detaljprosjektering. Så stoppar det opp.
- 2011: Stort areal til tomter inn i kommuneplanen med krav om områdeplan (søndre del av områdeplan Sæbø - Flåtene). Det vart innhenta anbod for utbetring av Burmavegen.
- 2012: Hjelmeland panorama ferdig regulering juni 2012. September 2012 vedtek kommunestyret å forkaste anbod på 28mill eks mva på totalutbetring av Burmavegen.
- 2013: Kommunestyret vedtek utbetring av nokre murar og møteplassar.
- 2016: Områdeplan for Sæbø-Flåtene vedteken
- 2021: Oppstart av arbeid med reguleringsplan Sæbø (trinn 1 i områdeplan Sæbø - Flåtene)
- 2021: Kommunestyret bestiller utgreiing av kva utbetring av Burmavegen vil kosta
- 2023: Områdeplan for sentrum vedtatt. Rom for ca 100 nye bustadar. Omfattar også ny Vågabru

Arbeid med ny reguleringsplan for Burmavegen

- 03.05.2023 vart det vedtatt tiltaksforbod (bygge- og deleforbod) for eit område som dekkar Burmavegen og Nordbygda gjeldande fram til 01.07.2025.
- 31.08.2023 - Oppstartsmøte for reguleringsplan. Varsel om oppstart av planarbeid vart sendt ut i oktober.
- 05.06.2024 - Førstegangs handsaming av plan i AFU
- 24.06.2024 - Kunngjering av plan/offentleg ettersyn med ope informasjonsmøte i august.
- 01.09.2024 - Høyringsfrist for innspel/merknadar til planen

Head Energy AS har på vegne av kommunen utarbeidd utkast til reguleringsplan samt ein førebels teknisk plan for området. Dei har også levert tilstandsvurdering for støttekonstruksjonar langs vegen og kostnadskalkyle for ulike løysingar. I dette prosjektet er konsulentkostnaden så langt om lag 1,7 mill eks mva. Medberekna kommunale ressursar vil ein anslå at kostnaden ved prosjektet til no er om lag 2,5 mill.

Lovar, føresegner, rundskriv

Plan- og bygningslova med tilhøyrande føresegner

Økonomiske konsekvensar

Head Energy har på vegne av kommunen utarbeidd kostnadskalkyler for ulike omfang av oppgradering/utbetringar av Burmavegen. Alle prisar er med utgangspunkt i førebels tekniske planar og er basert på einheitsprisar haust 2023/vår 2024.

Totalpris for planlagd utviding av veg, overvasshandtering og VA løysing i samsvar med forslag til reguleringsplan kjem på 38,6 mill eks mva. Dersom ein ikkje utvidar vegen, men utbetrar eksisterande veg og etablerar ny VA løysing vil dette koste 30,6 mill eks mva. Om ein berre skal gjere den delen som er heilt naudsynt, altså utbetring av veg og overvassløysing, vil dette koste 20 mill eks mva.

I tillegg til desse kostnadane kjem kostnad med grunninnløysingar ved utviding av veg og kostnad ved omkøyning/andre mellombelse løysingar i anleggsperioden ved arbeid på vegen. Omkøyringsløysing er verken planlagd eller prissatt.

For å løyse rekkefølgjekrav som er satt for dei nye utbyggingsområda langs vegen må det også etablerast ny Vågabru. Både veg og bru ligg som føresetnad for utbyggingsområda i kommuneplanen. Det er planlagd ny bruløysing som del av områdeplan for sentrum, men denne er ikkje prosjektert eller kostnadsberekna.

Gjeldande planar, retningslinjer og vedtak

Gjeldande reguleringsplan for Burmavegen er frå 2004. Denne er både for gammal ifht innløysing av grunn og planlagd veg er ikkje iht dagens krav.

På vestsida av Burmavegen ligg Hjelmeland Panorama. Denne vart vedtatt i 2012. Ettersom utbygginga ikkje er starta opp og planen er meir enn 10 år gamal må den fornyast før det kan skje utbygging i medhald av denne planen. Fornyng av plan følgjer same prosess og krav som for vedtak av ny plan, og det kan då gjerast endringar og justeringar innanfor planen.

