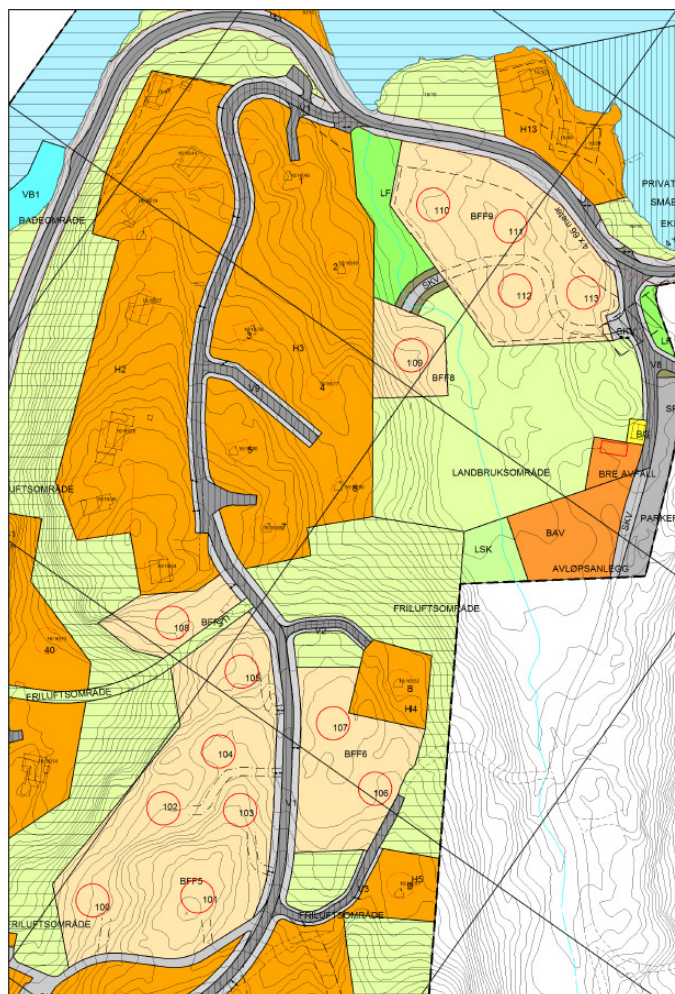


REGULERINGSENDRING



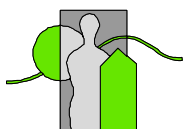
REGULERINGSPLAN DETALJREGULERING KILLAND II

PLANID: 2002013R

VEGÅRSHEI KOMMUNE

PLANFORSLAG, 05.02.2016
PROSJEKT NR. 1378

Planen er utarbeidet av:



PLANKONTORET

Hallvard Homme AS, Avd. Vegårshei

Innhold

1. Innledning – bakgrunn	3
2. Varsel og innspill til planarbeidet.....	3
3. Kort beskrivelse av planområdet.....	9
3.1 Flom.....	9
3.2 Skred	10
3.3 Radon.....	11
3.4 Biologisk mangfold, Naturmangfold	11
3.5 Kulturminner	11
3.6 Byggegrenser	12
4. Beskrivelse av planendringen.....	12
5. Vurderinger og konsekvenser av planen.....	13
5.1 Overordnede planer og føringer, gjeldende reguleringsplan	13
5.2 Avvik	13
5.2.1 Utvidelse av planområdet.....	13
5.2.2 Byggegrense til FV. 91.....	13
5.2.3 Plassering og utforming av avkjøringer/kryss.....	15
5.2.4 Parkering (p_SPA1) og gangveg (p_SGG1)	15
5.2.5 Badeområde VB1 og VB2.....	16
5.3 Utnyttelsesgrad og byggegrenser til sjø.....	16
5.4 Landskap og estetikk	16
5.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	17
5.6 Landbruk.....	17
5.7 Vannressursloven §11 og vannforskriften §12.....	17
5.8 Naturverdier og forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	18
5.9 Friluftsliv, Rekreasjon	19
5.10 Trafikkforhold, støy, trygge veier.....	20
5.11 Barns interesser (Barnehage, Skole, Lek).....	21
5.12 Universell tilgjengelighet	21
5.13 ROS.....	21
5.13.1 <u>Naturgitte risikoforhold</u>	21
5.13.2 Menneskeskapte risikoforhold	22

Vedlegg:

- 1. Reguleringsplan, datert 05.02.2016**
- 2. Reguleringsbestemmelser, datert 05.02.2016**
- 3. ROS-analyse, datert 05.02.2016**
- 4. Plan for vannforsyning og avløp, Killane II, (tekst og kart), datert 03.11.2015**

1. Innledning – bakgrunn

Grunneier ønsker å fortette hytteområdet og å gjøre noen mindre endringer og omrokkinger på intern arealbruk. Kommunen har i denne anledning bedt om at det utarbeides plan for hvordan samtlige tomter kan få avløpsløsning. Endringer er omtalt i kap.4 og vurdert i kap. 5.

Arbeidet er gjennomført som en reguleringsendring der endringer er i henhold til PBL. av 2008 med tilhørende spesifisering av tegneregler i henhold til sosi standard. Eksisterende utbyggingsområder og grønne områder der det ikke planlegges nye tiltak er vist i henhold til PBL. 1985 og med spesifisering for tegneregler som gjaldt før 2008. Dette er det anledning til ifølge lovkommentaren til plandelen av plan- og bygningsloven av 2008, §12-3, Detaljregulering.

2. Varsel og innspill til planarbeidet

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt 10.02.2015 til berørte parter og samtidig annonsert i Tvedestrandsposten og på kommunens hjemmeside. Videre ble det sent ut tilleggsvarsel med bud om utvidelse av planområdet 21.10.2015. Tilleggsvarselet gikk bare til berørte myndigheter og 4 berørte naboer da dette kun gjaldt en mindre utvidelse av planområdet for å kunne planlegge et område for avløpshåndtering (BAV).

Fylkesmannen i Aust-Agder (FMAA), brev datert 24.02.2015 og 26.10.2015

FMAA har følgende merknader:

- 1) En av de planlagte hyttene ligger i en regulert sti.
- 2) Tilleggsvarselet berører Vegår bekkefelt. Dette vassdraget er en vannforekomst med anadrom fisk med god økologisk tilstand.
- 3) I henhold til vannressursloven §11 skal omfanget av kantsone langs vassdrag bli presisert i reguleringsplanen og evt. reguleres til hensiktsmessig formål.
- 4) I planarbeidet skal det vurderes og beskrives om vannforskriften §12 kommer inn ved utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner, eller om vurderingen ivaretas gjennom senere saksbehandling.
- 5) Ber om at man i den videre planleggingen er bevisst på å opprettholde noen grønne arealer og passasjer innenfor de bebygde områdene.
- 6) Følgende skal vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:
 - Støy, se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012.
 - Estetisk utforming av omgivelsene, jf. pbl. § 1-1, 5. ledd.
 - Universell utforming, jf. pbl. § 1-1, 5. ledd.
 - Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Fylkesmannen har i skriv til kommunene og ved oppslag på vår hjemmeside høsten 2011 presisert krav til analysens innhold.
 - Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.

Kommentarer

- 1) *Foreslått hytte er fjernet og mulig sti opprettholdt.*
- 2) *I Vegår bekkefelt er det ikke anadrom fisk (laks, Sjørørret eller sjørøye), men bekkefeltet er en del av Vegårvassdraget, hvor det til et sted mellom Ubergsmoen og Hauglandsdammen kan forekomme laks og sjørørret. I bekkefeltet er det Ål, en Katadrom fisk. Planlegger kan ikke på noen som helst måte se at planlagte tiltak vil få*

noen vesentlig innvirkning på disse fiskeslagene der de har tilhold, eller vil påvirke deres livssyklus eller områdebruk.

- 3) Kantsone til Spåråbekken er regulert til LNF-formål, Friluftsmål. Med bakgrunn i lokalkunnskap og forsøk på å rehabilitere denne bekken til gytebekk uten å lykkes, kan vi ikke se at det av hensyn til fisk, planer og annet liv er riktig å gå til det skritt å forsterke reguleringen ved å legge inn kombinasjon med hensynssone bevaring av naturmiljø i tillegg.*
- 4) I dette konkrete tilfellet mener vi vannmiljøet potensielt vil oppnå en forbedret situasjon ved at eksisterende hytter kan tilbys en avløpsløsning. Med det mener vi at sannsynligheten for forurensning til vassdraget reduseres med at det blir en samlet plan for avløp i området med godkjente løsninger som også omfatter eksisterende hytter. Fare for brekkasje eller andre uønskede hendelser knyttet til avløpsanlegg må omtales og behandles i forbindelse med konkret utslippssøknad og saksbehandlingen av denne. Utgangspunktet er at avløpsanlegg ikke skal forurenses.*
- 5) Grønne områder og passasjer med en verdi eller funksjon for formålene er vist på plankartet, i tillegg til områder uten noen spesiell verdi for andre formål.*
- 6) Se den videre planomtalen. ROS-analyse vedlagt.*

Aust-Agder Fylkeskommune (AAFK), brev datert 26.02.2015 og e-post datert 13.10.2015

Plan- og naturseksjonen anbefaler at en i planarbeidet tar særlig hensyn til estetikk, friluftsliv og grønnstruktur innenfor planområdet. Kulturminnevernseksjonen har ingen merknader.

