



Vegårshei kommune

Molandsveien 11
4985 VEGÅRSHEI

Saksbehandler, innvalgstelefon

Kirsten Marie Sødal, 37 01 78 68

Høringsuttalelse til forslag til kommuneplan 2019-2031 i Vegårshei kommune

Vi viser til oversendelse fra Vegårshei kommune av 21.06.2019, med vedtak om å legge forslag til kommuneplan, både samfunnsdel og arealdel, ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven § 11-14. Vi viser også til brev datert 02.08.2019 om ny bestemmelse til sikringssone (H110_1) drikkevannskilde (Ljøsvann). Høringsfristen er etter anmodning fra Fylkesmannen utsatt til 15.08.2019. Vi viser til vår uttalelse til planprogram datert 26.11.2018.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer Fylkesmannen innsigelse til følgende forhold i forslag til kommuneplanens arealdel:

- Manglende konsekvensutredning av næringsområdet Myrvang

Fylkesmannen gir også faglig råd knyttet til området:

- LNF spredt boligbebyggelse Mosness SB58

Innledning

Det er en nasjonal forventning at kommunene, og fylkeskommunene, aktivt bidrar til å redusere sine klimagassutslipp. Dette følger også av statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, vedtatt 28.09.2018. Nye nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging ble vedtatt ved kongelig resolusjon 14.05.2019. Der står bl.a. følgende:

«Fylkeskommunal og kommunal planlegging er viktig for å redusere utslipp av klimagasser og energiforbruk. Beslutninger om lokalisering, byggemåte og utforming av bebyggelse, infrastruktur og tjenester, kan påvirke utslipp og energiforbruk i lang tid framover. Effektiv arealbruk og god samordning med transportsystem er viktig for å møte overgangen til lavutslippssamfunnet. Regjeringen legger vekt på fortetting, transformasjon og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse».



Det er regjeringens forventning at kommunene har en aktiv og helhetlig areal- og sentrumspolitikk med vekt på styrking av sentrumsområdene. Boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser og tjenestetilbud skal lokaliseres i eller tett på sentrum, med god tilrettelegging for kollektiv, sykkel og gange. Videre anses det som viktig at hovedtyngden av handelsvirksomhet, boligbygging og arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter lokaliseres innenfor tettsteder som defineres og avgrenses gjennom kommunal planlegging. Det vil kunne bidra til utvikling av levedyktige by- og tettstedssentre og lokalsamfunn, og styrke knutepunktene på kollektivaksene. Viktigheten av at hele landet skal vokse på grunnlag av en bærekraftig areal- og transportpolitikk er også understreket i Meld. St. 18 (2016–2017) *Berekraftige byar og sterke distrikt*.

Økt bruk av sykkel og gange, og bedre miljø i byer og tettsteder, er også et viktig mål for regjeringen i arbeidet med å bedre folkehelsen gjennom økt fysisk aktivitet. Det er blant annet utarbeidet en nasjonal gåstrategi (29.02.12), hvor et konkret mål er at andel personer som gjennomfører en reise til fots skal øke fra 34 % i 2014 til 50 % i 2023. En mer aktiv hverdag er bevist å redusere risiko for flere helserelaterte sykdommer, samtidig som det kan være bra for den psykiske helsen.

Samlet betyr dette at arealplanlegging er et særdeles viktig virkemiddel for å legge til rette for økt bruk av kollektiv, sykkel og gange og for å utvikle gode tettsteder. For kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven skal statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR for BATP), fastsatt ved kgl. res. 26.09.2014, legges til grunn. Et av målene bak disse retningslinjene er at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Blant annet sier retningslinje 4.3 eksplisitt at potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.

Arealendringer er den viktigste påvirkningsfaktoren for truet naturmangfold i Norge i dag. I de ovennevnte nasjonale forventninger er det fremhevet at regjeringen legger stor vekt på å ivareta truet natur, og at økosystemene sikres god tilstand. Kommunene har et særlig stort ansvar for dette, blant annet ved å ivareta viktige naturtypelokaliteter og forekomster av truede og sårbare arter i sin planlegging. Det er også formulert en tydelig nasjonal forventning om at virkninger for naturmangfold skal vurderes ut fra samlet belastning, og at man søker å ta vare på større sammenhengende natur- og friluftsområder.

