



REFERAT OPPSTARTSMØTE 'REGULERINGSPLAN TJENNHEIA'

Møte: 24.01.2019 (kl. 12.30 – 14.00), kommunestyresalen

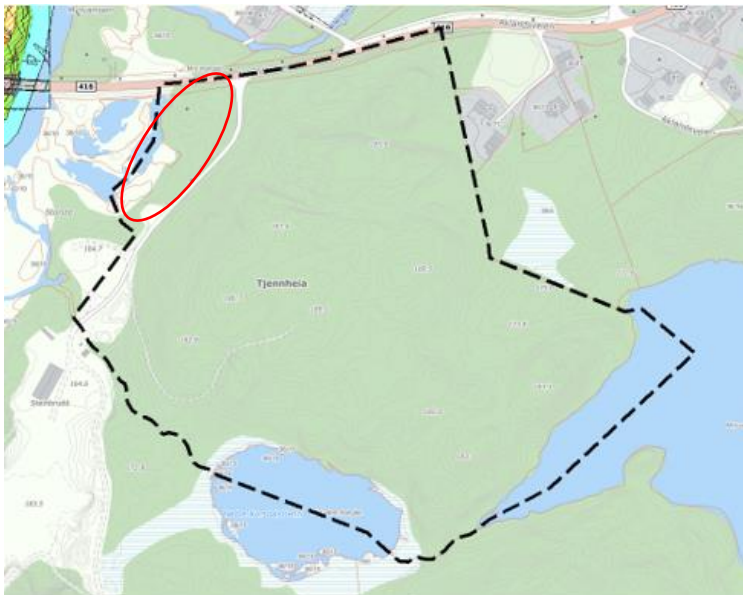
Tilstede: Ellen Sines (Stærk & Co)
Erling Ingolf Aas (Stærk & Co)
Kenneth Hagane (Fagbo Eiendom AS)
Steinar Sunde (Sunde Regnskap AS)
Chantal van der Linden (Planrådgiver, Vegårshei kommune)
Helge Munkejord (Byggesaksbehandler, Vegårshei kommune)
Ole Petter Skjævestad (Rådmann, Vegårshei kommune)

Etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd og § 2 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, ble det avholdt oppstartsmøte i forbindelse med igangsettelse av planarbeid for reguleringsplan for nytt boligfelt Tjennheia på Vegårshei. Det er nytt selskap **Fagbo Prosjekt AS** (v/Jarle Kroken og Kenneth Hagane (Fagbo Eiendom AS) og Bergen Maskin v/ Steinar Sunde) som setter i gang arbeid med regulering av et sentrumsnært boligområde på Vegårshei. Det planlagte boligområdet ligger på gnr 36 bnr 15 og har avkjøring fra FV 416. Planleggende firma er Stærk & Co.

Generell informasjon om planområdet og premissene for videre planarbeid omtales i vedlagt planinitiativ, omtalt av planleggende firma Stærk & Co. Innholdet til planinitiativet er gjennomgått i oppstartsmøtet og gjentas ikke i dette referatet.

Planområde og boligtype

Foreslått planavgrensning følger eiendomsgrensene og samsvarer i hovedsak med boligformålsgrensene (inkl. hensynssone langs tjennene) i overordnet kommuneplan, men med avvik nordvest i planområdet (rød ring på kartutsnittet her nede: areal mellom dagens adkomstvei mot masseuttak og Storelva).



Foreslått planavgrensning

Her foreslår forslagsstiller en utvidelse av boligformålet. Stærk & Co har laget/vist en grov skisse av mulig utnyttelse av arealet (beliggenhet tomter og infrastruktur). Planområdet grenser i øst mot noen boliger og ledige boligtomter som er en del av reguleringsplan Ljøstad. Det har vært kontakt med disse direkte naboene.

Det er i hovedsak tenkt småhusbebyggelse i området (eneboliger og tomannsboliger). Muligens kombinert med noen få tomter til konsentrert småhusbebyggelse, som vurderes i planprosessen.

