

Planbeskrivelse

Forslag til endret detaljreguleringsplan for
Dalhei vest boligområde
Tvedestrand kommune
Planid 105_1

Planbeskrivelse

Forslag til endret detaljreguleringsplan for Dalhei vest boligområde, Tvedestrand kommune

Dato
08.04.2022

Prosjektnummer
201310

Gradering
Åpen

Oppdragsgiver
Gjeving Vest AS

Oppdragsgivers representant
Jan Marcussen

Forslag til endret reguleringsplan legger opp til en god utnyttelse av de arealene som tas i bruk til utbyggingsformål basert på de premissene terrenget legger. Forslåtte endringer legger til rette for at utbyggingen kan gjennomføres med mindre virkninger for landskapsbildet enn gjeldende plan. Planforslaget ivaretar allmennhetens interesser.

2	06.07.2022	Revidert iht. PS 22/51, datert 21.06.22	Erling I. Aas	Ellen M. L. Sines
1	02.06.2022	Revidering av plankart iht. befarings	Ellen M. L. Sines	Jan Marcussen
0	08.04.2022	Utarbeidelse av planbeskrivelse	Erling I. Aas	Ellen M. L. Sines
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av

Stærk & Co as, Havnegt. 1, 4836 Arendal Tlf 37 00 57 50 www.staerk.no Org.nr.921 026 455 MVA

Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn og hensikten med planen	4
2.	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	4
3.	Planstatus og rammebetingelser	5
4.	Planprosess	6
4.1	Oppstartsmøte	6
4.2	Varsel om oppstart av planarbeid	6
4.3	Medvirkning	6
4.4	Innkomne merknader til kunngjøringen	6
5.	Beskrivelse av planforslaget og virkninger/konsekvenser av dette	6
5.1	Generelt	6
5.2	Planavgrensning	6
5.3	Arealbruk	7
5.4	Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen	8
5.4.1	Bebyggelse og anlegg	8
5.4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	10
5.4.3	Grønnstruktur	11
5.4.4	Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	11
5.4.5	Hensynssoner	11
5.4.6	Rekkefølgebestemmelser	11
6.	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	12
6.1	Utvidelse av planområdet	12
6.2	Endringer i planforslaget	14
6.3	Nærmiljø og friluftsliv, hensynet til barn og unge, folkehelse og universell utforming	16
6.3.1	Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse	16
6.3.2	Barn og unges interesser	16
6.3.3	Universell utforming	17
6.4	Landskap og landskapsbilde, stedets karakter	17
6.5	Kulturminner og kulturmiljø	17
6.6	Naturmiljø – biologisk mangfold	17
6.6.1	Forholdene til kravene i kap II i naturmangfoldloven	18
6.7	Naturressurser	18
6.7.1	Skogbruk	18
6.7.2	Geologiske ressurser	19
6.8	Radon	19
6.9	Transport og trafikkavvikling, skolevei	19
6.10	Forurensning, avrenning, flom, vassdragstiltak, og forholdet til vannressursloven og vannressursforskriften	19
6.11	Teknisk infrastruktur	20
6.12	Grunnforhold	20
6.13	Risiko- og sårbarhet	20
7.	Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen	21
8.	Oppsummering – forslagsstillers vurdering	21
9.	Vedlegg	21

1. Bakgrunn og hensikten med planen

Gjeving Vest AS ønsker å gjøre tilpasninger av planforslaget til endrede forutsetninger og å justere plassering av veier og tomter. Etter at Gjeving skole ble nedlagt i 2012 er det ikke lenger grunnlag for å bygge ny adkomstvei fra fylkesveien og opp til skolen for å beholde dagens vei som gang- og sykkelvei. Forslagstiller har vært og er i dialog med fylkeskommunen om løsning for busstopp og utforming av kryss mellom Dalheiveien og Fylkesveien, samt opparbeidelse av tomt for motorsamling. Dette påvirker område for boliger og kombinert bebyggelse – lager, garasje og renovasjon hvor veien fjernes. Planområdet er utvidet ved at byggeområdet for boliger utvides med ca. 5 daa, samt at det medtas et område for garasje/lager på et areal (ca. 4 daa) der adkomstveien er lagt om inn i det nye byggeområdet i forhold til gjeldende plan og det er tatt med et areal til motorsamling, ca. 1 daa.