Dyrka jord er en knapp ressurs og jordbruksarealene er også under sterkt press i form av nedbygging og omdisponering til andre formål. Det har derfor den senere tid foregått en stadig innskjerping av jordvern hensynet for å unngå omdisponering av dyrka jord. Stortinget vedtok den 08.12.2015 en nasjonal jordvernstrategi, «Innst. 56 S 2015-2016». I forbindelse med behandling av statsbudsjettet høsten 2018, Prop. 1 S (2018–2019), blei strategien revidert. Den nasjonale jordvernstrategien følger opp målene for forvaltning av landbruksarealer i meld. St. 9 (2011-2012). Strategien inneholder en målsetting om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord skal være under 4000 daa pr år, gradvis nådd innen 2020. Dette er en innstramming av tidligere målsetting om maksimal årlig omdisponering på 6000 daa.



I regjeringens oppfølging av jordvernstrategien slår landbruksministeren fast at viktige jordbruksareal er en nasjonal interesse, som skal tas hensyn til i den kommunale planleggingen, og videre at kommunene har en viktig rolle i å følge opp målet om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord skal reduseres til under 4000 daa, jf. brev fra Landbruks- og matdepartementet den 08.03.2016. Dette går nå også fram av nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 av 14.5.2019.

Medvirkning

Plan- og bygningsloven (pbl.) kap. 5 omfatter krav til medvirkning. Det er fremhevet at kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging herunder barn og unge, samt at grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte, jf. pbl. § 5-1 annet ledd.

Kommunen har ikke lagt opp til medvirkning utenom å kunngjøre oppstart og høring i avis, kommunens nettside og facebookside, samt å sende til direkte berørte og lag og foreninger. Fylkesmannen mener at det i forhold til å sikre god medvirkning er uheldig å legge planen ut på høring slik at høringsperioden kun blir i løpet av sommeren. Tidsplanen til kommunen er ambisiøs, og vi mener kommunen burde foretatt noen vurderinger av denne knyttet opp mot kravene til medvirkning.

I planbeskrivelsen er det ikke beskrevet hvordan medvirkning er gjennomført fra grupper som trenger spesiell tilrettelegging. Kommunen opplyser i en epost 3.7.19 at dette skal rettes opp i de endelige plandokumentene. Eldreråd, råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne og ungdomsråd var (hørings)part i saken. De har blitt orientert ved oppstart av planarbeid og de har fått tilbud å bli orientert/diskutere planforslaget i høringsperioden. Ellers har kommunen i denne rulleringsrunden ikke hatt behov for eller lagt opp til folkemøter og store medvirkningsarenaer.

Videre opplyser kommunen at rådene ofte blir aktiv involvert i konkrete tiltak/ reguleringsprosesser som er en del av handlingsprogrammet. Eksempler fra de siste to årene er at de er involvert i forbindelse med ny ungdomsskole, ny helsestasjon for ungdommer, folkehelse, etablering av frisklivstilbud, bruk av tilskuddsmidler tilknyttet disse målgruppene osv.

Planbeskrivelsen er enkelte steder skrevet «ferdig», som om planen er vedtatt. Dette gjør det utfordrende å vite hva som er gjennomført, og hva som planlegges gjennomført. For eksempel om det er gjennomført møter med regionale myndigheter eller om det planlegges å gjennomføre møter. Fylkesmannen ber kommunen tydelig skille på hva som er gjennomført og hva som planlegges gjennomført i høringsperioden frem til vedtak.

Kommuneplanens samfunnsdel

Det er gjennomført en revisjon og oppdatering av samfunnsdelen, i tråd med dagens utfordringsbilde.