Våre kommentarer

Ingen

Statens Vegvesen, Aust-Agder, (SVVAA) brev 16.03.2015

SVVAA har følgende merknader:

- 1) 30 meter byggegrense til Fv. 91. Avvik skal vurderes i henhold til vedtatte retningslinjer.
- 2) Angir område for 3+5 tomter de mener kan komme i konflikt med byggegrensen. Det samme gjelder parkering og andre fysiske tiltak i byggeforbudssonen.
- 3) Areal mellom byggegrense og vegmidt bør reguleres til grønt formål.
- 4) Fortetting med adkomst over kryss eller avkjøringer som ikke er utformet i tråd med gjeldende reguleringsplan må stilles krav til at blir opparbeidet i henhold til gjeldende plan.
- 5) Minner om krav til bestemmelse vedrørende frisikt, også for de myke trafikantene.
- 6) Areal/eiendom tilhørende veg skal reguleres til samferdselsformål.
- 7) Minner om at det skal inngås gjennomføringsavtale mellom utbygger og SVV før anleggsarbeid på/langs fylkesveg kan settes i gang.

Kommentarer

- 1) Avvik er beskrevet og vurdert i kap. 5.2.2
- 2) Se kap. 5.2.2.
- 3) Areal i byggeforbudssonen er regulert til grønne formål så langt det er naturlig. Eksisterende tomter beliggende i byggeforbudssonen er regulert til byggeområde. Se argumentasjon i kap.5.2.2.
- 4) Dette er ikke fulgt opp. Se argumentasjon i kap. 5.2.2 og 5.2.3.

- 5) *Frisikt knyttet til myke trafikanter fanges opp av frisikten til kjørende. Det legges for øvrig ikke opp til gangveger der man skal krysse kjørevege.*
- 6) *Fulgt opp i plankartet.*
- 7) *Medtatt i bestemmelsene.*

NVE, brev datert 11.03.2015

Det er registrert skredhendelse (steinsprang) i 2012. Sikkerhet for skred bør vies særlig oppmerksomhet i planarbeidet. Planområdet går også ut i innsjøen Vegår, som er en del av det vernede Vegårsvassdraget. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag må legges til grunn for arbeidet.

Hensynssoner for flom og skred skal innarbeides.

Kommentar

Se kap. 3.2, 5.13 og vedlagt ROS-analyse, samt plankart.

Vegårshei kommune, brev datert 06.03.2015

- 1) Det bør fremgå tydelig av plankartet hvilke tomter som er bebygd/ubebygd.
- 2) Plankartet skal oppdateres i henhold til dagens situasjon.
- 3) Krav om plan som viser hvordan vannforsyning og avløp kan løses og at dette nedfelles i plankartet.
- 4) Krav til rekkefølgekrav vedrørende vannforsyning og avløpsanlegg før fritidsbolig fles/kan tas i bruk.
- 5) Landbruksområde nordøst i planområdet ansees som tapt dersom det planlegges flere tiltak her og bør derfor reguleres til friluftsmål.
- 6) Spårådalsvegen var tidligere kun skogbruksvei. Nå – utvidet bruk.
- 7) Parkeringssituasjonen ved Småbåthavna i Spårådalen bør ryddes opp i. Parkeringen i gjeldende reguleringsplan må justeres i forbindelse med at deler av denne er blitt adkomstveg til boliger.
- 8) Påpeker at planlagt veg sørvest i området har stor stigning og ber om at alternativer utredes.
- 9) Planlagte badeplasser må videreføres eller erstattes.
- 10) Tomt er planlagt oppå planlagt sti.

Kommentarer

- 1) *Det finnes ingen måte å vise dette tydelig på som ikke er i strid med sosi-standard. Ubebygde tomter er vist med rød heltrukket sirkel.*
- 2) *Plankartet er oppdatert i henhold til eksisterende situasjoner.*
- 3) *Vedlagt reguleringsplanforslaget ligger det plan for hvordan vannforsyning og avløp kan løses. Dette er fulgt opp med aktuelle formål på plankartet.*
- 4) *Rekkefølgekrav til vannforsyning og avløp er tatt inn i bestemmelsene.*
- 5) *Tatt til etterretning.*
- 6) *Frisiktsonen er utvidet fra 4x66 til 6 x 66 meter. Ellers ingen behov for endringer.*
- 7) *Parkeringsplassen er flyttet lenger inn Spårådalsvegen – på innsiden av vegen til boligene utenfor planområdet. Det er for øvrig ingen kopling mellom denne parkeringen og den privateide småbåthavna.*
- 8) *Omtalte veg er kommet i stand som et alternativ til eksisterende veger og muligheter vi ser. Denne vegen bør være mulig å bygge med største stigning 13-14 %. Gjennomsnittlig stigning opp til tomt 83 er i underkant av 11,5 %. For at tomtene 84 til 87 skal være byggbare, og vegen farbar, må terrenget senkes kraftig lengst nord og*

øst. Den krappe svingen ved tomt 87 må være tilnærmet flat (maks 5 %). Tomtene må planeres med sprang på 3-4 meter i grensen mellom hver tomt. Dette er det beste alternativet vi kan finne i området.

- 9) *Etter ønske fra hyttebeboer er badeplass i Spårådalen flyttet og erstattet med to badeplasser like vest for Spåråodden. Disse lokalitetene er mer solrike og litt mer usjenerte i forhold til veg og båttrafikk.*
- 10) *Tomta på den planlagte stien i felt H6 er tatt ut.*

RTA, brev datert 11.03.2015 og e-post 23.10.2015

- 1) Det skal reguleres renovasjonsbod for de nye hyttene. Denne skal være ferdigstilt før tillatelse til bygging av første hytte gis.
- 2) Alternativt til 1) at det foreligger avtale med Killand II hytteforening om innkjøp i eksisterende renovasjonsbod.

Kommentar

Ny bebyggelse skal tilknyttes eksisterende avfallsbod.

May Britt og Martin Carlsen, brev datert 06.03.2015

- 1) Er imot at det planlegges hytter i område BFF3. Mener de 3 hyttene vil hindre utsikt og være i strid med informasjon gitt da de kjøpte tomte om at dette skulle være område for renseanlegg og infiltrasjon.
- 2) Er mest imot tomt 114. Foreslår å ta denne bort eller å flytte den nordøstover.
- 3) Etterlyser mønehøyde på planlagte hytter for lettere å kunne ta stilling til om hyttene vil hindre utsikt.
- 4) Mener fremføring av veg til en av tomtene kan redusere antall parkeringsplasser på eksisterende parkeringsplass.

Kommentarer

- 1) *Planlagte tomter 89 og 114 har krav til maksimal mønehøyde, hhv. Kote 204 og 210,5 moh. I tillegg er det stil krav om at bygning på tomt 114 skal møneretningen vinkelrett på fylkesveien, dvs. gavlen ut mot Vegår. Bygg på tomt 88 vil ikke påvirke utsikten til 28 i noen vesentlig grad. Denne har maksimal planeringshøyde kote +200. Tomta til innspiller er planert til ca kote 214,5 og vi antar at veranda og innvendig gulv har kote 215 eller høyere. De beskrevne forhold gjør at planlagt bebyggelse bare i ubetydelig grad ta utsikt fra tomte til innspiller, men de vil bli synlige i et i dag ubebygde område. Som delvis er benyttet til parkering og hensetning av båter, tilhengere ol.*
- 2) *Det er ikke aktuelt å flytte tomt 114. På den lokaliteten den står er det lettest å få den lengst mulig ned i terrenget slik at forandringen blir mest mulig for bakenforliggende tomter. Se for øvrig pkt. 1 ovenfor.*
- 3) *Se pkt. 1 og bestemmeslene.*
- 4) *Det er ingen som har tinglyst rett til denne parkeringsplassen. Alle tomtene har kjøreveg frem til hytta. Grunneier ønsker å fjerne denne parkeringsplassen, da denne blir brukt som uønsket lagringsplass.*

G. Øynes og B. Stebekk, E-post

Påpeker at veien ned til deres tomter har de bekostet selv. Forutsetter at nye brukere kjøper seg inn i vegen, deltar i fremtidig vedlikehold, og setter denne i stand dersom den kjøres i stykker, f.eks. i forbindelse med anleggstrafikk.

