



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 21/1848-39  
Saksbehandler Martin Due-Tønnessen

| Utvalg                                     | Møtedato |
|--------------------------------------------|----------|
| Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023 |          |

## Reguleringsplan for Dalhei Vest. Ønske om ny høring

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

<Teknikk, plan og naturutvalget legger ikke planen ut på høring før det vises en mer fremtidsrettet løsning for vegen i området ved Dalhei 7 og Dalhei 10

Teknikk, plan og naturutvalget støtter ikke forslaget om å utvide BYA på BKB 4 til 700 m2, siden dette vil gi betydelige negative konsekvenser for Dalhei 10. Byggegrensen justeres i stedet slik at all bygningsmasse må legges inntil skråning i sør etter innspill fra nabo. Maks kotehøyde på bygg oppgis.>

### Vedlegg

Plankart revidert 24.01.2023

Planutsnitt del 2 revidert 24.01.23

Planutsnitt revidert 24.01.2023

Forslag til bestemmelser Dalhei\_Rev 24.01.23

Oversendelsesbrev - oversending av endrede plandokumenter etter behandling i kommunen 24.01.2023

Høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for Dalhei i Tvedestrand kommune

Tvedestrand kommune - Uttalelse til offentlig ettersyn og høring av reguleringsplan Dalhei

Harald Lexow merknad til innspill fra Dalhei Veivei

Harald Lexow del B

Harald Lexow - Anmodning om stans av planprosess

Harald Lexow del A

Innspill fra Bing og Hodneland på vegne av Dalheiveien 7

Første innspill fra Dalheiveien 7

Innspill Andersen og Helle Dalheiveien 10

Uttalelse fra Dalhei veivel

Innspill fra Merete Bloch

Innspill fra Ellen Mordal og Per Kristiansen

### Bakgrunn for saken (fakta)

Reguleringsplanen for Dalhei Vest ble lagt ut på høring i sommer. Kommunen har nå mottatt en rekke innspill, som har gjort at utbygger har kommet med et nytt planforslag.

### Problemstilling

Skal kommunen legge det nye planforslaget ut på høring, eller er det så store svakheter ved planforslaget at det bør sendes tilbake til utbygger?

## **Faglige merknader/historikk**

Reguleringsplan for Dalhei Vest har vært ute på høring, og det har kommet inn flere merknader.

Det er utfordringer knyttet til veiløsning mellom to eksisterende boliger (Dalheiveien 7 og 10) som er den største utfordringen for planen.

### Utbyggers foreslåtte endringer som følge av innspill og egne ønsker

I området mellom Dalheiveien 7 og 10 er det relativt trangt, og vegløsningen som ble sendt på høring la beslag på relativt store deler av hagen til Dalheiveien 7. Kommunen har forståelse for at det gjennom dette området må tas nødvendige hensyn til bebyggelsen, siden det er en eksisterende situasjon som griper inn i private eiendommer. I planforslaget som er lagt på høring har derfor kommunen akseptert en løsning med vegbredde på 4 meter i stedet for 5 meter som vil være riktig vegbredde i forhold til vår kommunale norm. I tillegg er stigningen på vegen ca 11,8%, og den burde vært 8% eller maksimalt 10%. Det er imidlertid veldig krevende å gjøre endringer på stigningen på denne veien og det er derfor åpnet for å akseptere dette.

I forbindelse med at utbygger ønsker å gjøre mindre inngrep på nærliggende eiendommer har det kommet et ønske om å endre fortauet til 2,0 meter i stedet for 2,5 meter slik vegnormen sier. I tillegg ønskes at «annet vegareal» som er areal som hvor man kan legge sne, og hindre at man får vegetasjon etc inn i vegen reduseres til 1,5 meter. Vegen er nå foreslått til å redusere bredden fra 4 til 3,5 meter på to strekninger på til sammen 50 meter, med en møteplass midt på.

