Stærk.

Planbeskrivelse

Forslag til detaljreguleringsplan for Tjennheia, del av gnr. 36 bnr. 4, 10 og 15 m.fl.

Vegårshei kommune

Planbeskrivelse
Forslag til detaljreguleringsplan for Tjennheia, del av gnr. 36 bnr. 4, 10 og 15 m.fl. i Vegårshei kommune

Dato	Prosjektnummer	Gradering
02.01.2020	181600	Åpen

Oppdragsgiver	Oppdragsgivers representant
Fagbo Prosjekt AS	Kennet Hagane

2	20.04.2020	Revisjon av tekst etter høring	Ellen M. L. Sines	Erling I. Aas
1	14.01.2020	Revisjon av tekst jf. vedtak i PS-sak 20/1 14.01.20	Turid H. Korshavn	Erling I. Aas
0	02.01.2020	Utarbeidelse av planbeskrivelse	Ellen M. L. Sines og Erling I. Aas	Turid H. Korshavn
Rev.	**Dato**	**Beskrivelse**	**Utarbeidet av**	**Kontrollert av**

Stærk & Co as, Havnegt. 1, 4836 Arendal Tlf 37 00 57 50 www.staerk.no Org.nr.983 944 655 MVA

Innholdsfortegnelse

Innhold

1. Bakgrunn 5
2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet 5
3. Gjeldende planstatus og overordnede føringer 6
3.1 Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer 6
3.1.1 Nasjonale mål 6
3.1.2 Lover 6
3.1.3 Forskrift om konsekvensutredning 6
3.1.4 Statlig planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging 6
3.1.5 Rikspolitisk retningslinje for barn og unge i planleggingen 6
3.1.6 Universell utforming 6
3.1.7 Kommuneplan og reguleringsplaner 7
4. Planprosess og medvirkning 8
4.1 Oppstartsmøte 8
4.1.1 Referat fra oppstartsmøte med kommunen 8
4.2 Varsel om oppstart av planarbeid 8
4.3 Medvirkning 8
5. Innkomne merknader med kommentarer 9
6. Planforslaget 12
6.1 Generelt 12
6.2 Planavgrensning 12
6.3 Arealbruk 14
6.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen: 15
6.4.1 Bebyggelse og anlegg 15
6.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 16
6.4.3 Grønnstruktur 17
6.4.4 LNF-områder 17
6.4.5 Hensynsoner 17
6.4.6 Bestemmelsesområde, *BO#1* 17
7. Vurderinger og konsekvenser av planen 18
7.1 Avvik 18
7.2 Landskapsbilde 23
7.3 Nærmiljø og friluftsliv, herunder hensynet til barn og unge, universell utforming og miljøkonsekvenser 24

7.3.1 Nærmiljø ... 24
7.3.2 Barn og unges interesser ... 25
7.3.3 Universell tilgjengelighet ... 25
7.3.4 Miljøkonsekvenser (støy, støv) ... 25
7.4 Kulturminne og kulturmiljø (i sjø og på land) ... 26
7.5 Naturmiljø - biologisk mangfold ... 26
7.6 Naturressurser ... 27
7.6.1 Geologiske ressurser ... 27
7.6.2 Jord og skogbruk ... 28
7.6.3 Vannressurser ... 29
7.7 Transport, trafikkavvikling, trafikksikkerhet og trygg skolevei ... 29
7.8 Flom, overvannshåndtering ... 31
7.9 Klima og energiplanlegging ... 31
7.10 Folkehelse ... 31
7.9 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) ... 31
7.9.1 Naturgitte risikoforhold ... 32
7.9.2 Menneskeskapte risikoforhold ... 32
8. Gjennomføring av planforslaget og økonomiske konsekvenser for kommunen ... 32
9. Forslagsstillers vurdering av planforslaget ... 32
10. Vedlegg ... 33

1. Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg og bygninger, herunder adkomst. Det vil bli utarbeidet planer for vann, avløp og strømforsyning i området.

Forslagstiller er Fagbo Prosjekt AS. Stærk & Co AS. er ansvarlig for planleggingen.

2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet er på ca. 140 daa og omfatter deler av eiendommene gnr/bnr 36/ 4, 10 og 15, samt 42/249. Eiendommen ligger 5 – 900 meter øst for Myra sentrum.

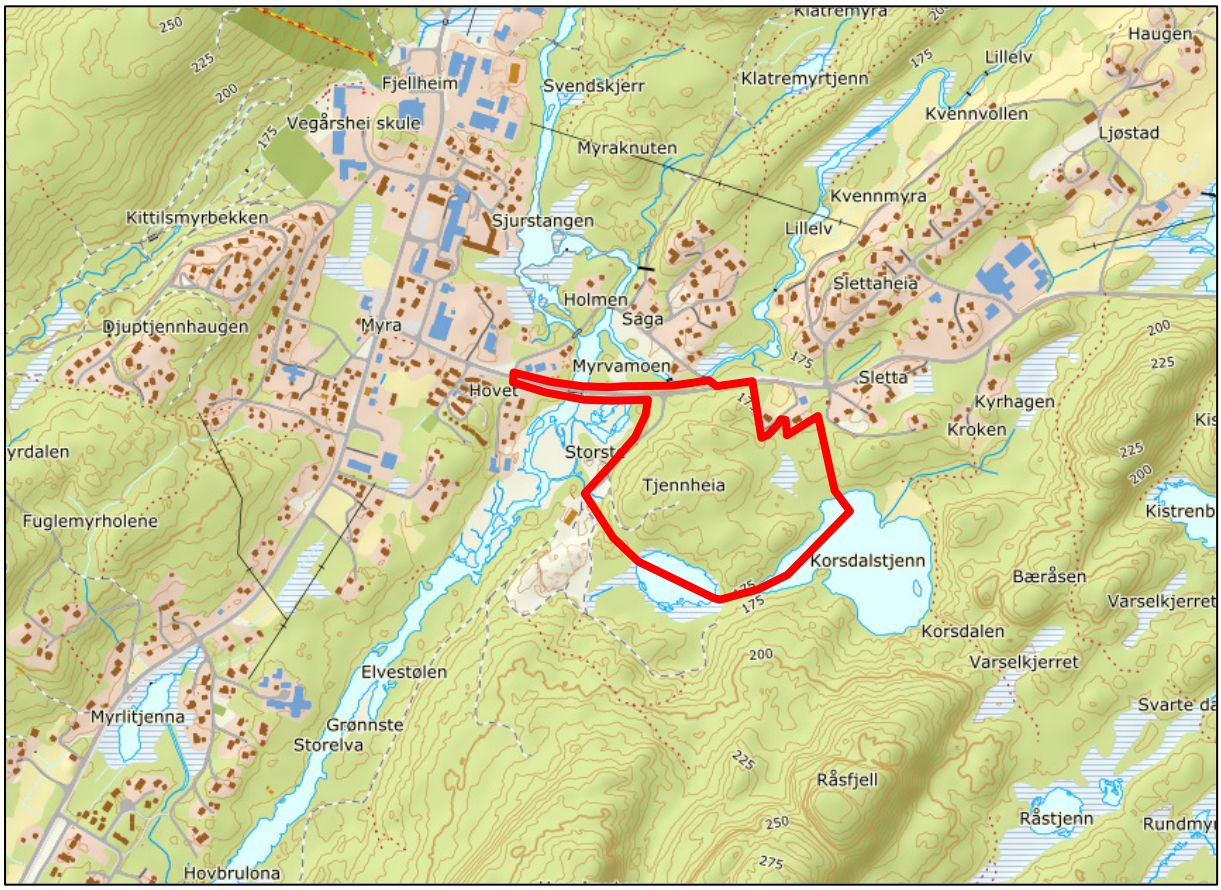


Fig 1 Planområdets beliggenhet er vist med rød strek.

Planområdet danner et platå i terrenget med skråninger i sørøstlig, sørvestlig, nordvestlig og nordlig retning. Terrenget stiger fra kote 165 til høyeste kolle på kote 189. Det er flere lokale koller og flate partier innenfor planområdet, hvor terrenget i den høyeste delen ligger mellom kote 180 og 186. Det er svært gode solforhold i området.

Området avgrenses mellom Storelva i vest, FV416 i nord, grustaket til Nilsen Maskin AS og Nedre Korsdalstjenn i sør og Øvre Korsdalstjenn og gnr. 36, bnr. 22, 73, 77 og 194 i øst. Se fig. 1 for lokalisering. I tillegg omfatter planområdet et område til fortau langs nordsiden av fylkesveien fra innkjøring til Sagaveien i øst til innkjøring til Sagaveien i vest.

3. Gjeldende planstatus og overordnede føringer

3.1 Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer

3.1.1 Nasjonale mål

Overordnete politiske mål omtalt i stortingsmeldinger, handlingsplaner, direktiver og konvensjoner skal legges til grunn ved planleggingen. Dette gjelder blant annet mål om redusert klimautslipp, redusert transportbehov, estetiske hensyn til landskapet, muligheter for friluftsliv for alle, sikring av biologisk mangfold, sikring av et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer, redusert omdisponering av de mest verdifulle jordbruksressursene, tilgjengelighet for alle m.v.

3.1.2 Lover

I tillegg til plan- og bygningsloven (pbl) vil planforslaget måtte forholde seg til en rekke sektorlover (eks naturvernloven og kulturminneloven) som har bestemmelser om disponering av arealer og naturressurser. Planforslaget er vurdert i henhold til de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

3.1.3 Forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i samsvar med forskrift om konsekvensutredning (KU), av 01.07.2017. I oppstartsmøtet ble det ansett at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter pbl § 12-3 tredje ledd, jf § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

3.1.4 Statlig planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer.

Målet er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

3.1.5 Rikspolitisk retningslinje for barn og unge i planleggingen

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen er å:

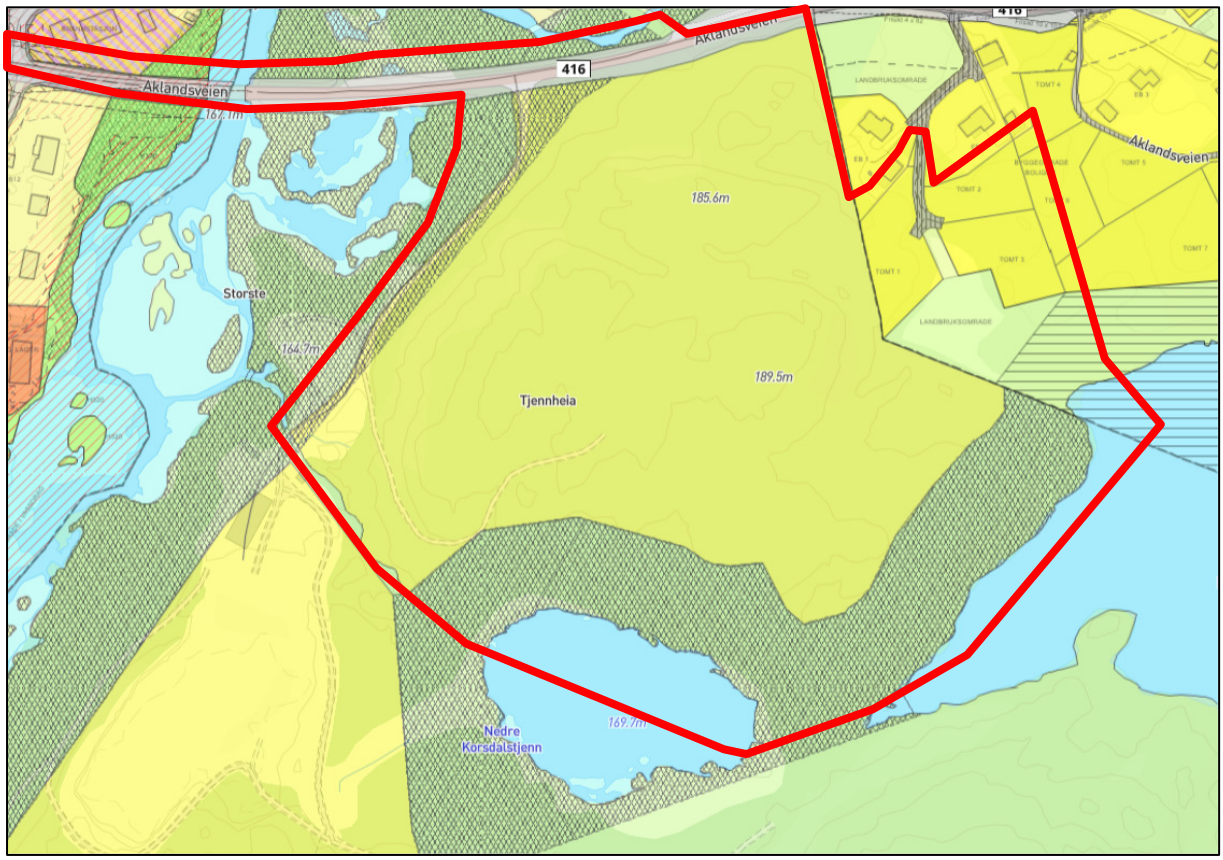
- Synliggjøre og styrke barn- og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan og bygningsloven.
- Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

3.1.6 Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen til plan- og bygningsloven av 2008. Prinsippet er at universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. I teknisk forskrift til plan- og bygningsloven og veileder til teknisk forskrift er krav og løsninger nærmere nedfelt og beskrevet. Universell utforming er videre innarbeidet i bl. a diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, friluftsloven og lov om offentlige anskaffelser.