Det er rådgivende ingeniørfirma Stærk & Co as som fremmer planforslaget på vegne av Gjeving Vest AS.

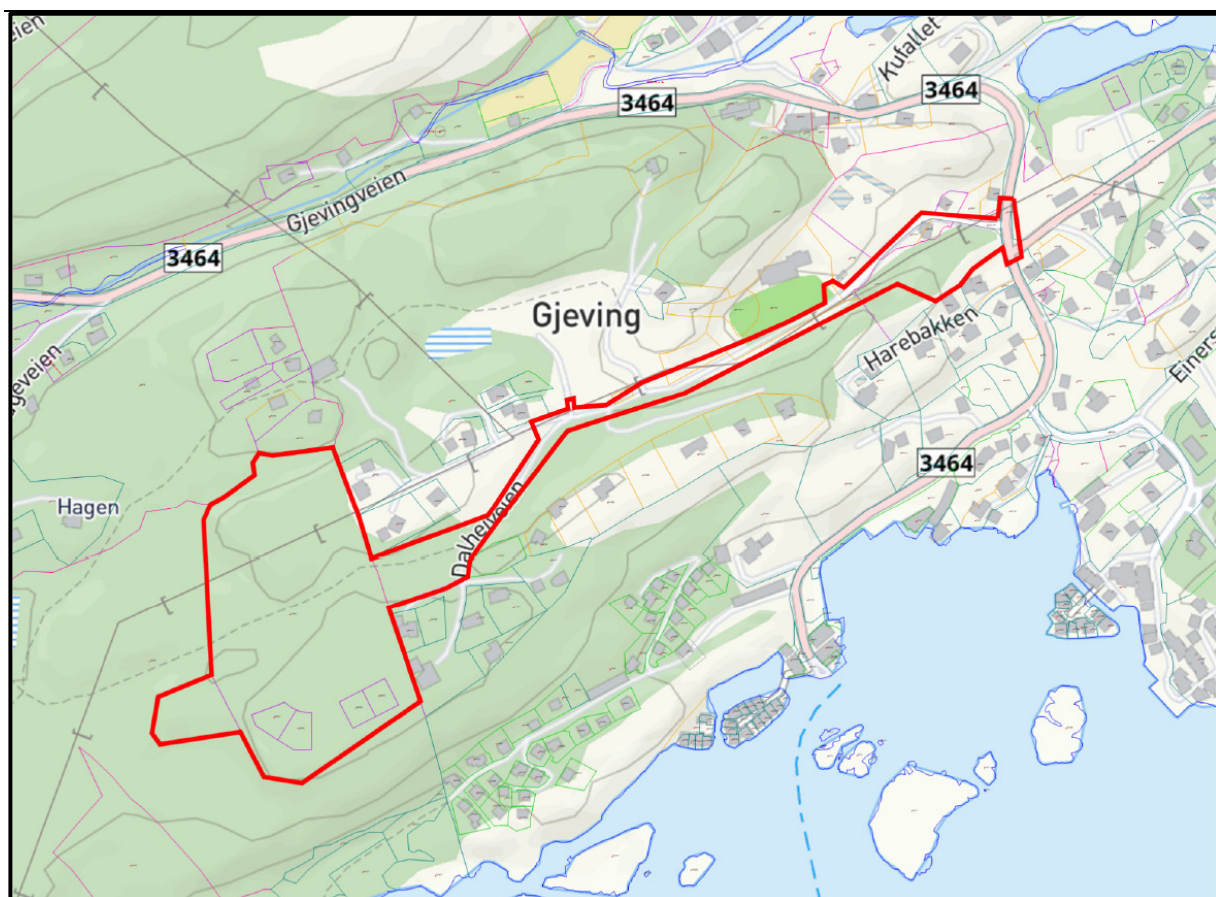
2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Ingen av de nye tiltakene som gjeldende plan hjemler er bygd. Det er adkomst til området langs eksisterende kommunal og privat vei til Dalhei. Det er turvei til Langhei gjennom planområdet. Det går høyspent gjennom området. Denne skal legges i bakken. Det er tilfredsstillende tilkoblingsmuligheter til vann og avløp.

Planområdet berører hele eller deler av eiendommene vist i Tabell 1.