I dag er veien gjennom dette området 3-3,5 meter bred, og kommunen har derfor sagt at det ikke tillates flere boliger innenfor området før veien er rustet opp. I tillegg er 2 m bredt fortau mindre enn norm og kan gi problemer vedr. bredde på brøyteutstyr.

I arbeidet med planen har det vært en dialog mellom kommunen og utbygger etter høringsperioden der forskjellige forslag er vurdert. Det har blant annet vært diskutert om man kan godta mindre strenge regler for eksempelvis sideareal hvis veien ikke skal eies av det offentlige. Det siste forslaget fra utbygger innebærer en løsning som etter administrasjonens vurdering ikke er tilstrekkelig og ikke i tråd med hva som ble foreslått fra kommunen. Kommunen mener at når veien skal rustes opp så kan vi strekke oss noe, men at løsningen som nå er vist ikke er tilfredsstillende med den trafikkmengden som det vil bli når alle planer i området er utnyttet.

Administrasjonen har derfor gitt beskjed om at vi ikke vil anbefale at dette planforslaget legges ut på ny høring, men utbygger har bedt om at dette allikevel legges frem for politikerne.

Vi ønsker å få en fremtidsrettet plan som gir grunnlag for en utvikling i områdene bak der man ikke må flikke på denne løsningen med bakgrunn i nåværende og fremtidige planer.

I den aktuelle planen er det lagt opp til en utvidelse med inntil 50 nye boenheter. I tillegg åpner eksisterende planer for ca 10 boliger til. I tillegg til boliger hjemler utbyggers planer at man kan etablere 1800 m<sup>2</sup> næringsbygg hvor man må påregne tungtransport i forbindelse med frakt av båter og annet utstyr. Utbygger har i tillegg kommet med innspill til kommuneplanen om ytterligere områder hvor det ønskes utbygging, og administrasjonen har anbefalt deler av disse områdene.

Vegen bør derfor dimensjoneres i forhold til disse utfordringene, og man må derfor finne løsninger som er noe bedre enn det som foreslås. Kommunen kan fortsatt bidra til å finne løsninger gjennom et trangt område, men løsningene må være gode nok.

I tillegg til å smalne inn veien ønsker utbygger å utvide næringsarealet på BKB4. Her er det tillatt næringsbygg på 450 m<sup>2</sup>. Utbygger ønsker å utvide dette til 700 m<sup>2</sup>. Administrasjonen er negativ til dette innspillet siden dette innebærer at store næringsbygg kommer tett innpå eksisterende bolig. Næringsbyggene vil ligge på et nivå som ligger syd for og ca 5-6 meter høyere enn boligen, og vil dermed kunne bli svært dominerende. Med en utnyttelse på BYA på 700 m<sup>2</sup> vil utnyttelsen på tomte være svært høy, og dette vil gi betydelige negative konsekvenser for eksisterende bolig.

Administrasjonen mener at bygningsmassen i BKB4 må plasseres inntil fjellskrenten i sør for å kunne få en forsvarlig terrengtilpasning. Eier av boligen Dalheiveien 10 har påpekt dette, og vi mener derfor at byggegrensen må plasseres slik at all bygningsmasse blir lagt sør i BKB4. F

### **Statsforvalter i Agder**

Statsforvalter i Agder mener at planarbeidet ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til barn og unge i planforslaget, og peker spesielt på involvering av barn og unges representant.

Videre peker de på at vegarealet nå går inn i areal som tidligere er regulert til lekeplass, og at dette må justeres.

Når det gjelder landskapstilpasning så er Statsforvalter bekymret over at planen har en høy utnyttelse, og at man ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til landskapet som er godt synlig fra Lyngør/ skjærgården utenfor Gjeving. De ønsker derfor at tomt 5 og 6 fjernes fra planforslaget, og anbefaler at det må foreligge eksempelvis skisser eller fotomontasjer som gir grunnlag for bedre beslutninger. De peker også på at spesielle formasjoner i landskapet slik som fjellknauser og koller i større grad bør bevares gjennom byggegrenser.