3.1.7 Kommuneplan og reguleringsplaner

- Kommuneplanens arealdel gjelder for perioden 2019-2031. Denne ble vedtatt i kommunestyret den 05.11.2019. Området er avsatt til boligformål og LNFR rundt Korsdalstjennene, Storelva og Lillelv, hvor det og er lagt inn restriksjonsområde Byggeforbud langs vassdrag. Se fig. 2.



Figur 2 Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2019-2031 og gjeldende reguleringsplan (nordøst). Planområdet er vist med rød strek.

I bestemmelsene til kommuneplanen er det krav om fremføring av vei, vann, avløp, strøm og annen infrastruktur før utbygging av boliger kan finne sted. Det er videre krav om at alle boring, sprenging og knusing i tilgrensende massetaksområde skal være avsluttet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til bolig.

I retningslinjer til kommuneplanen er det krevd at brygger skal vises i reguleringsplan for at det skal bli gitt tillatelse til slike. Det sies videre noe om forholdet og holdningen til de ulike forvaltningsklassene ved verna vassdrag.

Forholdet til reguleringsplaner:

- En del av planområdet inngår i reguleringsplan for Ljøstad alt. 1, PlanId 2008012R, vedtatt 16.09.2008. Arealene her er regulert til Byggeområde for for 3 boligtomter, landbruksområde og friluftsområde på land og i vann. Se figur 2.
- En liten del av planområdet overlapper reguleringsplan for Sentrum, PlanId 2011032R, vedtatt 22.06.2011, sist revidert 11.02.2020, PS 20/4. Arealene her er regulert til samferdselsformål og bolig/forretning, kontor. Se figur 2.

4. Planprosess og medvirkning

4.1 Oppstartsmøte

Det ble sendt inn planinitiativ og holdt oppstartsmøte 24.01.2019. Referat fra oppstartsmøte foreligger, og er vedlagt plandokumentene. I tillegg gjengis de viktigste punktene i kap. 4.1.1.

4.1.1 Referat fra oppstartsmøte med kommunen

- Varslet planarbeid er i hovedsak i samsvar med kommuneplanen, unntatt noen mindre avvik (mot storelva).
- Viser til at kommunen har hatt kontakt med Statens vegvesen ang. adkomst til det nye boligfeltet og GS-veg/fortausløsning. Utfordringer med plassering av adkomst mhp. sikt og bratt terreng og å finne en god GS-veg løsning. Aktuelle tiltak er fartshump, nedsatt hastighet, gangfelt osv.
- Boligområdet grenser mot områder som har betydelige (sentrumsnære) friluftsverdier. Viktig at dette ivaretas i planlegging av boligfeltet. Ved å benytte og ta hensyn til disse verdiene, øker også boligfeltets attraktivitet. Dette gjelder blant annet:
  - Tilgjengelighet/framkommelighet av tursti opp mot Råsfjell
  - Tilgjengelighet til og rundt Øvre og Nedre Korsdalstjenna for allmenheten
  - Unngå privatisering av friluftsområder / strandsone ved Storelva og rundt tjennene
  - Vurdere muligheter for en felles oppholdsplass / aktivitetsområde (som ble foreslått av planleggende firma)

- Kommunen og utbygger skal avtalefeste hvordan utbygging av VA nettet skal skje med tanke på kommunal overtakelse. Videre med tanke på utbygging av veibelysning og fiber. Utbygger har kontakt med Agder Energi.

- Det er ikke ønskelig med boligbebyggelse i nærheten av masseuttak i drift.

- Kommunen anbefaler å ta med miljøhensyn i planlegging: for eks. tilrettelegge for at det er mulig med lading av el-bil ved hver bolig, miljøvennlige boliger osv.

- Støy fra fylkesveien skal vurderes i planprosessen.

4.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Planarbeidet ble kunngjort igangsatt 25.02.2019 ved brev til offentlige instanser og berørte privatpersoner og kunngjort ved annonse i Tvedestrandsposten. I tillegg ble kunngjøringen lagt ut på Vegårshei kommunes hjemmeside og Facebookside og Stærk & Co sin hjemmeside. Frist for innspill ble satt til 03.04.2019. Ett av innspillene til varselet kom fra nabo i øst (bnr. 4) som ønsket å være med i planarbeidet da hans tomter i godkjent reguleringsplan med fordel kan få adkomst fra planområdet her. Underveis i planprosessen ble det klart at en nabo ønsker å delta i planarbeidet og at det må reguleres en løsning for myke trafikanter langs fylkesveien. I denne forbindelse er det sendt ut 2 tilleggsvarsel 29.11.2019, og 19.03.2020. Frist for innspill var 13.12.2019 og 03.04.2020. Endret planforslag med fortau langs fylkesveien til sentrum ble sendt på begrenset høring 08.04.2020, med uttalefrist 28.04.2020. Se vedlegg 8.

4.3 Medvirkning

Det er ikke tatt initiativ til folkemøter eller med diverse brukergrupper/råd (eks. Eldreråd, Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, Ungdomsråd) ut over at disse ble varslet ved kunngjøringen. En har vurdert at planforslaget ikke medfører konsekvenser for disse gruppene, og det fremkommer ingen spesielle problemstillinger knyttet til disse gruppene. Barn- og unges interesser er beskrevet og en konkluderer med at deres interesser er godt

ivaretatt i planforslaget, og i forhold til tema som adgang til nære oppholds/lekeområder og friluftsområder.

5. Innkomne merknader med kommentarer

Det kom inn 7 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid, hvorav 2 private (nabo og Agder Energi Nett) og 5 fra offentlige instanser (Aust-Agder Fylkeskommune, Fylkesmannen i Agder, NVE, RTA og Statens Vegvesen). Til tilleggsvarselet 29.11.2019 kom det inn merknader fra 4 parter. 1 privat (nabo) og 3 offentlige (Fylkesmannen, fylkeskommunen og landbrukssjefen i kommunen). Til tilleggsvarselet 19.03.2020 kom det inn merknader fra 4 parter (Fylkesmannen, fylkeskommunen, Statens vegvesen og NVE)

Innspillene refereres og kommenteres kort nedenfor:

Agder Fylkeskommune, plan og kulturminnevern, datert 24.04.2019, 13.12.2019 og 02.04.2020

- Viser til aktsomhets plikten som følger av kulturminneloven § 8. Planområdet ble befart av arkeolog 25.06.2019, og kravet om arkeologiske registreringer i planområdet er frafalt (e-post datert 27.06.2019).
- Viktige hensyn er landskap og estetikk, barn og unge, universell utforming, muligheter for tur- og grøntområder, og hvordan bebyggelse og inngrep i forhold til øvre og nedre Korsdalstjenn.
- Tilleggsvarselet berører verna vassdrag. Verneverdiene må ivaretas. Om Lillelv berøres av tiltak må det vurderes om det krever søknad om tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Det må tilrettelegges for en løsning som gjør at tiltaket ikke kommer i strid med forskrift om fysiske tiltak i vassdrag: §1 a) *fysiske tiltak som medfører eller kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk eller andre ferskvannsorganismer*.
- Seksjon for kulturminnevern har varslet registrering i saken, og vil ta utvidelsen av området med i denne vurderingen. Befaring og oversendelse av kostnadsoverslag vil bli oversendt i 2020.
- Langs fortauet må det reguleres et midlertidig anleggsbelte.

Kommentar:
Tas til etterretning, men vi vil bemerke at krav om registreringer ble frafalt i e-post datert 27.06.2019).

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, datert 03.10.2018, 15.12.2019 og 23.03.2020

1. Understreker at byggeforbudet langs vassdrag, slik det fremgår av kommuneplanen, må overholdes ved regulering av boligområdet.
2. Det er også viktig at man ved planlegging av boliger og veier, sikrer en god adkomst til bakenforliggende arealer, både med tanke på turveier/stier og med tanke på tilgang til skogressursene.
3. Etterspør opplysninger om virksomheten i grustaket til Nilsen Maskin AS. Forventer at temaet bli omtalt/avklart i det videre planarbeidet.
4. Trygg skolevei skal belyses i planarbeidet.
5. Temaer som klima- og energiplanlegging, folkehelse, støy, luftkvalitet, landskapsestetikk, universell utforming, oppvekstsvilkår, ROS- analyse, naturmangfoldloven, vannforskriften, må gjøres rede for i det videre planarbeidet.

6. Minner om Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag hvor det i § 1 første ledd oppstilles et generelt forbud mot å sette i verk visse tiltak, uten tillatelse fra Fylkesmannen eller Fylkeskommunen. I dette tilfellet er det snakk om tiltak i eller langs med et vassdrag som fører ål, og søknaden skal da sendes Fylkesmannen.
7. Vegårvassdraget ble verna i 1986, og grunnlaget for vernet omfatter både spesielle landskapsformer, botanikk, fauna, kulturverdier og friluftsliv. Vi forventer at det foretas vurderinger av planforslagets påvirkning på vassdraget med bakgrunn i vernegrunnlaget.
8. Byggeforbudssonen slik den fremkommer i kommuneplanen må overholdes i reguleringsplanen. Viser til registrert naturtype og at foreslått ny plangrense ser ut til å berøre denne. Videre at naturtypen kan bidra til naturlig flomdemping og at det er betenkelig å legge adkomstvei til boligområde nært et meandrerende elveparti. Ber om at det foretas en grundig vurdering av foreslått plassering av adkomstvei (ROS, Planretningslinje klimatilpasning).
9. Areal på 36/4 regulert til landbruksformål blir forventet regulert til landbruk i ny reguleringsplan. Det bes om en særskilt beskrivelse, utredning og vurdering av landbruksinteressene i området.
10. Den delen av gnr/bnr 36/4 som innlemmes i planområdet er regulert til «Spesialområde – friluftsområde, på land og i vassdrag». Tilsvarende som nevnt over for landbruksformål, forventer vi at areal regulert som friluftsområde i utgangspunktet opprettholdes som sådan, samt at det foretas en særskilt beskrivelse, utredning og vurdering av friluftsinteressene i området.

Kommentar:

1. Forholdet til byggeforbudet langs vassdrag, omtales nærmere under kapittel 7 - vurderinger og konsekvenser av planforslaget. Det foreslås tiltak i byggeforbudssonen til Stortelva, Lillelv og Korsdalstjennene.
2. Det er tatt høyde for at det i framtiden kan komme nye boligområder sør for Tjennheia, stiforbindelser til utmark, og landbruksinteresser ved planlegging av vei- og stisystemer.
3. Massetaket på sørsiden av planområdet er under avvikling. I kommuneplanen og i reguleringsplanen er det medtatt bestemmelser som innebærer at den spesielt støyende og farlige aktiviteten skal være opphørt før man kan flytte inn i første bolig. Det er kun tillatt å kjøre ut foredlede masser i en bestemt periode etter at boligbygging er påbegynt.
4. Trygg skolevei er omtalt i kapittel 7 om trafikk og transportavvikling.
5. Temaene omtales i egne kapitler.
6. Søknad med beskrivelse av konsekvenser og løsninger vil bli sendt berørte myndigheter.
7. Vegårshei kommune har vurdert kriteriene som lå til grunn for vernet da de plasserte dette området i forvaltningsklasser (1). Det ble da sagt at friluftsliv er det som gjør seg spesielt gjeldende her siden det ligger så nært sentrum, og området er sterkt påvirket av menneskelig aktivitet.
8. Naturtypen er dannet dels naturlig før fylkesveien ble bygd og dels pga. uttak av masser slutten av 1960 tallet og 1970 tallet – før det ble bygd fylkesvei (se Norge i bilder anno 1970).
9. Landbruksområdet består av vassjuk mark/myr. Et område her ble dyrket/slått til utpå 1970 tallet, men har ikke slike kvaliteter i dag eller potensiale for dette. Se kap. 7.6.1.
10. Se kap. 7.1.

RTA, datert 04.03.2019

1. Det er viktig at veier er tilpasset renovasjonskjøretøy med tanke på bredde, stigning, kurvatur og snuplasser.

2. Området for frittliggende småhusbebyggelse må utformes slik at hver enkelt boenhet har sitt eget renovasjonsutstyr.
3. For eventuelle områder for konsentrert småhusbebyggelse må det vurderes om det er riktig å avsette felles områder for renovasjon.

Kommentar:
Tas til etterretning.

NVE, datert 02.04.2019 og 01.04.2020

1. NVE gjør oppmerksom på at området ligger i aktsomhetsområde for flom og ber om at flomfare må utredes i tråd med sikkerhetskravene i TEK 17.

Kommentar:
Flomfaren er utredet av Sweco AS på oppdrag fra Vegårshei kommune, rapport 16208001-1, februar 2016.

Statens Vegvesen, 02.02.2018 og 31.03.2020

1. Fylkesvei 416 er omkjøringsvei for E18.
2. Byggegrenser langs fylkesveg 416 må tas hensyn til når det gjelder bebyggelse, parkeringsplasser og fyllinger/skjæringer. Avvik må vurderes og begrunnes.
3. Utforming av kryss ved fylkesvegen, må følge vegnormen for utforming av kryss/avkjørsel og siktkrav.
4. Trygg skolevei må ivaretas i planforslaget. Det må legges vekt på trafikksikkerhet for barn- og unge.
5. Minner om fare for ulykker i kryss i anleggsfasen og mulig avbøtende tiltak.

Kommentar:
Tas til orientering. Forholdene vurderes og omtales i den videre planomtalen.

Agder Energi, Nett, 10.04.2019
Det må påregnes å etablere ny nettstasjon samt nytt HS-nettanlegg for å få forsynt området da AE ikke har nettanlegg i området i dag. I god tid før utbyggingen må det avklares hvordan planområdet skal forsynes med elektrisk.

