



**Tvedestrand kommune**

**Saksframlegg**

**Arkivsak: 2007/1125-78**

**Arkiv: L12**

**Saksbeh: Svein Olav Dale**

**Dato: 23.01.2019**

<b>Utv.saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>

### **Reguleringsplan for del av Østerå - revisjonsbehov - bygge og delingsforbud**

#### **Saksprotokoll i Kommunestyre - 12.02.2019**

##### **Behandling**

Anne Killingmo (UA) fremmet følgende utsettelsesforslag:  
Saken utsettes til kommunestyremøtet 09.04.2019

Jan Wilhelm Nævestad (TTL) ba om gruppemøte

Møtet ble hevet

Møtet ble satt

##### Avstemming, utsettelse:

Utsettelsesforslag: 7 stemmer og falt

Teknikk-, plan og naturutvalgets innstilling enstemmig vedtatt

##### **Vedtak**

Reguleringsplanvedtaket i 2013 syntes å være fattet på feil forutsetninger, og planområdet er derfor i behov for revisjon eller oppheving, jfr. PBL. §12-14

I medhold av PBL. §13-1 innføres midlertidig forbud mot fradeling eller bygge og anleggstiltak frem til planspørsmålet er endelig avgjort.

## **Saksprotokoll i Teknikk-, plan og naturutvalg - 05.02.2019**

### **Behandling**

Leif Jæger fra Antikvarisk Eiendom Tvedestrand orienterte om saken.

Rådmannens forslag enstemmig tilrådd

Det er et mål om å utføre nødvendige undersøkelser i løpet av 2019.

### **Innstilling**

Reguleringsplanvedtaket i 2013 syntes å være fattet på feil forutsetninger, og planområdet er derfor i behov for revisjon eller oppheving, jfr. PBL. §12-14

I medhold av PBL. §13-1 innføres midlertidig forbud mot fradeling eller bygge og anleggstiltak frem til planspørsmålet er endelig avgjort.

### **Rådmannens forslag til vedtak**

Reguleringsplanvedtaket i 2013 syntes å være fattet på feil forutsetninger, og planområdet er derfor i behov for revisjon eller oppheving, jfr. PBL. §12-14

I medhold av PBL. §13-1 innføres midlertidig forbud mot fradeling eller bygge og anleggstiltak frem til planspørsmålet er endelig avgjort.

### **Bakgrunn for saken**

Reguleringsplan for del av Østerå gnr. 2, bnr 5 ble egengodkjent av kommunestyret juni 2013. Vedtaket ble påklagd, uten at klagen førte frem.

Planen er ikke realisert, det vil si at planlagte boliger i planområdet ikke er bygd. Det er privatrettslige tvist om veirettigheter til planområdet som ikke er avklart, uten at dette er tema i saken her.

Fra naboer med flere er det stilt spørsmål ved om planvedtaket er fattet på korrekt faktagrunnlag, og om de politiske premissene som ble gitt i planprosessen ble fulgt opp i selve planvedtaket til kommunestyret.

### **Problemstilling**

Tema det er stilt spørsmål ved er:

1. støy fra skytebane
2. geometrisk utforming av veien.

Skal det innføres bygge og delingsforbud og foreta en revisjon av planen for å se vurdere konsekvensene av saksbehandlingsfeil som ble gjort i 2013?

