



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 19/10297-38
Saksbehandler Chantal van der Linden

Utvalg	Møtedato
Planutvalget	05.05.2020
Kommunestyret	19.05.2020

Reguleringsplan for Tjennheia - andregangs behandling

Rådmannens forslag til vedtak

Forslag til reguleringsplan for Tjennheia, datert 20.04.2020 vedtas jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-12 etter følgende endring:

- Tomt 26 tas ut av planforslaget og gjøres om til friluftsmål i planforslaget.

Vedlegg:

Planbeskrivelse Reguleringsplan Tjennheia 20042020
Plankart Reguleringsplan Tjennheia 20.04.2020
Planbestemmelser Reguleringsplan Tjennheia 20042020
ROS Reguleringsplan Tjennheia 20042020
Vedlegg Reguleringsplan Tjennheia_plan og lengdeprofil FV416 fortau 02.04.20
Vedlegg Reguleringsplan Tjennheia,_støyanalyse
Vedlegg Reguleringsplan Tjennheia_Oversendelsesbrev revidert planforslag 20042020
Sammendrag innspill høringsperiode RP Tjennheia 24.4.20

Aktuelt lov og regelverk:

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) LOV-2018-04-20-12

Saksopplysninger:

Gjennomført planprosess

- 24.01.2019: sendt inn planinitiativ (Stærk & Co på vegne av initiativtaker) og holdt oppstartsmøte.
- 25.02.2019: kunngjøring igangsettelse av planarbeid ved brev til offentlige instanser og berørte privatpersoner og kunngjort ved annonse i Tvedestrandsposten. I tillegg ble kunngjøringen lagt ut på Vegårshei kommunes hjemmeside og Facebookside og Stærk & Co sin hjemmeside. Frist for innspill ble satt til 03.04.2019. Innspillene og kommentarer fra Stærk & Co AS er omtalt i planbeskrivelsen.
- 29.11.2019: sendt ut tilleggsvarsel om utvidelse av planområde blant annet for å kunne regulere inn en midlertidig gang- og sykkelvei over Lillelv. Frist for innspill var 13.12.2019.
- 14.1.2020: førstegangsbehandling (høringsutkast) i planutvalget
- 15.1.2020 – 27.02.2020: planforslag lagt ut på høring.
- 10.03.2020: planutvalgets vedtak om utsettelse av andregangs behandling av planen til mai 2020. Dette var i forbindelse med vurdering av et alternativ gang- og sykkeløsning langs fylkesveien i samarbeid med Agder Fylkeskommune og utbyggeren.

- 19.03.2020 – 03.04.2020: sendt ut varsling (begrenset høring) om utvidelse/endring av planområdet for å kunne regulere fortau langs nordsiden av fylkesvei 416 og for å fjerne gang- og sykkeløsning som opprinnelig var planlagt over Lillelv.
- 08.04.2020 – 28.04.2020: begrenset høring: ettersendt endring av høringsforslag (plandokumenter) i forbindelse med forrige punkt: med fortau innregulert langs fylkesvei 416 og over Storelva (Myrvadbru).
- Andregangsbehandling etter høring i planutvalget: 5.5.2020
- Sluttbehandling i kommunestyret: 19.5.2020

Høring og innkomne innspill i høringsperioder

Etter førstegangsbehandling av høringsutkast i planutvalget den 14.1.2020, er planen lagt ut på høring fram til 27.02. I høringsperioden kom det inn 9 innspill.