De kommer videre med et faglig råd om å ta ut område BFS8 ut av planen som følge av at dette ikke ligger inne i kommuneplanen som fremtidig boligområde. De savner også en begrunnelse for hvorfor dette arealet som ligger i starten av et svært viktig friluftsområde skal bygges ned.

For øvrig peker de på at man i fremtiden ønsker minder transport, og at dette bør reflekteres i bestemmelsene blant annet knyttet til parkeringsplasser og veier.

De viser videre til bekken som renner gjennom området, og peker på at det som et minimum bør være 4 meter kantsone mot bekken for å sikre et funksjonelt vegetasjonsbelte.

De peker videre på at det bør være bestemmelser knyttet til høyspentledningene.

### *Kommunens vurderinger.*

Administrasjonen tar statsforvalterens vurderinger knyttet til barn og unge til orientering. I det nye vegforslaget er lekeområdet som lå i tilgrensende plan justert slik at arealet knyttet til lekeområde ikke blir redusert.

Når det gjelder landskapstilpasning har det nye planforslaget positive tiltak, men også noen negative. Det positive gjelder blant annet lavere høyde på bygninger generelt og spesielt de som vil bli mest synlige. Det som er mest negativt er at høyere utnyttelse innebærer at planen åpner for flatsprenging av flere mindre koller internt i feltet som kunne vært ivarettatt på en bedre måte i planen. Flere av tomtene i området er imidlertid store, og det er derfor ikke usannsynlig at man ved opparbeidelse av den enkelte tomt vil kunne ivareta landskapselementer som i utgangspunktet kan flatsprenges.

BFS8 ligger på samme høydedrag som resten av planområde B1-B2 og BFS 7, og at det derfor er hensiktsmessig å regulere dette samlet.

Vår vurdering er at landskapsvurderingen i det nye planforslaget samlet ikke er negativ i forhold til gjeldende reguleringsplan.

Når det gjelder bekken så ligger den i rør både oppstrøms og nedstrøms området som er aktuelt å sikre gjennom bestemmelser. Innspillet er allikevel fulgt opp til en viss grad i planforslaget.

I forhold til høyspent så reguleres dette av annet lovverk og tiltak her må avklares i forhold til dette lovverket før tiltak kan igangsettes.

### **Agder fylkeskommune**

Agder fylkeskommune ønsker at grønne korridorer ut mot friluftsområdene forsterkes med regulerte grøntområder.

Videre anbefaler de at byggegrense påføres tomtene.

De påpeker at det ikke er tillatt for kjøretøy å kjøre på fortau, og at fortauskanter derfor må sikre dette.

Samferdselsavdelingen har noen merknader angående fortau ved fylkesveien. Alle disse punktene er fulgt opp i plansaken.

### *Kommunens vurderinger*

I forhold til grønne korridorer så er det ingen boliger som har langt å gå før man kommer ut i turterrenget. Vi ser derfor ikke behov for å gjøre endringer i planforslaget knyttet til dette innspillet.

I planforslag vises ofte byggegrenser mot naboeiendommer. I henhold til plan og bygningsloven er det 4 meters byggegrense mot naboer, og denne gjelder uansett om dette vises i plan eller ikke. Vi føler derfor ikke noe behov for å presisere dette.

Samferdselsavdelingens anmerkninger er tatt til følge, så disse problemene anses som løst.

### **Kjell Arvid Andersen og Unni Andersen Helle (Dalheiveien 10)**

De mener at man ikke bør tillate å øke antallet boliger i utbyggingsområdet, siden dette sammen med utvidet næringsvirksomhet vil gi en betydelige trafikkøkning forbi deres eiendom. De etterlyser en trafikkanalyse.

De peker også på økt brannfare knyttet til tettere boliger og muligheter for brann i næringsbygningene.

