



VEGÅRSHEI  
KOMMUNE

# REGULERINGSPLAN VEGÅRSHEI SENTRUM (DETALJREGULERING)

## PLANBESKRIVELSE

### VEDLEGG, JURIDISK BINDENDE:

1. PLANKART I MÅLESTOKK 1:2000, 22.06.2011
2. PLANBESTEMMELSER, 22.06.2011

### VEDLEGG, IKKE JURIDISK BINDENDE:

3. Trafikkstøyvurdering for reguleringsplan, SINUS 20.04.2010
4. Vurdering av risiko og sårbarhet, 07.05.2010
5. Kryssløsninger, utarbeidet av ViaNova Kristiansand AS
  - ✓ Reguleringsplan for Vegårshei sentrum (C001), 24.01.2011
  - ✓ Reguleringsplan for Vegårshei sentrum (C002), 24.01.2011
  - ✓ Adkomst til Liheia boligområde, 21.09.2010
6. Illustrasjon til Reguleringsplan Vegårshei sentrum, 22.06.2011 (integret i plankart.
7. Sammendrag av innspill etter offentlig ettersyn (22.02.2011-05.04.2011)

VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 22.06.2011

Sist revidert etter mindre endring: 12.11.2012

# INNHOLDSFORTEGNELSE

|   | SIDE      |
|---|-----------|
| <b>INNLEDNING</b>   | <b>4</b>  |
| <b>1. PLANENS FORMÅL</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2. OM OMRÅDET</b>  | <b>4</b>  |
| 2.1 Generelt  | 4         |
| 2.2 Naturgrunnlag   | 5         |
| 2.2.1 Landskap og vegetasjon  | 5         |
| 2.2.2 Friluftsområder   | 5         |
| 2.2.3 Miljøverninteresser   | 6         |
| 2.2.4 Vilt og fisk  | 6         |
| 2.3 Kultur- og fornminner   | 6         |
| 2.4 Landbruk  | 7         |
| <b>3. OVERORDNEDE PLANER OG STYRINGSVERKTØY</b>                                   | <b>7</b>  |
| 3.1 Lov om planlegging og byggesaksbehandling                                     | 7         |
| 3.2 Lov om forvaltning av naturens mangfold<br>(naturmangfoldloven) av 19.06.2009 | 7         |
| 3.3 Kommuneplan 2006-2018   | 7         |
| 3.4 Kommunedelplan sentrum  | 8         |
| <b>4. VESENTLIGE AREALMESSIGE AVVIK FRA<br/>OVERORDNET PLAN</b>                   | <b>9</b>  |
| 4.1 Fortetting av boligfelt i Djuptjennhaugen                                     | 9         |
| 4.2 Ny kjøreveg over Myrajordet   | 9         |
| <b>5. INNSPILL TIL PLANARBEIDET</b>   | <b>10</b> |
| 5.1 Fylkesmannen i Aust-Agder, miljøvernadv.                                      | 10        |
| 5.2 NVE   | 11        |
| 5.3 Aust-Agder fylkeskommune  | 11        |
| 5.4 Rådet for funksjonshemmede  | 12        |
| 5.5 Eldrerådet  | 12        |
| 5.6 Ungdomsrådet  | 12        |
| 5.7 Erling Ingolf Aas   | 13        |
| 5.8 Lena Jørgensen Myhre og Tor Arne Myhre  | 13        |
| 5.9 Guds menighet   | 13        |
| 5.10 Ann-Charlotte Andersen m.fl., Elvebakken                                     | 14        |
| 5.11 Aslaug og Sigurd Smeland, Sørbo  | 15        |
| 5.12 Per Fossing  | 15        |
| 5.13 Statens vegvesen   | 15        |
| 5.14 Risør- og Tvedestrandsregionens Avfallsselskap                               | 16        |
| 5.15 BegeistRing for skateing   | 16        |
| 5.16 Marit Lauve (Gnr. 42, bnr. 35 og 265)  | 16        |
| 5.17 Kjetil Torp (eiendommen Elverheim)   | 16        |
| 5.18 Esso v/Magne Ingolf Madsen   | 17        |
| 5.19 Byggsenterbygget AS v/Einar Haugenes   | 17        |

|   |           |
|---|-----------|
| 5.20 Midway Norge v/Olav Aas                            | 18        |
| 5.21 Andre innspill                                     | 18        |
| 5.22 Innspill etter offentlig ettersyn av planforslaget | 18        |
| <b>6. MEDVIRKNING OG UTREDNINGER</b>                    | <b>18</b> |
| 6.1 Faglige utredninger                                 | 18        |
| 6.1.1 Støy  | 18        |
| 6.1.2 Fornminner og kulturverdier                       | 18        |
| 6.1.3 Risiko og sårbarhet                               | 19        |
| 6.1.4 Annet   | 19        |
| 6.2 Dialog og medvirkning                               | 19        |
| <b>7. REGULERINGSPLANENS AREALMESSIGE HOVEDTREKK</b>    | <b>20</b> |
| 7.1 Byggeområder  | 20        |
| 7.1.1 Generelt  | 20        |
| 7.1.2 Næringsvirksomhet                                 | 20        |
| 7.1.3 Boliger   | 21        |
| 7.1.4 Offentlige og privat tjenesteyting                | 22        |
| 7.2 Infrastruktur                                       | 22        |
| 7.2.1 Bilveger og kryss                                 | 22        |
| 7.2.2 Parkering   | 25        |
| 7.2.3 Gang- og sykkelveger                              | 25        |
| 7.2.4 Møteplass/torg                                    | 26        |
| 7.2.5 Tele, vann og avløp                               | 26        |
| 7.3 Planens grønne områder                              | 27        |
| 7.3.1 Området ved skolen/VSA-områder for anlegg         | 27        |
| 7.3.2 Myraparken  | 27        |
| 7.3.3 Lekeplasser                                       | 27        |
| 7.3.4 Vegetasjonsskjermer                               | 28        |
| 7.3.5 Friluftsområder                                   | 28        |
| 7.4 Hensynssoner  | 28        |
| 7.4.1 Bevaring kulturmiljø                              | 28        |
| 7.4.2 Faresone flomfare                                 | 29        |
| 7.4.3 Faresone høyspenningsanlegg                       | 29        |
| 7.4.4 Sikringssone frisikt                              | 29        |
| 7.4.5 Støysone vegtrafikkstøy                           | 30        |
| <b>8. ANDRE SAMFUNNSHENSYN</b>                          | <b>30</b> |
| 8.1 Samfunnssikkerhet og beredskap                      | 30        |
| 8.1.1 Risiko- og sårbarhetsvurdering                    | 30        |
| 8.1.2 Naturgitte risikoforhold                          | 30        |
| 8.1.3 Menneskeskapte risikoforhold                      | 31        |
| 8.2 Barn og unges interesser                            | 31        |
| 8.3 Universell utforming                                | 31        |
| 8.4 Miljø og klima                                      | 31        |

## **INNLEDNING**

Kommunedelplan Sentrum ble vedtatt av Vegårshei kommunestyre i november 2009, og presiserte at arbeidet skulle følges opp med en reguleringsplan for sentrumsområdet. Reguleringsplan for Vegårshei sentrum er nå utarbeidet i henhold til den nye plan- og bygningsloven (Lov om planlegging og byggesaksbehandling), som trådte i kraft 01.07.2009. I følge loven kan en reguleringsplan være av typene områderegulering eller detaljregulering. Reguleringsplan Vegårshei Sentrum er en detaljregulering.

Innenfor arealavgrænsingen til Reguleringsplan Vegårshei sentrum, finnes det en rekke allerede vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner. Deler av sentrumsområdet er naturlig nok blitt regulert i flere ulike tidsrom etter som forskjellige arealbehov har oppstått. Disse planene vil bli erstattet av denne nye reguleringsplanen for sentrum. Sentrumsområdet vil dermed bli dekket av kun én gjeldende plan, noe som vil rydde opp i planantallet, og gi en god oversikt over arealbruken i området.

Reguleringsplanen er i hovedsak utarbeidet av administrasjonen i Vegårshei kommune. Hoveddelen av planarbeidet er utført av Tore Smeland (avdelingsingeniør), Agnar Tore Vaaje (avdelingsingeniør), Liv Strand (rådgiver) og Chantal van der Linden (rådgiver og leder av planarbeidet). Helge Sines (skogbrukssjef), Kjersti Vevstad (prosjektleder for Den levende bygda) og Wayni Bergan (barn og unges representant) har møtt i en større arbeidsgruppe ved behov. Kommunens planutvalg har fungert som styringsgruppe underveis i prosessen.

Andre fagetater/fagpersoner har bidratt med utredninger, se punkt 6.1.

### **1. PLANENS FORMÅL**

Planens formål er å utvikle kommunens sentrumsområde på en måte som hensyntar de krav innbyggerne, både i sentrum og i hele kommunen, har til et moderne tettsted.

I dette ligger målet om å balansere de ulike behov for arealbruk på en slik måte at sentrumskjernen blir attraktiv for næringsaktører, tilreisende og kommunens innbyggere på både dag- og kveldstid. Det planlegges både kort- og langsiktig, langsiktig med en tidshorisont på 10-20 år.

### **2. OM OMRÅDET**

#### **2.1 Generelt**

Reguleringsplanen omfatter en stor del av kommunesenteret Myra. Planområdet omfatter ca. 770 mål, og har rundt 122 private grunneierenheter. Området er hovedsentrum for kommunens 1909 innbyggere (fra SSB 01.07.2010). I kommunen bor 31% av befolkningen i tettbygde strøk (Ubergsmoen og Myra).

I nord avgrænses planområdet nedenfor planlagt boligområde Kongeveien, og i sør langs Berliven. I vest utgjør slalombakken og løypenettet til Vegårshei ski- og aktivitetssenter (VSA), samt boligfeltet Djuptjennhaugen III en naturlig grense, mens Storelva er grense for planområdet i øst.

I oppstartsmeldingen for planen (januar 2009) gikk plangrensa lengre nord, og omfattet eksisterende boligmasse nord for Fjellheim og friområdet rundt. Et av innspillene til planen var å se planlagt boligfelt Kongeveien, beliggende utenfor planområdet, i sammenheng med dette området. Det ble dermed besluttet å ta området ut av denne planen, og vurdere det i forbindelse med en framtidig regulering av boligområde Kongeveien.

De viktigste kommunikasjonslinjene gjennom området er fylkesvegene 414 og 416, som krysser midt i sentrumskjernen. Bebyggelsen i Myra er relativt spredt, og tomtene er store. Eneboliger utgjør den vanligste boformen. I de siste årene har antall boliger innen planområdet særlig økt ved utbygging av de ulike byggetrinn i Djuptjennhaugen, samt utbygging av småhusbebyggelsen ved Hovet.