Kommuneplanens hovedmål er: «Være en attraktiv bokommune i kontinuerlig utvikling, med 2350 innbyggere innen 2031».

Kommunen har fem satsingsområder fram til 2031, dette er:

- Attraktivt kommunesenter og livskraftige kretser
- Verdiskaping og bærekraft
- Oppvekst og utdanning
- Transport og infrastruktur
- Helse og velferd

I tillegg skal følgende være gjennomgående perspektiver som skal innarbeides under alle hovedsatsingsområdene:

- Næringsutvikling og sysselsetting
- Folkehelse, levekår, likestilling, inkludering og mangfold
- Klima og miljø
- Digitalisering
- Samfunnssikkerhet
- Kommunen som organisasjon, arbeidsgiver og tjenesteleverandør
- Forhold til regionen

Fylkesmannen mener satsingsområdene og de gjennomgående perspektivene er områder som gjenspeiler utfordringsbildet for kommunen. For de ulike satsingsområdene er det beskrevet situasjonen i dag, hvordan kommunen ønsker å være i 2031, og det er utarbeidet mål og strategier.

Klima

Norge har gjennom avtalen med EU forpliktet seg til å redusere klimagassutslippene innen ikke-kvotepliktig sektor med 40 % innen 2030. Norge må ta en stor del av disse kuttene innen transport. I 2021 skal Norge dessuten melde inn en enda mer ambisiøs målsetning i henhold til Parisavtalen.

Norges fremtidige konkurranseevne er i stor grad avhengig av at vi lykkes med overgangen til lavutslippssamfunnet. En rekke av veikartene laget for ulike sektorer i Norge til utvalget for Grønn konkurransekraft peker på nettopp dette som en kritisk suksessfaktor for vår videre velferdsutvikling. Fylkesmannen vurderer det som tilsvarende for Norges ulike regioner, med gjensidig avhengighet mellom næringslivet og samfunnet for øvrig i arbeidet mot å bli et lavutslippssamfunn. For at vår region skal kunne tiltrekke seg kompetansearbeidsplasser og få en bærekraftig utvikling, må det føres en ambisiøs klimapolitikk på lokalt og regionalt nivå.

Vegårshei kommune har gode mål og strategier på klima, både for egen virksomhet og innbyggere. Målene og strategiene er imidlertid ikke fulgt opp i bestemmelsene i arealdelen. Fylkesmannen anbefaler at relevante strategier legges inn som bestemmelser i planen, for eksempel strategier for å øke bruken av tre (bl.a. massivtre og limtre) i alle nye kommunale bygg samt klimavennlige energiløsninger. Dette for å sikre at det tas klimavennlige valg i den videre planleggingen av nye bygg og utbyggingsområder.



Tall hentet fra <https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/klimagassutslipp-kommuner> viser at vegtrafikk står for 76,5 % av Vegårshei kommunes utslipp av klimagasser. Tiltak for å redusere transportbehovet vil derfor utgjøre en helt sentral del av kommunens bidrag til å redusere klimagassutslippene i tråd med Norges forpliktelser i Parisavtalen. For å vurdere planforslagets virkninger på klimagassutslipp vil en vurdering av hvordan planforslaget påvirker transportbehovet for innbyggerne stå sentralt. Tiltak for å redusere bruken av privatbiler må beskrives, bl.a. gjennom tilrettelegging for kollektivbruk, sykkel og gange. Kommunen kan gå foran og stimulere til bruk av sykkel og gange på kommunale arbeidsplasser, bl.a. gjennom å etablere sikker sykkelparkering, gjerne med mulighet for enkelt vedlikehold, samt spyleplass og innendørs parkering for å tilrettelegge for vintersykling. Det bør også sikres tilrettelegging for lading av elbiler, hvilket også innebærer en vurdering av om elforsyningen har tilstrekkelig effekt. Det bør legges inn bestemmelser om lademuligheter i alle nye utbyggingsprosjekter i planen. Vi minner om at kommunen kan søke tilskudd gjennom «Klimasats»-ordningen for eventuelle merkostnader ved valg av mer klimavennlige løsninger. Det finnes også en rekke muligheter gjennom ENOVA å få tilskudd til klimatiltak.