Gnr.	Bnr.	Eier/fester
84	666	Gjeving Vest AS
84	38	Jo Helge Myrvoll
84	150	Tvedestrand kommune
84	176	John Størdal Jacobsen
84	78	Odd Marcussen
84	143 og 144	Else Marie Andersen
84	91	Sara E. Johnsen og Pål Sletaune
84	95	Kjell Aanonsen
84	189	Tine Oppegaard
84	175	Tvedestrand kommune
84	679	Svein Olaf Hoel
601	102	Agder fylkeskommune
610	1147	Tvedestrand kommune

Tabell 1. Oversikt over gnr./bnr. som helt eller delvis berøres av tiltaket.



Figur 1. Oversiktskart over planområdet (rød strek).

For ytterligere beskrivelser av eksisterende forhold i planområdet vises det til vedlagte planomtale til gjeldende reguleringsplan, vedlegg 1, og kapittel 6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.

3. Planstatus og rammebetingelser

Området er utlagt til boligbebyggelse i kommuneplanen og inngår i gjeldende reguleringsplan for Dalhei Vest, PlanId 105, unntatt ca. 5 daa LNF-område som er medtatt til boligbygging.

Planen overlapper deler av reguleringsplan for Dalheia PlanId 025_1, og grenser inntil Dalheiveien PlanId 160 og reguleringsplan for Gjevingveien PlanId 68.

Det pågår ikke andre reguleringsarbeider i tilstøtende områder, men det vil bli satt i gang arbeid med regulering av nytt bolig- og næringsområde vest – sørvest for planområdet. Der vil bedriftene Gjeving Marina v/ Jo Helge Myrvold og Gjeving Trevarefabrikk v/ Jan Marcussen gjennom deres felles firma Gjeving Vest AS søke å videreutvikle og styrke grunnlaget for sine virksomheter med bl.a. utleie og overnatting. Dette har Gjeving Marina drevet med i over 40 år. I mulig fremtidig område for næring planlegges det små fjellhyllhytter for utleie etter samme konsept som tretopphytter og/eller Juvet landskapshotell. Disse vil ikke bli liggende slik at det oppstår interessekonflikter med planlagt boligbebyggelse i planforslaget her, eller i det kommende reguleringsområdet, jf. innspill til rullering av kommuneplanen. Planen vil få felles plangrense med, og adkomst gjennom, planområdet her. Dette tar foreliggende planforslag høyde for ved dimensjonering av adkomstvei og ved at den ender blindt i plangrensen.

Endringene i omarbeidet planforslag og bakgrunnen for disse omtales og vurderes i kap. 6.

4. Planprosess

4.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med administrasjonen i Tvedestrand kommune 23.10.2020. Referat fra oppstartsmøtet foreligger, se vedlegg 2. Det ble gitt generelle og konkrete tilbakemeldinger på planinitiativ, formålet med planarbeidet og i forhold til overordna planer.

4.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Planarbeidet ble kunngjort 08.03.2021 ved brev til berørte parter/grunneiere, offentlige instanser og grupper/organisasjoner, i tillegg til annonse i Tvedestrandsposten og kunngjøring på hjemmesidene til Stærk & Co og Tvedestrand kommune. Frist for merknader var 09.04.2021.

4.3 Medvirkning

Det ble avholdt folkemøte på Gjeving grendehus 4. november 2020. Der ble forslag til endringer i planforslaget presentert. Det møtte 27 personer. Det foreligger referat fra folkemøtet og en uttalelse fra Gjeving idrettslag, se vedlegg 3.

4.4 Innkomne merknader til kunngjøringen

Det kom inn 4 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid (vedlegg 4). Dette var Statsforvalteren, Agder fylkeskommune, Agder Energi og Gjeving Idrettslag. Det kom ingen innspill fra private/berørte naboer. Innspillene tas til orientering og forhold som tas opp vurderes i kap. 6.