Helt nord i området ligger industriområdet Myrvang. På motsatt side av fylkesvei 414 ligger tyngdepunktet for undervisning, aktiviteter og kultur, med skole, bibliotek, VSA's aktivitetsområde, idrettshallen og Fjellheim. Lokalene til Guds Menighet utgjør også en viktig arena for bygdefolket, disse er beliggende helt øst i planområdet.

Kommunehuset ligger i utkanten av det området som kalles sentrumstorget. Området huser også ulike forretninger, kontorbygg og boliger. Som et eget næringsområde ligger virksomhetene Montør/Motorverkstedet/Esso lengre syd, virksomheter som har et mer verksted- og storkollipreg.

I dag er landbruket i sentrum betydelig redusert, men gammel gårdsbebyggelse preger ennå stedet. Det gir sentrum et spesielt preg, med flere småtun innimellom annen bebyggelse.

Storelva renner igjennom planområdet i øst, og sentrumsområdet ligger på mange måter med "ryggen mot elva".

## **2.2 Naturgrunnlag**

### **2.2.1 Landskap og vegetasjon**

Myra sentrum er lite og levende, og ligger med vann og skog som omsluttende elementer. Terrenget er kupert og kollete, med høydeforskjeller fra topp til bunn på over 100 meter. Den overordnede retningen på åsdragene rundt sentrum er nordøst- sørvest retning. Sentrum ligger i et daldrag dannet av elva, med samme retning som åssidene.

Naturen preges av skog, hovedsakelig granskog med løvtre-innslag. Storelva renner gjennom området, og danner østgrensa for planområdet.

### **2.2.2 Friluftsområder**

Reguleringsplanen har mange "grønne" elementer, og mulighetene for aktivitet er store. Det finnes fine turmuligheter/aktiviteter i anlegget til VSA både sommer og vinter (turløyper, lysløype, slalom/akebakke). I tillegg utgjør Storelva med vassdragsone en perle for bading, padling, fiske og annet friluftsliv.

### **2.2.3 Miljøverninteresser**

Vegårvassdraget er vernet mot kraftutbygging i 1986 gjennom Verneplan III, og vassdrag som er vernet slik må også håndteres med varsomhet når det gjelder andre typer inngrep. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for verna vassdrag (1994) påpeker at det bør unngås å tillate inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftsliv og fiske, framkommeligheten i og langs vannstrengen og opplevelsesverdier ellers.

Vegårvassdraget er kalket siden 1985 (innsjøkalking av Vegår), og har i dag en kalkdoserer i virksomhet i Storelva noen kilometer sør for planområdet (Hauglandsdammen). I tillegg blir innsjøen Vegår fremdeles overflatekalket med båt når vannkvaliteten krever det. I vassdraget lever bl.a. en unik laksebestand, som kan vandre i Storelva fra sjøen utenfor Tvedestrand og opp til Klova på Ubergsmoen. Disse forholdene gjelder planområdet i den forstand at vassdraget renner gjennom sentrum, og dermed påvirker forhold lengre ned i vassdraget.

Der fylkesvei 416 krysser Storelva starter elva et meanderende elveløp, som varer noen hundre meter nedover. Storelva har ellers et ganske rett elveløp med nokså høy gradient, og lokaliteten bør dermed bevares.

Det er ikke kjent at trua arter har leveområde innen området, unntaket er ål (*Anguilla anguilla*) som er registrert som kritisk truet på Norsk rødliste for arter 2010. I planen legges det imidlertid ikke opp til aktivitet som direkte truer arten.

Det opplyses fra Vegårshei skole at det i bekken (med myrer og små dammer) fra Moltemyr (utenfor planområdet) og ned til fotballbanen finnes en populasjon med salamandere. Det er antakelig småsalamandere, en art som ikke er definert som truet i Norsk rødliste for arter 2010, men er definert som nær truet. Det betyr at arten er nær ved å tilfredsstille noen av de kriteriene som må være oppfylt for å bli definert som truet. Samme vassdrag brukes også i naturfagundervisningen ved skolen. I reguleringsplanen er aktuelt område regulert til friluftsmål.

Andre spesielle miljøverninteresser er ikke kjent innenfor planområdet.

### **2.2.4 Vilt og fisk**

I tillegg til ål er det sødre, tryte, trepigget stingsild og aure i Storelva.

Myra sentrum er omkranset av skogsområder, med tilhørende dyreliv. Hjortevilt oppholder seg også i sentrumsområdet, med dertil kryssing av veier, men de mest brukte elgtrekkene over fylkesveiene befinner seg utenfor planområdet. Man vurderer at de aktiviteter og den utbygging som planen hjemler, ikke vil virke urimelig merbelastende for bestandene eller deres leveområder.

## **2.3 Kultur- og fornminner**

Det er ikke kjente forekomster av viktige fornminner innen området. Aust-Agder fylkeskommune v/kulturminnevernseksjonen har vurdert planområdet, og mener at det ikke er noen grunn til å forvente arkeologiske funn i aktuelle utbyggingsområder.

Kommunen ønsker å ta vare på den gamle, karakteristiske bebyggelsen i sentrum, fordi den gir sentrum et preg som ønskes bevart. Disse arealene vises i plankartet med Hensynssone bevaring kulturmiljø, tilknyttet egne planbestemmelser.

## **2.4 Landbruk**

Det er ikke dyrket eller dyrkbar mark av betydning innen planområdet.

Skogbruksområder blir i liten grad berørt av utbygging, med unntak av to mindre områder. 7,4 mål med skogkledd areal blir nedbygd ved utvidelsen av Myrvang industriområde. Skogen her karakteriseres av furudominerte koller, med myrområder ned mot elveløpene. Videre vil et mindre skogområde bli berørt ved fortettingen av boligområdet Djuptjennhaugen III. Det gjelder produktiv skog av lav og middels bonitet, som består av spredte gamle furutrær, med nyere oppsalg av lauv, hovedsakelig eik.

## **3. OVERORDNEDE PLANER OG STYRINGSVERKTØY**

### **3.1 Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 1. juli 2009**

Denne loven styrer framgangsmåten for all arealplanlegging i kommunen. Kapittel 12 har bestemmelser om reguleringsplanarbeid.

§§ 4-1 og 4-2 i loven setter i utgangspunktet krav om utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning i forbindelse med reguleringsplaner som kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn. §§ 12-9 og 12-10 hjemler imidlertid at disse kravene kan utelates dersom reguleringsplanen er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og hvor virkningene er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan. I tillegg definerer Forskrift for konsekvensutredninger kravene for utredninger ved ulike anlegg og tiltak.

Kommunen vedtok Kommunedelplan sentrum 03.11.2009, og reguleringsplanen lages i overensstemmelse med denne. I tillegg legger ikke reguleringsplanen opp til anlegg eller tiltak som krever konsekvensutredning i henhold til forskriften.

Kommunen mente dermed at denne reguleringsplanen ikke krevde planprogram og konsekvensutredning i henhold til lovkravet, og fikk støtte for denne vurderingen av Aust-Agder fylkeskommune og Fylkesmannen i Aust-Agder, miljøvernavdelingen i januar 2010.

### **3.2 Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) av 19.06.2009**

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern. Lovens § 7 slår fast at prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Disse prinsippene er bl.a. et godt kunnskapsgrunnlag for beslutninger, føre-var-prinsippet og vurdering av et økosystems toleranse ut fra den samlede belastningen på systemet.

### **3.3 Kommuneplan 2006-2018**

Kommuneplanen av 20.06.2006 er kommunens overordnede styringsverktøy. Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i

kommunen. Planens visjon er: ”Vegårshei kommune – et levende og inkluderende lokalsamfunn”. Planens mange hovedmål og delmål for ulike tema har vært styrende for arbeidet med denne reguleringsplanen.

### **3.4 Kommunedelplan sentrum**

Kommunedelplanen av 03.11.2009 er det verktøyet som har gitt de sterkeste styringssignalene til denne reguleringsplanprosessen. Aktuelle rikspolitiske retningslinjer (RPR) som er lagt til grunn for arbeidet med kommunedelplanen, er dermed videreført i arbeidet med reguleringsplanen (RPR for areal- og transportplanlegging, RPR for verna vassdrag, RPR for barn og planlegging). Det samme gjelder for lokale analyser og utredninger, næringsplan og andre kommunedelplaner.

Kommunedelplanen har som mål å styrke sentrumsutviklingen, og se framtidig arealbruk i et langsiktig perspektiv. En kompakt sentrumsutvikling vil begrense framtidig transport- og energibehov, samt gjøre sentrum mer attraktivt for alle brukere. For å finne tilfredsstillende løsninger for sentrumsutviklingen, påpeker kommunedelplanen at det må utarbeides en reguleringsplan som gir kommunen nødvendige virkemidler til å styre utformingen av sentrum.

Kommunedelplanen beskriver mange utviklingsstrategier, her nevnes spesielt viktige ”grep” som er forsøkt innarbeidet i planen:

- I sentrumsområdet skal det legges vekt på fortetting, og en høy utnyttelsesgrad. Satelittetablering av handel skal unngås.
- Utvikle attraktive møteplasser, konsentrere publikumsrettede funksjoner. ”Liv i sentrum hele døgnet”.
- Sentrumstorget er tyngdepunkt for uformell møteplass. Prioriteres for detaljhandel, service, kontorer og boliger.
- Sentrum syd, området mellom fv. 414 og 416 og Hovet, tilrettelegges for verksted- og håndverksbasert handel, samt virksomheter som forhandler plasskrevende varer.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal prinsippet om en langsiktig utvikling av aksene mellom torget og Esso/Hovet/Monter legges til grunn.
- Det understrekes at utviklingen av Myras handelssentrum må skje over lang tid.
- Ren verksteds- og produksjonsvirksomhet lokaliseres på Myrvang (lettere produksjon), eller andre steder i kommunen.
- Bevare gamle gårdstun – bevare sentrums karakter. Aktiv bruk av bygningsmassen.
- VSA skal gis rom for å utvikle aktivitetsområdet sitt.
- Det skal legges vekt på turveier og aktiviteter i friområder. For turveier, badeplass, gang- og sykkelveier m.m. gjelder at utarbeidede skisser i forbindelse med kommunedelplanprosessen legges til grunn for det videre arbeidet med reguleringsplanen.
- Det skal legges vekt på universell utforming.
- Legge vekt på barn og unges interesser i området, særlig med tanke på god, bilfri tilgjengelighet mellom aktiviteter i området.
- Sentrum skal sikres god tilgjengelighet og ryddige trafikkforhold for alle trafikkantgrupper. Spesiell prioritering av gang- og sykkelveger. Sikre god tilgang på parkeringsplasser.



## 4. VESENTLIGE AREALMESSIGE AVVIK FRA OVERORDNET PLAN

I hovedsak er denne reguleringsplanen i overensstemmelse med Kommunedelplanen fra 2009 med tanke på arealdisponering. Her omtales imidlertid to avvik som anses som vesentlige.

### 4.1 Fortetting av boligfelt i Djuptjennhaugen

I overordnet plan er området mellom Djuptjennhaugen II og III disponert til friområde, mens området nå er regulert til boligformål. Det legges altså opp til en fortetting i boligområdet.