Klimatilpasning

Nye statlige planretningslinjer (SPR) for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning ble fastsatt ved kgl.res 28.9.18. Klimatilpasning er, med unntak av ROS-analysene for de enkelte arealendringene, ikke omtalt i særlig grad i planarbeidet. Fylkesmannen anbefaler at det utarbeides et eget kapittel om klimatilpasning i samfunnsdelen. Fylkesmannen ber kommunen vurdere sine strategier opp mot spesielt følgende retningslinjer:

4.3 Krav til planprosess og beslutningsgrunnlag

Det skal i alle planer etter plan- og bygningsloven gjøres rede for hvilket kunnskapsgrunnlag som legges til grunn for planleggingen. Dersom det er usikkerhet knyttet til tilgjengelig kunnskapsgrunnlag som har betydning for utfallet av planen, skal dette tydelig framgå.

Når konsekvensene av klimaendringene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Dette er nærmere forklart i veiledere og i de fylkesvise klimaprofilene som er utarbeidet. Klimaprofilene vil være en viktig del av kunnskapsgrunnlaget. Planmyndigheten må selv vurdere behovet for å supplere nasjonal og regional informasjon med kunnskap om lokale forhold, herunder tidligere uønskede naturhendelser.

(...)

Arealer som vurderes tatt i bruk til utbyggingsformål i kommune- og reguleringsplaner kan være utsatt for farer, som for eksempel flom og skred. Utbygging kan også øke påkjenningen for nedenforliggende arealer. For å kunne forebygge tap av liv, helse, kritisk infrastruktur og andre materielle verdier er det nødvendig at det, gjennom risiko- og sårbarhetsanalyser tidlig i planprosessen, vurderes om klimaendringer gir et endret risiko- og sårbarhetsbilde.

Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.



Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

De nasjonale klimaframskrivningene som det vises til i SPRen over er for Agder «Klimaprofil Agder 2100». Denne finnes her:

<https://klimaservicesenter.no/faces/desktop/article.xhtml?uri=klimaservicesenteret%2Fklimaprofiler%2Fklimaprofil-agder>. Kort oppsummert bekrefter denne utviklingen vi allerede opplever;

- Ekstremvær (nedbør og flom): episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og hyppighet, og det vil også føre til mer overvann. Det forventes flere og større regnflommer.
- Skred: faren for jord-, flom- og sørpeskred øker. Med et varmere og våtere klima vil det oftere falle regn på snødekket underlag. Faren for våtsnøskred i skredutsatte områder øker dermed samtidig som at faren for tørrsnøskred reduseres. Økt erosjon som følge av kraftig nedbør og økt flom i elver og bekker kan utløse flere kvikkleireskred. Det er ikke forventet økt fare for fjellskred eller steinskred.

Fylkesmannen anbefaler at kommunen legger de mest alvorlige alternativene listet i «Klimaprofil Agder 2100» som dimensjonerende for vedlikehold, oppgradering og etablering av infrastruktur. Vi viser videre til klimatilpasning.no for mer informasjon.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Samfunnssikkerhet er et gjennomgående perspektiv for alle satsningsområdene, og er nevnt under flere av kapitlene. Fylkesmannens beredskapsstab anbefaler imidlertid å ha med et eget avsnitt/kapittel som omhandler samfunnssikkerhet og beredskap for å sikre at man opprettholder det gode fokuset kommunen har på dette arbeidet.

Folkehelse

Fylkesmannen finner det positivt at folkehelse, levekår, likestilling, inkludering og mangfold er gjennomgående perspektiver i kommuneplanen. Befolkningen i Vegårshei teller nå ca. 2100 innbyggere. Kommunen skriver at de har hatt en fin befolkningsvekst det siste tiåret, men at veksten har flatet litt ut de siste årene. Fylkesmannen savner en oversikt og beskrivelse over forventet befolkningsvekst og demografi, og hvilke utfordringer dette kan ha for kommunen. Det er heller ikke beskrevet hvilke levekårsutfordringer kommunen har. Fylkesmannen anbefaler at det utarbeides et kapittel om disse temaene i samfunnsdelen, og hvordan kommunen vil arbeide med disse utfordringene.