Aust for Burmavegen ligg områdeplan Sæbø - Flåtene. Denne vart vedtatt i 2016. Det er ikkje opna for utbygging direkte med heimel i områdeplanen, men er krav om detaljregulering for kvart delfelt. Forslag til detaljregulering for Sæbø bustadfelt vart lagt ut til offentleg ettersyn i slutten av 2022. Vidare prosess med denne planen er satt på vent i påvente av ny reguleringsplan for Burmavegen.

Rekkefølgjekrav for utbygging langs Burmavegen, jf. gjeldande kommuneplan:

Hjelmeland: Før det kan byggjast ut meir enn 15 bustader jf **R153 Områdeplan Sæbø** :

- skal kjøretilkomst over Vågabrua utbetrast, jf kommunestyrevedtak 58/18
- skal Burmavegen vere oppgradert/opparbeidd.

R153	58/1, 2	Områdeplan Sæbø-Flåtene	Ubebygd potensiale for 120-140 bustader. Krav om påfølgjande detaljreguleringsplan før utbygging.	Reguleringsplanen gjeld, med unntak av rekkefølgjekrav § 11 i kommuneplanen som overstyrer rekkefølgjeføresegn i R153
R136	58/2 9,30	Hjelmeland Panorama	Ubebygd potensiale for ca 55 bustader.	Reguleringsplanen gjeld. Rekkefølgjekrav ift infrastruktur gjeld, dvs Burmavegen skal vere ferdig utbygd og Vågabrua utbetra.

Rekkefølgjekrav for utbetring av Burmavegen har ligge i kommuneplanen sidan 2001.

Områdeplan Hjelmeland sentrum vart vedtatt i 2023. Planen grensar til planområde for Burmavegen. Denne planen gjev rom for om lag 100 nye bustadar og regulerar plassering av ny Vågabru.

Konsekvensar for naturmangfald, klima og miljø

Utviding og oppgradering av Burmavegen vil ha liten konsekvens for naturmangfald, då arealinngrepa i all hovudsak vil skje på areal som allereie er berørt. Det som vil ha betydning i klimasamanheng er kva utbygging ein legg opp til i områda langs vegen. Dersom næraste daglegvarebutikk vil vere på Sande vil avstanden ikkje innby til bilfri ferdsel for dei som buset seg i området. Avstanden frå ny avkøyrsløp til Sæbø bustadfelt og til daglegvarebutikken på Sande er 1,7 km og tar ifølgje google 23 minutt å gå.

Konsekvensar for landbruk/jordvern

Planforslaget for sjølve Burmavegen har begrensa betydning i forhold til jordvern. Det som derimot har større betydning for jordbruk og jordvern er dei planlagde bustadområda langs vegen, som er avhengig av at vegen vert oppgradert. Det er relevant å sjå dette i samanheng når ein vel kva løysing ein vil gå vidare med for Burmavegen.

Totalt er over 100 daa landbruksjord langs Burmavegen planlagd omdisponert til bustad.

Størsteparten av dette arealet er fulldyrka jord.

Konsekvensar for barn, unge, eldre, folkehelse og menneske med nedsett funksjonsevne

Etablering av fortau langs Burmavegen vil bidra til tryggare ferdsle både for skuleborn og andre som ferdast langs vegen.

Vurdering av universell utforming

Terrengtilhøva gjer at det ikkje er mogleg å tilfredsstille krav til universell utforming for fortau langs vegen.

Innkomne uttalar

Det er kome ein del uttalar til planarbeidet. Det dreier seg i hovudsak om:

- Spørsmål knytt til endring og erstating av innkøyrsla og parkering langs vegen
- Tilstand på eksisterande veg og tilhøyrande murar
- Bekymringar for overvatn
- Arealbruk med beslag av hagar og landbruksareal