Positive konsekvenser av omdisponeringen:

- Man fortetter et eksisterende og sentrumsnært boligområde, der mye infrastruktur allerede er på plass. Beslutningen samsvarer med et av de overordnede målene for sentrum, som nettopp fokuserer på viktigheten av fortetting og en høy utnyttelsesgrad av områdene.
- Området ligger svært nær skole, barnehage og andre viktige funksjoner.

Negative konsekvenser av omdisponeringen:

- Et større friområde, sentralt beliggende i eksisterende boligområde, blir delvis nedbygd. Beboerne mister en del av et ”urørt” område for frileik og aktivitet.

Avbøtende forhold:

- Boligområdene i Djuptjennfeltene har en beliggenhet som er unik i forhold til mange andre boligfelt i sentrum, med tanke på tilgjengelighet og nærhet til friområder. Aktivitetsområdet til VSA er nærmeste nabo, med løypeanlegg i utmark til både sommer- og vinteraktiviteter. Lysløype ligger rett utenfor stuedøra. I dette området har man også god tilgang til ”urørte” skogsområder.
- Det er kort avstand til idrettsanlegg i området VSA/skole.
- Friområdet som blir nedbygd, er ikke mye brukt i dag. Man bevarer imidlertid utsiktspunktet/kollen i sentrum av feltet. Denne kollen blir mer tilgjengelig for flere beboere.

Vurdering av de nevnte momentene førte til beslutningen om at det var samfunnsmessig forsvarlig å omdisponere friområdet til boligformål.

### 4.2 Ny kjøreveg over Myrajordet

I Kommunedelplanen ligger Myrajordet som et friområde på vestsiden av fv. 414, mellom barnehagen og skoleområdet. Det er nå regulert inn en kjøreveg som krysser området i nordenden, med adskilt gang- og sykkelveg .

Trafikken fra boliger i Djuptjennhaugen går i dag på kommunal veg som passerer skolen. Blandingen av biltrafikk og skolebarn er ikke tilfredsstillende med tanke på sikkerhet, og den planlagte fortettingen av boligområdet vil også føre til økning i trafikken.

Positive konsekvenser av omdisponeringen:

- Veg forbi skolen blir sperret for gjennomkjøring, trafikksikkerheten forbedres for myke trafikanter. Noe av eksisterende vei blir helt bilfri, resten brukes kun til kjøring til private eiendommer/spesielle ærend.

- Bilister fra Djuptjennområdet får litt kortere veg til deler av sentrum, og unngår kjøring forbi skoleområdet.
- Ny kjøreveg får gang- og sykkelveg i adskilt trasè, dermed skilles harde og myke trafikanter på en effektiv måte.

Negative konsekvenser av omdisponeringen:

- Friområdet blir oppdelt av kjøreveg.
- Friområdets størrelse blir redusert.

Avbøtende forhold:

- Det er liten avstand til gjenværende friområde/andre friområder og idrettsanlegg.
- Kjørevegen krysser friområdet i nordenden, slik at størstedelen av området blir bevart.

Vurdering av de nevnte momenter førte til beslutningen om at det var samfunnsmessig forsvarlig å legge kjøreveg over friområdet, i og med at sikkerhetsforholdene for myke trafikanter blir vesentlig bedret.

## **5. INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

Kommunens planutvalg vedtok 26.01.2010 oppstart av arbeidet med Reguleringsplan Vegårshei sentrum. Melding om dette ble lovmessig offentliggjort, og fristen for innspill ble satt til 26.02.2010. Innen fristen var det kommet 14 innspill til planarbeidet. Statens vegvesen fikk på forespørsel utvidet innspillsfristen til 08.03.2010. Nedenfor følger et sammendrag av innspillene, med korte kommentarer til om og hvordan innspillene er hensyntatt i planen. Det er også nevnt noen innspill som er kommet etter fristen.

### **5.1 Fylkesmannen i Aust-Agder, miljøvernavdelingen**

Det forutsettes at føringer angitt i Kommunedelplan sentrum legges til grunn for det videre arbeidet med reguleringsplanen. Det minnes om at alle forslag til planer skal ha en planbeskrivelse ved offentlig ettersyn (Pbl. § 4-2, 1. ledd).

Støy: Kommunen skal arbeide etter retningslinjer for støy (Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442). Dersom det planlegges etablering av nye boliger langs de mest trafikkerte veiene i planområdet, anbefales det at det utarbeides en støyanalyse.

Barn og unge: Det er utarbeidet rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å ivareta barn og unges rettigheter i planleggingen. Disse skal legges til grunn i all kommunal planlegging. Det kreves bl.a. at barnas talsperson blir tatt med på råd som sentral medspiller gjennom planprosessen. Det forventes at det i planbeskrivelsen gjøres rede for hvordan barn er sikret en sikker skolevei, og at det er satt av tilfredsstillende lekeareal innenfor planområdet.

Strandsone: Miljøvernavdelingen forutsetter at byggeforbudssonen langs Storelva i gjeldende Kommunedelplan sentrum, videreføres i den nye reguleringsplanen.

Beredskap: Blir det ikke gjennomført ROS-analyser i arealplanleggingen, eller dersom fylkesmannen finner at analysene ikke er tilfredsstillende eller at kommunen tillater høyere risiko for et areal enn det som er akseptabelt, vil fylkesmannen kunne fremme innsigelse mot planforslaget.

Kommentarer:

Føringene i Kommunedelplan sentrum er videreført i reguleringsplanen.

Sinus AS har gjennomført en støyanalyse for områdene langs fylkesvegene som går gjennom planområdet. Det er tatt hensyn til resultatet i plankart og planbestemmelser

Kommunens representant for barn og unges interesser, Wayni Bergan, har vært medlem i administrativ arbeidsgruppe.

Byggeforbudssonen langs Storelva er videreført i reguleringsplanen. Det tillates kun tiltak langs vassdraget som fremmer friluftslivet, i tråd med formålet.

En enkel ROS-vurdering er gjort for området, og den tyngste risikofaktoren er flom. Kommunen har vurdert denne risikoen, og lagt inn en Hensynssone flomfare som hensyntar dette med egne planbestemmelser (se punkt 8.1.2).

## **5.2 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)**

NVE skal som høringspart bidra til at hensynet til vassdrag, skredfare og energianlegg blir ivaretatt.

Vassdrag: Ber generelt om at vann og vassdrag i planområdet, inkludert åpne og lukkede bekker, identifiseres og merkes av på plankartet. NVE anbefaler at vassdrag reguleres til *bruk og vern av sjø og vassdrag*, jfr. Pbl § 12-5 nr. 6.

Naturfare: Det vises til retningslinje nr. 1/2008 (Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag), som omhandler risiko- og sårbarhetsvurderinger for nye byggeområder. For alle nye byggeområder i nærheten av vassdrag må det gjøres en vurdering av om området kan være utsatt for flom. Ny bebyggelse skal som hovedregel plasseres sikkert mot en 200-årsflom. Arealer som kan være utsatt for flom skal, uavhengig av arealbruk, avmerkes på kartet som *hensynssone*, og tilknytted bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for bygging og tiltak.

I områder med løsmasser må en ta hensyn til faren for erosjon ved planlegging av nye byggeområder.

Kommentarer:

De karttekniske forhold som NVE påpeker, er i hovedsak gjennomført på plankartet.

Kommunen har vurdert størrelsen på en 200-årsflom, og markert berørt areal som hensynssone flomfare med tilhørende planbestemmelser (se punkt 8.1.2).

## **5.3 Aust-Agder fylkeskommune**

Det anbefales at det enten utarbeides en områdeplan for hele sentrum, eller at kommunen forsøker å innskrenke området noe og foreta en detaljregulering. Blir det en områdeplan, kan den detaljreguleres i de områdene som det til enhver tid er planer om å utvikle.

Kulturminnevernavdelingen påpeker at arkeologiske undersøkelser må gjennomføres i forbindelse med en offentlig høring.

Kommentarer:

Aust-Agder fylkeskommune har befart området, og konkludert med at det ikke er nødvendig med videre arkeologiske undersøkelser. Dette begrunnes med at det ikke er grunn til å forvente arkeologiske funn i aktuelle utbyggingsområder.

Kommunen har valgt å utarbeide reguleringsplanen som en detaljreguleringsplan, slik at det ikke settes krav til ytterligere regulering etter vedtak av planen.

#### **5.4 Rådet for funksjonshemmede**

Rådet spiller inn følgende:

- Badeplass/fiskeplass i sentrum som må være tilrettelagt alle brukergrupper
- Veier og stier i sentrum må tilrettelegges alle, også ved opparbeidelse av grøntområder. Ved opparbeidelse av park/stier er det et ønske om å lage en "sansehage" med bl.a. benker.
- Påpeker viktigheten av å tenke universell utforming ved alt nytt som gjøres i sentrum.

Kommentarer:

Badeplass/fiskeplass er lagt inn i planen, det samme med turveier/stier. Disse tiltakene skal så langt det lar seg gjøre, tilrettelegges for alle brukergrupper, noe som er nedfelt både i lovverk og planbestemmelser.

#### **5.5 Eldrerådet**

Rådet spiller inn følgende:

- Positivt med gs-sti fra Ljøstad og inn til sentrum. Ikke kryssing av elva, men over nåværende bru ved Saga.
- Viktig med avsatt område rund VBO, slik at eventuell utvidelse kan henge sammen med nåværende bygning.
- Ønskelig at sti langs elva utvides til brua ved industriområdet.
- Grøntområdet mellom barnehage og skole må gjøres lett tilgjengelig for både eldre og bevegelseshemmede.
- Fast dekke på alle turveger og veger i sentrum.
- Viktig å ivareta mulighet for parkering i nærhet til butikk, offentlige tjenester og andre allmenne områder.
- Nytt bibliotek bør ligge lett tilgjengelig i sentrum.

Kommentarer:

Gang- og sykkelsti fra Ljøstad er lagt i eksisterende trasé over Saga-brua. Tursti langs elva føres fra Sagaveien og opp til oversiden av VBO. Det er tilrettelagt for parkering i nærheten av offentlige tjenester og forretninger. Kravet til universell utforming følger lovverk.

#### **5.6 Ungdomsrådet**

Rådet spiller inn følgende:

- Spiller inn det samme som ble spilt inn til Kommunedelplan sentrum.
- I tillegg: Ønsker at det legges inn et område for skateing (skateboardpark). Foreslår området bak gymsalen mot slalåmbakke/VSA p.g.a. støyproblematikk.

- Ønske om sted for terrengsykling. Foreslår "Nilsenløypa" ved slalåmbakken.

Kommentarer:

Gang- og sykkelveier planlegges mellom sentrale deler i området, og badeplass/fiskeplass er lagt ved "Vaskarplassen". Et område for skateaktiviteter er foreslått mellom skolebygning og fotballbane.