Barn og unge

Som nevnt tidligere er det i planbeskrivelsen ikke beskrevet hvordan medvirkning er gjennomført for blant annet barn og unge. Vi viser til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, del 1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR). De nasjonale mål er å sikre barn og unge et godt oppvekstmiljø, samt å styrke barn og unges interesser i planleggingen.



FNs barnekonvensjon sier bl.a. at «*barn har rett til å si sin mening i alt som vedrører det, og barnets meninger skal tillegges vekt*». Barnekonvensjonen gjelder som norsk lov. Det er derfor viktig at planprosessen organiseres slik at synspunkter fra barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge gis anledning til å delta.

Kommunen har opplyst at planbeskrivelsen skal oppdateres til å beskrive medvirkningen av barn og unge. Det må i planbeskrivelsen også omtales hvordan innspill fra barn og unge er vurdert. Det er ikke lagt opp til medvirkning i løpet av høringsperioden. Fylkesmannen ber kommunen vurdere om barn og unge i tilstrekkelig grad er gitt mulighet for medvirkning i planarbeidet.

Kommuneplanens arealdel

Ved forrige rullering av kommuneplanen i 2014 gjennomførte kommunen en grundig vurdering av arealbehov. Kommunen vurderer at det derfor ikke er nødvendig med en full gjennomgang av arealdelen nå, men det er likevel blitt gjort en del justeringer og vurderinger. Det kom inn 13 innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet, hvorav 7 av innspillene gjaldt endringer av arealformål.

Kommuneplanens arealdel og forholdet til samfunnsdelen

Fylkesmannen mener at forslaget til ny arealdel for Vegårshei i stor grad er en godt gjennomarbeidet plan, som vil bidra til å legge til en rette for en god utvikling av kommunen, i tråd med de satsingsområder og målsettinger som er gitt i kommuneplanens samfunnsdel.

Det er i planen ikke utarbeidet en egen arealstrategi, men legger i planarbeidet til grunn at etablering av ny boligbebyggelse skal baseres på prinsippene om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. For Vegårshei betyr dette at hovedtyngden av boliger skal etableres i gangavstand til butikker, skole, barnehager, kommunale tjenester, fritidstilbud og eksisterende kollektivtilbud.

I Vegårshei bor befolkningen relativt spredt. Kommunen opplyser at hovedtyngden av veksten de siste årene er relatert til boligbygging i og omkring sentrum, og kommunen mener de har et godt og differensiert boligtilbud bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter. I Myra og Ubergsmoen har kommunen til salgs 27 tomter i kommunale boligfelt. I tillegg er det et boligfelt under planlegging i privat regi. Kommunen vil også opprettholde grunnlag for bosetting og styrke grendene gjennom mulighet for spredt boligbebyggelse. Det er 43 områder for spredt boligbygging, på til sammen 140 tomter.

Fylkesmannen mener det er positivt at kommunen har klart å få til at hovedtyngden av befolkningsveksten har skjedd i sentrumsområdene. Fylkesmannen oppfordrer kommunen til å fortsette å bygge opp om sentrum gjennom lokalisering og utvikling av egen virksomhet og tilrettelegging for ny aktivitet i og tett opp til sentrum. Fylkesmannen vurderer allikevel at det er en overvekt av tomter til spredt boligbygging i kommunen. I høringsforslaget legges det opp til at rundt 25% av nye boliger skal komme som spredt boligbygging. For å sikre at etableringen av ny boligbebyggelse baseres på prinsippene om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, mener



Fylkesmannen det er viktig at det ikke åpnes opp for nye spredte boligområder, eventuelt kun etableres nye enheter i allerede etablerte grender. Fylkesmannen er positiv til at kommunen har gjennomført arbeid med å omgjøre fire områder for LNF spredt boligbygging tilbake til LNF.