Kommentar:
Tas til etterretning.

Vegårshei kommune, Landbruksrådgiveren, e-post datert 03.12.2019

- Utvidet planområde berører noe dyrkbar mark (ca. 3 dekar) på gnr 36 bnr 4. Landbruksrådgiver vurderer det dit hen at det dyrkbare arealet er relativt lite, det vil kreves betydelige dreneringstiltak for å nydyrke arealet og det kommer til å bli svært inneklemt mellom boliger i nord, øst og vest og kan således gi driftsutfordringer for evt. jordbruksdrift. Selv om det aktuelle dyrkbare arealet på gnr 36 bnr 4 på lang sikt kan dyrkes opp, vurderer landbruksrådgiver det dit hen at jordvernhensynet i denne saken ikke kan tillegges avgjørende vekt.
- Landbruksrådgiver har ingen merknader til aktuelt planareal på gnr 36 bnr 15 som i all hovedsak allerede er avsatt til boligformål i kommuneplanen og arealet berører ikke dyrka eller dyrkbar mark.

Kommentar:
Tas til etterretning, se vurderinger kap. 7.6.1.

Olav Voie, datert 26.04.2019

1. Gnr/bnr 36/4 grenser inntil planområdet i øst. Deler av denne eiendommen er regulert til boligformål. Innspiller ber om at utbyggingen i disse to områdene kan sees under ett, særlig med hensyn på vei, vann og avløp.

Kommentar:

1. I samråd med Olav Voie og FAGBO Prosjekt AS er det sendt ut tilleggsvarsel for å ta med området på 36/4. Adkomsten til 36/4 er nå vist via Tjennheiaområdet. Øvrig arealbruk er samordnet med arealbruken i Tjennheiaplanen, herunder et område som var avsatt til landsbruksformål som nå foreslås til konsentrert småhusbebyggelse. Dette kommenteres i kap. 7.

Aiva Drunka og Karspars Smithens, datert 09.12.2019

1. Ber om at planlagt kryssing av Lillelv dimensjoneres på en slik måte at dette ikke medfører økt flomfare/-høyde oppstrøms tiltaket med påfølgende skade på deres eiendom.

Kommentar:
Tiltaket er ikke langer aktuelt.

6. Planforslaget

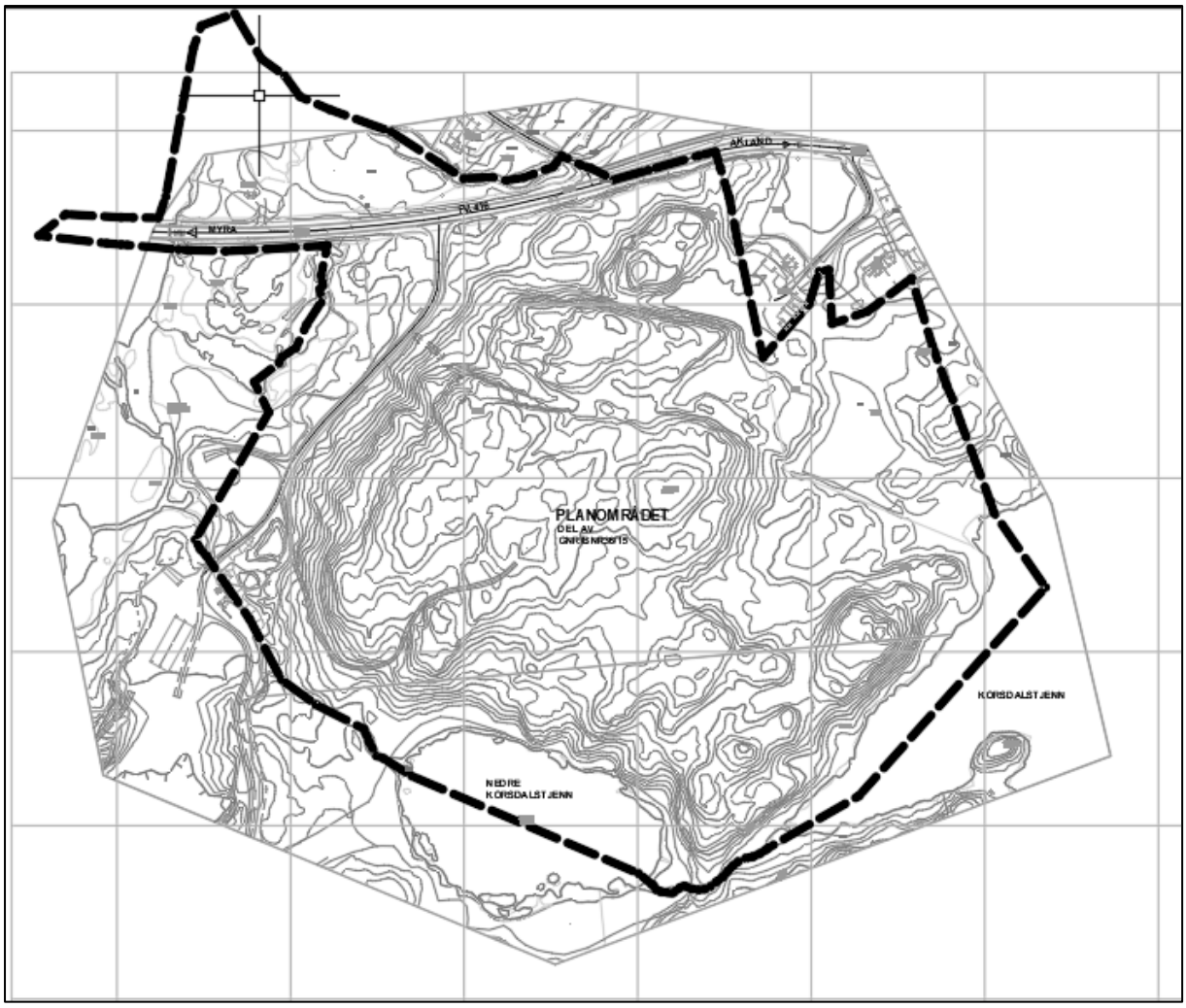
6.1 Generelt

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet som en detaljert reguleringsplan, jf. Plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3 av 2008. Arealformål og hensynsoner er angitt iht. §§ 12-5 og 12-6. Bestemmelser er utarbeidet iht. § 12-7. Denne planbeskrivelsen er utarbeidet iht. pbl § 4-2.

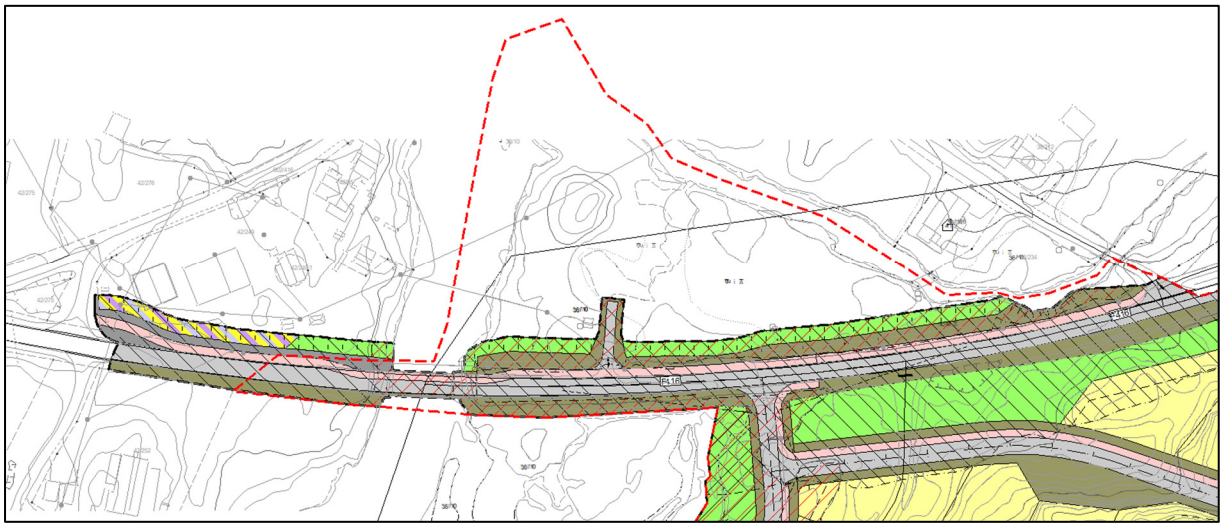
Planforslaget er utarbeidet ved hjelp av digitalt kartgrunnlag (vektordata) i Euref koordinatsystem med et detaljeringsnivå tilsvarende FKB. Reguleringsplankartet er utarbeidet i Fokus Arealplan 2019, sosi-format, versjon 4.5.

6.2 Planavgrensning

Oversiktskart av kunngjort planavgrensning er vist i figur 3.
Planområdet omfatter del av eiendommene gnr/bnr 36/4, 10, 15 og 42/249.



Figur 3a: Kunngjort planområde ved siste tilleggsvarsel (19.03.2020) er vist med svart stiplet strek.

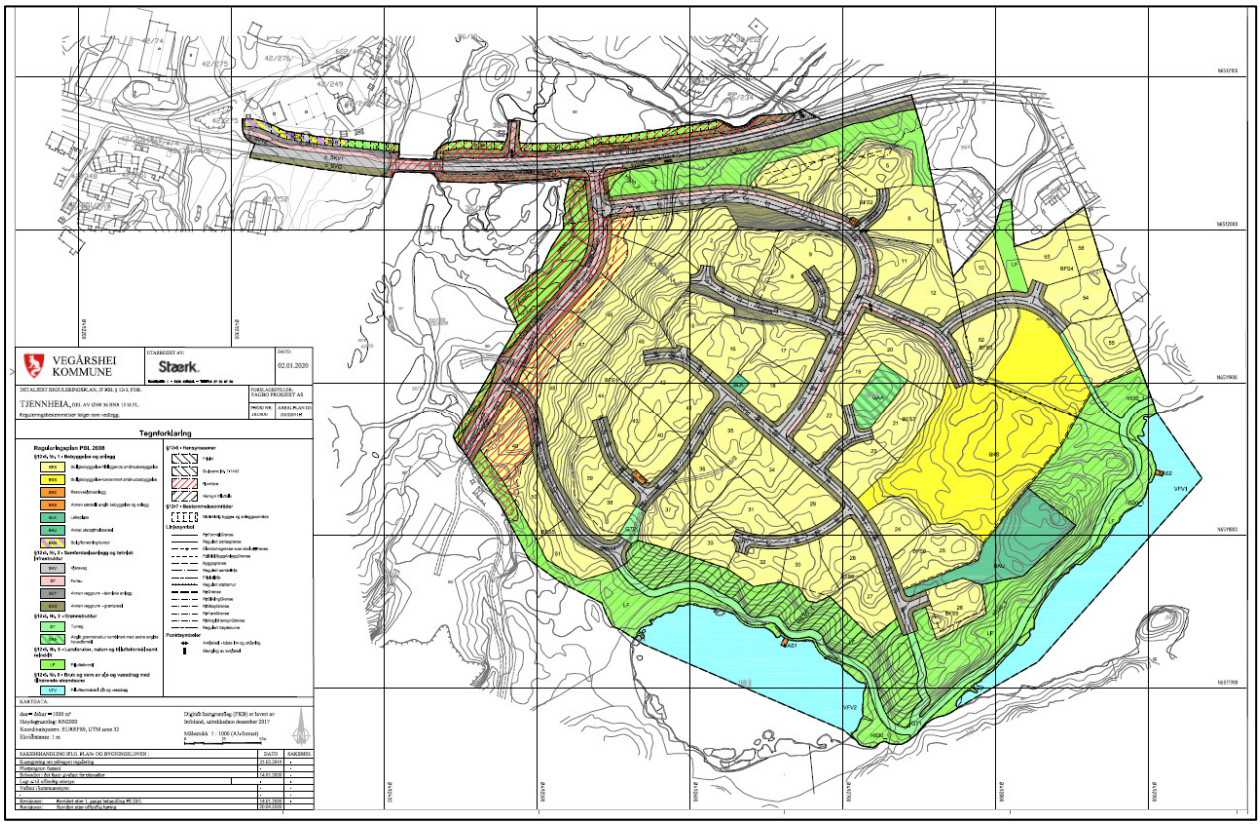


Figur 3b: Planområde i endelig planforslag er vist med svart stiplet strek og arealformål. Varslet planområde 19.03.2020 er vist med rød stiplet strek.

6.3 Arealbruk

Planområdets størrelse er 139,9 daa.

Arealformål	Størrelse
Boligbebyggelse frittliggende, BFS1-BFS9	60,4 daa
Boligbebyggelse konsentrert, BKS	10,5 daa
Annet uteoppholdsareal, BAU	2,5 daa
Annen særskilt bebyggelse og anlegg, BAS1 og BAS2	0,1 daa
Lekeplass, BLK	0,1 daa
Renovasjon, f_BRE1 og 2	0,1 daa
Kombinert bebyggelse og anlegg, Bolig/forretning/kontor, BKB	0.3 daa
Kjøreveg, o_SVK1 - SVK17	10,8 daa
Fortau, o_SF1- SF5	2,6 daa
Annen veigrunn-grøntareal, o_SVG og SVG	12,9 daa
Annen veigrunn, Tekniske anlegg, o_SVT1 og 2	0,4 daa
Turveg, GT1-GT2	3,4 daa
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, bevaring av terreng og uteopphold, GAA.	0,8 daa
Friluftsformål, LF	24,3 daa
Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1 og VFV2	10,3 daa
SUM	**139,9 daa**



Figur 4 Reguleringsplanforslag datert 20.04.2020

Det er planlagt 55 nye boligtomter for frittliggende småhusbebyggelse, med tilhørende adkomst og parkering, samt et område for konsentrert småhusbebyggelse som kan få opp mot 40 - 50 boenheter dersom det viser deg å være marked for en slik utbygging. Det er i tillegg vist en «halv» tomt, nr. 56 og et tilleggsareal til tomt, nr. 57. Tomt 56 kan enten være tilleggstomt til nr. 53 eller inngå i fremtidig tomt utenfor planområdet i øst. Nr. 56 skal være tilleggsareal til tomt 6, 12 og/eller 36/77.