### **5.7 Erling Ingolf Aas**

Han ber om at området mellom eksisterende boliger nord for Fjellheim og planlagt boligområde Kongeveien (der Aas er grunneier), legges ut til boligbygging i ny reguleringsplan. Området ligger nå som LNF-område i kommunedelplanen. Ønsker i forbindelse med bygging av gs-vei til Moland å få til et makebytte av grunn med kommunen og Statens vegvesen.

Kommentarer:

Kommunen er enig i at aktuelt område ved Kongeveien bør sees i sammenheng ved regulering til boligbebyggelse. LNF-området og boligområdet som opprinnelig lå inne i planen, er dermed tatt ut, og vurderes i forbindelse med en framtidig regulering av boligområdet Kongeveien.

### **5.8 Lena Jørgensen Myhre og Tor Arne Myhre**

De peker på nødvendigheten av trafiksikkerhetstiltak i Djuptjennhaugen II og III. Det er mange barnefamilier i disse feltene nå, her bor i alle fall over 20 barn. Etter etablering av Djuptjennhaugen III har trafikkmengden og farten økt på vei inn i feltet. I dag er det bare fortau inne i Djuptjennhaugen III, som dessuten avsluttes brått i en sving inn mot Djuptjennhaugen II.

Ønsker:

- Tryggere skolevei med fortau som fullføres fra Djuptjennhaugen III, gjennom Djuptjennhaugen II og helt ned til skolen.
- Eventuelt andre tiltak (skilt, fartsdump og lignende) hvis fortau lar vente på seg.

Kommentarer:

Fortau er tatt med i planen fra Djuptjennhaugen III, gjennom Djuptjennhaugen II og ned til skolen. I tillegg er det i planbestemmelsene for området tatt med rekkefølgebestemmelser om at vei fra toppen av Djuptjennhaugen II og ned til "Einarhaugen" skal utbedres før fortettingen i Djuptjennhaugen IV kan gjennomføres.

### **5.9 Guds Menighet v/Knut Sunde**

Menigheten eier tre ulike gnr/bnr.

Momenter ang. Hovbakken:

- Vil beholde den gamle bygningsmassen på Hovland med bolighus og uthus.
- Viktig at det markeres innkjøringsmuligheter til nordsiden av uthuset slik som det foreligger avtale på med naboeiendom (Spar). Lager for kanoer/tilhenger.

- Ønsker å kunne benytte udisponert område nord for bebyggelse til eventuell utbygging i framtiden. Enten til lokaliteter i tilknytning til Forsamlingshuset, eller selvstendige bygninger for bolig eller næring.
- ”Hovlandsverkstedet” vil på sikt trenge ombygging og utvidelse (vest og nord).

Momenter ang. Forsamlingshuset:

- Viktig med muligheter for utvidelse, både sør, øst og nord.
- Området mellom Forsamlingshuset og Hovlandseiendommen er, og må være, til parkering og andre aktiviteter i forhold til arrangementer og aktiviteter på Forsamlingshuset. Det er en utfordring at det går vei igjennom i dag, til hus på innsiden.
- Det bør vurderes om de eiendommene som har vei over plassen i dag, kan få ny innkjøring via teig mellom Sparbygget og Solbergbygget. En slik vei kan også vurderes å gå delvis på menighetens areal.
- Veldig viktig for menigheten at det IKKE blir vei gjennom ”hustomta” til hele butikkområdet.

Momenter ang. udisponert område øst for Forsamlingshuset:

- Bør være aktuelt å omdisponere dette til parkering, gjerne i samarbeid med kommune og naboeiendom.
- Parkering både for Forsamlingshuset, og som et sentrumsnært parkeringsområde.

Kommentarer:

Menighetens ønske om utvikling av Hovbakken er hensyntatt med areal for boligbygging. Likeledes er det tatt høyde for utvikling av menighetens virksomhet ellers i området, ved at arealet er forbeholdt formålet forsamlingslokale.

Det legges ikke gjennomkjøringsvei gjennom ”hustomta”. De tre eiendommene nord for Huset får imidlertid fremdeles sin adkomst gjennom området.

Det legges til rette for en eventuell parkeringsplass øst for Forsamlingshuset, ved at adkomst til området er inntegnet på plankartet.

### **5.10 Ann-Charlotte Andersen og Solveig Maria Gulbrandsen (42/265), Elvebakken**

De ønsker ikke parkering fra Forsamlingshuset videre nordover mot deres eiendom, og peker på problemet med støy kvelds- og nattetid.

I forbindelse med planlagt utvidelse av gs-vei i sentrum, minnes det om at områdene mellom Storelva og VBO/Elvebakken oversvømmes hver vår og høst.

Etterlyser en forlengelse av fortauet fra Fjellheim til Vegårshei stasjon.

Kommentarer:

Hensynssone flom er markert på plankartet. Enkelte strekninger på gs-veien kan oversvømmes i perioder, men brukerne har andre alternative ferdselsårer når dette skjer.

### **5.11 Aslaug og Sigurd Smeland, Sørbo (42/133)**

De bor på baksiden av Monterbygget, og ønsker ikke å bli innestengt ved ny bebyggelse i området, eller langs handlegata mellom Spar og Monter. Monterbygget stjeler ikke sol i dag, men stenger noe for utsikten. De ønsker at det legges inn frisiktsoner fra deres hus, slik at de ikke blir stengt inne. Dessuten må de ikke miste ettermiddagssola.

Kommentarer:

Området foran eiendommen blir utviklet med næringsvirksomhet med tilhørende nybygg. Ny bygningsmasse kan ytterligere påvirke utsikt og solforhold negativt, men framtidige bygningers høyde, beliggenhet, takvinkler o.s.v. er forsøkt styrt i planbestemmelsene med tanke på dette. Frisiktssoner er lagt inn langs kommunal parkeringsplass.

### **5.12 Per Fossing**

Han har kommet med muntlig innspill ang. skilting i sentrum. Ønsker at det blir tenkt på dette, og laget regler for hvordan skilt/reklame skal se ut. Han mener en samordning ville forskjønne området.

Kommentarer:

Det er tatt hensyn til dette i planbestemmelsene (se fellesbestemmelser).

### **5.13 Statens vegvesen (SVV)**

En fortetting og utvidelse av sentrum kan føre til behov for utbedring av fv. 414 og fv. 416, nye kryss, fortau eller gs-veier. Det er derfor viktig å sette av tilstrekkelig areal til framtidig infrastruktur.

Ved lokalisering av nye boligområder må det legges vekt på å etablere sikre skoleveger.

Det gjøres oppmerksom på at det som var riksveger i området, er omklassifisert til fylkesveger.

Den generelle byggegrensen er 50 meter fra riksveg og fylkesveg, og 15 meter fra kommunal veg. Byggegrensen skal ivareta kravene til vegsystemet, til trafikken og til miljøet på tilgrensende eiendommer. I dette tilfellet er det naturlig å videreføre tidligere byggegrenser for området, slik at det blir en sammenhengende fasadelinje.

Ved etablering av nye eller utvidet bruk av eksisterende kryss og avkjørsler, settes det krav om at dette skal utformes i henhold til vegvesenets håndbøker. Det bør være minimum 50 meter mellom kryssene.

Det settes også krav om at frisiktsoner reguleres inn. I tillegg skal en egen passus om sonene med i planbestemmelsene.

For at SVV skal kunne vurdere om kryssutformingen er tilfredsstillende, skal det utarbeides plan- og profiltegninger over kryssområdet, fortrinnsvis i målestokk 1:500. Reguleringsplanen må presenteres i målestokk 1:1000 eller bedre.

SVV forutsetter at kommunen stiller rekkefølgekrav vedr. trygg skolevei, siktsoner, støy og andre forhold vedrørende trafikksikkerhetsmessig og trafikkavviklingsmessig art.

Kommentarer:

Innspillene er hensyntatt i planen, for detaljer henvises det til plankart og punkt 7.2 Infrastruktur. Byggegrensene til fylkesveiene i området er henholdsvis 15 og 20 meter, se punkt 7.1.1.

#### **5.14 Risør- og Tvedestrandsregionens Avfallsselskap AS (RTA)**

De ber om at behovet for nødvendig areal for renovasjon blir tatt med i planen. Det bør også avsettes areal til hytterrenovasjon. Se på muligheter for oppgradering av eksisterende område (ved brannstasjonen), eventuelt flytting av formålet til et annet egnet sted.

Kommentarer:

I nye byggeområder er det tatt hensyn til areal for renovasjon. Reguleringsbestemmelsene for Myrvang industriområde åpner opp for at nytt mottak/avfallsbu for hytterrenovasjonen kan plasseres her.

#### **5.15 Begeistringen for skateing (innspill etter fristen)**

Dette er en arbeidsgruppe under utviklingsprosjektet Den levende bygda. I en rapport fra juni 2009 kommer følgende innspill fram:

Begeistringen ønsker et utendørs anlegg i sentrum, en asfaltert plass uten helning. Det foreslås et område på 40x40 meter. Pr. i dag har ikke skaterne noe egnet sted å være, de har for liten plass på skoleområdet. Skategruppa har nok utstyr til aktiviteten, dette kan flyttes til ny plass.

Kommentarer:

I aktivitetsområdet ved skolen/VSA er det foreslått en skatebane mellom fotballbanen og mellomtrinnet på skolen, beliggende nærmest banen.

#### **5.16 Marit Lauve (Gnr. 42, bnr. 35 og 265) v/Hedalm Anebyhus (innspill etter fristen)**

Den framtidige eieren av eiendommen kommer med innspill ang. framtidig utnyttelse av arealet. Hun ønsker å oppføre et leilighetsbygg med totalt 8 leiligheter. I tillegg til bygg og parkeringsareal, er det også avsatt areal for lek.

Kommentarer:

En stor del av det aktuelle arealet er regulert til Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende planbestemmelser.

#### **5.17 Kjetil Torp (eiendommen Elverheim) (innspill etter fristen)**

Torp har kommet med to skriftlige innspill, i oktober 2010 og i februar 2011. Han ønsker at eiendommen forblir regulert til boligformål, med mulighet for å bygge leilighetsbygg. Han signaliserer at han ønsker å realisere utbyggingsplaner innen 5-10 år, og påpeker at kommunens planer om gjennomkjøringsvei ligger svært langt fram i tid. Grunneier har rettigheter her i forhold til lovverk og båndlegging av områder.

Eventuell gangvei langs elva bør gå langs vannspeilet, så ikke byggbart areal innskrenkes.



Han ønsker ikke bilvei gjennom området. Eventuell parkeringsplass må flomsikres, noe som kan kombineres med planlagt gangvei.

I tillegg er han bekymret for at kjøreveien vil fungere som en sperre som slår store deler av vannmassene tilbake ved storflom, og derved kan forårsake store skader på bygningsmasse og utearealer på Elverheim. Han ber derfor om en konsekvensvurdering av denne problemstillingen.

Kommentarer:

En stor del av eiendommen reguleres til Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse.

