



VEGÅRSHEI KOMMUNE  
Molandsveien 11  
4985 VEGÅRSHEI

Dato: 27.02.2020  
Vår ref: 20/01766-4  
Deres ref:  
Saksbeh.: Frode Amundsen

## Vegårshei kommune - uttalelse til høringsutkast - detaljreguleringsplan for Tjennheia boligfelt

Viser til oversendelse datert 15.1.2020.

Saken gjelder offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for Tjennheia boligfelt. I oversendelsen er det opplyst at formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for frittliggende eneboliger og konsentrerte boenheter med tilhørende anlegg og bygninger, herunder adkomst. Det er planlagt 55 nye boligtomter for frittliggende småhusbebyggelse, samt et område for konsentrert småhusbebyggelse som kan få opp mot 40 -50 boenheter dersom det viser seg å være marked for en slik utbygging. Planforslaget er i hovedsak i tråd med avsatt boligformål i kommuneplanen, men grensen for arealbruk avviker fra angitt hensynssone friluftsliv/ byggeforbudssone til vassdrag mot Korsdalstjennene, Storelva og Lillelv.

### Forhold til overordnet plan

I kommuneplanen vedtatt 5.11.2019 er det et eget kapittel om gang- og sykkelvei over Storelva og langs Fylkesvei 416. Der står det blant annet:

*«Vegårshei kommune legger til rette for økt bosetting på østre side av Storelva: Framtidige boligområder på Tjennheia og Kvenåsen (nord for Sagafeltet) har plass til mange nye boenheter i framtiden. Dette utløser økt trafikk (både fra myke trafikanter og fra kjørende) langs fylkesveien. Andre forhold kan også bidra til økt trafikk på fv 416 i framtiden:*

- fv 416 blir korteste tilførselsvei til ny E18 (Moland / Akland)
- fv 416 kan i enkelte tilfeller fungere som omkjøringsvei for E18.

*En gang- og sykkelbro over Storelva er en stor investering og blir derfor nok ikke aktuell på kort sikt. På grunn av at bygging av bro/fortau her henger sammen med samfunns- og sentrumsutvikling generelt på Vegårshei, bør flere aktører bidra (utbyggere, kommune, fylke, Statens Vegvesen osv). For å kunne tilrettelegge for en felles strategi og for å understreke viktigheten av en framtidig gang- og sykkelløsning (i lys av forbedring av trafikksikkerheten) reguleres fortau og bro inn på kommuneplanens arealdel (vises med rød linje)».*

I planforslag for Tjennheia som nå er på høring fremkommer det ikke at en slik strategi for å realisere gang- og sykkelvei over Storelva er utarbeidet. Vi vurderer dette som en svakhet ved planen. Kommunen bør avvente vedtak av reguleringsplan inntil dette er avklart.

## **Planfaglig vurderinger**

Kommunen bør gjennomgå formuleringene i rekkefølgebestemmelsene for å kvalitets sikre at disse er entydige og forutsigbare.

For å ivareta og tilrettelegge for sentrumsnært friluftsliv anbefaler vi at byggegrensene til vann fastsatt i kommuneplanens arealdel videreføres. Flere av boligene i BFS6 og deler av BFS9 vil ligge eksponert mot Korsdalstjennene og mot stien som planlegges mellom boligene og tjernene. Det bør utarbeides snitt/illustrasjoner for å synliggjøre konsekvenser av å avvike fra byggeforbudssonene, for slik å synliggjøre om friluftslivsopplevelsen blir redusert ved gjennomføring av planen.

## **Forvaltning av fylkesveg**

Statens vegvesen gav tilbakemelding ved oppstart av planarbeidet. Det ble informert om tidligere korrespondanse med kommunen i 2018, da utbygger hadde behov for å få klarlagt de største investeringene. Det ble også gitt føringer/ innspill knyttet byggegrenser, kryss/ sikt, rekkefølgekrav etc. Vi registrerer at flere av innspillene ikke er tatt hensyn til.

Byggegrense:

Regulant har regulert inn byggegrense mot veg 24-30 meter fra vegmidte. Statens vegvesen opplyste i meldingsfasen at fylling/ parkeringsplasser etc. er å betrakte som anlegg/konstruksjon og at fravik fra byggegrense måtte utredes i samsvar med «Retningslinjer for behandling av avkjørsels- byggegrensesaker». Vi er derfor svært forundret over at tomt 3 og 5 ligger mellom vegmidte og byggegrense langs fylkesveg. Slik vi leser planen er det sannsynlig at tomtene arronderes og at det etableres fylling eller mur mellom vegmidte og byggegrense.

Det er også regulert inn støyskjerm mellom vegmidte og byggegrensen, dvs. at det i realiteten er en byggegrense på 16-18 meter langs fylkesvegen. Vi er også usikker på arrondering av sideareal til SKV3. Med bakgrunn i dette forutsetter vi at regulant synliggjør konsekvens av mulighetsrommet som ligger i planen, og ber om å få tilsendt vegplan med vertikal- og horisontal geometri samt tverrsnitt for hver 10 meter langs fylkesveg 416. Snittet skal ligge vinkelrett på fylkesvegen og synliggjøre konsekvens av SKV3 og tomt 3 og 5.