Det er ingen eksisterende boliger innenfor planområdet, men området grenser opp til 2 eksisterende boliger i nordøst og noen flere boliger litt lenger unna i samme område.

6.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen:

6.4.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse småhusbebyggelse- frittliggende
Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Det er angitt maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) i kvadratmeter for hvert område. Innenfor planen er det regulert inn 55 tomter.

- Byggegrense: Det er vist særskilt byggegrense på tomt nr. 3 og 5 mot fylkesvei og 12,5 meter byggegrense til SKV2 på tomt 1, 13 og 46-49. Det er vist særskilt byggegrense på tomt 26-28, 30, 32, 33 og 37 mot Korsdalstjennene, samt på tomt 8, 9, 15, 38 og 39 av hensyn til terreng og grad av eksponering. Byggegrensene er absolutte, unntatt på tomt 3 der det er tillatt å sette opp en mur og eller fylle opp terrenget med inntil 1 meter mellom byggegrensen og formålsgrensen i nord, og der det på tomt 30 er tillatt senke terrenget til kote +180 mellom byggegrensen og formålsgrensen i sør.

- Byggehøyder: Det er gitt bestemmelser om maksimal gesimshøyde på bygg med flate tak, og maksimal mønehøyde på bygg med skråtak målt fra H01 (gulv første hovedetasje). På eksponerte tomter er det fastsatt særskilt møne- og gesimshøyde. Maksimal høyde fra planert terreng til inngangsparti ved U01/H01 er 1 meter. Det er tillatt med synlige murer med høyde inntil 3 meter på 1-3 vegger dersom bolig bygges med underetasje eller kjeller.

- Terrenginngrep:
  Når det gjelder terrenginngrep er tomtene forsøkt plassert på naturlige platå og avsatser i terrenget. I bestemmelsene er det angitt maksimal mur og fyllingshøyde. Der bygningene plasseres i skrånende terreng og hvor det er behov for skjæring vil bygningene skjule innsynet.

- Grad av utnytting: BYA på tomt for frittliggende småhusbebyggelse skal ikke overstige 300 m², med unntak av tomt 1-5, 14, 15, 19, 39, 41, 44, 45 og 49-51 der maksimalt tillatt samlet bebygd areal pr tomt er satt til 220 m². Disse tomtene skiller seg fra de øvrige tomtene ved at det er mindre, ligger noe mer eksponert eller ligger i et mer skrånende terreng. På tomt 56 er BYA = 150 m² og på tomt 57er BYA = 0 m². Det er regulert inn et minste uteoppholdsareal (MUA) pr enebolig på 200 kvm pr enebolig og 250 kvm pr tomannsbolig/enebolig med leilighet.

Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse
Området skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse i kombinasjon med frittliggende småhusbebyggelse. I bestemmelsene er det krevd at før utbygging kan finne sted skal det legges frem en situasjonsplan som viser plassering av bygninger og andre konstruksjoner, parkering, plassering og ordning for avfallsinnsamling, samt vendehammer for søppelbil, forstøtningsmurer, snuareal og uteoppholdsareal mv., samt en visualisering utført av arkitekt eller annen tilsvarende kompetent person.

- Byggehøyder: Bygninger med flate tak skal ha maksimal gesimshøyde 10 meter målt fra H01. Bygg med skråtak skal ha maksimal mønehøyde 12 meter målt fra H01. Maksimal høyde fra planert terreng til inngang ved U01/H01 er 1 meter. Det er tillatt med synlige murer med høyde inntil 3 meter på 1-3 vegger dersom det bygges underetasje og/eller p-kjeller.

- Grad av utnytting: BYA for tillatt samlet bebygd areal er 3500 m². Maksimal størrelse pr boenhet er BRA= 150 kvm. Det er satt krav om minste uteoppholdsareal (MUA) pr boenhet på 75 kvm.

Lekeplass
Området BLK er regulert til område for lekeplass. Området skal opparbeides for barn under skolealder og ha sitteplasser

Annet uteoppholdsareal
Området BAU er regulert til område for lekeplass og uteoppholdsareal. Området skal tilrettelegges for barn og voksne i alle funksjonsgrupper. Det er stilt krav til minste antall lekeapparater og funksjonstilgjengelighet.

Annen særskilt bebyggelse og anlegg
Området BAS er regulert til område for brygge. Bryggene skal tilrettelegges for barn og voksne i alle funksjonsgrupper.

Renovasjon
Området f_BRA1 og 2 er felles områder for plassering av avfallsdunker. Det er tillatt å sette opp platting, levegg eller takoverbygg.

Kombinert bebyggelse og anlegg, Bolig/Forretning/Kontor, BKB

I dette området gjelder samme bestemmelse som til område BFOK13 i Reguleringsplan for Vegårshei sentrum, PlanId 42122011032R, side 18 – 21.

6.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjørevei o_SKV1- SKV17
Det er regulert inn en offentlig kjørevei innenfor planområde. o_SKV1 er eksisterende fylkesveg 416. Videre er det regulert inn fire private hovedatkomster. SKV2 er veien fra fylkesvegen og til all fremtidig utbygging øst for Storelva. SKV3 er hovedveien inn i boligområdet Tjennheia. SKV7 er veien fem til BKS og SKV14 er veien frem til ny turvei (GT1). SKV2 har veibredde 5,5 m og 0,25 m skulder til hver side. SKV 3 har en vegbredde på 5 meter pluss 0,25 m vegskulder til toppen av området, og herifra bredde 4,5 pluss 0,25 m skuldre på hver side. Det er regulert inn 3 m til annen veggrunn (grøntareal) på hver side av veiene SKV2 og SKV3 frem til toppen. Øvrige veier har veibredder i forhold til trafikkbelastning og hensyn til at gående og syklende bruker samme areal.

Fortau o_SF1-SF5
Områdene er regulert til fortau med bredde 3 meter (o_SF1 og o_SF2) og 2,5 meter (SF3-SF5).

Annen veigrunn, Teknisk anlegg, o_SVT 1 og 2
Områdene er regulert til offentlige annen veigrunn, Tekniske anlegg.

Annen veigrunn, Grøntareal, o_SVG og SVG
Områdene er regulert til offentlige og private annen veigrunn med varierende bredde.

6.4.3 Grønnstruktur

Turvei GT1-GT2
GT1-GT2 er regulert til områder for tilgjengelige turveier. GT1 er en erstatning for eksisterende sti gjennom området. GT1 og GT2 forbinder også eksisterende stier med de nye kjøreveiene. Turveiene skal gruses. GT1 kan opparbeides med bredde inntil 2,5 meter.

Grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, GAA
GAA er regulert til angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, bevaring av terreng og uteopphold. Det er ikke tillatt med tiltak som kan skade terrengformasjonen. Det kan settes opp benker og bord ol. i området.

6.4.4 LNF-områder

Friluftsformål, LF
De grønne områdene rundt byggeområdene er regulert til friluftsformål, LF. Det er ikke tillatt med tiltak eller anlegg innenfor områdene som er til hinder for allmenn ferdsel. Kommunen kan godkjenne tiltak som fremmer allment friluftsliv.

Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1-VFV2
Øvre og Nedre Korsdalstjennene er regulert til friluftsformål i vann, VFV. Kommunen kan godkjenne tiltak eller anlegg som vil fremme allmennhetens bruk av friluftsområdene, for eksempel brygge for bading eller fiske.

6.4.5 Hensynsoner

Støysone, Gul sone, H220_1
Sone H220_1 viser gul støysone rundt fylkesvei. Tomt 3 og 5 og kan være utsatt for støy. Derfor er disse i bestemmelsene underlagt samme krav til dokumentasjon av støy som tomter i støysonen.

Faresone, flom, H320_1 – H320_2
Sone H320_1 viser beregnet fareområde for flom med klimapåslag og sikkerhetsmargin, kote 164,8. Det er stilt krav til minste høyde på trafikkareal og byggetomt i flomsonen. Sone H320_2 er flomsone langs Stroelva og Lillelv nord for Fylkesveien.

Sone med angitt særlig hensyn, Friluftsliv, H530_1 og H530_2
Sonen som i kommuneplanen er utlagt til restriksjonsområde «byggeforbudssone» er i planforslaget regulert til hensynssone friluftsliv. I området er det gitt bestemmelser om bevaring av trær. Dette av hensyn til landskapsopplevelsen rundt Storelva og for å legge inn en buffer mellom vannene og bebyggelsen som skaper et grønt preg der trekroner preger innsynet til boligfeltet fra området rundt Korsdalstjennene. Tiltak som gagner bruken av området til friluftsformål er tillatt.

6.4.6 Bestemmelsesområde, *BO#1*
Det er regulert inn bestemmelsesområde for midlertidig anleggsbelte langs planlagt fortau.

7. Vurderinger og konsekvenser av planen

De viktigste allmenne hensynene/interessene i dette området er:

1) Hensyn og målsetninger i kommuneplanen, herunder byggeforbudssone til vassdrag
2) Sentrumsnære friluftsområder og allmennhetens tilgang til bakenforliggende friluftsområder (Råsfjell og omegn)
3) Adkomst og hensynet til myke trafikanter

Generelt
I området til frittliggende småhusbebyggelse hjemler planen mulighet for å bygge eneboliger og tomannsboliger. I bestemmelsene er det ikke skilt på hvilke tomter det skal være lov å bygge 2-mannsboliger.

Forslagstiller har ikke konkrete planer om å gå i gang med utbygging av konsentrert boligbebyggelse nå. Området er 10,5 daa stort, godt skjermet fra den øvrige bebyggelsen og vil egne seg god til dette. Det er stilt krav om at det lages en helhetlig situasjonsplan for området før slik utbygging settes i gang. I bestemmelsene er det åpnet for at det både kan bygges i flere etasjer, evt med parkeringskjeller, både som rekkehus, flerfamilieboliger og små eneboliger, jfr. Hovet. Det bør legges opp til gode grønne områder med tanke på opphold. Det er vist fortau frem til området.

I området BKS er det vurdert alternativ arealbruk, barnehage. Dette kan bli aktuelt behov på sikt. Beliggenheten ville vært godt egnet til formålet. Adkomsten til området berører få planlagte beboere/tomter.

7.1 Avvik

Foreslått arealbruksformål, boligbygging, er i tråd med intensjonen i kommuneplanen, men grensen for arealbruken avviker fra angitt byggeforbudssone til vassdrag mot Korsdalstjennene og Storelva, samt at planlagt fortau ligger i byggeforbudssone til Lillelv.

For å få til en riktig/faglig god spleis med fortauet i reguleringsplanen for sentrum er planområdet utvidet bort til innkjøringen til Sagaveien i vest. Se figur 3b. Dette ble også påpekt av fylkeskommunen i innspill til tilleggsvarsel. Løsningen vest for broa krever noe mer areal enn det som ble avsatt i nylig vedtatt endret reguleringsplan for Myra sentrum og berører der et mindre areal innenfor byggeforbudssone og frisiktsone til vei i område BFOK13. Denne planutvidelsen er samfunnstjenelig av trafikksikkerhetshensyn og berører et lite areal. Grunneier samtykker til planutvidelsen. Se vedlegg 9.

En del av det tilleggsvarslede området nord for fylkesveien er likevel ikke tatt med i planen. Se figur 3b.

«Byggeforbudssone» er ikke et tema i planveilederen og «byggeforbudssonen» er ulikt omtalt og hjemlet i kommuneplanen. I tittelfeltet er området omtalt som restriksjonsområde med henvisning til gammel pbl. av 1985 § 20-4. I bestemmelsene er området omtalt som «hensynssoner - byggeforbud langs vassdrag». I arealdelen ligger byggeforbud over dagens adkomstvei til området og deler av byggeområdet.

Kommunens saksbehandler bekrefter at det er feil i kommuneplanen og at det er nærliggende å tro at sonen skulle vært utlagt til hensynssone friluftsliv. Byggeforbudssonen var en ren videreføring fra gammel kommuneplan. Kommunen har ment at reguleringsplanen må avklare plasseringen av adkomst til området.

Storelva med sidevassdrag er en del av Vegårvassdraget som er varig vernet mot videre kraftutbygging. I tillegg kan også spesielt verdifulle deler av nedbørsfeltet til vassdraget ha betydning for vassdragets verneverdi.

De nasjonale målene for forvaltningen av de verna vassdraga er gitt ved Stortingets behandling av verneplanene for vassdrag. For å oppnå målene skulle det særlig legges vekt på å gi grunnlag for å:

a) unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø,
b) sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene,
c) sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner,
d) sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi,
e) sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket.