Gangsti langs elva illustreres i skisse, og plasseringen er dermed ikke juridisk bindende. Endelig plassering vil bli vurdert senere, men traseen vil antakelig bli så nær elva som grunnforholdene tillater.

Forslaget om en gjennomkjøringsvei fra torget til brannstasjonen blir ikke videreført i planen.

### **5.18 Esso v/Magne Ingolf Madsen**

Dette var ikke et ordinært innspill, men et kjent ønske for kommunen at virksomheten ønsker å kjøpe tilleggsareal. Esso er tidligere tilgodesett med opsjoner på et gitt areal i Esso/Monterområdet, noe som framkommer i politiske vedtak i F-sak 75/98 og K-sak 32/99.

Madsen søkte kommunen 26.04.2010 om å få kjøpe et bestemt næringsareal, og saken ble utsatt i påvente av vedtatt reguleringsplan i F-sak 34/10.

Kommentar:

Politisk behandling av saken viste at politikerne ønsket å avvende avgjørelsen til ny reguleringsplan var vedtatt. Dette for å sikre en forsvarlig sentrumsutvikling i tråd med overordnet planverk. Underveis i planprosessen har det vært dialog med næringsaktøren.

Et område mellom bensinstasjonen og ny vei inn i næringsområdet er regulert til Bensinstasjon/vegserviceanlegg.

### **5.19 Byggsenterbygget AS v/Einar Haugenes**

Dette var ikke et ordinært innspill, men en søknad av 20.05.2010 om kjøp av næringsareal i sentrum.

Haugenes ønsket å kjøpe et areal i området ved Monter. Formålet var å utvide det nåværende Monter-bygget, og i tillegg oppføre rørleggerforretning med lager.

Kommentar:

Den politiske behandlingen endte med samme resultat som nevnt i punkt 5.18 (F-sak 33/10). Underveis i planprosessen har det vært dialog med næringsaktøren.

## **5.20 Midway Norge v/Olav Aas**

Dette var ikke et ordinært innspill, men en søknad av 18.09.2008 om kjøp av næringsareal i sentrum. Kommunestyret behandlet saken 03.02.2009, og en prosjektgruppe ble nedsatt for å avklare nødvendige forhold rundt en eventuell etablering. Konkret areal er ikke solgt til virksomheten, og det avventes endelig vedtak av reguleringsplan.

## **5.21 Andre innspill**

Arbeidsgruppa har fått mange muntlige innspill i forbindelse med både arrangerte og spontane møter med ulike interessenter. Spesielt nevnes innspill angående utviklingen i Monter/Esso-området, både fra næringsaktører og beboere. Arbeidsgruppa har hele tiden hatt disse innspillene med seg i arbeidet med å balansere de ulike behovene i en endelig plan.

## **5.22 Innspill etter offentlig ettersyn av planforslaget**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 22.02.2011 til 05.04.2011. I alt kom det inn 35 innspill fra offentlige og private interessenter. Et sammendrag av innspillene ligger vedlagt. Alle innspill ble vurdert i det videre arbeidet med planen fram til endelig vedtak. Saksbehandlingen kommer fram i protokoller og vedlegg i forbindelse med den politiske behandlingen. Planforslaget ble også utsendt på en kort forhåndsvarsling til berørte grunneiere og interessenter mellom 26.05.2011 og 09.06.2011, for å få innspill på forandringer som ble gjort på slutten av planbehandlingen. Det kom inn 6 innspill her.

# **6. MEDVIRKNING OG UTREDNINGER**

## **6.1 Faglige utredninger**

### **6.1.1 Støy**

SINUS AS har utarbeidet en støyanalyse for området: Trafikkstøyvurdering for reguleringsplan, av 20.04.2010. Se vedlegg. Hensikten er å synliggjøre hvilke områder som er støyutsatt, og ta hensyn til dette i planleggingsarbeidet. Det er tatt utgangspunkt i trafikkstøy fra fylkesveiene 414 og 416, og trafikkmengden er framskrevet til år 2020.

### **6.1.2 Fornminner og kulturverdier**

Aust-Agder fylkeskommune v/kulturminnevernseksjonen har vurdert planområdet med tanke på arkeologiske verdier. Befaring ble foretatt i de områdene som ikke var blitt undersøkt i forbindelse med tidligere reguleringsplaner. Befaringen viste at videre arkeologiske undersøkelser ikke er nødvendig, da sannsynligheten for funn er minimal.

Videre ble en del bygningsmiljø/tun vurdert sammen med fylkeskommunens representant, med den hensikt å ta vare på karakteristiske bygningsmiljø i sentrum. Slike miljø er avmerket på kart som hensynssone Bevaring kulturmiljø, med tilhørende planbestemmelser.

### **6.1.3 Risiko og sårbarhet**

Kommunens administrative gruppe har foretatt en enkel ROS-vurdering av området (Risiko- og sårbarhetsvurdering) med fokus på områder som ikke bør bebygges p.g.a. skaderisiko. Vurderingen ligger vedlagt.

Den vesentligste risikofaktoren i området er flom. Bakgrunn for vurdering av risikoen er omtalt under kapittel 7. Det er ikke forhold i området som tilsier at man bør sette i gang grundigere undersøkelser av andre risikoforhold.

### **6.1.4 Annet**

Aase Hørsdal fra Grønn Strek har bidratt med forslag til arealløsninger for torgområdet og Esso/Monterområdet.

Erling Ingolf Aas fra Plankontoret Hallvard Homme har bidratt med konsulenttjenester i forbindelse med arbeidet med planbestemmelsene og fortetting av boligfelt Djuptjennhaugen. ViaNova Kristiansand AS har utarbeidet tegninger for nye kryssløsninger på fylkesveiene. Ellers har Aust-Agder fylkeskommune, Fylkesmannen i Aust-Agder, NVE og Agder Energi bidratt med faglig hjelp i planprosessen.

## **6.2 Dialog og medvirkning**

Det er arrangert en del møter i forbindelse med planprosessen, i tillegg til vanlig offentlighetsprosedyre med innspillmulighet. Disse omtales kort under.

Planforum, møte 17.02.2010. Møteplass for overordnede planmyndigheter og kommunale planleggere i forbindelse med igangsetting av planarbeid. Diskusjon av sentrale problemstillinger med Aust-Agder fylkeskommune, Fylkesmannen i Aust-Agder og Statens vegvesen.

Workshop i hallkafeen 25.03.2010. Åpent møte/verksted der tema var bruk av arealene rundt skole/VSA/Djuptjenn til ulike fritidsaktiviteter. I etterkant ble det også gjennomført en befaring ved skolen og på fotballbanen med involverte aktører, der også en anleggskonsulent i Idrettens anleggsservice deltok (Ørnulf Bjørnsen).

Møte med Statens vegvesen 25.03.2010. Diskusjonsmøte der vegstrukturen i planområdet ble diskutert. Kommunen fikk klare føringer på hvordan avkjørsler, kryss, gang- og sykkelveier må utformes for å bli godkjent av fagmyndigheten.

Reguleringsplanen setter mye fokus på området ved Monter/Esso/Motorsenteret, og på området ved torget. Det er derfor gjennomført i alt 5 ulike møter med grunneiere og næringsaktører i disse to områdene. Møtene har hatt som mål å informere om tanker og utfordringer i planarbeidet, og skape en dialog og få fram synspunktene til de aktørene som blir direkte berørt av de grep som tas i reguleringsplanen.

Møte med representanter for Gjerstad kommune, der tema var gode planbestemmelser for områder med kombinert formål bolig og næring. Erfaringer med utviklingen av Brokelandsheia.

I tillegg til dette har informasjon om planprosessen ligget ute på kommunens hjemmesider, og nytt stoff, referater og utredninger har fortløpende blitt lagt ut her.

Det kan også nevnes at aktuelle næringsaktører har vært i dialog med planleggerne flere ganger under planprosessen. I tillegg har det vært dialog og møter med Vegårshei idrettslag og Vegårshei ski- og aktivitetssenter i forbindelse med utvikling av idrettsanlegg ved skolen.

## **7. REGULERINGSPLANENS AREALMESSIGE HOVEDTREKK**

### **7.1 Byggeområder**

#### **7.1.1 Generelt**

En grunnleggende føring i overordnet planverk er å få til en fortetting av sentrum, både med tanke på næringsbygg og boliger.

Det er laget en veiforbindelse – en akse – mellom Monter/Esso-området og torget, for på sikt å binde disse to områdene sammen. Det tillates leiligheter i 2. og 3. etasje i næringsbygg i områder med delt formål, noe som gjør at sentrumsområdet blir utnyttet mer effektivt.

Sentrumskjernen gir plass for handel, annen næring, kultur, offentlig og privat tjenesteyting, dimensjonert for kommunens innbyggere, og med et langsiktig utviklingsperspektiv.

Byggegrensen til fylkesveiene er 15 meter. Dette er gjort i henhold til overordnet mål om å fortette sentrum, og tilstrebe en effektiv arealbruk.

Byggegrensen er imidlertid tegnet rundt bygningene i hensynssone Bevaring kulturmiljø, for å kunne ha mulighet til oppføringer av tilsvarende bygninger etter for eksempel en brann. Byggegrensen er også ført utenom Esso-stasjonen, for å kunne tillate oppbygging og utvikling av takoverbygd areal ved en samfunnsmessig viktig virksomhet. Byggegrensen er også lagt utenom brannstasjonen, på bakgrunn av at denne institusjonen nylig er utvidet etter dispensasjon fra gjeldende bestemmelse.

Byggeforbudet langs Storelva videreføres fra Kommunedelplan sentrum, selv om det ikke vises direkte på plankartet. I området tillates det imidlertid opparbeidelse av turveier og bade/fiskeplass, i og med at slike tiltak samsvarer med formålet om å bevare området for friluftsliv og naturopplevelser.

#### **7.1.2 Næringsvirksomhet**

##### Myrvang

Helt nord i planområdet er eksisterende Myrvang industriområde utvidet nordover med litt i overkant av 7 mål. Området er beregnet til lettere, industripregede virksomheter som tilfelle er i dag.

##### Torget

Detaljvareforretninger, kontorer, privat og offentlig tjenesteyting og sosiale møteplasser gis plass i torgområdet, det er her vi finner ”vaffelsteikeren”. Det er lagt vekt på å organisere kjøremønster og parkering på en god måte, samtidig som det er tatt hensyn til at gang- og

sykkelveg passerer gjennom torgområdet. Det er gitt mulighet til å kjøre bil til viktige servicetjenester som lege, tannlege og helsestasjon.

#### Monter/Esso-området

Verkstedsbasert handel og annen ”storkollihandel” er planlagt ved Monter/Esso-området, og videre nordover mot fv. 416. Nåværende adkomst til området fra fv. 414 er flyttet nordover, da dette gjør at området som helhet kan utnyttes bedre.