## **Faglige merknader/historikk**

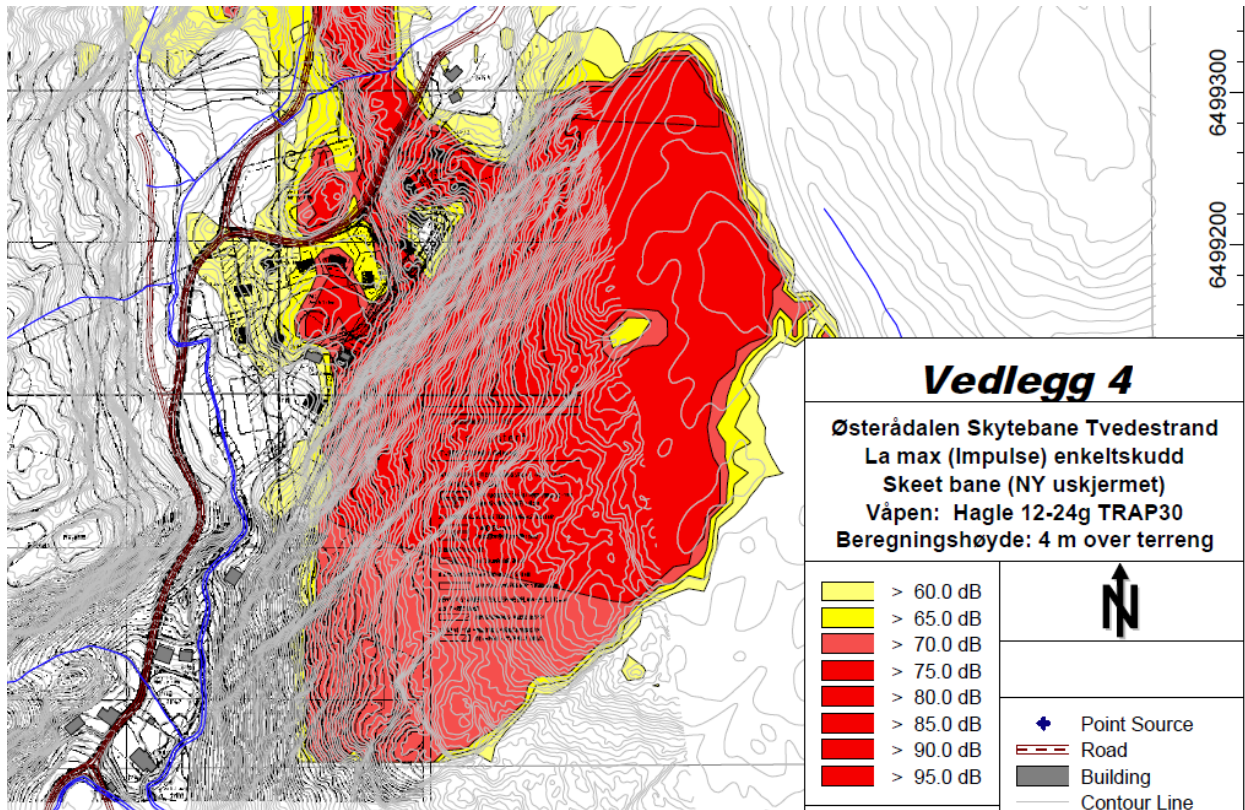
### **Støy:**

Jeger og fiskeforeningen har tatt opp problemstillinger knyttet til støy, og peker på at det er utarbeidet 2 støyrapporter der det bare er den som er mest gunstig for utbygger som er lagt til grunn for reguleringsplanen.

Under planprosessen ble det utarbeidet to lyd rapporter, en fra Sinus AS datert 14.06.2010 bestilt av Asplan Viak på vegne av oppdragsgiver, og en fra Multiconsult AS datert 14.04.2011 bestilt direkte fra oppdragsgiver. Det er rapporten fra Multiconsult AS som er innarbeidet i planbeskrivelse og som er behandlet i plangrunnlaget.