For å sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt skal man ta hensyn til dokumenterte betydelige verdier knyttet til:

- Zoolog
- Botanikk
- Geologi
- Kulturhistorie
- Landskapsbilde
- Friluftsliv

Vassdragsbeltets avgrensning og forvaltning er blitt differensiert etter registrerte verneverdier og arealtilstand og delt i 3 ulike forvaltningsklasser. Hensikten med en inndeling i forvaltningsklasser er å få fram ulike kriterier for interesseavveining i de ulike avsnittene av vassdragsbeltet, og dermed vernegrunnlaget som er aktuelt på stedet.

I flerbruksplanen for Vegårvassdraget er det vurdert og konkludert med at arealene rundt Storelva i Myra sentrum inngår i forvaltningsklasse 1. «Vassdragsbelte i og ved byer og tettsteder, som har eller kan få stor betydning for friluftsliv»

For forvaltningen av denne klassen heter det at «Inngrep som er tilskade for pedagogiske verdier, friluftsliv, herunder fiske og fremkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, bør unngås».

Det er følgelig pedagogiske verdier, friluftslivsverdier og opplevelsesverdier som er viktige verdier for vernegrunnlaget i denne delen av vassdraget, og som er årsak til at det er et byggeforbud i denne delen av vassdragsområdet.

I det følgende omtales og vurderes planforslagets virkning på disse verdiene og dermed vernegrunnlaget. Det er 3 områder med planlagte tiltak (avvik) i hensynssone friluftsliv (byggeforbudssonen) og i regulert friluftsområde. Dette er:

1) Fortau langs fylkesveien
2) Planlagt ny hoved kjørevei og fortau til samtlige planlagte og mulige fremtidige byggeområder øst for Storelva i kommuneplanen.
3) Deler av byggeområde for boliger mot Korsdalstjennene.

I vår begrunnelse for foreslåtte avvik har vi etter en vurdering av vernegrunnlaget og de hensynene som ligger til grunn for byggeforbudssonen, kommet til at angitte interesser ikke er til stede, kan erstattes med alternativ løsning/avbøtende tiltak, eller uansett må vike for en viktigere samfunnsinteresse.

Nedenfor følger en vurdering av de 3 avvikene:

Generelt

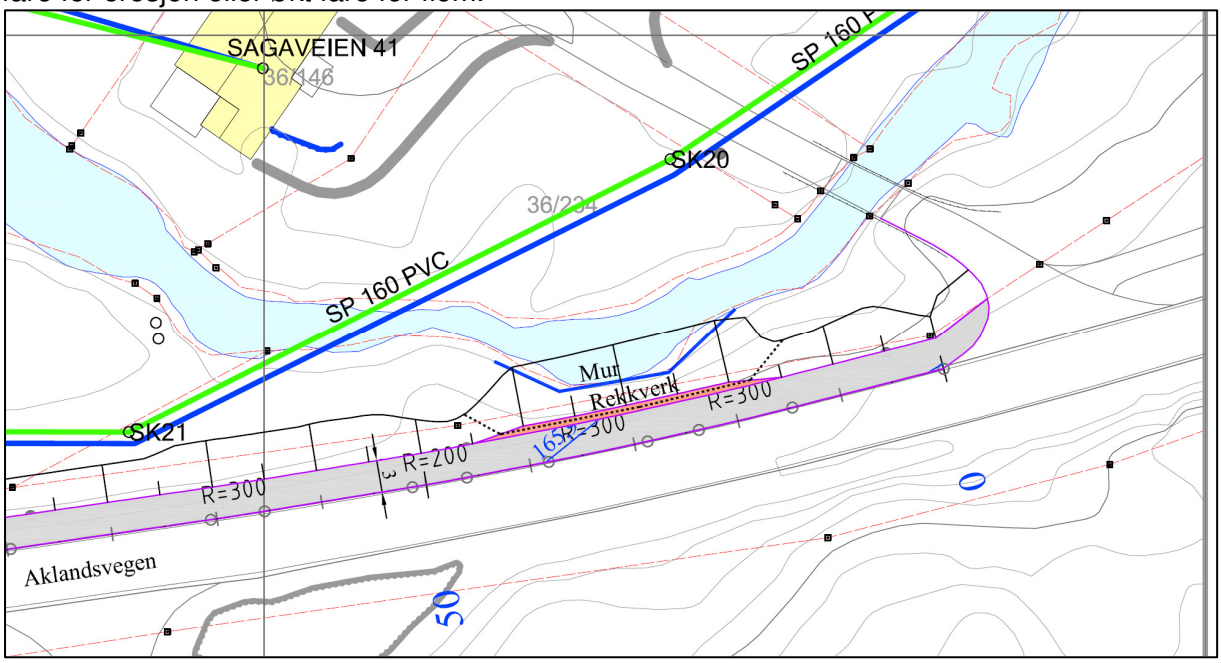
Utøvelsen av friluftsliv i og like utenfor planområdet er kjennetegnet ved følgende:

- Barn og unge bader fra/ved broa over Storelva (stedet kalles Reven og ligger på nordvestsiden av broa)
- Turproduksjon og mosjon/trening på sti gjennom planområdet, og på landbruksveger og stier langs med og utenfor planområdet, der målet for turen er rundtur eller ligger utenfor planområdet (det er flere alternative adkomster enn stien gjennom planområdet).
- Badeplass på odde nordøst i Korsdalstjenna (utenfor planområdet).
- Fiske i Korsdalstjenna
- Bær og soppsanking, jakt.
- Det er ingen aktiv eller kjent bruk av arealene mellom Storelva og planområdet, annet enn at folk bruker veien til massetaket når de skal ut i marka.

Fortau langs fylkesveien

Dette området er ikke i bruk til friluftsliv eller nærrekreasjon. Det er ikke lenger andre forekomster av sårbare eller truede arter i Lillelv enn ål. Området er vanskelig tilgjengelig pga. bratt skråning fra fylkesveien og via veg gjennom privat tun. Det er tett skog i området. Det er ikke badeplasser eller dybde i vassdraget til å drive fiske. Vi anser at planlagt fortau ikke har noen negativ virking på friluftsverdien i området. Den hverken bedrer eller forverrer muligheten for adkomst til og fra og langs med vassdraget Lillelv eller potensielle friluftsområder. Planlagt fortau vil ikke være i konflikt med kjente pedagogiske verdier eller opplevelsesverdier. Det er i samfunnsinteresse at det bygges sammenhengende fortau langs fylkesveien fra Ljøstad til Myra sentrum og videre til skole.

Fysisk tiltak (mur) langs strandkanten i Lillelv vil bli omsøkt og lagt frem for fylkesmannen til uttale, se figur 5. Tiltaket skal utføres slik at det ikke er tilskade for livet i elva, vil medføre fare for erosjon eller økt fare for flom.



Figur 5 Mur ved Lillev

Ny hovedkjørevei og fortau

Området øst for Storelva, mellom Saga og Vegerstøl, er trolig kommunens største fremtidige og mest hensiktsmessige område for fremtidig boligbygging. Det er sentrumsnært og har

mulighet for veier til E18 i øst og sør uten å gå gjennom sentrum. Det er alt lagt inn flere byggeområder for boliger her og en naturlig etterbruk av massetaket som nå er under avslutning er fremtidig bebyggelse. Vi er derfor av den oppfatning at det knytter seg en betydelig samfunnsinteresse av å etablere en trygg og god adkomst til dette området på en slik måte at avstanden til sentrum blir kortest mulig, og samtidig gagner utnyttelsen av området til sentrumsnær bebyggelse.

Foreslått veitrase ligger 100 – 130 meter fra hovedløpet i Storelva. Sør for fylkesveien og langs/utenfor den øverste 2/3 av den planlagte veien SKV2 ligger det flere vannspeil. Avstanden til disse er 15 -20 meter på det nærmeste til planlagt vei. Vannspeilene varierer med grunnvannstanden og kan få tilført vann ved flom. Det er ikke flomdammer og meandreringer slik det kan se ut på kart eller det er beskrevet i naturtypen. Dette er vannspeil som er dannet etter at det er blitt tatt ut store mengder løssmasser på 1960 og 70 tallet til bygging av vegen mellom Moland og Espelandsmyr, samt vei til skolen i Myra. Etter utbygging av ny fylkesvei med bro er området en bakevje i vassdraget. Utenfor nederste 1/3 av planlagt vei (SKV2) ligger et flomløp/sideløp hvor avstanden på det nærmeste er 40 meter. Som følge av menneskelig aktivitet (uttak av løsmasser og dagens fylkesvei) antas det at området har små eller ingen pedagogiske verdier i dag eller for opplevelsen av vassdragsnaturen.

Området mellom Storelva og planområdet er ikke i bruk i friluftsøyemed i dag. Det er ingen ferdsel til og fra eller langs med elva utenom langs dagens vei. På 1970 tallet badet man i vannkulpene som oppstod når massene ble grav ut. Da var det grus og sandbunn i disse grunne kulpene med vann som var varmere enn i selve elveløpet. Kulpene har ikke vært benyttet til bading de siste 40 årene. I dag er de fullstendig gjengrodd og har ikke noe potensial for fremtidig aktivt friluftsliv uten at de graves opp igjen og holdes vedlike. Men, de er viktige som landskapselement og for plante og dyreliv. En utbygging som foreslått vil ikke berøre disse vannforekomstene fysisk og det vil fortsatt være en skjerm av vegetasjon mellom planlagt vei og «elvesletta» slik at dette området oppleves som et landskapsrom rundt Storelva, sett fra Storelva og broa/fylkesveien over Storelva. Opplevelsesmessig vil det ikke utgjøre noen stor forskjell om det bygges en ny vei her istedenfor å bruke den gamle traseen fordi området allerede er sterkt påvirket av menneskelig aktivitet (fylkesvei, kjørevei, anleggsveier, traktorveier, masseuttak, rigg-, produksjons- og masselagringsområder mv.). Den nederste 1/3 av veien ligger i et område som i dag er benyttet til lagring av anleggsredskaper, rør/komdeler, usorterte og solla jordmasser med tilhørende produksjonsanlegg. For brukerne vil det bli langt tryggere å ferdes på et fortau enn en trafikkert vei. Arealbruken vil endre seg fra massetak, anleggsmaskiner og tungtransport til etablert boligstrøk med veier.

Planlagt vei hindrer ikke ferdsel til, fra eller langs med vassdraget. Veitraseen ligger i skogsmark, på fast grunn og et nivå høyere i terrenget enn «elvesletta». Vi kan ikke se at denne vil være utsatt for erosjon slik fylkesmannen ber om blir vurdert. Den ligger dels på fjell og dels må den bygges opp med sprengt stein/fjell på en grunn som består fjell og morene. Elveløpet har liten gradient i området og dermed liten vannhastighet med påfølgende liten fare for erosjon. Ved flom vil vannet stige og synke langsomt og all vegetasjonen i flom området vil bidra ytterligere til å redusere vannhastigheten i flomområdet. Slik flomsituasjon har ingen mulighet til å erodere i en godt fundamentert vei i sprengstein utførelse.

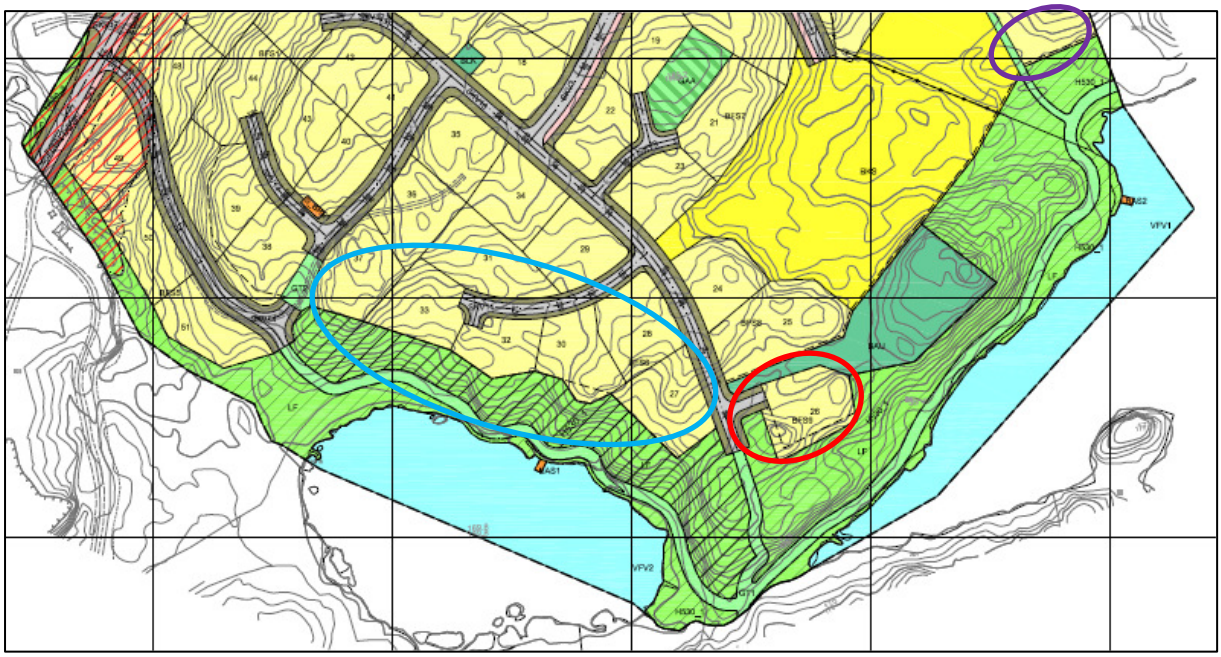
Planlagt trase vil ikke komme i konflikt med mulige zoologiske eller botaniske forekomster i vannspeilene og myr-/gressområdene i og rundt elveløpet og elvesletta. Veien blir i all hovedsak liggende i skogen på innsiden av elveområdet.