Kommentarer

Dette er privatrettslige anliggender, men planlegger ser på deltakelsen i vegkostnader og oppretting som en selvfølge.

Elizabeth og Jan H. Treidene, E-post datert 18.02.2015

- 1) Påpeker at det er vanskelig å ta stilling til varselet da eksisterende bebyggelse i området ikke er med i grunnkartet.
- 2) Hevder grunneier har sagt at området mellom hytta deres (f.nr. 76) og f.nr. 48 ikke skulle bebygges, men forbli friområde. En hytte her vil forringe verdien av eksisterende hytter.
- 3) Ønsker at det planlegges renseanlegg for den nedre/østre bebyggelsen. Ønsker selv vann og avløp.
- 4) Stiller spørsmål om konsekvensene av økt trafikk er vurdert.

Våre kommentarer

- 1) *Det finnes ikke mer oppdaterte grunnkart der bygninger er vist. Disse fremgår bare av flyfoto.*
- 2) *Foreslått tomt er fjernet.*
- 3) *Planforslaget viser område for renseanlegg og det er pekt på mulig løsning for vannforsyning og avløp i vedlagt konsulentnotat.*
- 4) *Planlegger mener kapasiteten på eksisterende veg er tilstrekkelig for å kunne ta den økte trafikken. Se vurdering kap. 5.10.*

Grethe H. og Gunnar S. Lauritzen, fnr. 27, Brev datert 18.02.2015

- 1) Påpeker at dersom det plasseres en ny hytte mellom fnr. 27 og 28, så vil dette medføre at fnr. 27 mister alt privatliv. Dette vil medføre direkte innsyn til hytta og uteplass som igjen vil gå ut over trivsel og hyttas verdi.
- 2) Vedlegger også avtale om grenser for festet, undertegnet tidligere grunneier.

Våre kommentarer

- 1) *Foreslått tomt er fjernet.*

Signe og Ove Pedersen, fnr. 28, Brev datert 18.02.2015

- 1) Ønsker ingen ny hytte mellom fnr. 27 og 28 og hevder den fremstår som «feilplassert» og vil verdiforringe egen hytte. Ber om at planlagt hytte tas ut av planen.

Våre kommentarer

- 1) *Foreslått tomt er fjernet.*

Monica Skorstad, Vibeke og Johnny Simonsen, Fnr. 64, E-post datert 12.03.2015

- 1) Selger av hytta de kjøpte fortalte at området bak hytta deres var regulert til friluftsområde.
- 2) Ønsker ikke to nye hytter bak sin hytte. Da beliggenheten ikke lenger blir usjenert, men som hjemme – byggefelt.

Våre kommentarer

- 1) *Området er i gjeldende plan vist som friluftsområde. Grunneier mener området ikke blir benyttet til friluftsliv eller er spesielt viktig for opplevelsen av grønnstruktur/landskapsbilde, og ønsker derfor å omregulere dette til byggeområde for fritidsbebyggelse.*
- 2) *Planlegger mener planlagte tomter 94 og 97 ikke vil virke utilbørlig sjenerende på feste nr. 64 eller dennes uteområde. Avstanden til disse planlagte bygningene (senter-senter) er ca 40 meter. Bygningen på fnr. 64 hindrer innsyn til uteområdene fra planlagt hytte nr. 94. Fnr. 64 ligger under en skrent og innsyn fra nr. 97 til uteområdene ved fnr. 64 vil dels være skjermet av skrenten og dels bygningen.*

Rolf L. Berentzen, Gnr. 16, Bnr. 12, Brev datert 02.03.2015

- 1) I prinsippet ingen innvendinger, men ber kommunen sørge for at dersom det anlegges renseanlegg i grensen til bnr. 12, så skal avrenning ikke skje til bnr. 12.

Våre kommentarer

- 1) *Ingen kommentar.*

Chantal og John van der Linden, Gnr. 16, Bnr. 78, Brev datert 09.03.2015

- 1) Ønsker ikke at Spårådalsveien benyttes som adkomstveg til 5 planlagte nye hytter (109-113). Vegen er i dag adkomstveg til to boliger, ny felles avfallsbod, parkeringsplass og til skogen for landbruket.
- 2) Ønsker at planlagt hytte nr. 113 fjernes slik at det kan tas vare på noe vegetasjon mellom Spårådalsveien og de nye hyttetomtene.
- 3) Ønsker at mest mulig vegetasjon beholdes mellom Spårådalsveien og de nye hyttene og i området nord for avfallsbua.
- 4) Lage en god avløpsløsning til eksisterende og planlagte tomter øst i området slik at ikke de fastboende får plager som følge av dette.
- 5) Planlegge tilstrekkelig antall parkeringsplasser ved Spårådalsveien, pga. parkering langs denne vegen når det ikke er ledig parkering ved båthavna. Ellers kan det oppstå konflikt med adkomst til ny avfallsbu.

Våre kommentarer

- 1) *Vi mener det er riktig å legge adkomsten til de nye hyttene 109 – 113 fra Spårådalsveien. Dette fordi man ellers måtte krysset bekken 2 ganger istedenfor 1 gang, eller måtte lagt vegen helt inntil og langs med bekken fra fnr. 48 - 49. Adkomsten må knyttes til en av de to eksisterende i området.*
- 2) og 3) *Med utbygging i området er det naturlig å hogge mye av vegetasjonen og tynne kraftig i det resterende. Avstanden fra boligene til nærmeste hytte er 100 meter. Boligene ligger såpass høyt i terrenget i forhold til planlagte hytter at det uansett vil*

være innsyn fra boligene til hyttene. Følgelig er det ventelig at effekten av innsyn blir mest påfallende fra boligene til hyttene og ikke omvendt.

- 4) Avløpsløsning vil bli utarbeidet og omsøkt av fagkyndig og skal godkjennes av kommunen. Aktuelle hensyn vil bli ivaretatt i den prosessen.*
- 5) Eksisterende båthavn ved Spåsådalsveien er privateid og knyttet opp til Bnr. 29. Eksisterende og planlagt parkering ved Spårådalsveien er ikke tilknyttet båthavna. Dette er ulike eiere. Parkeringen SPA2 skal først og fremst betjene hyttefeltet og eiendommen bnr. 16. Eier av bnr. 29 må selv finne en løsning på tilstrekkelig parkering til båthavna eller redusere omfanget.*

3. Kort beskrivelse av planområdet

Planbeskrivelsen knyttet til gjeldende plan datert 9. juni 2002 og opprinnelig plan datert 27. april 2000 gir et godt bilde av de lokale forholdene i planområdet.

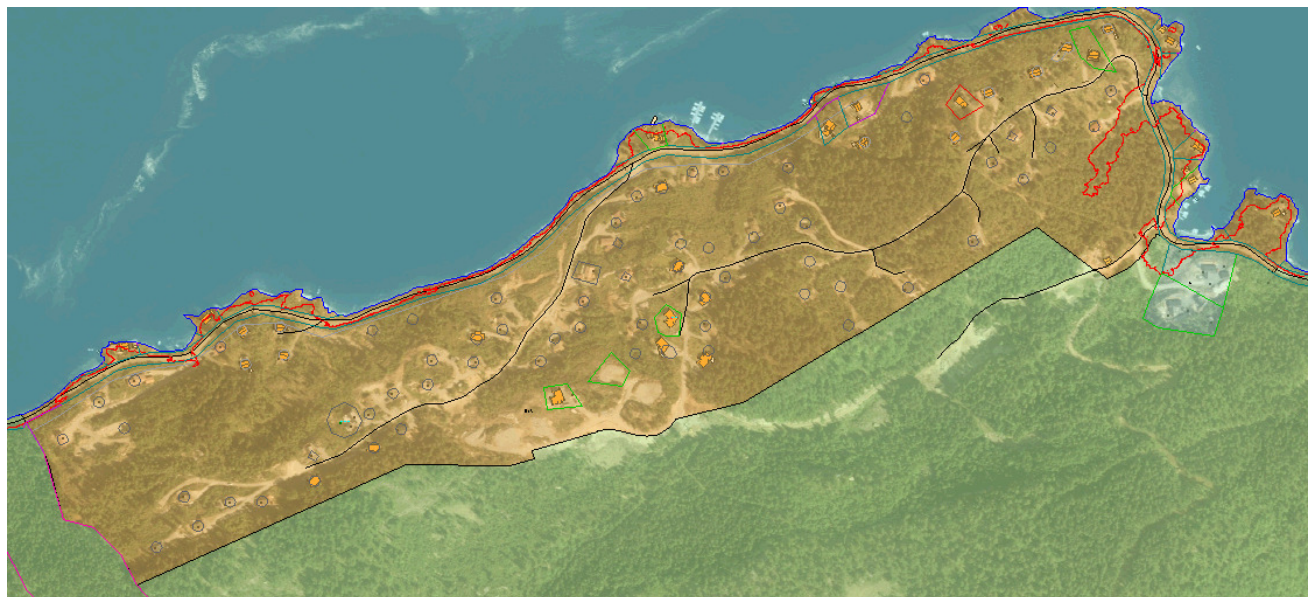
Frem til i dag har landskapet gradvis blitt endret fra grønne områder til bebygd område. Av i alt 101 tomter i gjeldende planområdet er 89 solgt/festet bort og 79 er bebygd. Med unntak av 1 planlagt ny adkomstveg (til tomtene 68, 70, 71 og 82-87), er alle større veger bygd. Planlagt renseanlegg lengst vest i området er ikke bygd.