Bestemmelsen 2.02 kan gi grunnlag for framtidig diskusjon, da innenfor og utenfor byggegrense oppfattes forskjellig. Vi mener at «utenfor byggegrense» betyr at det ikke kan anlegges nettstasjoner mellom vegmidte og byggegrense langs veg. Til deres orientering er det feilnummerering under fellesbestemmelsene, pkt 2.02 er benyttet to ganger. Vi gjør dere for ordens skyld oppmerksom på at tiltak nevnt i dette punktet er å betrakte som anlegg/konstruksjon og at dette ikke kan etableres mellom vegmidte og byggegrense langs fylkesveg 416.

Bestemmelse 2.03 er for åpen og kan gi negativ konsekvens for arealer mellom vegmidte og byggegrense langs veg. Vi forutsetter at dette temaet blir vurdert grundigere og at det settes av arealer til fordrøyningsbasseng i planen.

Bestemmelse 6.02 åpner opp for at støyskjermer/ voll kan etableres mellom vegmidte og byggegrensen. Vi mener at ved etablering av nye boliger så må det legges vekt på samspillet mellom boliger og veg, og vil anbefale at det ikke etableres tomter i støyutsatte områder som må skjermes med fremmede elementer som voll eller støyskjerm.

Kryss/ sikt/ gang- sykkelveg:

Regulant har valgt å anlegge nytt kryss sør for eksisterende gang- og sykkelveg. Statens vegvesen har i tidligere faser vært tydelig på at atkomst til boligfeltet burde legges slik at det var naturlig å benytte eksisterende gang- og sykkelvegnett. Vi er av den formening at dersom krysset plasseres så langt vest er det svært sannsynlig at de myke trafikantene vil gå langs

fylkesvegen. Med bakgrunn i dette forutsetter vi at det innarbeides rekkefølgekrav som sikrer etablering av gang- sykkelvegnett langs fylkesveg 416 fra nytt kryss til boligområdet og fram til kryss Sagaveien før boligfeltet kan etableres. Vi minner om at fylkesveg 416 er omkjøringsveg for dagens E18, og at det er knyttet noe usikkerhet til framtidig ÅDT som følge av kryssplassering på framtidig E18. Vi mener at det er behov for mer vegareal/ sideareal langs fylkesveg 416 i forbindelse opparbeidelse av nytt kryss. Utforming av rekkverket må endres, slik at det ikke tar sikt i det nye krysset. Det må oversendes vegplaner for kryssområdet i horisontalt- og vertikalt plan, samt tverrprofiler slik at vi ser hvordan regulant har tenkt å løse dette.

#### Støy:

Vi savner en støyfaglig utredning basert på framtidig terreng og bebyggelse. Vi mener at tomtene langs fylkesvegen må få stramme rammer knyttet til arrondering av tomt og plassering av bolig, slik at vi får forutsigbarhet for framtidige beboere og evt. utvikling på fylkesveg 416.

#### Gang/-sykkelveg:

Bestemmelser knyttet til BO#1 er av midlertidig art. I bestemmelse 9.02 står det at gang-sykkelveien er ment for allmenn bruk og at den skal fjernes 6 måneder etter at det er bygget gang- sykkelveg/ fortau langs fylkesveg 416. I beskrivelsen er det ikke tydeliggjort hvordan skal dette gjennomføres, og hvem skal fjerne tiltaket. Vi mener at bestemmelsene kan skape en forventning som fører til diskusjoner i framtiden, og forutsetter at regulant ser på permanente tiltak.

#### Rekkefølgekrav:

- 10.01: Vi forutsetter at kryss ved fylkesveg 416 inklusiv frisktsoner skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse til første boenhet. Statens vegvesen gav innspill om dette ved oppstart av planen og foreslo følgende tekst: Før det gis byggetillatelse i planområdet skal krysset ved fylkesveg 416 samt frisktsonene være opparbeidet. Innenfor frisktsonene skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) er tillatt dersom denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Vi forutsetter at bestemmelsen suppleres med krav om fjerning av anleggsvei og eksisterende kryss, når det nye krysset er etablert på fylkesveg 416. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen, men ikke videreført i bestemmelsene.
- 10.03: Denne bestemmelsen bør utgå. Dette er en avtale som må utarbeides dersom det skal gjøres tiltak på fylkesveg inkl. veggrunn.
- 10.04: Bestemmelsen må knyttes til byggetillatelse, slik vi har forslått i pkt. 10.01. Vi forutsetter at det innarbeides rekkefølgekrav knyttet til framtidige løsninger for myke trafikanter. Vi foreslår: Før det gis igangsettingstillatelse til boliger skal det være etablert gang- sykkelveg langs fylkesveg 416 fra Sagaveien og fram til kryss nytt boligområde.

#### Handlingsprogram for fylkesveg:

Vi gjør dere oppmerksom på at arbeidet med Handlingsprogram for fylkesveg for Agder fylkeskommune vil starte opp i 2020, og vedtas før 2021. Alle eksisterende prosjekter blir gjennomgått og vurdert, sammen med innmeldte behov og prioriterte ønsker fra kommunene på Agder. I gjeldende handlingsprogram er det ikke avsatt midler knyttet til planområdet.

Da vi for tiden har mange saker har vi ikke vurdert vegløsningene i planen utover det som berører fylkesvegnettet.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong  
Avdelingsleder  
Plan

Frode Amundsen  
Rådgiver  
Plan

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Kopi til:** FYLKESMANNEN I AGDER