Vurdering og konklusjon

Problemstillinga rundt Burmavegen er samansett. Det er planlagd store utbyggingsområder som har vorte til ved planprosessar over lang tid. Utbygging i desse område kan ikkje realiserast før både Burmavegen og Vågabrua er utbetra. Føresetnadar og fokus for arealdisponering har imidlertid endra seg, slik at den planlagde nedbygginga av jordbruksareal som desse utbyggingsprosjekta medfører er meir konfliktfylt no enn då desse områda vart godkjend. Det er også ein forventning at kommunane gjennom "planvask" skal frigje jordbruksareal som ikkje er utbygd - ei vurdering som vil kome i

prosessen med kommuneplanens arealdel også for Hjelmeland. I tillegg til dette så har det skjedd endringer i sentrumsdynamikk og tomteutvikling for Hjelmeland. Ved etablering av ny daglegvarebutikk på Puntsnes vil bustadområda langs Burmavegen ikkje ha same nærleik til daglegvare som ein tidlegare har sett for deg. I eit transportperspektiv vil tomter her ikkje gje same moglegheit for bilfri ferdsel som ein gjerne hadde sett for seg. I tillegg er det no kome nye utbyggingsområder m.a. i områdeplan for Hjelmeland sentrum som gjev rom for om lag 100 nye bustadar.

I kommuneplanens samfunnsdel som no er på høyring er det i arealstrategien lagt føringar som skal gjelde både for nye utbyggingsområder, men også ved vurdering av kor vidt ein skal gjere om områder som allereie ligg i kommuneplanen. Relevante punkt i den samanheng:

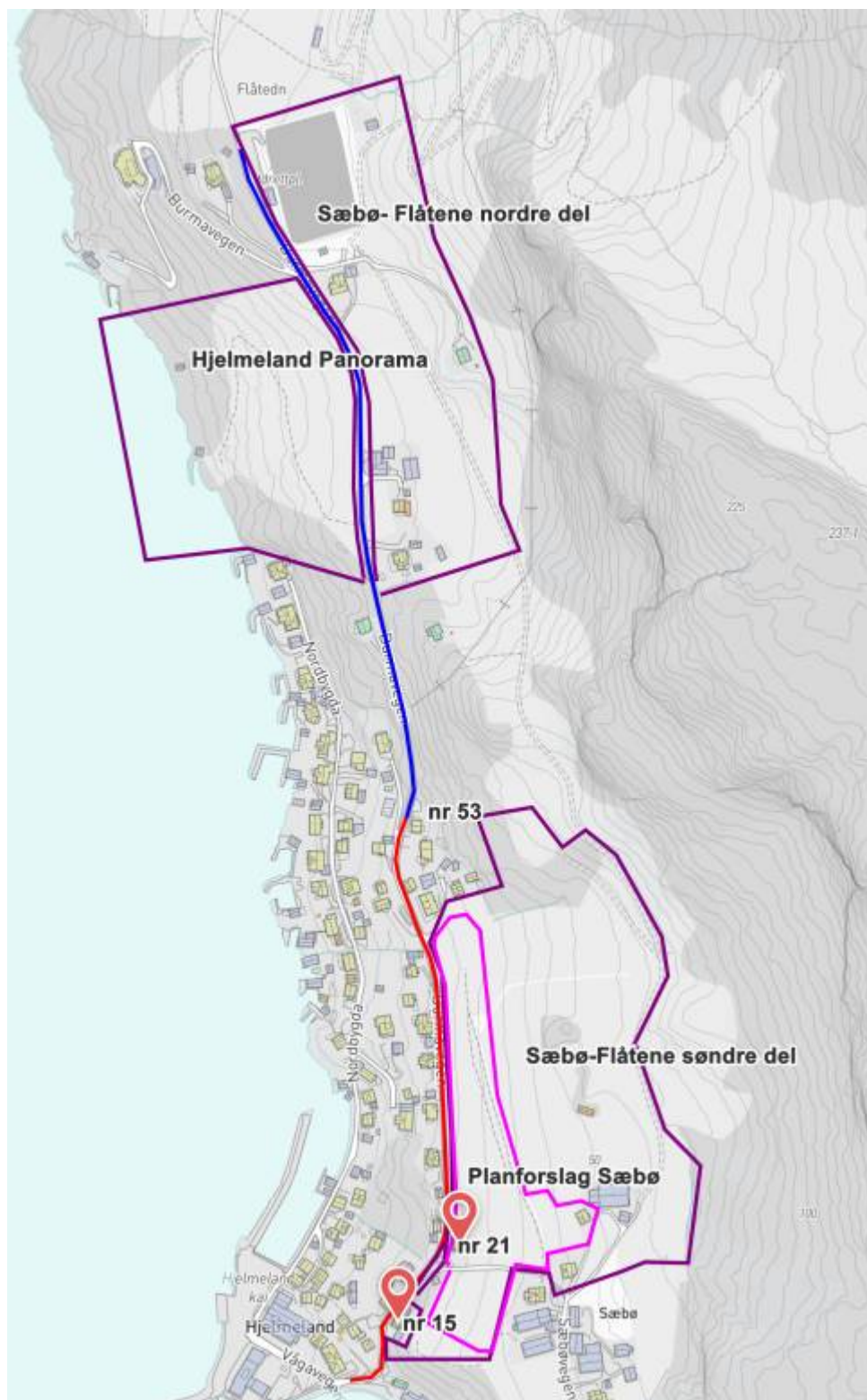
- Me skal vurdere eksisterande bustadreserve i forhold til gjeldande folketal og forventa utvikling i den aktuelle bygda, dvs. meir samsvar mellom reserve og behov.
- Me skal sikra eit levedyktig landbruk, som tek vare på verdiskaping og kulturlandskap, gjennom ei streng forvaltning av jordvernet
- Me skal nå dei nasjonale måla om redusert omdisponering av dyrka/ dyrkbar mark (...)