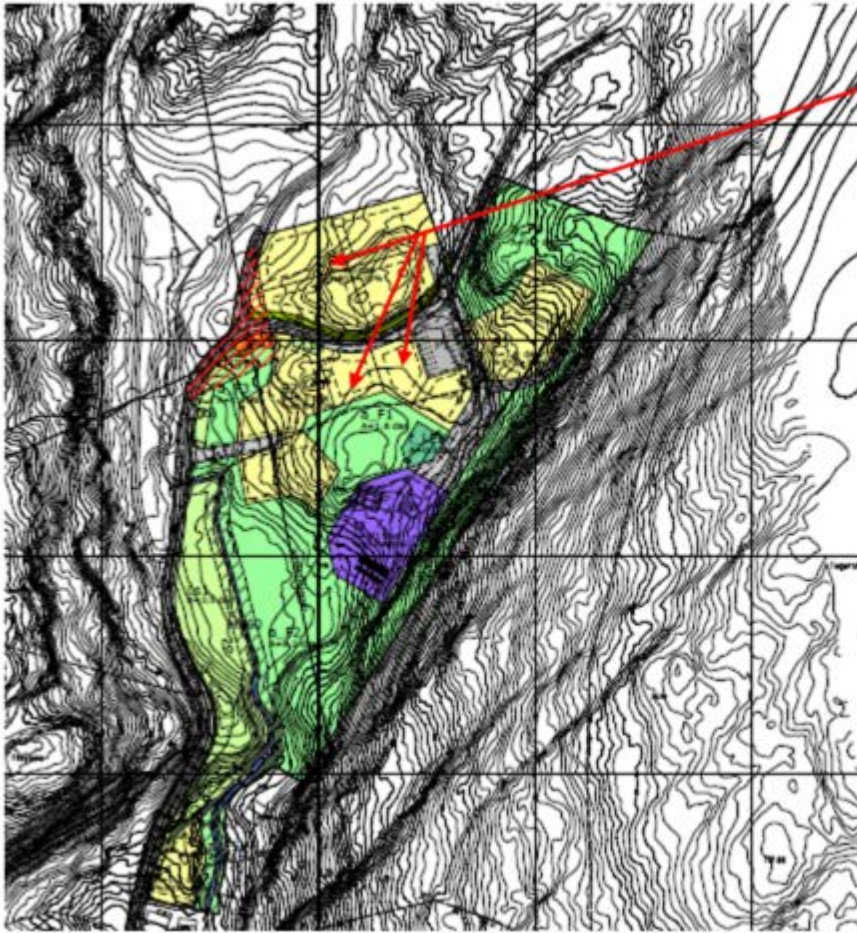
Hovedforskjellen i de to rapportene er at Sinus AS har medtatt støy fra skeet banen, noe Multiconsult AS ikke har. Ved gjennomgang av plandokumentene er det kun gitt henvisninger til Multiconsult sin rapport, og ingen henvisninger til Sinus sin rapport. Tvedestrand Jeger og Fiskeforening er bekymret for problematikken vedrørende støy fra skytebanen og det planlagte boligområdet. Foreningen er redd dette kan føre til restriksjoner i bruk baneanlegget, og krav om kostbare tiltak.

Rapporten fra Sinus er ikke registrert inn til kommunen som en del av beslutningsunderlaget, og rådmannen kan derved ikke se at den er vurdert ved kommunens behandling av saken.



Støyrapport Sinus (Skeetbane)

Ved å legge til grunn støyrapporten fra Sinus AS blir 5-6 av de 13 tomtene i reguleringsplanen i rød sone, og skulle ikke vært godkjent ved å legge rapporten fra Sinus AS til grunn.

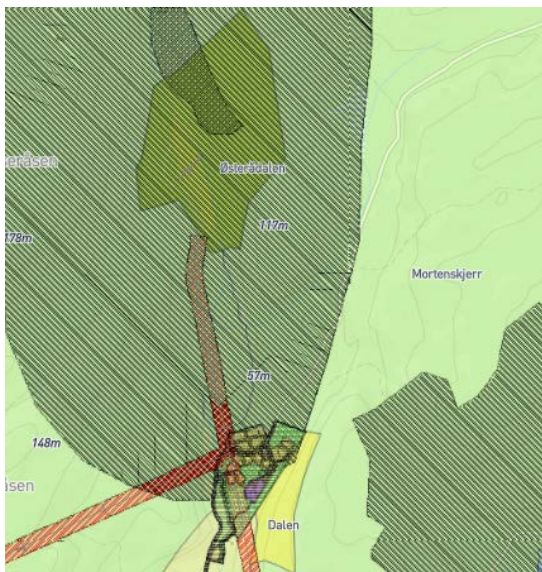


Tomter regulert  
i rød sone

Vedtatt reguleringsplan

Skyteanlegget i Østerådalen er godkjent, og på overordnet plannivå er støysone lagt inn i kommuneplanens arealdel. Nesten hele planområdet er innenfor kommuneplanens støysone, derfor var det nødvendig med mer detaljert undersøkelse under planbehandlingen.

