



Vegårshei kommune
Att. van der Linden, Chantal
Molandsveien 11
4985 VEGÅRSHEI

Saksbehandler, innvalgstelefon

Heidrun Flognfeldt Andreassen, 37 01 78 50

Høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for Tjennheia - 36/15 i Vegårshei kommune

Vi viser til oversendelse datert 15.01.2020 fra Vegårshei kommune med vedtak om å legge forslag til reguleringsplan for Tjennheia ut til offentlig ettersyn.

Fylkesmannen gir faglig råd om at kommuneplanens byggegrenser mot vassdrag videreføres, og at planen endres i samsvar med dette.

Fylkesmannen forventer at det rettes et fokus mot bomiljø og utbygging med kvalitet, og at det legges til rette for gjennomgående grønne korridorer innenfor planområdet.

Bakgrunn

Formålet med planen er å legge til rette for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg og bygninger, herunder atkomst.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål og landbruks-, natur- og friluftformål, samt reindrift. Arealene mot Storelva, Lilleelv og Korsdalstjennene er i kommuneplanen belagt med *restriksjonsområde Byggeforbud langs vassdrag*.

Innspill fra Fylkesmannen

Vi viser til Fylkesmannens uttalelse av 11.03.2019, i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, samt til vår tilleggsuttalelse av 15.12.2020, i forbindelse med varslingsplan av utvidet planavgrensning.

Byggegrense mot vassdrag og risiko- og sårbarhet

I vår uttalelse til varsel om oppstart understreket vi at byggegrense mot vassdrag i kommuneplanen måtte overholdes. Vi påpekte videre at det tilgrensende til planområdet i tilknytning til Storelva, var registrert naturtypen *kroksjøer, flomdammer og meandrerende elveparti* (B-verdi), og vi kommenterte



at det var uheldig å legge eneste atkomstvei til boligområdet i tilknytning til et meandrerende elveparti. Vegårdvassdraget er et verna vassdrag, og vi etterspurte en vurdering av planforslagets påvirkning på vassdraget med bakgrunn i vernegrnlaget.

Det fremgår av oversendte planforslag at byggegrense mot vassdrag i kommuneplanen ikke videreføres i forslag til reguleringsplan. I tillegg er atkomstveien nærmest i sin helhet foreslått lagt innenfor faresone flom, og det er videre ikke regulert inn alternativ beredskapsvei. Nevnte forhold er meget uheldige både av hensyn til det verna vassdraget og tilhørende friluftsliv, samt med tanke på samfunnssikkerhet. Vi viser til høringssvar fra NVE, datert 27.02.2020, og vi slutter oss til deres vurdering hva gjelder nevnte forhold.

Fylkesmannen anbefaler at det i alle utbyggingsprosjekter bygges på trygg grunn, og i sikker høyde mot flom. Vår anbefaling er at man ser fremover i tid og sørger for at man i alle saker er rustet for framtiden og en eventuell økning i klimarelaterte hendelser. Med bakgrunn i dette ber vi om at byggehøyder i planområdet vurderes på nytt, og at sikker byggehøyde legges til grunn for utbyggingen. Vi gir et sterkt faglig råd om at kommuneplanens byggegrenser mot vassdrag videreføres. Herunder slutter vi oss til NVE sitt høringssvar der de gir sterkt faglig råd om å ta tomtene helt sør i planområdet ut av planforslaget. Hva gjelder atkomstveien vil vi påpeke nødvendigheten av at nødetater må ha tilgang til planlagt boligområde, også ved en eventuell flomsituasjon. All den tid det kun er regulert én vei inn til planlagt boligområde, bør planforslaget legges til grunn at denne må sikres mot flom. Vi forventer at dokumentasjon av flomsikring av atkomstvei legges inn som et rekkefølgekrav.

Trinnvis utbygging

Området som reguleres er forholdsvis stort, og planforslaget legger opp til bygging av 55 nye tomter for frittliggende boligbebyggelse samt opp mot 40-50 boenheter innenfor området regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Innenfor tettstedet Myra i Vegårshei kommune finnes allerede en del ferdig regulerte boligtomter som ikke er utbygd. Med bakgrunn i usikkerheten rundt omfanget av behovet for boligutbygging, samt for å unngå unødvendig nedbygging av natur, gir vi faglig råd om at det legges opp til en trinnvis utbygging av området. En slik trinnvis utbygging bør sikres i rekkefølgebestemmelser.