Utvidelsesområdet for bygging av avløpsanlegg øst i planområdet er skogsmark, furumark, på sandholdige løsmasser. Spårådalsveien går gjennom/langs området. I veg traseen og på sørsiden av denne er tatt ut løsmasser. Dette området blir benyttet til tømmeropplag.

Nedenfor gis en kort beskrivelse av planområdet med hensyn på endringer siden gjeldende plan ble utarbeidet og søk i aktuelle baser med informasjon om naturforhold, skredfare, radon, flom og liknende.

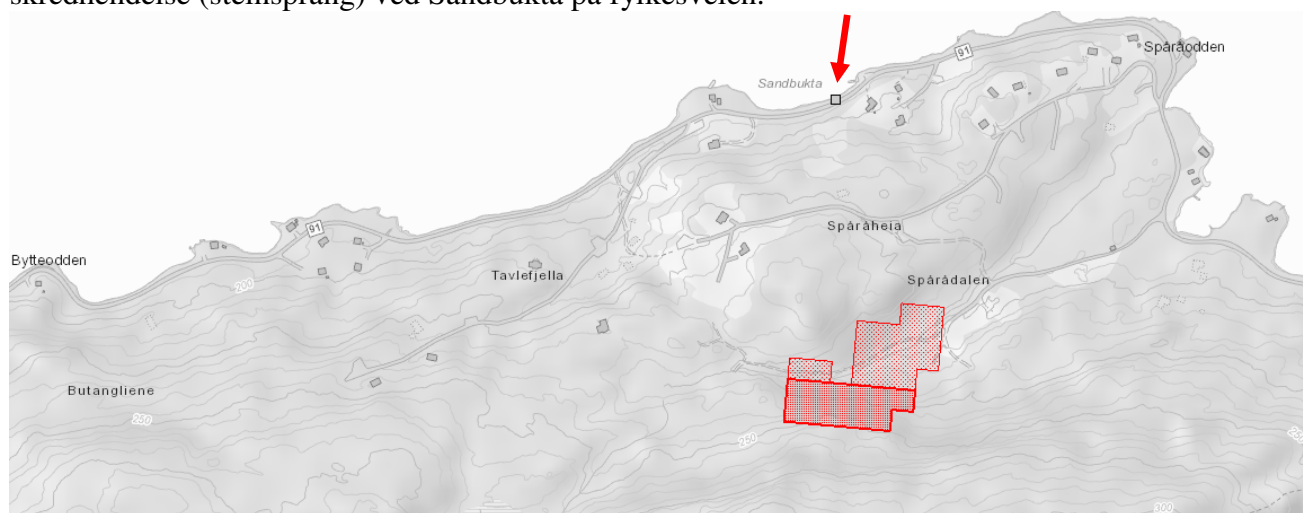
3.1 Flom

I 2015 ble det utført beregninger av 200 års-flomsone. Disse er for tiden oversendt NVE for uttale/kvalitetssikring. Beregningene av hensynssone flom rundt Vegår i dette området ligger på kote 191,8 (200-årsflom + 20% klimatillegg+30 cm sikkerhetsmargin). Dette vil føre til at deler av fylkesvegen kan bli liggende under vann. Den berører ikke planlagte tomter slik at disse ikke er byggbare. Men det må stilles krav til planeringshøyde på noen av tomtene lengst øst i området.



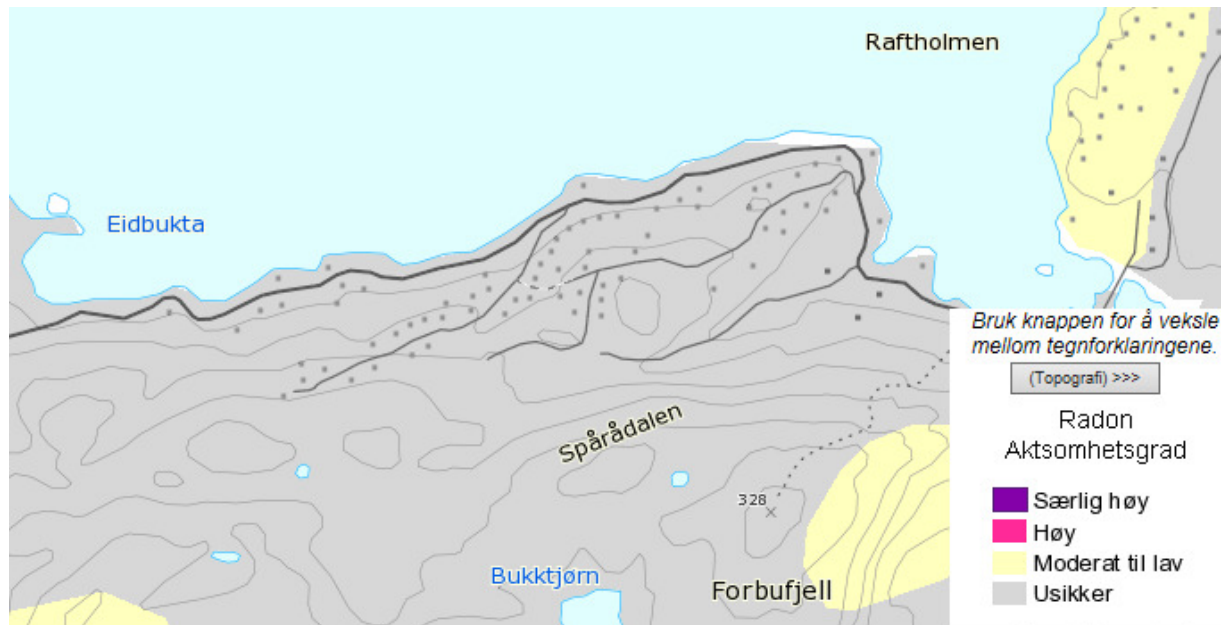
3.2 Skred

I skredatlas er det markert fare for snøskred sør for Spårådalen og rapportert en enkelt skredhendelse (steinsprang) ved Sandbukta på fylkesveien.



Kartutsnitt: Skrednett, Kilde: <http://atlas.nve.no/> Rød pil viser registrert steinsprang (2012)

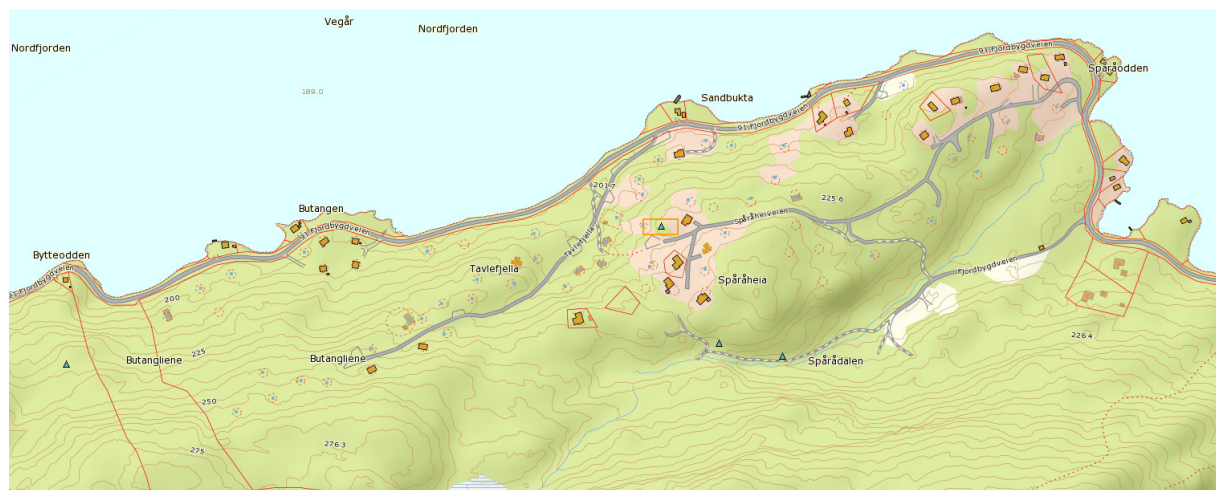
3.3 Radon



I NGU sin kartløsning er det registrert usikker aktsomhetsgrad for radon.