Det er altså relevant å allereie i denne saka stille spørsmål ved om kommunen ynskjer og treng den bustadreserven som ligg langs Burmavegen, eller om ein ved vidare planlegging skal sjå bort frå heile eller delar av desse områda. Sjølv om sjølve avgjerda om dette må skje i samband med vedtak av kommuneplanens arealdel, vil utfallet av denne saka kunne legge føringar for utbyggingsområda. Dersom ein no vedtar å *ikkje* utvida Burmavegen vil ein i praksis sei nei til vidare bustadbygging for området.

Dersom ein vel å sjå bort frå planlagd utbygging og den potensielle trafikkauka, så må det likevel gjerast tiltak for Burmavegen. Tilstand på veg og murar er ikkje god nok til dagens bruk, vegen er stadvis smal og uoversikleg og det er ikkje tilstrekkeleg trygge gangløysingar for dagens bebuarar. I tillegg er det store problem med overvatn, og det er ikkje tilstrekkeleg kapasitet for brannvatn. Desse utfordringane kan ikkje løysast med den gamle reguleringsplanen som gjeld i dag, så det er med andre ord uansett behov for ein nye reguleringsplan for vegen.

Bebuarane langs Burmavegen har over lengre tid levd med uvisse om kva som vil skje med vegen. Uvisse knyt seg ikkje berre til vegstandard, men for enkelte vil utviding av vegen bety at store delar av eigedommen vert beslaglagd. For andre er det utfordringar med overvatn, som dei ikkje kan løyse sjølv, som legg føringar for utnytting av eiga tomt og verdi på eigedommen. Også for utbyggerar i dei planlagde bustadområda langs vegen er det av stor betydning å få svar på kva som skal gjerast med vegen, då desse er avhengig av utbetring av vegen før utbygging kan skje. Det er langt ned store ressursar i planlegging av desse areala. Utbyggerane har over lang tid venta på avklaring i forhold til rekkefølgekrav for utbygging av desse bustadområda. Det er derfor på høg tid at kommunen tek stilling til vidare framtid for Burmavegen og områda rundt.

Kartutsnittet nedanfor syner omriss av dei ulike utbyggingsområda (lilla), område for foreslått reguleringsplan for Sæbø (rosa), plassering av eigedommane for Burmavegen 15 og 21 (raud nål), strekning der kommunedirektøren tilrår utviding med fortau (raud linje) og der kommunedirektør tilrår å behalde dagens vegbreidd (blå linje).