Internveger, grønne korridorer og landskapsinngrep

Et nettverk av internveger preger planforslaget, samtidig som det mangler gjennomgående grønne korridorer. Ved planlegging av et helt nytt boligområde som i dette tilfellet, bør det i mye større grad planlegges for gjennomgående grønne korridorer som sikrer trygg atkomst mellom boliger og friluftsområder og leke- og uteoppholdsarealer. Grønne korridorer gjennom området er viktig både for å fremme god bokvalitet innad i planområdet, men også for å lette tilgjengeligheten mellom eksisterende boligområder nord for planområdet og friluftsområder i sør. Det er positivt at det er regulert inn en turvei som gjør det mulig å gå en rundløype rundt planlagt boligområde. Vi forventer at det ses på andre løsninger for boligområdet som sikrer grønne korridorer gjennom området, og som i mindre grad beslaglegger areal til interneveier. Konkret vil vi oppmuntre til at det i planarbeidet vurderes løsninger som legger til rette for felles parkering og bilfrie tun.



Planområdet danner et platå med enkelte koller, og høydeforskjellene i området er store. Utbygging bør planlegges etter de premisene landskapet gir. Den høyeste toppen i området ligger innenfor delområde GAA, og det fremgår av bestemmelsene at terrenget i område GAA skal bevares som grønnstruktur. Dette er positivt. Samtidig vil vi bemerke at GAA ikke omfatter hele kollen, og med unntak av internvei SKV9 som fører frem til område GAA fra sør, så omkranses kollen av private boligeiendommer. Vi gir faglig råd om at område GAA utvides til å omfatte hele kollen, samt at det reguleres inn gjennomgående grønne korridorer som sikrer god tilgjengelighet til område GAA, fra minimum to himmelretninger.

Det kan synes som at byggegrenser for den enkelte boligtomt hovedsakelig går i tomtegrensa. For å redusere landskapspåvirkning oppfordrer vi til at byggegrensene strammes inn. Byggegrensene bør settes slik at koller og fjellrygger spares i størst mulig grad. Vi gir råd om at det tas inn bestemmelser som begrenser mulighetene for å sprengning til å omfatte nødvendig areal for oppføring av bygg og nødvendig infrastruktur. For øvrig etterlyser vi illustrasjoner og snitt som viser planforslagets nær- og fjernvirkning.

Støy

Det fremgår av planbeskrivelsen at områdene nærmest fv. 416 er støyutsatt. Det er regulert inn område for bygging av støy skjerm eller støyvoll, og det er lagt inn krav om avbøtende tiltak i bestemmelsene for å sikre tilfredsstillende støyforhold for tomtene nærmest fylkesveien. Vi ber om at man vurderer å ta ut tomtene nærmest veien samt at det vurderes hvorvidt større deler av dagens terreng langs veien bør spares som naturlig støysikring for bakenforliggende områder.

Medvirkning fra barn og unge

Det fremgår at det ikke er tilrettelagt for særskilt medvirkning fra barn og unge. I planbeskrivelsen argumenteres det med at det ikke fremkommer spesielle problemstillinger knyttet til barn og unge, og det konkluderes med at barn og unges interesser er godt ivaretatt i planforslaget. Til dette vil vi kommentere at FNs barnekonvensjon blant annet sier at «*barn har rett til å si sin mening i alt som vedrører det, og barnets meninger skal tillegges vekt*». Det er derfor viktig at planprosessen organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram og at barn og unge gis anledning til å delta. Konkret vil barn og unge kunne være viktige bidragsytere eksempelvis når det gjelder å avdekke hvilke områder som bør knyttes tettere sammen i form av grønne korridorer. Vi oppfordrer til at barn og unge inkluderes i arbeidet med å tilrettelegge for grønne korridorer gjennom området.

Landbruk

Vi registrerer at områder regulert til landbruk i tilgrensende plan omreguleres til bolig til tross for at vi ved oppstart av planarbeidet kommenterte at vi forventet at dette området ble videreført som landbruksformål. Det fremkommer av planbeskrivelsen at kommunens landbruksråd gir vurderer at jordvern hensynet ikke bør tillegges vekt i den aktuelle saken som følge av at de aktuelle områdene er små, er dårlig drenert, ligger inneklemt mellom boliger og slik sett er vanskelige å drive. Vi har forståelse for argumentasjonen, samtidig gir vi et faglig råd om at det innarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda tas vare på.



Rekkefølgebestemmelser

Avslutningsvis minner vi om viktigheten av at bestemmelser er entydig formulert, og vi anbefaler at rekkefølgebestemmelsene i §§ 10.1, 10.4 og 10.5 knyttes til brukstillatelse, ikke *brukstillatelse/ferdigattest* slik som det fremkommer av forslag til bestemmelser.

Med hilsen

Elisabeth H. Juliussen (e.f.)
rådgiver

Heidrun Flognfeldt Andreassen
seniorrådgiver
Miljøvernavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Norges vassdrags- og
energidirektorat
Agder fylkeskommune
Statens vegvesen

Postboks 5091, Majorstuen 0301 OSLO

Postboks 788 Stoa 4809 ARENDAL

Postboks 1010 Nordre Ål 2605 LILLEHAMMER