Det er lagt vekt på at eksisterende næringsvirksomhet kan få rom til noe utvidelse av virksomheten. Nye næringsbygg skal plasseres med lik fasadelinje langs den nye akse mot fv. 416. Planbestemmelsene gir rom for bruk av egen grunn til kjøreareal og parkering, men et relativt lite areal med effektiv arealutnyttelse kan gi utfordringer med tanke på muligheten for å kunne kjøre trailere rundt alle bygningene. Søppelhåndtering og varelevering må derfor også kunne foregå fra gatesida.

Det er også åpnet opp for at nåværende boligbebyggelse i området kan disponeres til næringsvirksomhet, se planbestemmelser.

#### Estetikk

Kommunen mener det er viktig å legge stor vekt på estetikk i forbindelse med utforming av bygningskropper og uteområder i de områder der næringsvirksomhet og boliger blandes, se planbestemmelsene. Potensielle problemstillinger kan dempes ned, og innspill kan delvis imøtekommes ved å være bevisst på ulike anleggs utseende og funksjonalitet.

### **7.1.3 Boliger**

Boligbebyggelsen deles opp i områder for konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse.

I områdene med konsentrert småhusbebyggelse er det lagt opp til en høyere arealutnyttelse enn i områder for frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor planområdet finnes 3 slike områder: Hovet, Hovland og Solberg/Elverheim.

De resterende boligområdene er planlagt for frittliggende småhusbebyggelse, med muligheter for fortetting enkelte steder. Det kan bygges eneboliger med eller uten hybelleilighet, samt tomannsboliger eller bygninger med flere leiligheter. Dette framkommer av planbestemmelsene til de enkelte boligområder.

I området mellom Djuptjennhaugen II og III er boligfeltene fortettet med 14 tomter (kalles Djuptjennhaugen IV). Fortettingen båndlegger et område som i Kommunedelplan sentrum ligger som friområde. Denne omdisponering av areal er begrunnet i punkt 4.1. I tillegg er det i planbestemmelsene for området tatt med rekkefølgebestemmelser om at vei fra toppen av Djuptjennhaugen II (krysset mellom vei inn til Djuptjennhaugen II og III) og ned til ”Einarhaugen” (krysset mellom vei til Djuptjennhaugen I og II) skal utbedres før fortettingen i Djuptjennhaugen IV kan gjennomføres.

Hele området i og rundt Djuptjennhaugen er delt opp for å få oversiktlige områder med like planbestemmelser. Bestemmelsene innen det enkelte område blir like i og med at bebyggelsen skal harmonisere med tanke på byggehøyder, takvinkler og utnyttelsesgrad.

I dag framstår områdene med noe ulik stil. Djuptjennhaugen I og II og områdene rundt har en 80-tallsstil. Djuptjennhaugen III med fortetting har en 2000-tallsstil, mens bygningsmiljøet ved Venåsveien har en stil fra 50-tallet eller eldre.

Om ekstratomt på Litun-eiendommen skal utbygges, kan tomte få veiforbindelse over kommunal grunn til Djuptjennhaugen I.

Det planlegges ikke nye, store boligfelt i området.

Det tillates leiligheter i 2. og 3. etasje i næringsbygg i områder med kombinert formål bolig/forretning/kontor, som en konsekvens av målet om å fortette og skape liv i sentrum hele døgnet. I tillegg imøtekommer det befolkningens behov for andre boformer enn eneboligen.

I forlengelse av ”låveprosjektet”, initiert av prosjektet Den levende bygda, tillates det bygging av leiligheter i gamle uthus enkelte steder i sentrum.

#### **7.1.4 Offentlig og privat tjenesteyting**

Innenfor planområdet finnes bl.a. følgende offentlige og private tjenester: skole med bibliotek, Fjellheim forsamlingslokale, idrettshall, kommunehus, syke-og aldershjem, omsorgsboliger, brannstasjon, renovasjon/renseanlegg, barnehage, helsestasjon, lege, andre institusjoner.

Vegårshei bo- og omsorgssenter har gode utvidelsesmuligheter innenfor avsatt område.

Et område ved Revhallen/Haugum/Klokkartunet er regulert til delt formål bolig/tjenesteyting. Området kan brukes til privat boligformål eller til offentlige utleieleiligheter, eventuelt boliger for vanskeligstilte og trygdeleiligheter. Området kan også disponeres til bibliotek, administrasjon og lignende. Det er ikke tatt stilling til plassering av et eventuelt nytt bibliotek, men en slik plassering er det også tatt høyde for ved å avsette noe plass rundt eksisterende, offentlige bygg.

Hytterrenovasjonen kan flyttes fra et område ved brannstasjonen til et område på Myrvang industriområde.

Ellers regulerer bestemmelsene om hvordan de ulike formålene har utbyggingsmuligheter innenfor sitt område.

### **7.2 Infrastruktur**

#### **7.2.1 Bilveger og kryss**

Fv. 414 går gjennom Myra i nord/sør-retning, og fv. 416 tar av fra 414 midt i sentrum, og går mot Risør. I forbindelse med fortetting og utvikling av sentrum, er nye kryss og veier regulert inn.

### Nye kryssløsninger med fylkesveiene

Tre av disse kryssene er detaljtegnet av ViaNova Kristiansand AS, og ligger vedlagt . Et fjerde kryss ble også detaljtegnet i planprosessen, men ikke videreført i vedtatt plan (kryss mellom fv. 416 og ny vei bak Forsamlingshuset ved brannstasjonen).

Det gjelder følgende kryss:

- Kryss mellom fv. 416 og ny sentrumsakse ved Spar.
- Nytt kryss fra fv. 414 og inn til Esso/Monter-området.
- Utbedring av kryss mellom fv. 414 og Venåsveien (adkomst Liheia).

Ny vei over Myrajordet er regulert inn med x-kryss med fv. 414 og innkjøring til kommunehus og VBO. I andre enden bindes vegen sammen med kommunal veg fra Djuptjennhaugen.

Kryssene er dimensjonert for lastebil og kjøremåte A. I tillegg er ”Monter-krysset” dimensjonert for at vogntog kan kjøre gjennom med kjøremåte B.

Kjøremåte A betyr bl.a. at kjøretøyet under normale forhold bare bruker eget kjørefelt. Kjøremåte B betyr bl.a. kjøretøyet må bruke en del av annet kjørefelt og/eller skulder for manøvrering i krappe kurver og i kryss.

### Ny sentrumsakse

Det er laget ny veiforbindelse mellom Monter/Esso-området og Torget, med tilhørende nytt kryss ved fv. 416 ved Spar-butikken. Aksen berører eksisterende boligbebyggelse, slik at ett hus med garasje må rives.

Det er også planlagt en gangforbindelse mellom nytt næringsområde og Hovet, med mulighet for å bruke vegen til biladkomst til baksiden av nærmeste næringsbygg. I dag vet man ikke hvordan framtidige næringsbygg langs aksene vil bli liggende, med tanke på størrelse og avstand. Gjennomgangsveien må derfor være ”flytende” på kartet, i den betydning at eksakt plassering ikke er bestemt. Plasseringen må på best mulig måte tilpasses de aktuelle bygningskroppene som vil komme.

### Ny adkomst til Esso/Monter-området

Nytt T-kryss er regulert inn fra fv. 414 i området mellom Esso og Motorsenteret. Avkjørselen er flyttet nordover for å få ”mer luft” foran eksisterende næringsvirksomhet, og for å få utnyttet hele området mer effektivt.

### Adkomst til boligfelt Liheia

Foreslått adkomst til boligfelt Liheia går opp langs den eksisterende Venåsveien, der veien føres videre innover åsen mellom Bø og Haugtun. T-krysset langs fv. 414 må dermed utbedres etter gjeldende veistandarder. Boligfeltet Liheia ligger rett utenfor planområdet, og er det neste kommunale boligfeltet som står for tur til å opparbeides.

### Sanering av mindre adkomster fra fylkesveiene

Saneringen er gjort av trafikksikkerhetsmessige grunner.

Langs fv. 414 saneres to eksisterende adkomster, til eiendommene Myra Midtre og Myra Søre. Disse eiendommene får nå adkomst til kommunal vei fra barnehagen, som videre munner ut i fv. 414.

Eiendommen rett før hovedkrysset i Myra sett sørfra (Mjåland), har avkjøring langs en lengre strekning, slik at det er uklart hvor den egentlig skal skje. Dette er nå strammet opp med fortau og tydelig markering av adkomsten.

Adkomst til Revhallen stenges når ny kjørevei over Myrajordet anlegges. Området her får ny adkomst via den nye veien, det samme gjelder for eiendommen Haugum.

Hovlandseiendommen har adkomst direkte fra fv. 416 ved Vegårshei forsamlingshus. Denne adkomsten stenges, og eiendommen får ny via ”hustomta”. Hovedadkomsten til Forsamlingshuset strammes også noe opp, slik at inn- og utkjøringen kan foregå på et mindre areal. Parkeringen på innsiden kan dermed også utnyttes mer effektivt. Ved en framtidig utvikling av Hovlandseiendommen, må adkomst til eventuell ny bebyggelse løses på eget areal og via hovedadkomst.

Samme oppstramming av kryss skjer ved adkomsten til kommunehuset og VBO.

Kryssløsningen ved Vegårshei sparebank er ikke optimal. Her munner to naboavkjørsler (fra banken og fra Felle) ut i fv. 414 ved hovedkrysset i Myra. Avkjørselen ”strammes opp”, og banken og Felle får felles adkomst, samtidig som gangforbindelsen gjennom Myraparken bevares.

#### Avkjørsler ved Fjellheim og Vegårsheihallen

Området ved idrettshallen og Fjellheim har tre avkjørsler fra fv. 414. I den gamle reguleringsplanen ”Fjellheim” lå det som en forutsetning at den søndre avkjøringen skulle stenges med bom, og bare brukes ved behov ved ulike arrangement i hallen. Den nye planen legger opp til at alle tre avkjørslene kan brukes aktivt.

Begrunnelsen er at trafikkmønsteret har forandret seg en del siden forrige reguleringsplan:

- Skolebussene bringer og henter skolebarn fra området både ved Fjellheim og foran idrettshallen. Denne omleggingen av busstrafikken har ført til en mer sikker trafikksituasjon i forbindelse med skolekjøringen. Skolebussene bruker også den søndre avkjørselen, og trenger dermed ikke å rygge blant skolebarna.
- I tillegg ligger dette området i en meget aktiv del av sentrum, der mye aktivitet skjer både på dag- og kveldstid, også i helgene. Trafikken er til tider stor i området, med ulike arrangement og faste fritidsaktiviteter. Trafikkmønsteret blir mer smidig, og dermed sikrere, ved opprettholdelsen av alle tre avkjørsler. Fartsgrensen er 50 km/t på strekningen.

#### Adkomst til nytt næringsareal ved Myrvang

Utvidelsen av industriområdet på Myrvang krever veiadkomst. Denne videreføres fra eksisterende vei i næringsområdet, og inn mellom Vegårshei Biobrensel og nabobygg.