Etter høringsperioden har fylkeskommunen, Vegårshei kommune og utbyggeren kommet til enighet om en alternativ (bedre) løsning for gående og syklende mellom boligfeltet og sentrum. På grunn av dette alternativet er:

1. planavgrensningen endret: varsling om endring av planavgrensningen er sendt ut den 19.3.20 til Fylkesmannen, Fylkeskommunen, NVE, Statens Vegvesen og grunneiere / naboer i området. Det kom inn 4 innspill fra etatene (ingen fra naboer/grunneiere).
2. planen endret: revidert fortauløsning er innarbeidet i plandokumentene og sendt ut på begrenset høring den 8.4.20 til Fylkesmannen, Fylkeskommunen, NVE og grunneiere / naboer i området. Det kom inn 1 innspill Fylkesmannen, men fristen har ikke gått ut ennå. Eventuelle flere innspill som kommer inn, orienteres om i planutvalgsmøtet den 5.5.20.

Et sammendrag av innspillene og kommentarer fra kommunen er samlet i et dokument som er lagt ved denne saken. I kommunes kommentar i det dokumentet kommer det fram hva som er avklart / endret / ivaretatt og ikke tatt til følge.

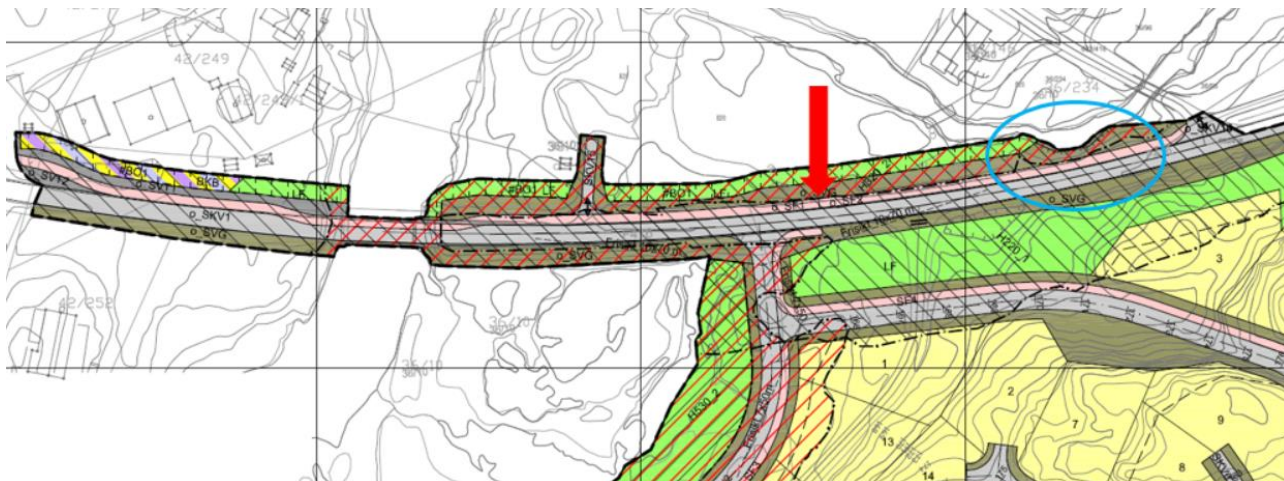
Ingen har kommet med innsigelser.

Endringer gjennomført i planforslaget etter høringen

Etter høringen er følgende punkter endret i planforslaget:

1) Alternativ gang- og sykkeløsning fra/til boligfeltet.

Tidligere gang- og sykkeløsning over Lillelv er fjernet fra planen og erstattet med et alternativ langs fylkesvei 416. Regulert fortau (bredde på 3 meter) ligger langs nordsiden av fylkesveien fra innkjøring til Sagaveien i øst til innkjøring til Sagaveien i vest. Kjøreveien over broen innsnevres (til 1 kjørebane), slik at fortauet fortsetter over Myrvadbroen. Fortauet er i planen delt opp i 2 deler: angitt med SF1 og SF2 på kartet. SF1 er fortauet venstre for rød pil på kartutsnittet og SF2 høyre for rød pil.



Fortauet ligger i byggeforbudssone til Lillelv men vi ser ingen vesentlige negative konsekvenser for friluftsverdien i området, naturmangfold eller opplevelsesverdier. Fortauet kommer nær Lilleelv og de må bygges mur langs strandkanten i Lillelv på grunn av det.