Hensynet til baneanlegget med tilhørende støysone har prioritet ved planlegging av nye tiltak.



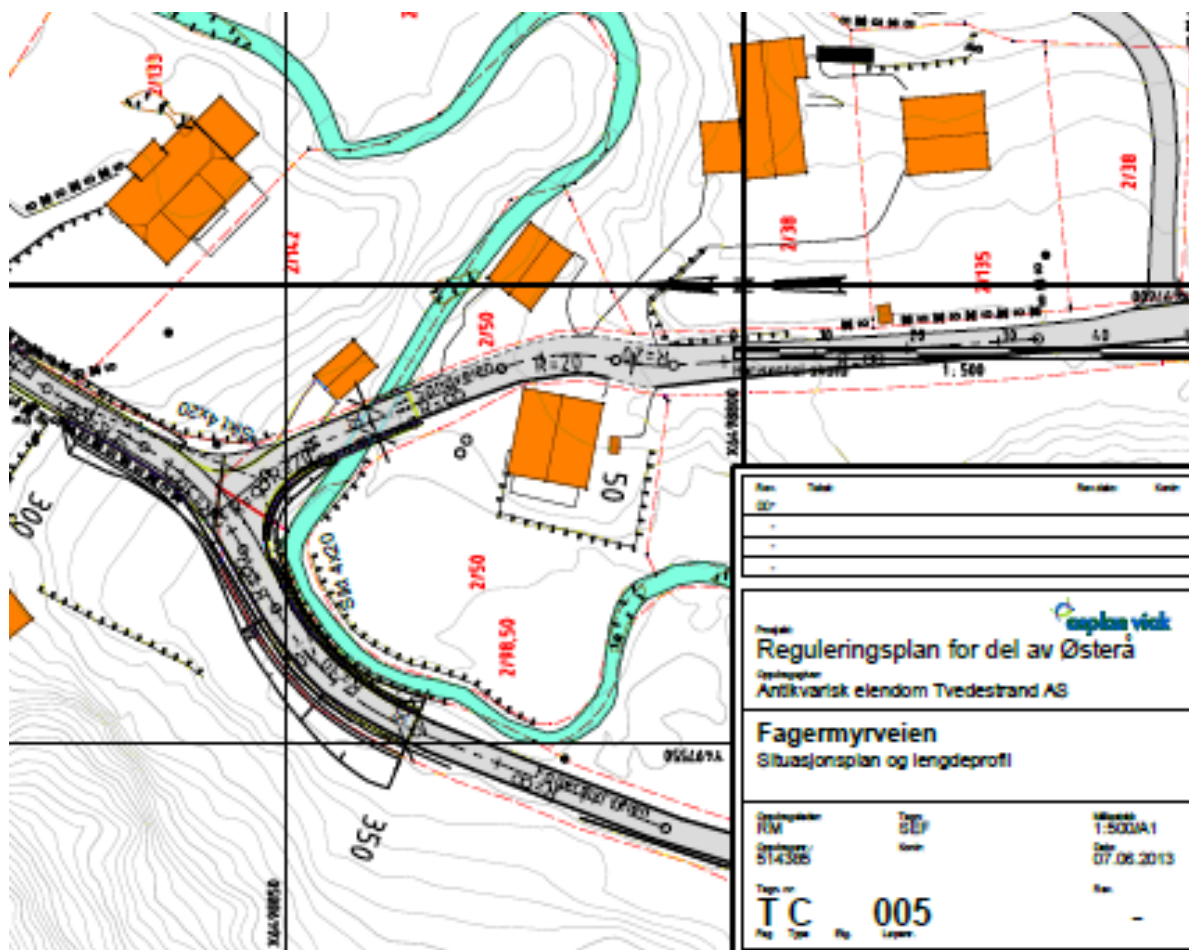
Utsnitt kommuneplan

Administrasjonen har presentert støypproblemstillingen for utbygger som gjennom advokatfirmaet Harris har gitt tilsvar 11.1.2019. I brevet er det vedlagt en ny rapport fra Multiconsult datert 4.1.2019. Kort oppsummert hevdes det her at tomtene kommer på utsiden av rød sone dersom de nyeste retningslinjer for beregning av støy legges til grunn, se vedlegg.