#### Ny kjørevei over Myrajordet

Trafikksituasjonen forbi skolen er ikke tilfredsstillende for de myke trafikantene. Trafikken fra boligfeltene i Djuptjennhaugen må passere her. Det planlegges i tillegg en fortetting i boligområdet, slik at trafikkbelastningen vil øke.

Det er dermed regulert inn en ny kjørevei over Myrajordet for å lette denne trafikksituasjonen. Veien tar av fra fv. 414 rett overfor innkjøring til kommunehuset og VBO, og munner ut i



kommunal vei fra Djuptjennhaugen. En konsekvens av dette er at Revhallen må rives eller flyttes, og veien vil krysse Djuptjenn. Gang- og sykkelvei i adskilt trasè vil bli lagt parallelt med kjørevei. Eksisterende vei forbi skolen vil bli stengt for gjennomkjøring, mens begrenset kjøring til eiendommene vil bli tillatt.

### **7.2.2 Parkering**

En naturlig følge av prinsippet om fortetting av sentrumskjernen, er at de ulike virksomhetene får mindre muligheter enn tidligere til å løse parkeringsbehovet sitt på egen grunn. Det er derfor lagt vekt på å sikre areal til felles, offentlige parkeringsplasser.

I Monter/Esso-området skal nye næringsbygg plasseres med lik fasadelinje mot veiaksen. Det tillates langsgående parkering foran bygg, og parkering på egen grunn. I tillegg er det anlagt to fellesområder med til sammen ca. 52 parkeringsplasser.

I torgområdet opprettholdes muligheten til å parkere i umiddelbar nærhet til eksisterende forretninger og serviceinstitusjoner. I tillegg anlegges det offentlige parkeringsplasser vis a vis matvareforretningen, samt at det legges opp til parkering på institusjonsområdet nærmest Solbergbygget (presiseres i planbestemmelsene).

Det er videre en offentlig parkeringsplass på ca. 35 plasser ved kommunehuset. Det avsettes HC-parkering på alle offentlige plasser.

Ved større arrangement i sentrum, legges det opp til at man fremdeles kan løse parkeringsbehovet ved i tillegg å bruke områder ved skolen, Fjellheim, Myrvang, Forsamlingshuset og banken.

### **7.2.3 Gang- og sykkelveier**

Det er lagt vekt på å sikre myke trafikanter i sentrumsområdet. Det planlegges dermed fortau langs alle nye bilveier. I tillegg legges det inn fortau på begge sider av fylkesveiene i området, der dette mangler i dag. Det er også tegnet inn fortau langs veiene i eksisterende boligfelt.

Det er viktig å kunne forflytte seg trygt og effektivt til fots eller med sykkel innen området. Det er planlagt sammenhengende og delvis bilfri gang- og sykkelveg fra Ljøstad, via torget og/eller rundt omsorgsboligene, og til skolen.

Det planlegges ny gang- og sykkelveg over Myrajordet til skolen, med vekt på sikker kryssing av fv 414. Trafikksikkerheten for barn og unge øker, ved at gang- og sykkelveien legges i egen trasè parallelt med kjøreveien. En sikrere kryssing av fv. 414 her, vil også bedre forholdene for de myke trafikantene som velger å fortsette å gå til skolen via fv. 414 og inn kommunal vei ved Klokkargården. Veien forbi skolen vil bli stengt for all trafikk med unntak av trafikk til eiendommene.

I tillegg er det ferdselsårer mellom Djuptjennhaugen III-området og ned mot den kommunale barnehagen. Det er også mulighet for det samme fra Djuptjennhaugen II, delvis på enkel sti (snarvei) langs lekeplass (ikke universelt utformet). Ny gangveg legges i tillegg over Myrajordet, langs barnehagetomta. Dermed kan fotgjengere forflytte seg mellom disse byggefeltene og sentrum.

En planlagt gangvei (ikke endelig fastsatt) langs Storelva fra Saga til VBO vil også gjøre det mulig å koble seg på ferdselsårer mot ulike sentrumsfunksjoner. Gangveien ligger inne på illustrasjonsskissen, og viser mulig plassering. Gang- og sykkelveien fra Saga til VBO blir universelt utformet.

Summen av eksisterende og planlagte ferdselsårer for gående og syklende gjør at man kan bevege seg greit mellom strategiske punkter i sentrum.

#### **7.2.4 Møteplass/torg**

Vis a vis eksisterende matbutikk er det avsatt areal til en bilfri møteplass, et torg. Møteplassen skal opparbeides slik at folk kan oppholde seg her, uten å føle at de må konkurrere med bilene om plassen.

#### **7.2.5 Tele, strøm, vann og avløp**

##### Mobil og bredbånd

Mobil- og bredbåndsdekningen i området er tilfredsstillende.

##### Vann

Vannkapasiteten i sentrumsområdet for normalt bruk er tilfredsstillende minst 10 år fram i tid. Det må imidlertid påregnes vanningsrestriksjoner om sommeren.

##### Avløp

Rapporten ”Myra renseanlegg – Kapasitet og restkapasitet” utarbeidet av Sweco i april 2010, behandler forhold rundt anleggets dimensjonering og kapasitet. Pr. 2009 hadde anlegget tilknyttet 675 pe (personkvivalenter).

Anleggets ledningsnett slipper inn for mye fremmedvann fra grunnen, og det er dermed behov for utbedringer på ledningsnettet. Dette kan øke anleggets kapasitet. I tillegg er anlegget av eldre dato (1988), og har et økende behov for vedlikehold.

Anleggets kapasitet med **dagens ledningsnett** er på 725 pe. Siden det allerede er tilknyttet 675 pe, har anlegget en restkapasitet på 50 pe. Dersom man regner at en gjennomsnitts abonnent (bolig) består av 2,7 personer (pe), blir ledig kapasitet på renseanlegget 15-20 boliger. Etter at denne rapporten ble utarbeidet våren 2010, har det blitt koblet på 5-6 nye boliger.

Med en fortetting av både boliger og næringsbygg i planområdet, samt utbygging av større boligfelt i umiddelbar nærhet av området, er det helt nødvendig å oppgradere/bygge nytt renseanlegg i sentrum i den nærmeste framtid. I tillegg kommer nødvendigheten av å utbedre ledningsnettet. Det understrekes at dette er helt nødvendig for å få til ønsket utvikling i Vegårshei sentrum.

##### Strøm

Innenfor området er det to mindre strekk med høyspentlinjer:

- Et kort strekk over elva i høyde med eksisterende industriområde Myrvang. Siste mast stopper i grøntområdet langs elva.

- Et strekk fra Djuptjennhaugen II, forbi Venås til Liheia. Det er en forutsetning at denne linjen legges i bakken før utbygging av boliger i området. Strekningen over kommunalt areal vises ikke på plankartet, kun over privat eiendom mot Liheia.

Innenfor området er det 10 trafostasjoner, 8 utendørs og to innendørs (kjeller VBO og skolens gymsal). Utendørs trafoanlegg og høyspentlinjer er markert med Faresone elektriske anlegg.

Den ønskede utviklingen av sentrumsområdet vil ikke bli stanset av manglende strømkapasitet.

### **7.3 Planens grønne områder**

Det er lagt vekt på å sikre områder og muligheter for fysisk aktivitet, både i idrettsanlegg og i områder for friluftsliv. Vedlagt illustrasjonsskisse viser mulige tiltak. Skissen er ment som et forslag til plassering av tiltak, og er ikke juridisk bindende.

Lokalt er det viktig å bevare de områdene som gir mulighet for friluftsliv og fysisk aktivitet, og planen innebærer ingen nedbygging av slike viktige områder (se imidlertid kap. 4).

Det legges til rette for at folk kan ferdes langs Storelva fra Saga til VBO.

I dag ligger sentrum med ryggen mot elva, og utnytter ikke det opplevelsespotensialet som elva representerer. Tilrettelegging for stier/veger og andre aktiviteter tilknyttet vann, er et forsøk på å øke innbyggernes opplevelse av å bo langs et vakkert vassdrag.

#### **7.3.1 Området ved skolen/VSA – område for idrettsanlegg**

Dette store området skal brukes til anlegg for ulik fysisk aktivitet. I tillegg til eksisterende anlegg, åpner planbestemmelsene for plassering av andre anlegg etter behov og økonomisk handlingsrom. På vedlagte illustrasjonsskisse er det plassert ulike anlegg som kunstgressbane, rulleruller, friidrettsanlegg, volleyballbaner, skiskytteranlegg, skatebane, løypetraser, hoppbakker med mer. Forslag til plassering av nye anlegg er ikke juridisk bindende, og oppramsingen av mulige anleggstyper er ikke uttømmende.

VSA har fått rom for nødvendig utvidelse av sine aktiviteter tilknyttet slalom/ake-bakke, og til utvikling av området rundt Fjellheim og heisanlegg.

#### **7.3.2 Myraparken**

Dette er parken utenfor Jordmorboligen, med en gammel ferdselsvei som deler parken i to. Parken er fin som møteplass om sommeren med plen og benker. Stort juletre plasseres her om vinteren. Parken og Jordmorboligen ligger innenfor hensynssone Bevaring kulturmiljø.

#### **7.3.3 Lekeplasser**

I området er det avsatt areal til i alt 6 mindre lekeplasser i forbindelse med boligfelt, en av plassene er ny i forhold til tidligere planer (ved VBO-området). Plassenes opparbeidelse reguleres i bestemmelsene.

Lekeplassene er i hovedsak ment for barn under skolealder. Noen boligområder kan ha en avstand til nærmeste lekeplass på inntil 150 meter. Boligtomtene er imidlertid romslige i området, og mange har dermed også muligheter for egnet uteoppholdsareal på egen tomt. I tillegg er det gode grøntområder nær sentrumsbebyggelsen. Leiligheter i områder med kombinert formål (bolig, forretning, kontor) har imidlertid ikke lekemuligheter ute på egen tomt.

Sentralt i planområdet ligger den kommunale barnehagen, der det i nærmeste framtid skal opparbeides et nytt utendørs nærmiljøanlegg. Anlegget skal være åpent for alle utenom den ordinære åpningstiden i barnehagen.

### **7.3.4 Vegetasjonsskjermer**

Ved Myrvang industriområde er det en vegetasjonsskjerm mellom området og fv. 414.

Mellom næringsområdet ved Motorsenteret og Monter og boligbebyggelsen bakenfor, er det anlagt en vegetasjonsskjerm.

Formålet med vegetasjonsskjermene er å få en buffer mellom ulike arealformål.

### **7.3.5 Friluftsområder**

Disse områdene framstår som relativt urørte, og bare tiltak som fremmer formålet er tillatt (se bestemmelsene). Områdene fordeler seg slik:

- Området langs Storelva. Her planlegges turveg og bade/fiskeplass ved Vaskarplassen. Andre tiltak som fremmer formålet tillates. Intensjonen i Kommunedelplanen om byggeforbud opprettholdes.
- Område ved boligområde Hovet.
- En del småområder i Djuptjennhaugen-området
- Myrajordet

Storelva ligger i tillegg som friluftsområde i vassdrag.