Samfunnsinteresse med å bygge et sammenhengende fortau her er større en ulempene. Det vises til avsnitt 7.1 i planbeskrivelsen for ytterlige beskrivelse av dette temaet og konsekvensene. Denne løsningen er også mye bedre enn tidligere foreslått løsning over Lillelv, som berørte vassdraget mye mer enn den nye løsningen som fylkeskommunen, kommunen og utbyggeren ble enige om.

Fortauet kommer til å ligge over 200-års flomsonenivå (over kote 165 moh).

I forbindelse med etablering av fortau o_SF1 og o_SF2 er det ikke tatt stilling til hvem som dekker de ulike utgiftene til grunnverv, prosjektering og bygging av anleggene. Dette må nedfelles i en utbyggingsavtale. Det er rekkefølgekrav til bygging av fortau o_SF1. **Den delen (SF1) av fortauet må være opparbeidet før det gis brukstillatelse til første boenhet.** Forslagstiller har sagt de skal gjøre dette.

Kommunen har spilt inn bygging av strekningen o_SF2 som deres høyeste prioriterte tiltak i handlingsprogrammet for fylkesveier i Agder (2020-2024). Det ville vært et viktig trafikksikkerhetstiltak å kunne få til en utbygging av o_SF2 samtidig med o_SF1.

Ellers bør vurderes redusert hastighet på fylkesveien forbi området og intensivbelysning der gående skal krysse fylkesveien, men dette er ikke en del av reguleringsplanen.

2) Fjernet støyskjerm/-voll langs fylkesveien

Støyforhold langs fylkesveien var ikke helt avklart i høringsutkastet. Etter oppfordring fra kommune og fylkeskommune har forslagstiller fått utredet støyforholdene langs fylkesvei 416 for tomtene 3, 4 og 5. Støyrapporten er vedlagt og viser at disse tomtene berøres mindre enn det som ble antatt tidligere. Derfor er det ikke lenger nødvendig med en regulert støyvoll langs fylkesveien og er den tatt ut av planforslaget.

3) Vist vei til kommunal pumpestasjon.

Nordvest i planområdet er lagt inn en adkomstvei til kommunal pumpestasjon fra fylkesvei / det nye fortauet.

4) Vist adkomst til fremtidig P-plass ved Storelva/tursti til Råsfjell – SKV17

Ved avslutning av massetak vil området som i dag blir brukt til lagring og solling bli avsluttet som en parkeringsplass. Denne ligger like utenfor planområdet. Veg SKV17 leder til denne. Her kan folk parkere som skal utøve friluftsliv eller mosjonere.

5) 5 flater med Friluftsområder «LF» er lagt til tilstøtende tomter eller annet veiareal.

Dette gjelder mindre arealer som ikke hadde noen friluftsverdi. For å unngå diskusjon mellom framtidige tomteeiere om vedlikehold og utseende av disse arealene, er disse lagt til tilstøtende tomter.

6) 2 små justeringer på stien langs Nedre Korsdalstjenna og en liten justering ved Øvre Korsdalstjenna for å unngå sprenging. Dette resulterer i fylling i vann.

7) Lagt inn **vendehammere** i enden av veger **for søppelbil** der det lar seg gjøre. Krav at det skal vises renovasjon løsning og snuplass for søppelbil i område BKS er tatt inn i bestemmelse 3.08

8) Lagt inn 2 områder for **felles plassering av avfallsdunker** (f_BRE1 og 2)

9) **Justert på tomt 27-37** og lagt inn ny adkomstløsning.

10) **Formåls grensen på tomtene nærmest Nedre Korsdalstjenna er flyttet til byggegrensen,** unntatt på tomt 30 der det er gjort en mindre justering både på formåls grense og byggegrense. Justeringen er gjort for å forstørre avstanden til vannet og i forhold til friluftsinnteresser / - opplevelse.