Generelle utredningskrav

Konsekvensutredning

Fylkesmannen mener konsekvensutredningen og ROS-analysen er oversiktlig og i hovedsak godt gjennomarbeidet. Det gir god oversikt at kommunen har laget en egen ROS-analyse for hvert utbyggingsområde i konsekvensutredningen. Derimot er det for flere av temaene i konsekvensutredningen ikke vurdert verdi eller konsekvens av nye LNF spredt boligbebyggelse. Dette gjelder tema trafiksikkerhet, folkehelse og helse, universell utforming og kommunale tjenester, som kommunen da mener ikke er aktuelle problemstillinger for dette formålet. Fylkesmannen mener disse temaene alltid er relevante tema for boligbygging, og anbefaler at konsekvensutredningen oppdateres der dette mangler før vedtak av plan. For utbygging av spredte boliger er det etter Fylkesmannens vurderinger svært viktig å belyse hvilke konsekvenser utbygging av et område har for disse temaene.

I konsekvensutredningen er ikke klima utredet som et eget tema. Fylkesmannen anbefaler at det for alle nye utbyggingsområder i planen utredes hvilke konsekvenser arealendringen vil ha for klimagassutslipp.

Kommentarer til ny arealbruk og endringer i arealdelen

Boligformål - Tjennheia 3

Det er lagt inn et nytt område til boligbebyggelse (Tjennheia 3). Området er på 80daa, og vil kunne tilrettelegge for ca. 40-50 boenheter. Området ligger sentrumsnært, på østsiden av Storelva, og er en forlengelse av et annet fremtidig boligområde. Det går frem av planbeskrivelsen at så lenge det er drift i masseuttaksområde er det ikke tillatt med boligbebyggelse i foreslått område. Dette på grunn av støy, sikkerhet, estetikk og sammenhengende konfliktnivå. I tillegg blir det krav om at foreslått område må detaljreguleres samtidig eller etter masseuttaksområdet som også er satt av til framtidig boligformål. Dette for å unngå at uttaksområdet ligger som et sår mellom to boligområder. Fylkesmannen anbefaler at det legges inn i bestemmelsene at boligområdet ikke kan bygges ut før driften av masseuttaksområdet er avsluttet.

I konsekvensutredningen av innspillet er avstanden til sentrum oppgitt å være 1-1,5km, og det er vurdert som positivt at feltet ligger i gå- og sykkelavstand til blant annet skole, butikk og sentrum. Det er ikke oppgitt om dette er reelle gangavstander eller luftlinje. På en generell basis operer man med 500 meter som terskelverdi for gange, og 3 km for sykkel. Fylkesmannen vurderer at området er gitt en uforholdsmessig positiv vurdering for gang- og sykkelavstand. Det er positivt at det i forbindelse med regulering og utbygging av Tjennheia 1 planlegges og etableres en forbindelse mellom Sagaveien og det nye boligområdet. Fylkesmannen støtter vurderingen om at det på sikt er behov for å etablere en gang- og sykkelbro over Storelva.



LNF Spredt bolig - Flaten (SB56), Bråten/Ripheia (SB57) Mosness (SB58)

Planforslaget inneholder tre nye LNFR-områder for spredt boligbebyggelse på totalt 77,5 daa og til sammen 15 boliger. Flaten (SB56) er på 12,5 daa og det tillates 3 boliger. Bråten/Ripheia (SB57) er på 25 daa og det tillates 6 boliger. Mosness (SB58) er på 40 daa og det tillates 6 boliger.