3.4 Biologisk mangfold, Naturmangfold

I miljødirektoratets naturbasekart er det ingen registrerte opplysninger i området. I artsdatabanken er det 2 registreringer i området (2010). Dette er Storveronika og Bakketimian. I den grad lokaliseringen av registreringen er riktig ligger disse 2 forekomstene i eksisterende bebygd område hvor det ikke planlegges nye tiltak. Begge artene er registrert LC. I Vegår er det en sunn og livskraftig stamme av ørret. Utenfor planområdet er det registrert storfugl.



Kartutsnitt: Artsdatabanken, Kilde: <http://artskart.artsdatabanken.no/>

3.5 Kulturminner

Ingen nye registreringer eller funn er gjort i forbindelse med byggearbeider. Kulturminnevernseksjonen har ingen merknader.

3.6 Byggegrenser

Etter at gjeldende plan ble vedtatt er det utarbeidet nye retningslinjer for avkjørselsholdning og byggegrenser til fylkes- og riksveier.

Holdningen til avkjørsler er mindre streng i området.

Byggegrensen til fylkesveier var før 15 meter fra senterlinje veg. Nå er denne økt til 30 meter i planområdet.

I kommuneplanens arealdel (2014-2025) er det vist særskilt byggegrense i 2/3 deler av planområdet. Denne følger eksisterende bebyggelse, ca. 15 meter fra senterlinje fylkesveg. I den østre delen (1/3) er det ikke vist byggegrense. Kommunen kan ikke forklare hvorfor dette har skjedd. I retningslinjene til kommuneplanen heter det i kap. «1.2 Byggegrense langs vassdrag. Der offentlig vei kommer nærmere flomvannstand enn den angitte grense på 50 eller 100 m bør offentlig vei vurderes som ny byggegrense. **Ved bebyggelse og anlegg langs vann og vassdrag i følgende allerede bebygde områder kan det vurderes kortere byggegrenser: Sundet, Killand, Haukenes og langs Ljøstadvann fra Såget til Bråtenkrysset unntatt Ripetangen.**»

4. Beskrivelse av planendringen

Formålet med planarbeidet har vært å:

- 1) Ajourføre reguleringsplanen i henhold til dagens situasjon.
- 2) Utvide og fortette byggeområdene for fritidsbebyggelse innenfor gjeldene plangrense med tilhørende anlegg (veger).
- 3) Flytte/justere/utvide båthavn, badeplasser, parkering og område for renseanlegg.

Følgende endringer er utført på plankartet:

- 1) Formålsgrenser er tilpasset eiendomsgrenser.
- 2) Veger og parkering er vist slik de er bygd i marka.
- 3) En rekke parkeringsplasser er fjernet da alle har kjøreveg og parkering på tomta.
- 4) Plassering av søppelbu er justert.
- 5) Badeområde er flyttet fra østsiden til vestsiden av Spårødden (VB1 og VB2).
- 6) Båthavna i Sandbukta er forskjøvet vestover slik den er bygd.
- 7) Regulert parkering ved båthavna, samt båtutsett og gangveg langs land.
- 8) Regulert inn 33 nye tomter og justert plasseringen av tomt 54.
- 9) Fjernet eksisterende veg til eksisterende tomter 68, 70 og 71.
- 10) Lagt inn ny veg til tomt 68,70 og 71, samt nye tomter 82-87 med utgangspunkt i eksisterende avkjøring V11.

Reguleringsendringer er vist med formål og koder iht. plan- og bygningsloven av 2008. Områder der det ikke er endringer ut over justeringer «As Built» er vist med formål og koder iht. gammel lov 1985.

Følgende endringer er utført i bestemmelsene:

Gjeldende bestemmelser er korrigert i henhold til endringer utført på plankartet (nummerering av parkeringsplasser og angivelse av hvem de er felles for). Videre er nulliteter/selvfølgeligheter fjernet. Uheldige formuleringer er utbedret. Det er laget egne bestemmelser til formålene som følger av ny lov (2008).

5. Vurderinger og konsekvenser av planen

5.1 Overordnede planer og føringer, gjeldende reguleringsplan

Foreslått arealbruk (fritidsbebyggelse) er i tråd med intensjonene i kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan. Reguleringsendringene ikke berører nye stedlige regionale eller nasjonale interesser vesentlig. Kun forhold av lokal karakter der det er naturlig å legge generelle nasjonale føringer for god arealanvendelse til grunn.

Planendringene følger ny lov, men vi har funnet det hensiktsmessig å la de områdene der det ikke foretas noen endringer å følge gammel PBL. (1985). Plankartet blir på denne måten lett lesbart med hensyn på bestående og ny bruk, og selv om oppsettet av bestemmelsene kan virke rotete, så mener vi de bidrar til å samle de viktigste bestemmelsene for de nye byggeområdene, og har klare henvisninger til hvilke av de gamle bestemmelsene som også skal gjelde i nytt utbyggingsområde. Alternativt måtte utnyttelse av nye tomter vært flettet inn rundt om i de gjeldende bestemmelsene som unntak og med nye krav til angivelse av utnyttelsesgrad osv. Dette ville v lett kunne ført til misforståelser.

5.2 Avvik

5.2.1 Utvidelse av planområdet

Planområdet ble utvidet ved tilleggsvarel. Dette arealet er ca. 3 daa. I kommuneplanen er dette LNF-område. Dette utløser ikke krav til utarbeidelse av planprogram eller konsekvensutredninger. Det er kun område for fremtidig renseanlegg (p_BAV1), ca. 1,5 daa, som reguleres til en annen bruk enn bestående. Vegen og parkeringsplassen (tidl. prosjektmassetak) er der i dag. De må bare gruses opp. Området for renseanlegg vil få en teknisk del, muligens med et mindre overbygg og nedgravd tankanlegg. Resterende areal vil etter endt opparbeidelse av infiltrasjonsområde revegeteres naturlig. Visuelt vil disse anleggene virke logiske i sammen med den øvrige bebyggelsen og anleggene (renovasjonsbu) i området.

I innspill til planarbeidet er det bemerket at anlegget blir liggende nært en åpen bekk (Spåråbekken) med anadrom fisk med god økologisk tilstand. Det er allerede et eksisterende renseanlegg lenger vest i området som drenerer til samme bekken. Fare for forurensning til Spåråbekken må dokumenteres i forbindelse med konkret utslippssøknad. Aktuelle avbøtende tiltak (f.eks. inspeksjonskum for prøvetaking) må løses i avsatt område til formålet.

5.2.2 Byggegrense til FV. 91

I planforslaget avviker foreslått byggegrenser til FV. 91 fra vedtatte retningslinjer som sier denne skal være 30 meter fra veimidt. I planforslaget er 15 meter byggegrense videreført fra gjeldende plan.

Planområdet ligger på den absolutt minst trafikkerte strekningen av hele Fv. 91. Dette fordi alt grunnlag for daglig trafikkproduksjon enten skjer øst eller et godt stykke vest for planområdet og ikke passerer dette. Av offentlig transportproduksjon er det kun søppelbil og postbil som passerer stedet hhv. 1 og 6 ganger ukentlig. Det er få eller ingen som trafikkerer stedet som ikke har en eller annen form for lokal tilknytning og derfor kjenner vegstrekningen godt. Transportmessig kan vi ikke se noen fremtidige samfunnsutvikling som tilsier at trafikken

forbi planområdet vil øke vesentlig slik at det blir behov for vesentlige veiutbedringer, omlegginger eller løsninger for myketrafikkanter.

Trafikksikkerhet

Fylkesveg 91 i planområdet er bygd på og har en slik utforming at den ivaretar tilstrekkelig trafikksikkerhet. Dersom det skulle vært gjort tiltak for å bedre trafikksikkerheten, kunne det vært satt opp fender eller kantstein mot Vegår. Vegen er rett og oversiktlig med god fremsikt, unntatt rundt selve Spåråodden. Det er ikke hensiktsmessig eller lett å gjøre noen utbedringstiltak som vil virke etter hensikten. Uansett hva man gjør vil det bli en innersving med dårlig fremsikt og stoppsikt. Dersom man tilrettela for bedre sikt i innersvingen vil dette trolig føre til at hastigheten øker med de farer dette kan ha for de som bruker og krysser veien.

Hytteeierens interesse i å holde vegetasjon nede mot Vegår er sammenfallende med å opprettholde god sikt langs fylkesvegen. Det er vegen og Vegår som er det naturlige blikkfangstet, ikke hyttene og det som skjer disse fordi det er begrenset innsyn til disse. Skal man som kjørende se det som skjer rundt hyttene over og på siden av vegen krever dette så mye tiltak og oppmerksomhet av sjåføren at dette gjør man ikke på en vei med slik standard.