Omfang av utbetring for Burmavegen

Det første ein må ta stilling til er kor omfattande utbetring kommunen ynskjer å gjere. Det som *må* gjerast per i dag er ei oppgradering av vegen, som omfattar utbetring av murar langs vegen, og etablering av overvassløysing. Dette arbeidet er kostnadsberekna til 20 mill. Det vil imidlertid vere fornuftig å samtidig oppgradere VA løysingane for området. Då vil ein få ein estimert kostnad på 30,6 mill. Dersom ein skal ha ei god vegløyseing for dagens bebuarar, og samtidig opne for vidare utvikling av området må vegen også utvidast og det må etablerast fortau. Dette er berekna til å koste 38,6 mill + ev kostnad ved innløyseing av grunn. Kommunedirektøren tilrår at ein arbeidar vidare med utviding

av veg med fortau og løysing for VA og overvatn, og legg i vidare vurdering til grunn at ein vel den løysinga der ikkje anna er presisert.

Strekning for fortau

I lys av vurdering av naudsynt tomterreserve og spørsmål om omdisponering av landbruksareal så bør kommunen ta stilling til om det er eit reelt behov for å utvida vegen heilt til Flåtene, eller om ein skal etablere gangveg på den strekninga der det i dag er tettbygd og ta omsyn til eksisterande bygningar og landbruksdrift på det nordlegaste strekket. Dersom ein ikkje ser for seg utbygging av Panorama og bustadfelt på Flåtene vil det ikkje vere behov for denne utvidinga då dette området då vil ha begrensa trafikk. Den planlagde utvidinga medfører også utfordringar for gardsdrift på eigedom 58/29, noko ein unngår om ein anten lar vere å utvide vegen eller legg utvidinga til vestsida av vegen. Ei ev. utviding på vestsida vil imidlertid kome i konflikt med planlagde tomter på Panorama. Kommunedirektøren tilrår at ein regulerar utvida veg med fortau fram til Burmavegen 53. Derifrå og nord til Flåtene regulerar ein veg med dagens vegbreidde samt naudsynt riggareal og område for overvasshandtering. Då får ein etablert trygge gangtilhøve for dei områda som er tettbygd per i dag, og samtidig etablert naudsynt vegløyse ifht den sørlege delen av Sæbø - Flåten. Ein får også sikra areal til overvasshandtering for å løyse dei utfordringane som i dag er m.a. i nordenden av Nordbygda. I tillegg unngår ein inngrep i freda kulturminne og ein del fjellsprenging. Ved ein eventuell utbygging av nordleg del av Sæbø - Flåtene og/eller Hjelmeland Panorma må utviding av resterande del av Burmavegen vurderast.

Innløyse av tomter

Burmavegen 15 og 21 er dei to nedste tomtene på austsida av Burmavegen. Det har vist seg krevjande å få til ei god vegløyse samtidig som ein opprettheld ei ok tomte- og tilkomstløyse for desse tomtene. Den løysinga som er foreslått i utkast til reguleringsplan er ikkje god for desse tomtene, særleg ikkje for nr 15. Samtidig så er det ikkje mogleg å skyve utviding av vegen lengre vest då ein der kjem i konflikt med andre bustadar, og plasseringa gjer det ikkje tilrådeleg med ei innsnevring av vegen. Kommunedirektøren tilrår at kommunen tek sikte på å løyse inn desse tomtene, og ser på om det kan regulerast betre vegtekniske løysingar når om ein ikkje tek omsyn til denne bebyggelsen.

Mellombels omkøyingsveg

Uavhengig av om vegen skal utvidast eller ikkje må det gjerast såpass omfattande arbeid med vegen at ein vil ha behov for ei mellombels omkøyingsløyse. Det vil opne seg fleire moglegheit for etablering av omkøyse dersom ein legg til grunn at utbygging av Sæbø skal realiserast. Kommunedirektøren tilrår at det vert gjort ei utgreiing av mogleg omkøyingsløyse og at dersom den løysinga ein vel omfattar areal utanfor reguleringsplanane Burmavegen og Sæbø må arealbruken innarbeidas i kommuneplanens arealdel når denne skal rullerast. Oppgåva med å finne løysing for omkøyse vert lagt tilbake til prosjektet for Burmavegen. Ein kan ikkje gå vidare med reguleringsprosess for verken Burmavegen eller Sæbø før det er funne løysing for omkøyse. Den valgte løysinga må innarbeidast i reguleringsplanen der det er aktuelt. Dersom omkøyse må leggest over areal utanfor desse planområda må arealbruken innarbeidast i kommuneplanens arealdel.