Hovedadkomst fra boligfeltet og gang- og sykkelløsning boligfeltet mot sentrum:

Statens Vegvesen og Vegårshei kommune har i sommer 2018 gitt sine synspunkter angående gang- og sykkelløsning (vises til SVV sin tidligere tilbakemelding). På grunn av bratt og utfordrende terreng lenger østover, er det en utfordring å lage hovedadkomst inntil boligfeltet lenger østover. Forslagsstiller / planleggende firma foreslår å opprettholde dagens hovedadkomst fra fylkesvei. I planforslaget må det tas hensyn til at hovedadkomstvei knyttes til dagens GS-vei langs Fylkesveien og inn mot Sagafeltet på en best mulig måte og slik at det er tilrettelagt for at unngås mest mulig at myke trafikanter bruker kjøreveien og kjørebroen som snarvei mot sentrum.

Kommunen bemerker at det i tillegg bør det vurderes (sammen med SVV) om det er ønskelig med trafiksikkerhetstiltak (fartsdump/nedsatt hatighetsgrense/gangfelt osv.) og utvidelse av dagens GS-vei langs fylkesvei 416.

Friluftsinnteresser og byggeforbud rundt tjennene

Boligområdet grenser mot områder som har betydelige (sentrumsnære) friluftsverdier. Viktig at dette ivaretas i planlegging av boligfeltet. Ved å benytte og ta hensyn til disse verdiene, øker også boligfeltets attraktivitet. Dette gjelder blant annet:

- Tilgjengelighet/framkommelighet av tursti opp mot Råsfjell
- Tilgjengelighet til og rundt Øvre og Nedre Korsdalstjenna for allmenheten
- Unngå privatisering av friluftsområder / strandsone ved Storelva og rundt tjennene
- Vurdere muligheter for en felles oppholdsplass / aktivitetsområde (som ble foreslått av planleggende firma)

Planleggende firma ønsker å vurdere justering av byggeforbudssone i planprosessen, for å oppnå en mer naturlig og hensiktsmessig avgrensing mellom friluftsmål og boligformål, uten at det berører friluftsinnteressene som overnevnt.

Vann- og avløpsløsning og strøm

Teknisk drift har gitt tilbakemelding tidligere om hvordan boligfeltet kan knyttes til det kommunale vann- og avløpssystem og -nett. I prosessen vurderes det om kommunen på sikt vil overta VA-nettet i boligfeltet og om det er ønske om utbyggingsavtaler. Kommunen (teknisk drift) og planleggeren/ utbyggeren samarbeider i planprosessen i forbindelse med videre vurdering / planlegging / utbygging av VA-nettet (avtaler og premisser). Kommunen og utbyggeren/planleggeren bør også tidlig i prosessen vurdere sammen om hvilke andre elementer det skal samarbeides om / settes krav på: veibelysning, fiber mm. Utbyggeren / Steinar Sunde har hatt kontakt med Agder Energi i forbindelse med strøm.

Andre momenter

- Kulturhistoriske undersøkelser: Stærk & Co har tatt kontakt med fylkeskommunen i forbindelse med eventuelle krav om kulturhistoriske undersøkelser i området. Dette er ikke avklart ennå.

- Masseuttak: Det er ikke ønskelig med boligbebyggelse i nærheten av masseuttak i drift. Drift i masseuttaket er tillatt fram til medio 2023 (kommunens vedtak fra 2013), men det vurderes tidligere avvikling. Hvis det blir boligbygging i området før masseuttaket avvikles, må det i videre planlegging vurderes/omtales hvordan det tas hensyn til støy fra masseuttak og tungtransport.
- Miljøaspektet: Anbefaling fra kommunen om å ta med miljøhensyn i planlegging: for eks. tilrettelegge for at det er mulig med hjemmelading (av el-bil), miljøvennlige boliger (?) osv.
- Støy fra Fylkesveien. Det vurderes i planprosessen.

Referent: Chantal van der Linden, planrådgiver, Vegårshei kommune