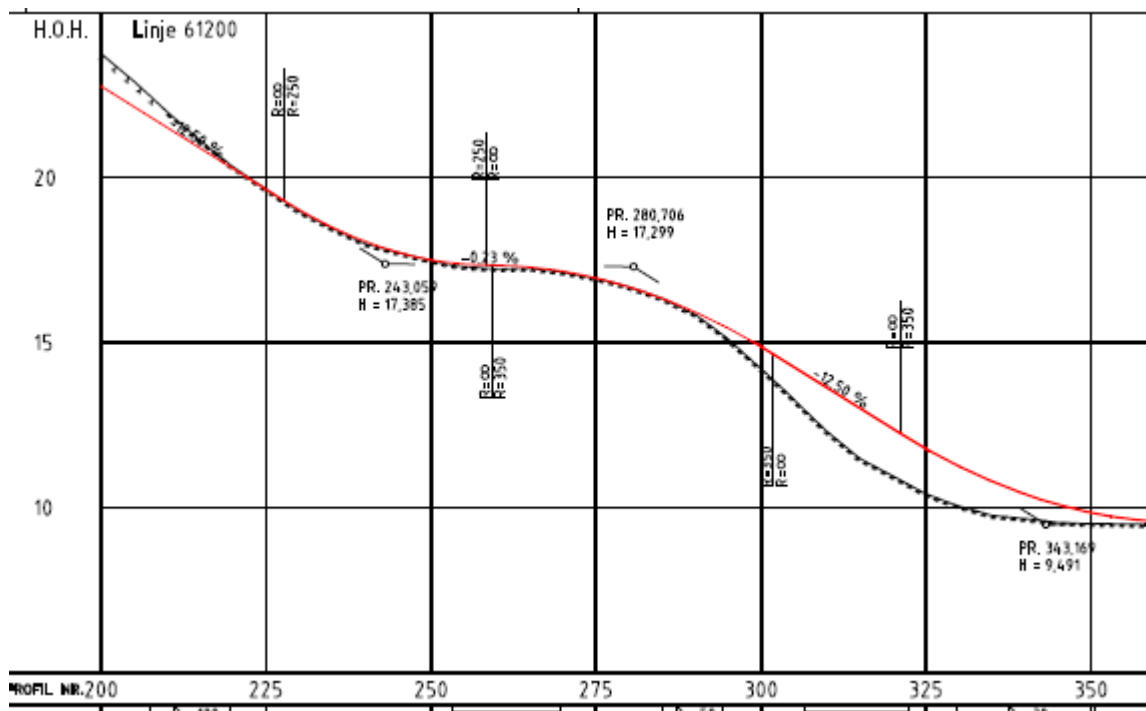
Det skal forøvrig bemerkes at administrasjonen har fått flere kommentarer fra beboere på Østerå som mener støyen fra skytebanen til tider er sjenerende selv om deres boliger ligger utenfor rød sone, men det er aldri fremmet formell klage.