I området er det alt så mange hytter at nye hytter på tomtene 88, 89 og 110 – 114 ikke vil oppleves å utgjøre noen nye bebyggelse som skaper nye og farlige blikkfangstet i området. Tomtene 88, 89, 114 og 112 vil i tillegg knapt være synlige fra fylkesvegen. De tre førstnevnte vil bli liggende tilbaketrukket på platå over vegen, og 112 vil bli liggende bak 110, 111 og 113.

For å ivareta muligheten til å breddeutvide fylkesvegen og gjøre mindre utrettinger av denne er området mellom de ovenfor nevnte tomtene og annet vegareal regulert til friluftsførmål slik vegmyndigheten krever. I områdene hvor det ikke planlegges nye tiltak og hvor det er byggeområde helt ned til annet vegareal er tomtene allerede bebygde. Her ser vi ikke noen praktisk nytte av å omregulere denne sonen. Dette vil bare kunne føre til konflikter nå som ikke er reelle før den dagen det eventuelt skal skje tiltak langs vegen.

Planlegger kan ikke se at eksisterende eller planlagte tiltak vil utløse behov for fortau, G/S-veg, kryssutbedringer eller planfrie løsninger. Trafikkgrunnlaget er alt for lite.

Vegvedlikehold og drift av vegen

Planlagte tiltak har ingen innvirkninger på mulighetene for et effektivt og rasjonelt vegvedlikehold. Det er det umiddelbare sideterrenget som er i varetatt ved 15 meter byggegrense som kan ha betydning for snøopplag som er viktigst. På hele fylkesvegen brøytes det med fleksibel plog og freses dersom man ikke blir kvitt all snøen. Der det er mulig legges all snøen ut mot Vegår, og det er det på lange strekninger innen planområdet.

Planlagte tiltak mellom fylkesvegen og Vegår (badebass, båthavn med tilhørende gangveg og parkering) kommer ikke i konflikt med vegvedlikeholdet.

Arealbehov ved utbedring av vegen

Plasseringen av vegen er gitt en gang for alle. Topografien og Vegår bestemmer dette. Det er ingen ting som tilsier at det i fremtiden vil bli behov for å bygge tiltak for myketrafikkanter, herunder bussholdeplasser, eller støyskjermingstiltak. Aktuelle fremtidige tiltak vil være å

bygge bredere veg etter dagens trase og utvide sidearealet på sørsiden av vegen for å skape bedre plass til grøft og snøopplag og skape bedre sikt i kjøreretningene. For slike tiltak er det tilstrekkelig å klausulere de 15 første meterne til sides for senterlinjen. Terrenget utenfor denne sonen er lite/ikke interessant med tanke på fremtidige utbedringer av veganlegget.

I gjeldende plan lå det inne å flytte avkjøringen/krysset til Spåråheia, på Spåråodden, ved tomt 1. Trafikkproduksjonen i dette krysset er tilnærmet lik opp til Spåråheia og videre vestover fylkesveien. Ved utbygging av feltet ble ikke denne omleggingen krevd gjennomført. Erfaringen med dagens løsning er god og vi ser ikke at planlagte tiltak vil forverre denne situasjonen vesentlig slik at en ny kryssløsning lik den i gjeldende plan må på plass. Derfor er dagens løsning videreført.

Miljøet langs vegen

Det er ikke støy og støvplager langs vegen av en slik karakter at det går ut over de respektive grenseverdier. Det er og vanskelig å forestille seg at det vil gjøre det i fremtiden. I tillegg må det tillegges vekt at området er regulert til et formål som ikke medfører at mennesker kan ta lovlig varig opphold i området. Kjørehastighet, topografien, vegetasjonen og den forholdsvis spredte bebyggelsen virker positivt på å begrense støy i området. Fylkesvegen saltes om sommeren for å unngå støvplager.

Visuelle hensyn

Fylkesvegen er ligger godt i terrenget slik at den oppleves så trygg som mulig og samtidig sikrer utsikt til et sort landskapsrom med omkringliggende heier mot vest og nord. Det er ikke nødvendig med tiltak for å skjerme bebyggelse mot vegen slik at dette vil gå på bekostning av de nevnte verdier for de vegfarende.

Oppsummering

På bakgrunn av vurderingene gjort av de 5 hensynene ovenfor mener vi det ikke ligger noe i vegen for å videreføre 15 meter byggegrense til fylkesvegen i planområdet. Til sammenlikning med flere andre fylkesvegstreknings i kommunen som har 20 meter byggegrense er ikke trafikkproduksjonen og fremtidsbehovene på denne strekningen i nærheten av like stor som f.eks. strekningen Sunde – Haukenes – Mo – Vollane eller Svinvika – Våje.

5.2.3 Plassering og utforming av avkjøringer/kryss

Det planlegges ikke nye avkjøringer fra, eller kryss med, fylkesveien. Eksisterende avkjøringer og kryss er forutsatt videreført, også der det blir utvidet bruk. Dette innebærer at avkjøring/kryss mellom fylkesveien og vei V1 og V4 ikke er tilpasset gjeldende reguleringsplan. Øvrige kryss/avkjøringer er etablert i samsvar med gjeldende plan. Bruken av V11 blir utvidet med 9 tomter. Dette er i dag adkomstvei til 4-5 tomter. Eksisterende avkjøring med tilhørende siktsone (6x66 meter) ansees for å være tilfredsstillende for den samlede trafikkbelastningen ved full utbygging.

5.2.4 Parkering (p_SPA1) og gangveg (p_SGG1)

Ny parkering (p_SPA1) og gangveg (p_SGG1) ved eksisterende båthavn vest i området foreslås innenfor byggegrensen til veg. Planlagt parkering vil etter planleggers vurdering aldri komme i konflikt med mulig fremtidig utbedring av fylkesveien da dette vil gi en unaturlig kurvatur. Utfylling i bukta der det er vist båthavn og gangveg kan være aktuelt, men vi anser

ikke dette som noe problem da selve bryggeanlegget da kan flyttes tilsvarende utover, og det samme med gangareal dersom dette blir anlagt. Gangareal er tenkt opparbeidet ved behov og på en enkel måte, uten inngripen i vegfylling, ved plassering av store stein i vannkanten med oppfylling på baksiden over veifylling og ikke i vannet. Slik blir det minimale inngripener i sjøbunnen, vegfyllingen blir urørt, og inngrepet er reversibelt.

5.2.5 Badeområde VB1 og VB2

Badeområde VB1 og 2 er naturlige badeplasser som ikke krever ytterligere tilrettelegging, og dermed ikke vil føre til inngripener i vegfyllinger/vannkontur. Disse erstatter badeplassen i gjeldende plan som var lokalisert øst for Spåråodden, ved utløpet av Spåråbekken.

5.3 Utnyttelsesgrad og byggegrenser til sjø

Gjeldende plans bestemmelser er forutsatt å gjelde gjeldende plans bebyggelse. Ny bebyggelse legger opp til en videreføring av bebyggelsesmønster, takform, vinkel og fotavtrykk på ny bebyggelse, men åpner for at det kan bygges hytter med mønehøyde 7,2 meter fremfor tidligere 6 meter. I gjeldende plan var utnyttelsesgraden T-BRA hhv. 90, 120 og 150 m². Ny bebyggelse er foreslått med BYA 120 m². Dette innebærer at ny bebyggelse kan få dobbelt så stort bruksareal som eksisterende, men uten at bygget blir dobbelt så stort. Vi mener dette er riktig og kan forsvares ut fra at det kreves og nå foreligger plan for vannforsyning og avløp til alle hytter. Da vil nye tomter i større grad kunne profileres mot et nytt markedssegment. Når endringen i utnyttelsesgrad kun gjøres for ny bebyggelse bidrar dette til at feltet opprettholder sitt opprinnelige preg og ikke medfører et stort behov ytterligere inngripener i terrenget og bygde anlegg for å kunne bygge på eksisterende bebyggelse.

Byggegrensene mot vann er videreført. I praksis 15 meter fra senterlinje fylkesveg. Dette er i tråd med gjeldende planer og retningslinjer i kommunen.

5.4 Landskap og estetikk

Planlagt utbygging skjer mellom eksisterende byggeområder og vil gradvis transformere området til mer utbygd areal. Denne transformeringen er først og fremst synlig på lang avstand (flere kilometer) i et stort landskapsrom omgitt av grønne områder. Denne endringen anser vi ikke for å være vesentlig for opplevelsen av landskapet eller landskapsrommet fra allmenne ferdselsårer, langs veg og på Vegår, eller omkringliggende heier.