De peker videre på naturverdiene i området som bygges ned og videre innover mot Langhei, og mener at dette gir betydelige negative konsekvenser.

De peker på at tiltaket er veldig uheldig for deres eiendom med en større vei og næringsområde tett på. Dette vil gi en betydelige verdiforringelse for eiendommen. De opplyser at de ikke vil gi grunn til veien.

Samlet vil de akseptere at gjeldende reguleringsplan videreføres, men ønsker ikke at det nye forslaget skal vedtas. De stiller seg også bak innspillet til Lexow.

### **Harald Lexow (Dalheiveien 71)**

Lexow eier en bolig som ligger grenser inntil boligområdet. I gjeldende plan er det et grøntareal mellom hans bolig og nye boliger, mens det nye forslaget legges til rette

for boliger helt frem til hans grense. Han ønsker at det skal beholdes et grønt belte mellom gammel og ny bebyggelse, og mener planforslaget ødelegger bokvalitetene for hans eiendom.

Videre mener han at han ikke er varslet om oppstart av planarbeidet, og han ble heller ikke invitert til åpent møte om planarbeidet. De mener derfor at de ikke har fått nødvendig informasjon om planforslaget, og at plikten til medvirkning derfor ikke er oppfylt. I innspillet hevder han at det også er andre som ikke har fått varselet om oppstart.

Han peker videre på at tiltaket vil gi økt trafikk med de ulemper dette kan gi. Han mener dette vil gi farlig skolevei og øke sannsynligheten for trafikkulykker. Han ønsker at det skal gjøres en trafikkanalyse for å sikre at adkomsten fortsatt blir trygg.

Videre peker han på muligheter for brann, og mener det er uheldig å etablere et boligfelt høyere enn høydebassenget.

Han mener i tillegg at det er for dårlig avløpsforhold fra feltet, og han peker på at slike boligområder bør lokaliseres der det er bedre infrastruktur.

Lexow mener videre at områdene som reguleres til lager/garasjer vil føre til ytterligere trafikk, og at store næringsbygg ikke bør etableres i tilknytning til eksisterende boligfelt.

Videre peker Lexow på at det er utforutsigbart og i strid med plan og bygningslovens formålsbestemmelse at man tillater nye utbyggingsplaner når det foreligger en eksisterende plan.

I området er det mye turstier og turmuligheter med intakt natur. Lexow er redd for at disse kvalitetene blir redusert med utbyggingen.

I forhold til overordnede planer mener han at denne planen ikke vil være i tråd med generelle kommunale strategier for videre utbygging, der boligbygging bør konsentreres om sentrum, og viktige friluftsområder ikke bør bygges ned. Han peker også på at barn fra området vil få lang skolevei, og at barna i feltet ikke vil få muligheten til få daglig mosjon.

Lexow mener også at det er liten vekst knyttet til næring på Gjeving, og at boligområder her vil bidra til mer pendling og fare for ulykker på veien mot sentrum. Når folk skal handle annet enn mat må man også pendle langt, og dette vil også bidra til trafikk.

I forhold til landskap så mener han at det er uheldig å flatsprengre tomter siden dette ødelegger den naturlige topografien i området. Han viser til planbeskrivelsen hvor det hevdes at det er en bedre terrengtilpasning i den nye planen, og han hevder at dette ikke stemmer. Han mener videre at det er uheldig at han må dele vegadkomst med en av de nye tomtene.

Samlet mener han at det vil være svært uheldig om planen blir vedtatt slik den foreligger.

### *Kommunens vurderinger*

Lexow begynner med å peke på at han ønsker at den nye reguleringsplanen skal ha flere grønne områder i tråd med gammel plan. Kommunen har vurdert det slik at forslaget har tilstrekkelig med gode adkomster ut i naturen, og at dette er sikret i planen. Gjeldende plan har ligget ubrukt i mange år mest sannsynlig på grunn av at ingen har funnet økonomi i å utvikle området. Ved en omregulering med fortetting av feltet vil det dessverre være slik at noen vil føle at dette er uheldig. Samtidig er det slik at når man først bruker arealer til boligformål, så er det positivt at man

konsentrerer boligene for å utnytte arealene på en god måte, slik at man i mindre grad trenger å ta i bruk nye jomfruelige arealer.