Vegårshei kommune skriver i samfunnsdelen at de er positive til spredt boligutbygging, men ønsker dette i hovedsak der det i dag allerede er boliger eller områder som tidligere er avklart. Kommunen har ikke laget en oversikt over boligreserven eller boligbehovet, men med allerede 140 tomter for spredt bebyggelse vurderer Fylkesmannen at det fremdeles er en overvekt av tomter for spredt boligbygging i kommunen. Kommunen viser til statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. De tre områdene for spredt boligbygging vil bli bilbaserte da det ikke er gang- og sykkelvei og/eller er langt til sentrum. Å ta inn flere områder for spredt boligbebyggelse gir ikke et utbyggingsmønster som fremmer utvikling av kompakte tettsteder, redusere transportbehovet og legger til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. **Fylkesmannen gir derfor faglig råd om at område Mosness (SB58) tas ut av kommuneplanen. Fylkesmannen anbefaler også at område Flaten (SB56) tas ut av kommuneplanen.** I konsekvensutredningen av dette området er det oppgitt at skissert adkomst berører dyrka mark. Det er ikke oppgitt antall daa jordbruksareal som blir beslaglagt. Dersom området Flaten (SB56) ikke tas ut av kommuneplanen anbefaler Fylkesmannen at det stilles krav om at adkomstvei må løses uten beslag av jordbruksareal, jf. nasjonal jordvernstrategi «Innst. 56 S 2015-2016» og Prop. 1 S (2018-2019).

Fylkesmannen mener det er svært positivt at kommunen i forbindelse med rulleringen har tilbakestilt fire områder for LNF spredt boligbebyggelse, på til sammen 62 daa, og fire områder avsatt til fritidsbebyggelse, på totalt 233 daa, tilbake til LNF-formål.

Næring

Kommunen har fire områder for næringsbebyggelse. På Ubergsmoen er det ett kommunalt nylig regulert industriområde (Fidalen) som er egnet for tyngre transport. Kommunen opplyser at de i første omgang vil satse på dette området når det gjelder næringsutvikling framover, men at det kreves store investeringer for den første tilretteleggingen for vei og infrastruktur. Men også i/rundt sentrumsområdet er det behov for næringsarealer. Vegårshei sentrum har for tiden tre sentrumsnære områder med industriformål i kommuneplanen: Myrvang, Ljøstad og Molandsdalen. Næringsområdet i Molandsdalen (71 dekar) er tilbakestilt til LNF formål. Reguleringsplanen for Ljøstad er over 10 år gammel, og kommunen opplyser at den trenger en revidering før utbygging. Fylkesmannen kan ikke se at det gjøres endringer i plankartet for dette området.

Myrvang

Næringsområdet Myrvang er i forslag til kommuneplan utvidet med 19 daa og lagt inn i kommuneplanen som fremtidig næringsareal. Området har tidligere hatt LNF-formål. Området ligger mellom elva og fv. 414. Området er smalnet inn pga. hensynssone friluftsliv og byggegrense for fylkesvei og hensynssone langs bekk. Elva er en del av det vernede vassdraget Vegår, og RPR for verna vassdrag skal legges til grunn for planlegging etter plan- og bygningsloven. Dette er ikke gjort. I konsekvensutredningen er det kun beskrevet hvorfor administrasjonen er negative til en videre



utvidelse av området. Det er i oversendelsen av plandokumentene lagt ved et notat til møte i kommunestyret, datert 18.06.2019, om behandling av kommuneplan og vurdering av utvidelse av næringsområde Myrvang. Dette notatet, samt planbeskrivelse og konsekvensutredning, viser til negative konsekvenser en eventuell utvidelse har for blant annet naturmangfold og friluftsliv, men det er ikke beskrevet nærmere. I tillegg er det flere tema som ikke er utredet, som for eksempel barn og unges interesser. Det er et tydelig krav i forskrift om konsekvensutredninger at all ny arealbruk som foreslås på kommuneplannivå skal konsekvensutredes. **På grunn av manglende utredninger fremmer Fylkesmannen innsigelse til næringsområdet Myrvang, jf. forskrift om konsekvensutredninger §6.** Området er flomutsatt og må heves før en eventuell utbygging. Fylkesmannen ber om at det også blir gjort utredninger av hvilke landskapspåvirkninger dette kan få, samt konsekvenser for naturmangfoldet og friluftsliv. Det bør gjøres en kartlegging av naturmangfold, eventuelt settes krav om at dette må gjøres i en eventuell reguleringsplan. Det kan gjøres en vurdering av om noen delområder er mindre konfliktykt enn andre. Fylkesmannen er i utgangspunktet negativ til arealendringen, men vil ta endelig stilling til arealendringen når området er tilstrekkelig utredet.