11) Små justeringer på noen tomtegrenser, tomter, veier, veihøyder, svingradius og vendehammer.

12) Senket SKV10 fra SKV11 og frem til vendehammer ved tomt 26/27. Dette for å redusere behovet for fylling på tomt 24, 25, 27 og 28.

13) Krav fra kommunen om at det vises **adkomstløsning (til gående)** fra SKV7 gjennom BKS til BUT er tatt inn i bestemmelse 3.08.

14) endret ordlyd på en del bestemmelser

15) Endret tillatt **bredde på opparbeidet sti/turvei** i område GT1 langs Korsdallstjennene fra **2 til 2,5** meter. Dette for å kunne tilrettelegge for en skikkelig turvei, hvor 2 barnevogn / sykler kan passere hverandre. Korridoren vist på plankartet er 5 meter, men opparbeidet sti blir maks. 2,5 meter.

16) Lagt inn nytt pkt. 2.01 i bestemmelsene at det er **krav om tilkoping til kommunalt VA-anlegg**

Endring som ikke er tatt til følge av forslagstilleren:

Rådmannens forslag er å fjerne tomt tomt 26: Tomten ligger veldig utsatt og for seg selv i et område som ellers kan brukes til friluftsmål (tilgrensende areal BAU og sti/adgang mot Korsdallstjennene). Kommunens administrasjon ønsker å beholde dette arealet (tomt 26 med 2 fine koller) som naturlig element i sammenheng med tilgrensende friluftareal og uteoppholdsareal (BAU). For å kunne vurdere dette på en best mulig måte, bør enn ta en tur til dette området.

Dette er ikke ivaretatt i planforslaget og derfor er rådmannens innstilling i dette saksframlegget å fjerne denne tomten.

Konsekvenser

Konsekvenser for blant annet miljø, natur, samfunnet, barn og unge, folkehelse, beredskap er omtalt i planbeskrivelsen og gjentas ikke i dette saksframlegget. Oppsummert (fra planbeskrivelsen):

Det er ikke vesentlig konflikt i forhold til temaene kulturmiljø/kulturminner, naturmiljø og naturressurser og landskap, og heller ikke i forhold til friluftsliv selv om det er dette som var bakgrunnen for den tidligere byggeforbudssonen i området. En har vurdert at forholdet til barnog unges interesser er ivaretatt i planforslaget. Transport og trafikkavvikling, herunder forholdet til myke trafikanter vurderer en også til å være hensyntatt i planforslaget. Boligtomtene vil kunne bli svært attraktive, med gode solforhold og utsikt, med lett og god tilgang til friluftsområder.

Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Området skal bygges ut med tilkoping til offentlig vann og avløp. VA-anlegg skal overtas kostnadsfritt av kommunen når det er ferdig utbygd.

Etablering av boliger vil medføre mange synergieffekter og inntekter til kommunen i form av eiendomsskatt og kommunale avgifter. Etter at kommunen har overtatt vannforsynings og avløpsnett må den vedlikeholde dette mot at den mottar vann- og avløpsgebyr fra boenhetene.

Interne veier og hovedadkomstvei inn i feltet er private (og ikke offentlige).

Bortsett fra vedlikeholdskostnader til VA-anlegg, kan vi ikke se at kommunen har noen direkte kostnader/investeringer tilknyttet utbygging av boligfeltet.

Hva gjelder felles fokus på trafikksikkerhet og en helhetlig fortauløsning fra Ljøstad til sentrumskjernen er det viktig med godt samarbeid mellom kommunen, fylkeskommune og utbyggerne framover. Også viktig at kommunen fortsetter å prioritere dette framover.

Rådmannens vurdering:

Forslag til reguleringsplan for Tjennheia, datert 20.04.2020 vedtas jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 12-12 etter følgende endring:

- Tomt 26 tas ut av planforslaget og gjøres om til friluftsmål.

Planrådgiver Chantal van der Linden
Rådmannens stab