Lexow hevder videre at han ikke er varslet om oppstart av planarbeidet, og at det er andre som heller ikke er varslet. Vi har sjekket ut dette i forhold til de andre som mente at de ikke var varslet. Her er det nå avklart at de andre har fått et slikt varsel. Det er med andre ord kun Lexow som mener at han ikke har fått oppstartsvarsel. I forhold til at Lexow hevder at han ikke er varslet har kommunen bedt om råd fra Statsforvalteren. De viser til forvaltningslovens §41 hvor det heter:

*«Er reglene om behandlingsmåten i denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven ikke overholdt ved behandlingen av en sak som gjelder enkeltvedtak, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.»*

I forhold til dette mener vi det blir en vurdering av om hvis Lexow hadde fått oppstartsvarsel, så ville det endret prosessen slik at endelig plan ville blitt annerledes. Administrasjonen mener at et oppstartsvarsel er starten på en lang planprosess, og at alle får anledning til å uttale seg til planen også senere i prosessen. Fra vår side mener vi det hadde vært mer alvorlig om nabovarsel ikke var kommet frem med planforslaget som ligger på høring. Kommunen mener derfor det er forsvarlig å gå videre med planarbeidet.

I forhold til trafikk så forholder kommunen seg til kommunal vegnorm som sikrer at man får trafikale forhold som gir god sikkerhet.

I forhold til brann så er det et rekkefølgekrav at brannvesenet skal godkjenne de løsninger som foreslås for å sikre tilstrekkelig brannvann.

I forhold til avløp så er det krav til utarbeidelse av tekniske planer som igjen sikrer at dette blir ivaretatt. Teknisk plan vil inneholde VVA installasjoner helt ned til fylkesveien.

Blanding av næring og bolig er ikke en helt vanlig sak, men det utnytter mellomliggende arealer med mindre gode bokvaliteter. Kommunen har lagt vekt på at det skal være god terrengtilpasning ved plassering av næringsbyggene for å redusere negative effekter av disse bygningene ved at de ligger inntil skrenter eller skråbakker. I forbindelse med revideringen av planen peker vi på at byggegrensen i BKB4 må strammes opp for å unngå uheldig påvirkning av Dalheiveien 10.

Planer gir normalt god forutsigbarhet. I dette tilfellet er det laget en plan som har vist seg å ikke være helt realiserbar. Det er derfor laget et forslag til en ny plan med høyere utnyttelse for å kunne gjennomføres. Den aktuelle utbyggingen medfører betydelige kostnader knyttet til vegfremføring.

I forhold til tuområdet sikrer den nye planen adkomst til tuområdene. I utbyggingsavtalen som det jobbes med parallelt vil vi sikre at stiene merkes til Sandvikdalen. Dette er en sti som i liten grad brukes i dag, og dette vil gi muligheter for en attraktiv rundløype for turgåere på Gjeving. Ved utbygging av gjeldende plan ville et tilsvarende areal blitt redusert for allmennheten, og det er ingen ting i den gjeldende planen som legger opp til nye turveier mot Sandvikdalen.

I forhold til overordnede planer så er tiltaket i tråd med både kommuneplan og Areal og transportplan for arendalsregionen, som åpner for at inntil 30% av nye boliger kan bygges i grendene.

I forhold til flatsprenging så er vi enige i at det er et uheldig tiltak, men i forhold til gammel plan som hadde uheldige forhold blant annet knytte til utfylling av myrer og langt høyere bebyggelse, har vi kommet til at gammel og ny plan vil være relativt like i forhold til terrengtilpasning.