Områdene BFF2, 4, 5 og 9 blir nye små felt i områder som i dag er grønne og bestående av furuskog med ulik alder. Områdene der BFF4 og 5 ligger hindrer innsyn mellom eksisterende byggeområder. Det vil de fortsatt gjøre fordi terrengformasjonen hindrer innsyn.

Konsekvensen av utbygging er at i hvert av disse to områdene så vil 2-5 nye tomter gi innsyn/utsyn til eksisterende tomter. Vi mener dette er en beskjeden endring selv om den kan oppfattes som stor for den som får en hytte inntil seg istedenfor vegetasjon. Det at disse områdene blir bebygd vil gi bedre solforhold og utsikt for eksisterende bebyggelse.

Det er ikke gitt strenge føringer på forhold som er bestemmende for Estetikk eller endret vesentlig på bestemmelsene som er avgjørende for opplevelsen av estetikk. Viktigste endring er at bestemmelsen om gesimshøyde er tatt bort, og at mønehøyden er økt fra 6 til 7,2 meter, og at denne skal måles fra overkant gulv (OK gulv) istedenfor fra gjennomsnittlig terreng rundt hytta. Dette er gjort for å kunne tillate hytter med 2 etasjer, ofte utført som en etasje

med kvist eller gjennomgående kvist. Dette er en hyttetype som ofte dukker opp i mer påkostede prosjekter og der hyttene blir bygd med innlagt vann og kloakk. Denne hyttetypen vil ikke skille seg vesentlig ut fra øvrig bebyggelse i feltet. Mange eksisterende hytter har kvister eller gavler med store vinduer for å fange opp lys. Fellesbestemmelsene til bygeområdene er videreført. Bebyggelsen er planlagt med et like stort foravtrykk som tidligere, inntil 120 m². Vi ser da bort i fra at noen tomter i eksisterende felt kun skulle være 90 m² og noen kunne være 150 m². Dette for å sikre at nye hytter ikke krever større inngrep i terrenget enn eksisterende.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planlagte tiltak er ikke i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø.

5.6 Landbruk

Planlagte tiltak er ikke i konflikt med eller til hinder for landbruk (skogbruk). Det er ikke dyrkingsjord, beite eller områder med dyrkningspotensiale i planområdet. Felles parkeringsplass p_SPA2 kan brukes til stableplass for tømmer og det vil bli opparbeidet vendehammer for lastebil med henger i grensen mellom område avsatt til renseanlegg (p_BAV1) og avfall (f_BRE1).

5.7 Vannressursloven §11 og vannforskriften §12

Øst i planområdet ligger Spåråbekken. Denne inngår i Vegår bekkefelt (018-199-R). Vegår er en vannforekomst med anadrom fisk, med god økologisk tilstand. Tidlig/midt på 1990 –tallet ble det iverksatt tiltak for å forsøke å få til gyting i bekken. Dette lyktes man ikke med. Bekken har i dag ingen betydning som gytebekk.

I gjeldende plan er området rundt bekken regulert til landbruksformål, skogbruk. Kommunen har påpekt at området ikke lenger vil ha noen verdi for skogbruket dersom det planlegges hytter der, og derfor bør arealer som ikke tas i bruk til utbyggingsformål reguleres til friluftsmål. Dette er fulgt opp i planen. Friluftsmål omslutter hele bekkestrengen, med unntak av en veg til en hytte som er planlagt å krysse bekken. Dette vil bli gjort med tilstrekkelig dimensjonert(e) rør. Denne løsningen anser vi som bedre enn å legge adkomstveg til nevnte hytte fra nord helt inntil bekken over en strekning på ca 80 meter, både av hensyn til naturmangfold og potensielt friluftsliv. Bekken har ingen betydning for friluftsliv i dag.

Det regulerte området omfatter starten på bekken. Sonen rundt bekken som er regulert til grønt formål er fra 10 meter bredt og oppover. Det er mye busker og kratt langs bekken. Dette motvirker avrenning og erosjon og gjør den utilgjengelig for fiske, bading og annen friluftsliv. Vi mener på dette grunnlag at ikke planlagte hytter vil ha noen stor innvirkning på planter og dyrs livssyklus, bruk eller mulighet til å etablere seg.

I planarbeidet skal det redegjøres for om gjennomføring av planen kan føre til en forringelse av miljøtilstanden i vann og om forskriften §12 kommer til anvendelse ved utarbeidelse og behandling av reguleringsplan, eller om den ivaretas gjennom senere saksbehandling.

Det er utarbeidet en regional plan for vannforvaltning i vannregion Agder (2016-2021). Denne dekker Agderfylkene, Telemark og en liten del av Rogaland.

I dette konkrete tilfellet er reguleringsområdet avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplan med de vurderinger som der ligger til grunn. Vi mener derfor det i prinsippet ikke kan være tungtveiende forhold som fører til at forskriften kommer til anvendelse ved behandling av reguleringsplan, så lenge arealanvendelsen er i tråd med overordnet plan og ikke åpner for tiltak som åpenbart kan påvirke vannforekomsten og medfører endring av dets tilstand. Aktuelle forhold må ivaretas i den videre saksbehandlingen.

I dette tilfellet kan vannmiljøet potensielt påvirkes av økt bruk av fritidsbåter/småbåthavn, og av uønskede hendelser knyttet til avløp eller annen forurensning (avfall). På pluss siden åpner planen for en forbedret situasjon ved at eksisterende hytter kan tilbys en avløpsløsning.

Planen legger opp til å samle alle båter knyttet til bebyggelsen i feltet til en felles båthavn. I tillegg er det noen få båter som ligger spredt ved eksisterende bebyggesle, og en privat båthavn øst i området hvor mange grunneiere og hytteeiere på nordsiden av Vegår har båtene sine. Dette ansees for å være et godt grep for å hindre at potensiell forurensningsfare spres langs hele strandlinjen. Med hensyn på reell forurensningsfare knyttet til båter er dette i praksis redusert til drivstoff- og oljelekkasje. Det er sjelden det brukes bunnstoff på båter i ferskvann og bunnstoff som selges i dag har strengere miljøkrav enn for 10-20 år siden. Det er et faktum at færre enn halvparten av de som har hytte i området i dag har motorisert båt. Slik har det vært siden 1990 tallet.

Per i dag er det mange hytter som ikke har mulighet til en avløpsløsning. Eksisterende og vedlagte vurderinger av forhold for avløp viser hvordan det er mulig å tilby alle en avløpsløsning. Med det mener vi at planen bidrar til at faren for forurensning til vassdraget reduseres med at det blir en samlet plan for avløp i området med godkjente løsninger som også omfatter eksisterende hytter. Godkjenning av avløpsanlegg og vurdering av fare for brekkasje eller andre uønskede hendelser knyttet til avløpsanlegg, må omtales og behandles i forbindelse med saksbehandling og godkjenning av konkret utslippssøknad. Vi anser med dette at den generelle faren for forurensning er beskjedent, og at dette vanskelig kan få noen merkbar innvirkning på vannforekomsten eller dens tilstand.

5.8 Naturverdier og forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Kunnskapsgrunnlaget

Søk i offentlige databaser viser at databasesettene Artsdatabanken og Naturbasen er oppdatert siden opprinnelig plan ble utarbeidet. Altså har noen med kunnskap undersøkt hele eller deler av området. To planter er lagt til i 2010 (se kap. 3.4) og jerpe er fjernet. Jerpa er ikke bare borte i dette området, men i alle andre for planlegger kjente lokaliteter på Vegårshei. Grunneier er ikke kjent med særskilte forhold vedrørende naturgrunnlaget og forekomster av arter. Varsel om oppstart av planarbeid og den videre planprosessen har heller ikke avdekt slike, utenom forholdet til anadrom (laks og sjørret) og katadrom fisk (ål). Ved felt-/stikningsarbeid ble det ikke gjort funn eller observasjoner som tilsier at særskilt fagkompetanse bør koples inn i saken.

Med bakgrunn i tiltakets beskjedne omfang og det faktum at området tidligere også er vurdert med tanke på mulige konsekvenser for naturmangfold, mener vi kunnskapsgrunnlaget står i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Føre-var-prinsippet

I denne saken mener vi det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger planforslaget kan ha for naturmiljøet, og at det ikke planlegges nye tiltak som kan føre til mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Planen sikrer bl.a. nå områder slik at alle hytter kan koples til avløpsanlegg. Videre legger den opp til å samle alle fritidsbåter i en felles båthavn. Planen innebærer minimale inngrep i strandsone. Det foreligger etter vår vurdering ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet som følge av tiltak planen hjemler eller manglende kunnskap.