5. Beskrivelse av planforslaget og virkninger/konsekvenser av dette

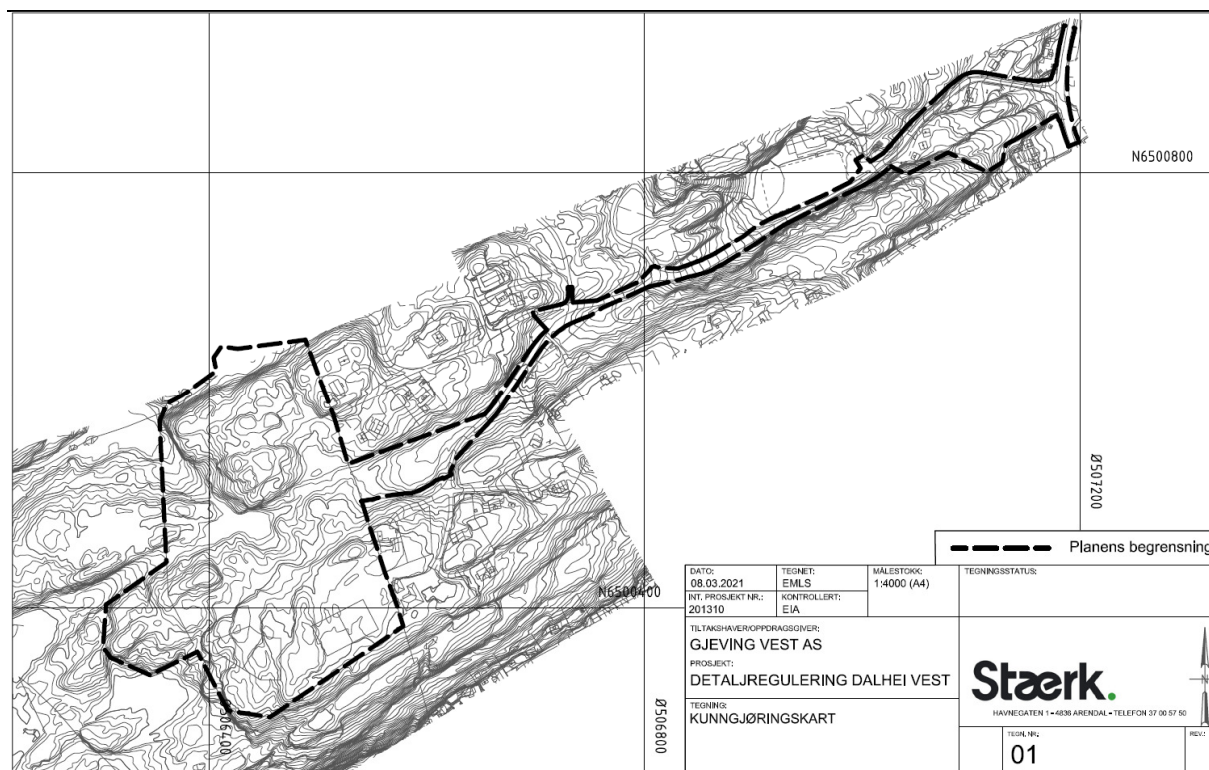
5.1 Generelt

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet som en detaljert reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3 av 2008. Arealformål er angitt iht. § 12-5. Bestemmelser er utarbeidet iht. § 12-7. Denne planbeskrivelsen er utarbeidet iht. pbl § 4-2.

Forslag til reguleringsplankart er utarbeidet ved hjelp av digitalt kartgrunnlag (vektordata) i Euref koordinatsystem med et detaljeringsnivå tilsvarende FKB-A. Focus Arealplan 2022 er benyttet. Kartet er konvertibelt med sosi-format, versjon 4.5.

5.2 Planavgrensning

Planområdet omfatter deler av eiendommene som er listet opp i tabell 1 i kap. 2 ovenfor. Planavgrensning som ble kunngjort er vist i Figur 1.



Figur 2. Planavgrensning ved kunngjøring om oppstart av reguleringsplanarbeid.