For selve plangjennomføringen, og av hensyn til drift og avslutning av massetaket, vil det være av stor betydning at det bygges en ny vei der man kan legge all nødvendig infrastruktur

(VA, strøm, fiber mm.), mens massetransport foregår på dagens veg. Ny veg åpner og for bedre linjeføring og sikt i kryss med fylkesveien og gir en slakere stigning på adkomstveien opp i planområdet.

Samlet sett er planlegger av den oppfatning at planlagt veiløsning (SKV2) i byggeforbudssonen ikke har vesentlige negative innvirkninger på pedagogiske verdier, friluftslivsverdier eller opplevelsesverdier som er viktige for vernegrunnlaget eller de hensynene den gamle byggeforbudssonen er/var ment å ivareta. Der er stor samfunnsmessig interesse at planlagt fortau langs fylkesveien og ny hovedavkjøring til fremtidige byggeområder (SKV2) plasseres slik som de er vist i planforslaget.

<u>Planlagte boliger i hensynssone (byggeforbudssonen) mot Korsdalstjennene og regulert friluftsområde</u>



Figur 6 Planlagte byggeområder som ligger i hensynssone friluftsliv/byggeforbudssone.

Planlagt tomt 26 (rød ellipse) ligger delvis i byggeforbudssonen mot Korsdalstjenna.
Hele eller deler av tomt 27, 28, 30-33 og 37 (lys blå ellipse) ligger i byggeforbudssonen til Nedre Korsdalstjenna. En liten del av tomt 55 (lilla ellipse) ligger i regulert friluftsområde i reguleringsplan Ljøstad.

Slik vi ser det er det ingen spesielle verdier knyttet til friluftsliv i de tre områdene som er vist med ellipser på figur 6, unntatt stien som krysser hensynssonen mellom blå og rød ellipse. Det er ingen tegn til rekreasjonsbruk og arealene i hensynssonen henger ikke fysisk, bruksmessig eller visuelt sammen med strandsonen/arealene rundt Korsdalstjennene eller området stien går i. De antatt/potensielt verdifulle områdene ligger inntil og i nivå med tjennene, eller der det er utsikt til tjennene fra hensynssonen fra steder der det er naturlig for folk å oppholde seg. Det er det ikke der tomt 26-37 ligger.

Stien til Råsfjell ligger hovedsakelig utenfor hensynssonen. Denne begynner ved vegen til massetaket ved tomt 49 og følger vei SKV13, opp GT2 til SKV11 og følger denne til tomt 26 hvor den går ut av planområdet mellom tjennene. Stien vil bli erstattet med ny og opparbeidet sti langs Korsdalstennene, men med mulighet for også å følge den gamle traseen på nye veier. Stien fra enden av SKV11 opprettholdes, og det planlegges sti videre nordover langs Korsdalstjenna til plangrensen i nordøst, med en avstikker til SKV8 og LF-

området mellom tomt 10 og 53, slik at det er en kopling til boligområdet Ljøstad-feltet. Dette vil være en mye mer brukervennlig og allment tilgjengelig løsning enn dagens sti og vil gi mennesker mer kontakt med vann. Planlagt stisystem vil og trolig bli mye brukt av beboere i området, og være en kvalitet ved utbyggingen, sammen med at det tilrettelegges et par brygger der man kan fiske eller bade i fra. En rygg/kolle vest for Korsdalstjenna er foreslått til uteoppholdsareal og lekeplass. Dette er et potensielt utsiktspunkt mot Korsdalstjenna og området kan lett opparbeides til sosialt møtepunkt og område for rekreasjon. På tomt 26 er det vist byggegrense mot sør og regulert inn grøntområde og hensynssone mellom tomta og veien/stien, slik at det skal bli stående igjen terreng som begrenser innsyn til planlagt bolig og skaper avstand til veien/stien slik at boligen ikke viker privatiserende på det som blir igjen av dagens sti. Det er ikke ventet at mennesker som følger veien gjennom boligfeltet opplever boligen som privatiserende da en ved enden av vegen er passert boligen. Videre finnes det alternative stier og traktorveier fra Råsfjell mot Ljøstad og sentrum som ikke går gjennom boligfeltet.

Det er ikke oppholdsarealer eller spor etter rasting i området. Området er nylig snauhogd. Strandlinjen til Nedre Kordalstjenna er dårlig tilgjengelig og består utelukkende av myr og er kun tilgjengelig for fiske i friluftsøyemed. Halvparten av et platå over Nedre Korsdalstjenn, under toppen av Tjennheia, inngår i byggeforbudssonen (lys blå ellipse over). Fra platået er det en bratt skråning ned til tjenna. Selve platået er ikke brukt til opphold eller rekreasjon i dag. Vi ser heller ikke at det har noen vesentlig potensiell verdi for dette og det har ingen betydning for mulig potensiell bruk nede ved vannspeilet. Det er ikke noe spesielt utsiktspunkt her. Platået henger mer naturlig sammen med byggeområdet, og det er innsyn til platået fra omkringliggende terreng og planlagte boligtomter. Fra strandsonen langs nedre Korsdalstjenna er det på grunn av skråningen/terrengformasjonen ikke innsyn til platået i hensynssonen der tomtene 27, 28, 30-33 og 37 ligger (den delen som inngår i hensynssonen).

For å ivareta gjensidige landskapshensyn for beboere og de som ferdes langs Korsdalstjennene, samt naturmiljø, er det innenfor hensynssonen friluftsliv stilt krav til bevaring av vegetasjon rundt tjennene. Slikt krav gjelder også i alle de andre områdene med hensynssone friluftsliv.

Tomt 55 ligger på en liten lokal kolle. Arealet som er regulert til spesialområde friluftsliv i gjeldende plan henger ikke sammen med arealene som naturlig utgjør områdene med friluftsinteresser rundt Korsdalstjenna. Det er det de flate områdene inntil vannet som gjør. Det er her viktig å føre en sti forbi og videre østover til badeplassen. Dette er ivaretatt og det er regulert sti frem til plangrensen.

Vi mener på dette grunnlag at området der tomt 26, 27, 28, 30-33, 37 og 55 er plassert ikke har noen spesiell verdi for friluftsliv eller negativ innvirkning på utøvelse av friluftsliv, opplevelse av landskap og biologiske mangfoldverdier og dermed ikke har noen vesentlig betydning for vernegrunnlaget. Områdene der det planlegges bebyggelse i byggeforbudssonen er en naturlig del av avsatt byggeområde for boliger, og ikke rekreasjonsområder/friluftsområder. Når det bygges sti langs Korsdalstjennene vil dette bli en vesentlig bedre trase med hensyn på tilgjengelighet og rike opplevelser i forhold til dagens trase, og som kommer til å bli mye brukt av mennesker.

7.2 Landskapsbilde

Temaet landskapsbilde omhandler de visuelle kvalitetene i omgivelsene og hvordan disse endrer seg som følge av et tiltak. Temaet tar for seg hvordan tiltaket er tilpasset landskapet sett fra omgivelsene.

Situasjonsbeskrivelse
Planområdet avgrenses mellom Storelva i vest, FV416 og Sagaveien i nord, grustaket til Nilsen Maskin AS og Nedre Korsdalstejnn i sør, Øvre Korsdalstjenn og eksisterende boligbebyggelse i øst. Planområdet ligger i og på en høyde hvor det er store flate partier og flere små koller. Etter at området blei gjennomhogd, er det et solrikt område, med utsikt til Storelva og Korsdalstjennene. Området er sentrumsnært, samtidig som det ligger nært friluftsområder. Det er lite store trær oppe på selve høyden, men det står en del furutrær i utkantene av planområdet. Inne på høyden er det krattvegetasjon av løv- og bartrær. Mot Korsdalstjennene er det satt igjen vegetasjon, og terrenget skråner ned mot vannene. Det er ikke hogd mellom veien til massetaket og Storelva.

Konsekvenser og avbøtende tiltak
Utbygging vil alltid medføre større eller mindre inngrep og landskapets karakter vil bli endret sammenliknet med opprinnelig tilstand.

I planforslaget er det ikke åpnet for tiltak som vil gi vesentlige konsekvenser for det overordnede landskapsbildet, men en del av det vil gradvis fremstå som mer utbygd. Selve høyden vil bli nedbygd, men det er i nærheten av eksisterende og planlagte boligområder og fylkesvei, og vil ikke forringe eksisterende turområder i området. Vi tenker da spesielt på badeplassen ved Korsdalstjenna, sti til Råsfjell, stien fra massetaket langs elva ned til Hovbru/Vegerstøl eller fra/rundt Storelva.

Da tomtene på kanten av platået vil kunne oppleves som eksponert (ikke silhuett) er det lagt begrensinger på utnyttelsesgrad og byggehøyde på disse tomtene. I tillegg er det vist særskilte byggegrenser på noen av tomtene for å trekke bygningene mest mulig tilbake på tomta/platået de skal bygges på. Veiene inn i planområdet er lagt på mest mulig flate partier og forsenkninger i terrenget. Det er få store skjæringer eller fyllinger. Veiene oppå platået vil bli liggende «på terreng».

Hele planområdet vil endre karakter, og vil medføre endringer for omgivelsene. Men samlet sett vurderes utbyggingen likevel som akseptabel i forhold til landskapet, med den bebyggelsen det er lagt opp til, og med valgt avgrensning av byggeområder med tilhørende hensynssone mot vannene og beliggenheten i landskapsrommet som er omgitt av store grønne områder og heier.

7.3 Nærmiljø og friluftsliv, herunder hensynet til barn og unge, universell utforming og miljøkonsekvenser

Temaet nærmiljø og friluftsliv skal belyse tiltakets virkninger for beboerne og brukere av det berørte området. Nærmiljø defineres som menneskers daglige livsmiljø, mens friluftsliv defineres som opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse. Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i pbl av 2008, og i diskrimerings- og tilgjengelighetsloven av 2009. Prinsippet om universell utforming blir brukt synonymt med «design for alle» eller «tilgjengelighet for alle».

7.3.1 Nærmiljø

Situasjonsbeskrivelse
Innenfor planområdet er det ikke bebyggelse i dag. Men i nordøst grenser planområdet inntil eksisterende boliger. På nordsiden av fylkesveien ligger det ferdig utbygde boligfelt, Saga og Ljøstad.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

De som blir mest berørt av ny bebyggelse, er de eksisterende boligene som grenser inntil i nordøst. Men også boligene langs Sagaveien vil merke den nye bebyggelsen i form av endret landskapsbilde, men kun som fjernvirkning.

Området innenfor Tjennheia vil bli mer tilgjengelig for turgåing, når det blir bygd en ny og gruslagt turveg (GT1). I tillegg vil Korsdalstjennene bli mer tilgjengelige. Lokalt vil område BAU og GAA bli steder der mennesker kan møtes. Ved avslutning av massetak vil området som i dag blir brukt til lagring og solling bli avsluttet som en parkeringsplass. Denne ligger like utenfor planområdet. Veg SKV17 leder til denne. Her kan folk parkere som skal utøve friluftsliv eller mosjonere.

7.3.2 Barn og unges interesser

Det er ingen leke-/aktivitetsområder for barn innenfor planområdet. Det er regulert inn en lekeplass for små barn midt i feltet (BLK) og en lekeplass i kombinasjon med uteoppholdsareal (BAU) nede ved Korsdalstjenna. Det forventes at lek i stor grad også vil foregå på de enkelte tomtene, i grøntområdene rundt tomtene og på offentlig tilgjengelige lekeplasser i sentrum. Det ligger godt til rette for naturbasert lek i området med korte avstander til store utmarksområder.

Det planlegges tilkopling til eksisterende fortau/gang- og sykkelveg til skole og barnehage fra planområdet og østover mot Ljøstad. Fylkesveg 416 må krysses for å komme over til fortauet. Avstanden fra planområdet til skole og SFO er 1 km og til barnehage hhv. 750 meter til Myra barnehage og 700 meter til Ljøstadsaga barnehage.

7.3.3 Universell tilgjengelighet

Hovedformålet med planforslaget er boligbebyggelse. Opparbeidelse av tomt og bolig skal skje iht. TEK, husbankkrav osv. Turveiene vil bli opparbeidet med en bredde på 2,5 meter og gruslagt. Turvei GT1 skal være universelt utformet mhp. stigning. Innenfor område BAU er det stilt krav til et minste antall lekeapparater og at minst et apparat skal være funksjonsåpent. Det skal etableres sitteplasser og bord tilpasset voksne og barn i alle funksjonsgrupper.

7.3.4 Miljøkonsekvenser (støy, støv)

Det er utredet støy fra fylkesveien. Rapport ligger vedlagt, vedlegg 6. En liten del av tomt 3 og 5 ligger i gulstøysone uten tiltak. Rapporten konkluderer med at det ikke er nødvendig å bygge støyskjerm eller voll. Boligene vil få utearealer mot sør som ikke er støyutsatt. Bolig på tomt 3 skal ha minst 1 soverom som vender mot stille side dersom boligen oppføres innenfor støysonen og vinduer i oppholdsrom i støysonen skal ha lydisolasjonsverdi $R_w C_{tr}$ = 32 dB.

Det er utredet støy for både dagens hastighet, 60 km/t og, 50 km/t.

Gul støysone er innarbeidet som hensynssone i reguleringsplanen.