## **7.4 Hensynssoner**

### **7.4.1 Bevaring kulturmiljø**

I tråd med føringer i overordnet planverk og låveprosjektet i regi av Den levende bygda, er 11 karakteristiske bygninger/bygningsmiljø i sentrum søkt bevart gjennom egne planbestemmelser. Det gjelder følgende eiendommer:

- Gamle gamleheimen (42/295)
- Myra Søre (42,17)
- Myra Midtre (42/24)
- Furulund (42/23)
- Jordmorboligen med Myraparken og gammel ferdselsvei (42/25)
- Myrvang (42/11)
- Fredheim (42/18 og 42/300) med to ubebygde tomter (42/359 og 42/360)
- Hovland med ubebygd del av tomt (42/16)
- Klokkargården (42/25)

- Harehaugen (42/43)
- Fjellheim (42/78)

Grunnen til at noe framtidig boligareal også er tatt med, er at disse områdene ligger svært tett inntil den bebyggelse man ønsker å bevare. Dermed blir det satt krav til at ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende.

Flere av bygningsmiljøene inneholder både innhus og uthus, noe som nettopp er med og gir eiendommene det karakteristiske preget man ønsker å ta vare på. Det er dermed viktig at begge typer bygninger bevarer sitt typiske eksteriør, og at de bevares samlet.

#### **7.4.2 Faresone flomfare**

I ”Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag” (NVE 05.03.09) kreves det at planmyndigheten vurderer situasjonen ved en 200-årsflom, og spesifiserer at det ikke bør oppføres (nye) bygninger med middels konsekvens i områder utsatt for en slik flom. Pr. i dag foreligger det ingen faglige undersøkelser, såkalt flomsonekartlegging for vårt område, som kan slå fast hvordan ulike flomsituasjoner vil påvirke sentrum. En slik full kartlegging er tidkrevende og kostbar å få gjennomført. Sonens omfang kan også baseres på lokale vurderinger og skjønn/erfaringer og lignende.

Kommunen har valgt å vurdere flomsituasjonen selv, basert på ”manns minne” de seinere år og en vurdering av elvas fysiske løp. I tillegg er det på skjønn lagt til en sikkerhetsmargin. Det er på denne bakgrunn antatt en flomsone (200-års flom) på rundt 4 m over normal vannstand i elva gjennom planområdet. Dette er imidlertid ikke omfattende faglig fundert, men en antakelse som en mener kan hensynta en tilstrekkelig sikkerhet. NVE har godtatt kommunens vurdering.

Kotehøyden for 200-årsflom varierer fra 167-171 m.o.h. gjennom planområdet, og kotehøyden for 20-årsflom er vurdert å være mellom 1,5-2 meter lavere.

Kommunestyret må være klar over den risiko en tar ved å anta en 200-års flom basert på de nevnte vurderinger. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) opplyser at en 200-års flom kan ligge 8 m over elvas normale vannstand, og at dette kan være en grense for hvor en kan legge inn hensynssonen. Dette synes å være veldig høyt i Vegårshei sentrum

Planbestemmelsene setter spesifikke krav til eventuelle bygningstiltak innen faresonen..

#### **7.4.3 Faresone høyspenningsanlegg**

Høyspentlinjer og trafostasjoner er markert med faresone, se for øvrig punkt 7.2.5.

#### **7.4.4 Sikringssone frisikt**

Det er lagt inn frisiktssoner i kryss og avkjørsler etter gjeldende normer.

### **7.4.5 Støysone vegtrafikkstøy**

Støysonene som kom fram i støyanalysen av trafikkstøy langs fylkesveiene i området (se vedlegg) er lagt inn på plankartet. Gul sone angir områder der støyen kan komme opp i 55 dB på dagtid, og rød sone angir områder der støyen kan komme opp i 65 dB.

Planbestemmelsene regulerer hvilke tiltak som kan tillates innenfor de ulike sonene.

## **8. ANDRE SAMFUNNSHENSYN**

### **8.1 Samfunnssikkerhet og beredskap**

#### **8.1.1 Risiko- og sårbarhetsvurdering (ROS-vurdering)**

Kommunen har en selvstendig plikt til å undersøke farer i området ved utarbeiding av planer, og er selv ansvarlig for å foreta nødvendige forundersøkelser. Resultatet av forundersøkelsene skal legges til grunn for videre planlegging.

Fylkesmannen har laget en sjekklister til kommunene, som gir en standardisert framgangsmåte for slike undersøkelser, og denne sjekklister er gjennomgått (se vedlegg). Der man finner at risiko trolig eksisterer, skal eventuell utbygging ikke finne sted før grundigere analyser er foretatt. Disse områdene skal merkes som hensynssoner på plankartet, og her skal det i hovedsak ikke planlegges nye utbyggingstiltak.

#### **8.1.2 Naturgitte risikoforhold**

##### Flom

I sentrumsområdet er det flom som utgjør den vesentligste risikoen, og områder som kan være utsatt for dette, er avmerket med faresone flom. Enkelte områder nær Storelva er naturlig flomutsatt vår og høst, og i tillegg er det vurdert størrelser på 20- og 200 års-flommer. Se mer under punkt 7.4.2.

Gangveier/stier er planlagt langs elva, flom vil da bety en nedsatt bruk av ferdselsveien i visse perioder. Framkommeligheten stoppes imidlertid ikke, da alternative traseer finnes. Planbestemmelsene setter spesielle krav til avbøtende tiltak for byggeprosjekt som kan tillates innenfor flomsonen.

##### Radon

Det ble foretatt en radonundersøkelse i kommunen i 1997/98, der ca. 100 boliger i hele kommunen ble undersøkt. Resultatet viste at gjennomsnittlig årsmiddel radonkonsentrasjon var 41 Bq/m<sup>3</sup> luft, med høyeste målte verdi på 213 Bq/m<sup>3</sup>. Høyeste verdi ble ikke målt innen planområdet, men noen måleresultater var over 100 Bq/m<sup>3</sup> luft også her.

Statens strålevern anbefaler at alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og innenfor anbefalte grenseverdier slik:

- Tiltaksgrense på 100 Bq/m<sup>3</sup>
- Så lave nivåer som mulig – tiltak kan også være aktuelt under tiltaksgrensen
- Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m<sup>3</sup>

Plan- og bygningslovgivningen setter tekniske krav til nybygg, slik at hensynet til radonproblemet blir ivaretatt.

### **8.1.3 Menneskeskapte risikoforhold**

Reguleringsplanen legger ikke opp til aktiviteter som øker de menneskeskapte farene utover de som naturlig finnes i et moderne samfunn. I sentrum finnes både brannstasjon og legetjeneste, og mobildekningen er god.

Den planlagte utvidelsen og fortettingen av næringsområder som planen legger opp til, vil ikke spesifikt øke faren for brann eller støv-, lukt- eller støyplager. Næringsvirksomhet genererer slik fare, men den planlagte virksomheten skal ikke være av en slik art at disse farene blir spesielt store. Lovpålagte tekniske tiltak/krav gjelder for virksomhetene.

Trafikkskapte faresituasjoner søkes redusert ved å anlegge fortau på alle nye veier, samt anlegge fortau på eksisterende veier i større boligfelt. Likeledes legges det opp til bygging av fortau langs de deler av fv 414 og 416 i sentrum som mangler dette i dag. Gang- og sykkelveier i området knytter skole, sentrum og boligfelt sammen på en god måte.

Tiltak for å redusere andre menneskeskapte risikoforhold, må få fokus i kommunens beredskapsplaner.

### **8.2 Barn og unges interesser**

Kommunens barne- og ungdomsrepresentant har vært medlem av administrativ arbeidsgruppe. Innspill til planarbeidet fra ungdomsorganisasjoner er tatt til følge, og det er lagt stor vekt på å skape gode aktivitetsområder i sentrum. Det gjelder både for organiserte aktiviteter og for frileik.

I tillegg betyr sikre og praktiske ferdselsårer mye for barn og ungdom som ferdes til fots og på sykkel i sentrumsområdet.

Planbestemmelsene har rekkefølgebestemmelser som sier at lekeplasser skal opparbeides (grunnarbeid til sandlekeplass) før nye boenheter tas i bruk i området.

### **8.3 Universell utforming**

Bygg og anlegg som skal være tilgjengelige for allmenn bruk (publikumsbygg, yrkesbygg, idrettsanlegg og lignende), samt boligenheter skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i lover og forskrifter (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, plan- og bygningslovgivningen).

Gang og sykkelveier i planområdet, samt fortau og møteplass, skal være universelt utformet. Unntak er bratte snarveier i boligfelt. Det er også en utfordring å få gang- og sykkelveien fra Litun til Djuptjennhaugen III universelt utformet, på grunn av stigningsforholdet på stedet.

### **8.4 Miljø og klima**

I ei bygd som Vegårshei er innbyggerne avhengig av bil for å kunne leve et normalt og praktisk liv. Det er heller ikke praktisk eller økonomisk mulig å tilby folk et omfattende

kollektivtilbud. Likevel er det mulig å begrense bilbruken i sentrum, det er både et spørsmål om folks holdninger og om praktisk tilrettelegging.

I denne sammenheng er planens bidrag til miljøet å være bevisst på å tilrettelegge for at folk i sentrumskjernen kan gå og sykle mellom viktige funksjoner. Det er gjort på den måten at det planlegges flere fortau langs viktige ferdselsårer, og at det lages sammenhengende gang- og sykkelveier mellom steder der mange mennesker ferdes.

Kommunen oppfordrer til at det i alle nye, isolerte bygg som oppføres i områder som er regulert til offentlig og privat tjenesteyting, kombinerte formål og næringsbebyggelse, installeres vannbåren varme og brukes fornybare energikilder. Det samme gjelder for vesentlig utvidelse av eksisterende bygg under disse formålene.

Planen genererer ikke inngrep og forringelse av verdifulle miljøverdier.

Vegårshei, 22.06.2011

Vegårshei kommune  
Rådmannens stab

## **SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN:**

|  |                            |                   |
|--|----------------------------|-------------------|
| <b>Varsel om igangsatt planarbeid:</b>           |                            | <b>26.01.2010</b> |
| <b>1. gangs behandling i kommunen:</b>           | <b>P-sak 03/2011</b>       | <b>15.02.2011</b> |
| <b>Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:</b> | <b>22.02.11 – 05.04.11</b> |                   |
| <b>2. gangs behandling i kommunen:</b>           | <b>P-sak 21/2011</b>       | <b>15.06.2011</b> |
| <b>Vedtatt i kommunestyret:</b>                  | <b>K-sak 85/2011</b>       | <b>22.06.2011</b> |

**Vegårshei den 22.06.2011**

.....  
**Ordfører**

.....  
**Stempel**



## **SENERE REVISJONER**

**Mindre endring: Myrvang industriområde      P-sak 29/2012      09.10.2012**

**Mindre endring: byggegrenser langs fylkesveier P-sak xx/2012      27.11.2012**

---