### Geometrisk utforming adkomstvei.

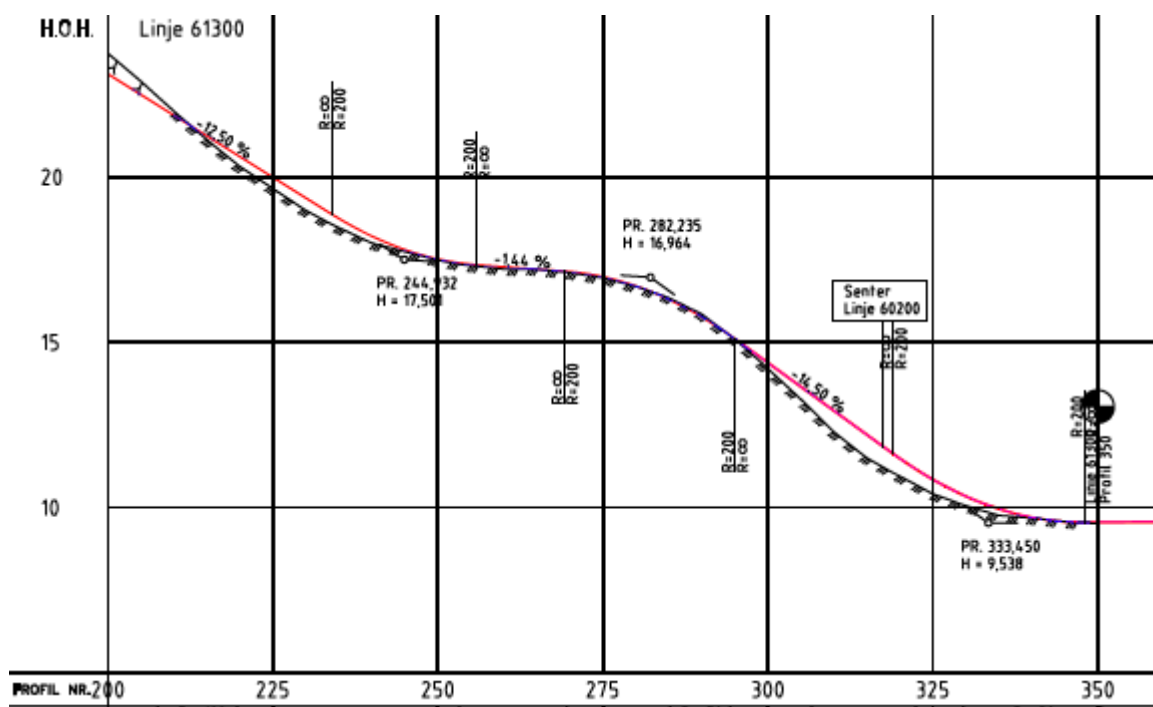
I vedtak av 11.9.2012 satt kommunestyret krav til at maks stigning på veien ikke skulle overstige 1:8, det vil si 12,5%, noe som er for bratt etter dagens veinormer. I tillegg viser det seg at profilen som var fremlagt til kommunestyrets avsluttende behandling var endret og gitt en stigning på 14,5%, noe som ikke er i samsvar med kommunestyrets krav. Se avvikene gjengitt i lengdeprofilene nedenfor.



Situasjonsskisse med pelnr. Kryss privat/kommunal vei



Profil datert 17.9.2012



Profil datert 7.6.2013 (Bilag til vedtatt plan)

Som profilene viser er stigningen økt fra 12,5% til 14,5%, dvs fra 1:8 til 1:6,9 over en strekning på 50 lm. Det betyr at nedstigningen mot kommunal vei vil bli uakseptabel bratt. Kommunestyret har ikke på noe tidspunkt gått bort fra kravet om maks stigning, og endringene i lengdeprofilen ble ikke fanget opp som en problemstilling før den avsluttende behandlingen i juni 2013.

Asplan Viak var plankonsulent i 2013, og tiltakshaver har bedt konsulentfirmaet ta kontakt med kommunen for nærmere drøfting. Dette er gjort, uten at konsulenten kunne gi noen forklaring på hvorfor stigningen var endret med avvik fra kommunestyrets krav. Dette er en saksbehandlingsfeil som får konsekvenser for sikkerhetspremissene, og er antakelig gjort for å unngå oppfylling på kommunal vei og større inngrep på eiendommen langs den private veien. Rådmannen kan vanskelig se at kommunen kan lastes for ikke å ha oppdaget at profilene fremlagt i siste runde var blitt endret av forslagstiller uten at dette var forhåndsgodkjent av kommunen.