Samfunnssikkerhet

Fylkesmannen anbefaler at det i plankartet legges inn hensynssone for skred også i LNF-områder. Dette for å unngå at arealer hvor det er kjent skredfare kan «friskmeldes». Fylkesmannen stiller seg for øvrig bak kommentarer fra NVE i brev datert 05.07.19 om flom og skredfare.

Øvrige arealendringer

Fylkesmannen ser positivt på at det i kommuneplanen er lagt inn gang- og sykkelvei over Storelva og langs Fylkesvei 416. Sagaveien brukes i dag som gang- og sykkelvei, men det oppleves at myke trafikanter benytter kjørebroen (fv. 416) over Storelva. Kommunen legger opp til stor boligutbygging øst for elva, og også utvidelse av næringsarealer vest og øst for sentrum. Vi anbefaler at det gjøres en vurdering av hvilket omfang boligbygging og næringsutvikling som kan tillates før det etableres en gang- og sykkelbro over Storelva.

Bestemmelser og retningslinjer

Fylkesmannen ser positivt på at det i kommuneplanen er lagt inn bestemmelser om byggesoner langs vassdrag og flere retningslinjer for oppføring av brygger.

Det er bra at kommunen har lagt inn retningslinjer om utbyggingsavtaler og forkjøpsrett.

Fylkesmannen anbefaler imidlertid å legge dette punktet inn under bestemmelser og ikke ha det som retningslinjer.

I samfunnsdelen er det utformet en strategi om å tilrettelegge for universell utforming i planlegging og byggesaksbehandling. **Fylkesmannen gir faglig råd om at det i bestemmelsene legges inn krav om at en prosentvis andel nye boliger, nye offentlige- og private bygg til tjenesteyting og uteoppholdsområder og lekeplasser skal ha en universell utforming.** Dette vil sikre at flere av målene i samfunnsdelen kan nås, blant annet at innbyggerne kan bo i sitt eget hjem så lenge som mulig.



I retningslinjene er det omtalt i kapittel 5 at kommunen kan gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i samsvar med plan- og bygningslovens kapittel 19, med visse vilkår. Fylkesmannen minner om at kommunen ikke kan gi bestemmelser og retningslinjer om saksbehandling etter plan- og bygningsloven, og at kommunen heller ikke har anledning til å dispensere fra saksbehandlingsregler. Fylkesmannen gir anbefaler at kapittel 5 i retningslinjene tas ut av planen.

Det er lagt inn retningslinjer for kriterier for godkjent oppføring av permanente skoghusvær. Vi minner om at oppføring av bygninger i LNF-områder er søknadspliktig, og at det krever dispensasjon.

Kart

Det er ikke samsvar mellom hvilke hensynssoner som omtales i planbeskrivelsen og hensynssoner i plankartet. Dette gjelder:

- Hensynssone båndleggingssone kulturminne (Vegårshei kirke)
- Bevaring kulturmiljø
- Landbruk og kulturlandskap

Vi legger til grunn at overnevnte rettes opp før vedtak av planen. Plankartet er oppdatert for flomfare med mer etter utsendelse, jf. høringsuttalelse til Norges vassdrags- og energidirektorat datert 05.07.2019. Kommunen har ikke sendt oppdatert kart til berørte parter, men oppdatert plankart er lagt ut på kommunen sine nettsider. Det går ikke frem på nettsidene eller i kartet at kartet er oppdatert. Dato for siste revisjon bør fremgå både på nettsidene og tydelig i plankartet og eventuelt andre dokumenter.

Med hilsen

Stein A. Ytterdahl
fylkesmann

Ingunn Løvdal
miljøverndirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Aust-Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa 4809 ARENDAL