Økosystemtilnærming og samlet belastning

Jfr. opplysningene ovenfor (ikke konflikt med registrerte funn eller kjennskap til slike, forholdet til forurensning knyttet til avløp og småbåter) vurderes det i denne saken at de aktuelle belastningene som allerede har skjedd gjennom tidligere påvirkninger og mulige framtidige påvirkninger ikke vil føre til vesentlig belastning på økosystemet. Planlagte tiltak i dette prosjektet ligger heller ikke etter vårt skjønn i den opplagte «målgruppen» for slike tiltak loven har til hensikt å fange opp. Tiltak som åpenbart kan ha en innvirkning på økosystemer i og langt utenfor planområdet. Ulemper av fritidsbebyggelse, når disse ikke direkte griper inn i et økosystem, er kun knyttet til tema som ikke vil eller trenger å få varig betydning for økosystem. Altså situasjoner der det er mulig å gjøre avbøtende tiltak, eller som er mulig å reparere, f.eks. uønsket avrenning til vassdrag – avløp, eller avrenning til og sedimentering i vassdrag. Slike forhold ivaretas i lover og forskrifter.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaver kommer til å engasjere nødvendig fagkompetanse og iverksette de tiltak som er naturlige for hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som aktuelle tiltak kan volde. F.eks. ved mulig fremtidig opparbeidelse av gangveg til fremtidige nye flytebrygger for småbåthavn, og ved anleggelse av renseanlegg.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Reguleringsplanen hjemler lokaliseringen av eksisterende og planlagte tiltak. For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet har og vil utbygger ta utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk som er dokumentert å gi et tilfredsstillende samfunnsmessig trygghet. Dette gjelder både eksisterende og planlagte renseanlegg og nylig oppført bod for felles avfallsinnsamling.

Konklusjon

Vi mener med dette at det ikke er kommet fram ny eller kjent tilgjengelig kunnskap som tilsier at planlagte tiltak er i strid med Naturmangfoldslovens formål eller forvaltningsmål (Kap. II, §§4-14).

5.9 Friluftsliv, Rekreasjon

Mange som har hytte i området bor i kommunen eller de er oppvokst eller har familie på Vegårshei. Dette gir for mange et annet utgangspunkt for hva man bruker fritiden sin på enn i tilsvarende områder. Mange bruker her hytta som utgangspunkt for å besøke venner og bekjente, eller å ha disse på besøk, og ikke som utgangspunkt for turer i skog og mark.

De viktigste arenaene for friluftsliv og rekreasjon blant dem som utøver dette i planområdet er egen tomt, Vegår og turgåing på vegnettet. Det er beskjedne bruk av de store omkringliggende skogsområdene og heiene. Derimot benytter mange hytta som base for

friluftsliv og rekreasjon som utøves andre steder i kommunen (skianlegget i myra) og i fylket. Tilrettelagte og/eller organiserte aktiviteter.

I områdene som i dag er grønne områder regulert til friluftsliv har vi ikke sett noen synlige spor etter menneskers bruk av området. Det er ikke funnet stier, bålrester, lekehytter, busker eller trær som er hugd eller andre synlige tegn. Man kan innvende at områdene kan ha verdi/potensiale til slikt formål, men med så mange eksisterende hytter i området tørr vi trekke den konklusjon at disse ikke er interessante eller viktige i en slik sammenheng. Forslagstiller eller planlegger ser videre ikke potensiale i å tilrettelegge for friluftsliv eller rekreasjon i disse områdene. De behovene som er i området er ivarettatt ved reguleringen av båthavner og badeplasser.

5.10 Trafikkforhold, støy, trygge veier

Nasjonal vegdatabank inneholder ikke beregninger av ÅDT på fylkesveien i planområdet. Kun ved start, slutt og totalt. ÅDT er beregnet til 150 med 10 % tunge/lange kjøretøy. ÅDT i planområdet er lavere enn 150.

Planlagte tiltak medfører kun en ubetydelig økning i års-døgntrafikk (ÅDT), anslagsvis 5-10.

I realiteten vil det være størst sjanse for å merke økningen på kritiske tidspunkt. Kritiske tidspunkt er ved ankomst og avreise i forbindelse med helger og ferier. Selv da vil ikke trafikk fra i overkant av 30 nye hytter bli vesentlig merkbar på fylkesvegen eller de private adkomstveiene. Kapasiteten vil ikke sprengt, fordi trafikken vil spre seg på 1-2 dager og over 1 eller flere timer i begge ender av oppholdet. I tillegg kommer det at de fleste oftest kjører i samme retning.

Det er ikke spesielt utsatte strekninger på adkomstvegene fra E18 eller Telemarksvegen

Eksisterende og planlagt adkomstvei(er) i feltet er grusveier med veiklasse sommerskogsbilveg eller bedre. Reell kjørehastighet er lav. Linjeføring, bredde på veiene, stigningsforhold og antall møtelommer vurderes som tilstrekkelig for den planlagte utbyggingen. Planlagte tomter fordeler seg ut på eksisterende veier og ny vei. Veien til Spåråheia får flest nye tomter (19), men denne er også dimensjonert tilstrekkelig for økningen. Det er kommet innspill med bekymring for denne vegens kapasitet. Vi deler ikke denne. Vi mener dersom vegen hadde vært bygd enda breiere, så ville dette ført til at hastigheten ville økt med de følger dette vil få for økt støy og støvplager, samt fare for ulykker.

Det er god plass til at en kjørende og myk trafikant kan møtes, og det er liten sjanse for at to biler møtes og må rygge og fordi det ikke er god nok plass eller en innkjøring man kan møtes i. Ulemper knyttet til støy og støv ansees som liten. Støv kan videre motvirkes med salting av veiene.

Konklusjon

Planlegger vurderer at kapasiteten på veiene er tilfredsstillende til gitte tiltak. I planforslaget er det regulert tilstrekkelig mange parkeringsplasser til at ureglementert og tilfeldig parkering som kan være til hinder for trafikken ikke bør bli noe problem i fremtiden.

Det er ikke fastboende i planområde med behov for kollektiv transport, men to boliger like utenfor planområdet. Skolebussen snur i krysset mellom fylkesvegen og vei V8. Barna går av og på bussen her. Dette er en tilfredsstillende løsning. Det er derfor ikke planlagt ytterligere kollektivanlegg i planforslaget.

5.11 Barns interesser (Barnehage, Skole, Lek)

Planen har ingen reell innvirkning på eller påvirkes ikke av, skole- og barnehagekapasitet.

Det er ikke avsatt områder til lek eller aktiviteter på land. Det er ikke meldt et slikt behov fra eksisterende brukere, og vi kan ikke se at dette er noe som hører hjemme i dette hytteområdet. I området er det gode muligheter for fri utfoldelse på alle vis av en annen karakter enn den de aller flest er vant med på lekeplasser der de bor, jfr. også omtale i kap. 5.9.

5.12 Universell tilgjengelighet

Adkomstveger og gangveger er ikke spesielt tilrettelagt for mennesker med nedsatt førlighet, og forutsetter bruk av motorisert fremkomstmiddel. Bebyggelsen og uteområdene på tomtene kan opparbeides med tanke på universell utforming. Renovasjonsbu og tilgang til småbåthavn kan også gjøres universelt utformet. Det er ikke planlagt universelt utformede badeplasser i området.

5.13 ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse for å avdekke om det foreligger fare for uønskede hendelser. Det er gjennomgått sjekkliste til bruk for risiko og sårbarhetsundersøkelse og vurdert sannsynligheten for, og konsekvens av, at slike hendelser kan oppstå.

Vurderingen av risikoforhold analyserer både forholdene innenfor planområdet, påvirkninger fra omliggende areal, samt planforslagets virkninger på omgivelsene.

5.13.1 Naturgitte risikoforhold

Radon

Området er i databasen NGU Radon angitt med moderat og usikker aktsomhet. I hht. TEK 10 skal Radon forebygges i enhver byggesak ved at det iverksettes tiltak.

Snøskred, steinsprang

Databanken NVE Skrednett (Skredatlas) angir et aktsomhetsområde for snøskred og en enkelthendelse med steinsprang i planområdet (se kap. 3.2) Utstrekningen av snøskred vil ikke nå planlagt bebyggelse eller planområdet slik aktsomhetskartet viser. Dette skyldes at data/simuleringsprogrammet generer store ruter (50x50 meter). Terrenget i planområdet ligger vesentlig høyere enn bunnen i Spårådalen.

Steinsprang representerer ikke noen fare i området. Dette enkelttilfelle må skyldes at en stein har løsnet i veiskråningen eller kan skyldes uhel ved byggearbeider (tomteopparbeidelse) og er med all sannsynlighet en engangshendelse. Planlegger mener denne faren ikke er reell.

5.13.2 Menneskeskapte risikoforhold

Brann, støy og ulykker er påregnelige hendelser som kan inntreffe. Slike er det aldri mulig å gardere seg 100 % mot. Planen her innebærer ikke noen uvanlig eller spesiell fare for at slik vil skje.