Det vil bli en del støy i byggeperioden. All infrastruktur i hele området vil bli bygd ut med en gang. Det planlegges ikke tiltak for å avbøte denne. Grustaket til Nilsen Maskin AS er i sluttfasen og skal avvikles før utgangen av 2023. Boring, sprenging og knusing skal opphøre før man kan flytte inn i boligene.

Støv i forbindelse med trafikk eller andre forurensningskilder vurderes ikke å være et aktuelt problem i fht. Forurensingsforskriften kapittel 7 om lokal luftkvalitet. Veier og fortau skal asfalteres.

7.4 Kulturminne og kulturmiljø (i sjø og på land)

Kulturminne og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner. Kulturminner er definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø. Begrepet kulturmiljø er definert som områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

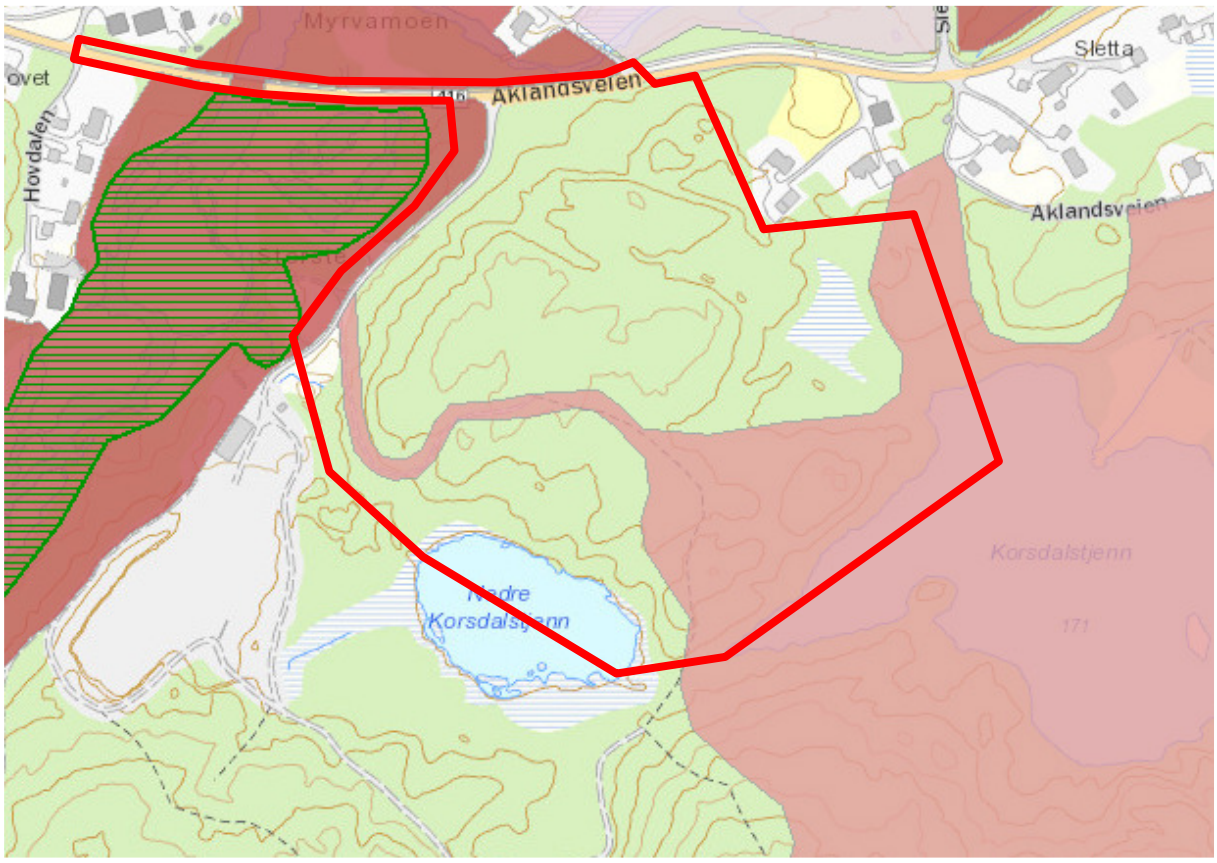
Planlagte tiltak kommer ikke i konflikt med kulturminner, nyere tids kulturminner eller kulturmiljø. Det er gjennomført en arkeologisk registrering i området, jf. Rapport fra kulturhistorisk registrering fra Aust-Agder Fylkeskommune, ble det ikke funnet automatisk fredete kulturminner innenfor registreringsområdet.

Planforslaget forventes å ikke ha konsekvenser for tema kulturminner og kulturmiljø.

7.5 Naturmiljø - biologisk mangfold

Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levegrunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle terrestriske (landjorda), limnologiske (ferskvann) og marine forekomster (brakkvann og saltvann), og biologisk mangfold knyttet til disse.

<u>Situasjonsbeskrivelse</u>
Miljødirektoratets naturbase og artsdatabanken er sjekket. Det er ikke gjort funn i artsdatabanken. I naturbasen er naturtypen «kroksjøer, flomdammer og meandrerende elveparti», registrert i elva like vest for planområdet (grønn skravur på figur 7).



Figur 7 Utsnitt av miljøverndirektoratets naturbase. Lys rosa område viser friluftsområde. Mørk rosa viser svært viktig friluftsområde.

Elva er registrert som svært viktig friluftsområde. Korsdalstjenna og Råsfjell som ligger øst for planområdet er registrert som viktig friluftsområde. Planområdet grenser helt inntil denne naturtypen. Det vises her til omtale og vurderinger i kap. 7.1 foran.

Det foreligger kun en artsregistreringer innenfor selve planområdet. Det er ål. Planforslaget, herunder oppføring av en mur langs strandkanten av Lillelv i øst, ventes å ikke ha noen betydning for denne artens leveområder eller eksistens.

Naturmangfoldloven
Det er ikke kommet fram ny eller kjent tilgjengelig kunnskap som er i strid med Naturmangfoldlovens formål eller forvaltningsmål (/Kap II, §§ 4-14).

Planområdet grenser inntil den registrerte naturtypen kroksjøer, flomdammer, men under henvisning til opplysningene og kunnskapen om vannspeilene mellom planområdet og Storelva i kap. 7.1, kan vi ikke se at utbyggingen vil være i konflikt med slike forekomster. Det skal ikke bygges bygninger inntil dette området, men ny vei til området vil gå i kanten av denne registrerte naturtypen.

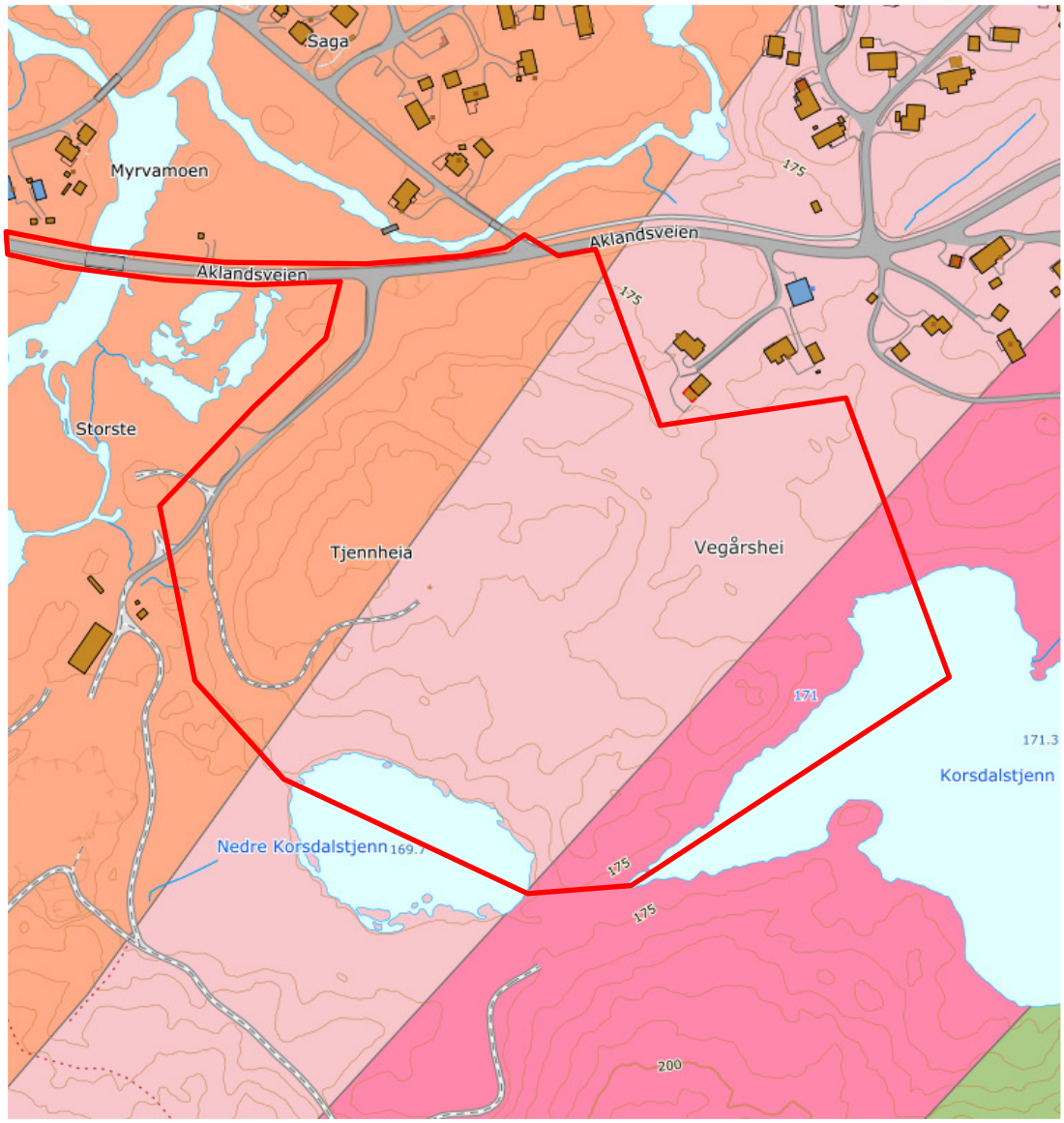
Naturmangfoldloven § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være godt (bygges på vitenskapelig kunnskap). Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes som godt nok, og tilleggsundersøkelser vurderes ikke som nødvendig.

7.6 Naturressurser

Naturressurser er ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander i sjø og ferskvann, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk, fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser.

7.6.1 Geologiske ressurser

Området består av en del bart fjell (øyegneis, granitt, amfibolitt, glimmergneis, granittisk gneis, kvartsdioritt), med et tynt løsmassedekke i form av morene. Figur 8 neste side viser utsnitt av NGU`s berggrunnskart. Området er hogd ut, men det står igjen noen spredte furutrær og enkelte løvtrær. Ellers består mye av bunnvegetasjonen av ulike grasarter, røsslyng, blåbær, tyttebær og bringebær.



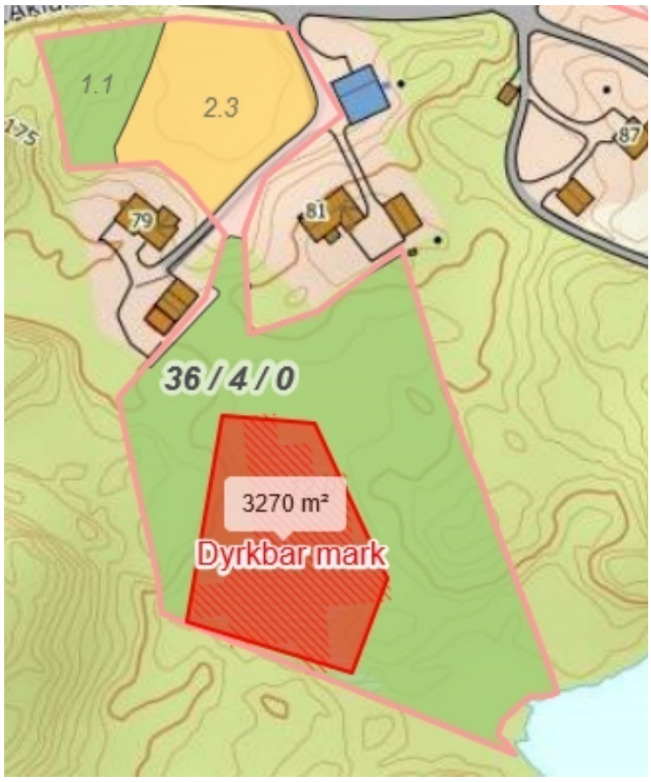
Figur 8 Utsnitt av NGU`s berggrunnskart. Rød strek viser planområdet.

7.6.2 Jord og skogbruk

<u>Situasjonsbeskrivelse</u>
Arealene innenfor planområdet består i hovedsak av skogsmark og en del fjell i dagen. Selve høyden og mye av liene rundt som skal bebygges er uthogd. Skråningene ned mot Korsdalstjennene har tettere vegetasjon. Her skal mye av vegetasjonen bevares for å spare en buffer mot vannene.

Tjennheia er ikke et naturlig sted å kjøre ut tømmer fra omkringliggende områder. Tømmer fra bakenforliggende områder er naturlig å kjøre ut i retning av Ljøstadgårdene eller til området der massetaket til Nilsen Maskin ligger i dag.

Det er ikke jordbruksarealer i drift innenfor eller i nærheten av planområdet, men arealet på figur 9 ble dyrket/slått til utpå 1970 tallet.



Figur 9 Dyrkbart areal. Figuren viser tidligere dyrket areal ved ved Korsdalstjenna.