### **Sara Johnsen og Pål Sletaune (Dalheiveien 7)**

De har først kommet med egne uttalelser før de har fått advokatselskapet «Bing og Hodneland» til å skrive et innlegg. De anfører følgende:

De stiller seg bak og støtter innspillene til Harald Lexow og Andersen/Helle.

Angående veitraseen innebærer forslaget at denne nå ligger langt inne på eiendommen. De mener at dette er ødeleggende for eiendommen, og vil ikke godta dette. De mener at regulert veitrase i gjeldende plan gir en langt bedre løsning.

De ber samtidig om at det blir vurdert om veien kan legges nærmere Dalheiveien 10, slik at man kan fordele ulempene med tiltaket i større grad enn det legges opp til i nåværende forslag.

#### *Kommunens vurderinger*

I forhold til vegtraseen som er foreslått så er den redusert i omfang i forhold til kommunal vegnorm, siden vegen går inn mellom to eksisterende bolighus, og kommunen ser verdien av å gjøre minst mulig inngripen. I forkant av at det har kommet et nytt planforslag som kommunen ikke ønsker å legge ut på ny høring før vegløsningen er mer fremtidsrettet, så har vi strukket oss så langt vi føler er riktig, samtidig som vi skal ivareta gode trafikksikre løsninger.

Utbygger må sikre seg nødvendig grunn før planen kan realiseres og utnyttes. Tekniske anlegg skal være godkjent før arbeider starter. Utbygger må selv avklare hvordan dette vil foregå, og kommunen vil kunne akseptere flere løsninger på plassering av veg hvis utbygger ønsker å endre dette i forhold til nåværende forslag.

### **Ellen Mordal og Per Kristiansen (Dalheikneika 13)**

De ønsker en større grønn buffer mellom gammel og ny plan, samt at tomtene ikke skal planeres/fylles opp med sprengstein.

De peker videre på at veien mellom fylkesveien og skolen er i dårlig forfatning.

#### *Kommunens vurderinger*

Det er sikret en liten buffer mellom gammel og ny bebyggelse i området ved Dalheikneika 13 slik at en eksisterende kolle som er en del av deres nærområde blir bevart. I tillegg vil det nye planforslaget sikre at det ikke fylles stein ut i myrområdet som ligger nordvest for eiendommen, slik det var åpnet for i gammel plan. For øvrig må det påregnes at store deler av området blir flatsprengt. Planen vil sikre en oppgradering av kommunal veg mellom fylkesveien og grendehuset med fortau.

### **Merethe Bloch (Dalheiveien 54)**

Hun håper at utbygging av veg og fortau skal bekostes av utbyggerne.

#### *Kommunens vurdering*

Dette sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

### **Dalhei veivel**

Dalhei veivel som omfatter alle boliger og fritidsboliger langs den private Dalheiveien med unntak av Dalheiveien 71, stiller seg positive til tiltaket.

Lexow fra Dalheiveien 71 har kommet med en kommentar til dette innspillet der han mener at saken ikke er drøftet i veivelet, og at vi derfor ikke kan legge innspillet til grunn for videre arbeid.

#### *Kommunens vurdering*

Innspillet tas til orientering.

**Overordnede plandokumenter/retningslinjer**

Kommuneplanens arealdel, div. statlige planretningslinjer

**Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger**

Planen kan medføre kommunalt vedlikehold avhengig av om kommunen ønsker overtar veg og OVA.

**Folkehelse**

Området er beliggende med flere gode utsiktstomter, gode tilkomster til natur- og friluftsopplevelser og bør medføre gode boopplevelser.

**Alternative løsninger og konsekvenser**

Se ovenfor

**Konklusjon**

Kommunedirektøren viser til saksframlegget og råder til at forholdet til veg mellom Dalheiveien 7 og 10 avklares og at næringsbygget i BKB4 flyttes mot syd med tilhørende byggegrense og mønehøyde før ny høring blir aktuelt.

Tvedestrand, 27.01.2023

Kommunedirektøren