### **Tidligere vedtak**

**Vedtak 8.9.2009** Planutvalget finner ikke at detaljplanen for Østerådalen kan omfatte fritidsboliger/utleiehytter sydøst i området, men ser positivt på at det kan utvikles næring der det er vist rød avmerkning på skisse. Det må framskaffes støyrapport med tanke på skytestøy fra Østerådalen både for bolig- og hytteområde.

Saksprotokoll i Planutvalg - 30.08.2011

### **Vedtak 30.8.2011**

1. Trace for skiløype må innarbeides i planforslaget før planen legges til offentlig høring.
2. Arealformålet der det er inntegnet hensynssone langs bekk endres fra utbyggingsformål til grønt formål før planen legges til høring.
3. Eventuelle endringer som skyldes registrering av automatisk fredete kulturminner tas inn i planen etter høringen.
4. Planen legges ut til offentlig ettersyn når endringene i punkt 1 og 2 ovenfor er Innarbeidet

### **Vedtak i Kommunestyret - 11.09.2012**

Før reguleringsplanen egengodkjennes må følgende punkter være gjennomført/rettet opp: Innsigelse fra fylkesmannen knyttet til B4 imøtekommes. Hensynssone langs Dalebekken reguleres til grønt formål.

1. Innsigelse fra fylkesmannen knyttet til B4 imøtekommes. Hensynssone langs Dalebekken reguleres til grønt formål.
2. Innsigelse fra fylkesmannen angående inntegning av lekeplass imøtekommes.
3. Det må utarbeides rapport for skredfare/steinsprang i dalsiden øst i planområdet, og det må beskrives hvilke tiltak som eventuelt må gjennomføres. Disse tas inn i rekkefølgebestemmelsene.
4. Inntegninger av bygninger på tomtene fjernes. Byggegrensene beholdes.
5. Området B1 detaljreguleres.
6. Tennisbane fjernes fra området f\_F2.
7. Det må utarbeides lengde- og tverrprofiler for atkomstveg. Stigningsforhold skal ikke overstige 1:8.
8. Den delen av f\_F2 som ligger på gnr 2 bnr 40 reguleres til "skogbruk 5112". Hensynssonen langs Dalebekken beholdes.
9. Gammel adkomstveg til N fra syd reguleres inn som tursti.
10. Friområdene f\_F1 - f\_F4 reguleres til privat friområde.
11. De tre sydligste tomtene gnr 2 bnr 133, 142 og 166 tas ut av planen. Atkomstveg ned til krysset Fagermyrveien/Sandveien beholdes



## **Vedtak i kommunestyret – 18.6.2013**

Planen godkjennes

### ***Gjeldende regelverk på området***

Plan og bygningsloven

Forvaltningsloven

### ***Overordnede plandokumenter/retningslinjer***

Kommuneplanens arealdel 2017 -29

### ***Folkehelse***

Planbehovet er utløst av forhold som kan ha betydning for folkehelse og sikkerhet.

## **Konklusjon**

I denne plansaken ble ikke viktige fakta om støy lagt frem for vurdering til planmyndighetene, og politiske krav om stigning på adkomstveien ble endret av forslagstiller rett før avsluttende behandling. Dette er saksbehandlingsfeil som det er vanskelig å se kommunen kan lastes for, og er uavhengig av ansvar forhold som må sjekkes nærmere ut faglig og politisk gjennom en fornyet planprosess.

Tvedestrand, 14.02.2019

Rådmannen

---

Vedlegg:

Vedlegg

- 1 10209458-SkytebaneØsterå-Støyvurderinger-Kommentarer
- 2 EDOCS-#1580312-v1-  
Vedrørende\_støyvurderinger\_i\_reguleringsplan\_for\_del\_av\_Østeraa
- 3 Reguleringsplan Østerå, tilfredstiller ikke stigningskrav
- 4 Reguleringsplan for del av Østerå - støyvurderinger
- 6 Støyrapport 905700-0-R01 orginal
- 7 St\_\_yrapport-for-\_\_ster\_\_-fra-Multiconsult (1)

Vedlegg som ikke sendes ut