Arealet har vært gjengrodd, er svært bløtt og uegnet til jordbruksproduksjon i dag. Det vil ikke være regningssvarende å opparbeide det til maskinjord, og de vil ikke ha en størrelse og arrondering som passer til dagens maskinpark og bruk. Det vises for øvrig til landbrukssjefens uttale.

Det anses ikke å være aktuelt med avbøtende tiltak i denne planen i forhold til jord eller skogbruk, ut over eventuell gjenbruk av jord fra det gamle dyrkningsarealet ved at bønder i nærområdet tilbys denne.

7.6.3 Vannressurser

Foreslått utbygging berører vannforekomsten Lillelv. Ellers berører utbyggingen strandsonen rundt Storelva ved at det er planlagt kjørevei nærmere denne enn i dag og sti i strandsonen inntil Korsdalstjennene.

Planlagte tiltak vil ikke medføre fare for forurensning til vassdrag eller erosjon. Muren som er planlagt mot kanten av Lillelv (ikke uti elveløpet) skal prosjekteres og omsøkes både til fylkesmannen og kommunen.

7.7 Transport, trafikkavvikling, trafikksikkerhet og trygg skolevei

<u>Situasjonsbeskrivelse</u>
Adkomsten til planområdet er fra Fylkesvei 416. Hovedadkomsten er dimensjonert for å kunne fungere som en fremtidig vei til eventuell videre utbygging langs Storelvas østside. Etter anmodning fra kommunen er alle veier unntatt fylkesveien regulert til private veier. Det er planlagt å bygge fortau langs fylkesveien mellom påkjøringene til Sagaveien slik at det blir sammenhengende GS-veg eller fortau fra Ljøstad til Skolen. Videre inn til midt i boligfeltet og til byggeområde BKS. For å komme til Myra, skolen, barnehage og Ljøstad må gående/syklende krysse FV416. Ellers er det og vil det bli bygd sammenhengende vei for

myke trafikanter frem til skolen, SFO og til barnehagene. Det bør legges til rette for et trafikksikkert krysningspunkt, f.eks. med intensivbelysning. Dette avklares med veimyndigheten. På sikt vil det være naturlig å vurdere å sette ned hastigheten fra Ljøstad til Storelva fra 60 km/t til 50 km/t, slik det er herifra og frem til krysset i sentrum.

Planforslaget regulerer inn ny avkjørsel til planområdet fra fylkesveien. Avkjørselen er flyttet 48 meter mot vest i forhold til eksisterende avkjørsel. Planen er at eksisterende vei inn til grustaket til Nilsen Maskin AS skal benyttes som anleggsvei i byggeperioden og mens grustaket avvikles. Når den nye veien er bygd skal eksisterende veien stenges. Den nye avkjørselen vil medføre at siktforholdene og geometrien blir bedre enn om eksisterende avkjørsel benyttes. I tillegg vil det være en fordel at krysset ligger nærmere Myra med tanke på at dette blir adkomst til et større framtidig boligområde langs Storelva. VA-ledninger vil legges i den nye veien.

Fylkeskommunen har vedtatt en byggegrense langs FV 416 på 30 meter i området. Den nye bebyggelsen gir et lite avvik på tomt nr. 3 hvor byggegrensen er satt til 25 meter. Avvik skal behandles i henhold til «Retningslinjer for behandling av avkjørsels- og byggegrensesaker» Formålet med byggegrensene er i hovedsak å ivareta hensynet til:

1. Trafikksikkerheten
2. Vegvedlikeholdet og driften av veien
3. Arealbehovet ved utbedring av veien
4. Miljøet langs veien
5. Visuelle hensyn

Nedenfor følger vår begrunnelse for å avvike byggegrensen.

1. Tomtas beliggenhet påvirker ikke siktforholdene og oversikten langs veien. Tomta ligger høyt over fylkesveien uten å berøre fylkesvegens siktsoner. Tomtens plassering gjør til at bygninger og aktivitet rundt denne vil ikke forstyrre de kjørende i stor grad.
2. Tomta har ingen funksjon som snøopplag eller er utsatt for at snø kastes opp på dette nivået. Dette kan bare skje i ekstreme snøvintre dersom snø freses bort fra fylkesveien med spesialutstyr. Disse har til gjengjeld svingbare utkast og kan evt. ta hensyn til bebyggelse og anlegg. Tomta vil ikke ha noen praktisk betydning for daglig drift av veien.
3. Arealbehov ved utbedring eller utvidelse av fylkesveien. Tomtene nærmest fylkesveien vil ikke påvirke en eventuell breddeutvidelse av fylkesveien eller bygging av fortau.
4. Miljøet (støy, støv og luftkvalitet) langs veien har ingen vesentlig innvirkning på tomt 3 som blir liggende nærmest veien. Det vises og til vedlagte støyrapport.
5. Visuelle hensyn. Tomta vil inngå som en del av den nye bebyggelsen i Tjennheia. Landskapet vil endres, men for fylkesveien som ligger på et lavere nivå, vil ikke bebyggelse og aktivitet på tomt 3 gi noen ytterligere negativ innvirkning, eller være noe spesielt blikkfang som kan forstyrre de kjørende ut over det eksisterende og planlagt bebyggelse ellers langs fylkesveien i området vil gjøre.

Alle veger i området er planlagt med hensyntagen til forventet trafikkbelastning (veibredder inkl. skuldre). Sideareal er regulert med bredder i henhold til veiberegninger. Det er vist vendehammer i eller nær enden av alle veger med to eller flere boenheter med tanke på at søppelbil skal kunne snu der. Ellers er det avsatt areal ved hovedveg for renovasjon (f_BRE1-f_BRE2). Snøpplag ved vendehammer er på annet vegareal eller i enden av vendehammerne der disse ikke fører videre til privat tun eller garasje.

7.8 Flom, overvannshåndtering

Det er utarbeidet flomsonekart i området (Sweco AS, vedlagt). Dette viser 200 årsflomsone med klimapåslag og sikkerhetsmargin. Denne er kote 164,8 i området langs storelva. Fylkesveien ligger over flomsonen. Planlagt fortau blir liggende ytterligere ca. 15 cm høyere enn fylkesveien.

Planen medfører ikke inngripen i eksisterende bekker sør for fylkesveien og vil ikke føre til vesentlige endringer av naturlig avrenning fra disse. Det er en bekk i området. Denne renner fra Korsdalstjennene til Storelva, og vil være uberørt av den planlagte utbyggingen med hensyn på tilføring av overvann. Grøfter og stikkrenner i det nye feltet må dimensjoneres for den forventede mengde overvann og skal lede dette ut av området til terreng og Storelva, sør for fylkesveien.

Overflater på den enkelte tomt, samt takvann vil bli ledet til terreng. Tomtene skal kobles på det kommunale vann- og avløpsnettet. Planen hjemler ikke tiltak som vil føre til uønskede hendelser som følge av manglende håndtering av overflatevann.

7.9 Klima og energiplanlegging

Byggeområdet Tjennheia ligger nært sentrum i Myra. Det er gangavstand til sentrumsfunksjonene, barnehage, skole, idrettsanlegg mm. Mange vil kunne benytte el-bil. Det bør legges opp tilstrekkelig strøm i området til alle kan lade elbil hjemme.

Det bør bygges mest mulig miljøvennlige boliger med tanke på strømforbruk, valg av oppvarming osv. Det er ikke aktuelt å planlegge eller å kople bebyggelsen til felles fjernvarme-, solselle eller jordvarmeanlegg.

Det er ventelig at mange vil benytte varmegjenvinningsanlegg til oppvarming og ha vedfyring som alternativ oppvarming.

7.10 Folkehelse

Fysisk aktivitet er en viktig faktor for å oppnå god folkehelse i befolkningen. I dette tilfellet ligger boligområdet i nær tilknytning til store friluftsområder, vann/elv, idrettsanlegg, turstier osv. Det er videre et variert tilbud av lag og foreninger i bygda.

Det er generelt gode levekår på Vegårshei. Utjevning av sosiale forskjeller blant hele befolkningen er også viktig for å få en god folkehelse. Utbygging av Tjennheia vil bidra på en positiv måte i denne sammenheng, ved at det legges opp til både større eneboliger som passer for barnefamilier, og flermannsboliger som kan være aktuelt for eldre, enslige og unge beboere.

Når det gjelder avstand til arbeid, er det kort avstand til sentrum, men også akseptabel pendleravstand til nabokommunene og byene langs kysten.

Vegårshei har gode oppvekstvilkår. Kommunen har full barnehagedekning, og et bra utvalg av fritidsaktiviteter for barn og unge. Tjennheia sin beliggenhet gir gode muligheter for fysisk aktivitet i nærområdet, både når det gjelder lek og aktivitet i naturen. Det ligger også godt til rette for å delta på organisert aktivitet, da det er kort avstand til sentrum.

7.9 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Nedenfor er det gjort en oppsummering og vurdering av resultatene fra ROS-analysen som ligger vedlagt planen.

7.9.1 Naturgitte risikoforhold

Planlagt tiltak vil ikke medføre fare eller risiko for masseutglidning, ras eller erosjon på land eller i vassdrag, flom, vind, støy- eller luftforurensing, Radon, vassdragsområder eller utbredelsen av ål.

7.9.2 Menneskeskapte risikoforhold

Planlagte boliger 1, 13 og 46-49, veg SKV2 og SKV14, samt tilliggende fortau, skal bygges slik at opparbeidet byggetomt og trafikkareal blir liggende over beregnet maksimalt flomsonenivå (200 årsflom med klimapåslag og sikkerhetsmargin), kote 164,8. I o_SF1 og 2 skal asfaltert fortau ligge over korte + 165.

Av hensyn til støy er det i bestemmelsene stil krav til avbøtende tiltak knyttet til tomt 3 og 5.

Risiko knyttet til ulykker ved utbygging og på planlagte veier vil bli avbøtet med at det bygges nytt kryss/avkjøring til området fra fylkesveien og fortau til eksisterende GS-veger og fortau i dag. Det bør vurderes redusert hastighet på fylkesveien forbi området og intensivbelysning der gående skal krysse fylkesveien.

8. Gjennomføring av planforslaget og økonomiske konsekvenser for kommunen

Området skal bygges ut med tilkopling til offentlig vann og avløp. VA-anlegg skal overtas kostnadsfritt av kommunen når det er ferdig utbygd. Utbygger ønsker å bygge ut området etter «anleggsbidragsmodellen».

Det er naturlig at fremtidige utbyggere i nye byggeområder som også skal benytte veg SKV2 må refundere en forholdsmessig andel av kostnadene til denne med tilhørende infrastruktur til utbyggeren som bekostet anleggene.

Etablering av boliger vil medføre mange synergieffekter og inntekter til kommunen i form av eiendomsskatt og kommunale avgifter.

Etter at kommunen har overtatt vannforsynings og avløpsnettet må den vedlikeholde dette mot at den mottar vann- og avløpsgebyr fra boenhetene.

I forbindelse med etablering av fortau o_SF1 og o_SF2 er det ikke tatt stilling til hvem som dekker de ulike utgiftene til grunnerverv, prosjektering og bygging av anleggene. Dette må nedfelles i en utbyggingsavtale. Det er rekkefølgekrav til bygging av fortau o_SF1. Forslagstiller har sagt de skal gjøre dette. Kommunen har spilt inn bygging av strekningen o_SF2 som deres høyeste prioriterte tiltak i handlingsprogrammet for fylkesveier i Agder (2020-2024). Det ville vært et viktig trafikksikkerhetstiltak å kunne få til en utbygging av o_SF2 samtidig med o_SF1.

9. Forslagsstillers vurdering av planforslaget

Planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan. Avvikene er omtalt og vurdert i kapittel 7.1.

I vurderingene som er gjort i kap. 7, fremkommer det at planforslaget har få sentrale/overordnede problemstillinger og interessekonflikter. Temaene/interessene som berøres er:

- Hensynssone friluftsliv (tidligere byggeforbudssone)

- Løsning for myke trafikanter og støy langs Fv. 416, og
- Flomsone langs Storelva.

Det er ikke vesentlig konflikt i forhold til temaene kulturmiljø/kulturminner, naturmiljø og naturressurser og landskap, og heller ikke i forhold til friluftsliv selv om det er dette som var bakgrunnen for den tidligere byggeforbudssonen i området. En har vurdert at forholdet til barn- og unges interesser er ivaretatt i planforslaget. Transport og trafikkavvikling, herunder forholdet til myke trafikanter vurderer en også til å være hensyntatt i planforslaget.

Boligtomtene vil kunne bli svært attraktive, med gode solforhold og utsikt, med lett og god tilgang til friluftsområder.

10. Vedlegg

Vedlegg 1: Forslag til reguleringsplankart – datert 02.01.20, rev 20.04.20
Vedlegg 2: Forslag til reguleringsbestemmelser – datert 02.01.20 rev 20.04.20
Vedlegg 3: ROS-analyse, datert 20.04.20
Vedlegg 4: Referat fra oppstartsmøte
Vedlegg 5: Innkomne merknader til varsel om oppstart av planarbeid og tilleggsvarsel.
Vedlegg 6: Støyrapport, Brekke & Strand Akustikk AS, datert 01.04.2020
Vedlegg 7: Lengdeprofil og plantegning av fortau langs fylkesvegen, Stærk & Co AS, datert 02.04.2020
Vedlegg 8: Oversendelsesbrev, høring planlagt fortau langs fylkesveien, datert 07.04.2020
Vedlegg 9: Samtykke, utvidelse av planområdet i forbindelse med planlegging av fortau ved den gamle brannstasjonen/Sagaveien i vest.