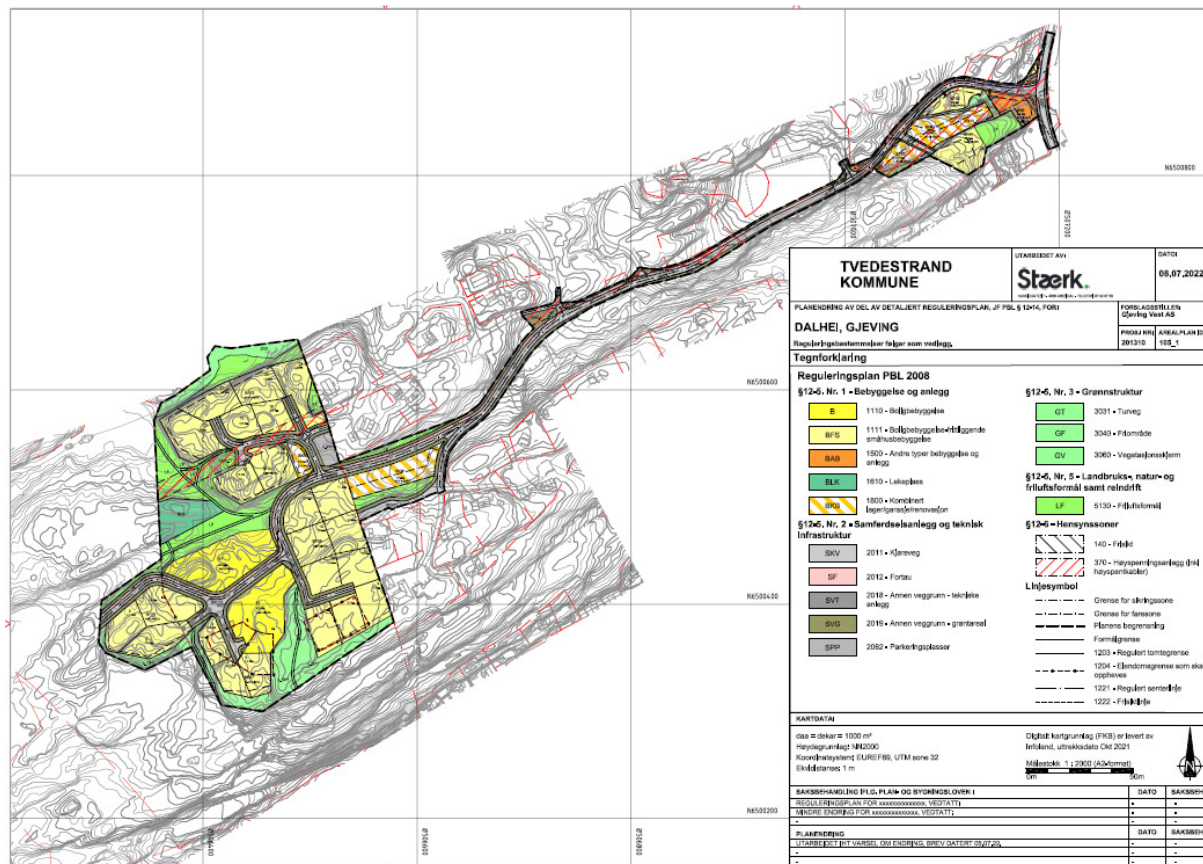
5.3 Arealbruk

Planområdet omfatter et areal på ~80,7 daa. I Tabell 2 framgår arealformålene, og en arealoversikt av de ulike formålene:

Arealformål	Feltnavn	Areal (daa)
Boligbebyggelse	BB	6,6
Boligbebyggelse - frittliggende	BFS	28,2
Andre typer bebyggelse og anlegg	BAB	0,8
Lekeplass	BLK	1,5
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	BKB	4,8
Kjørevei	SKV	9,7
Fortau	SF	2,6
Annen Veggrunn – tekniske anlegg	SVT	0,3
Annen Veggrunn - grøntareal	SVG	8,0
Parkeringsplasser	SPP	0,5
Turvei	GT	1,0
Friområde	GF	5,4
Vegetasjonsskjerm	GV	1,9
Friluftsmål	LF	9,4
SUM		80,7

Tabell 2. Arealoversikt

Forslag til reguleringsplankart framgår av Figur 2.



Figur 3. Forslag til reguleringsplankart.

5.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen

5.4.1 Bebyggelse og anlegg

Adkomsten til Dalhei flyttes tilbake til dagens veitrase. Det reguleres inn tilstrekkelig bredde til to kjørefelt fra fylkesveien og opp til Dalhei (o_SKV2 og SKV3). Det reguleres inn fortau fra fylkesveien til plangrensen i vest (o_SF2 og SF3). o_SKV2 og o_SF2 skal bygges før det gis brukstillatelse til ny bolig. Vei SKV3 skal være opparbeidet iht. rekkefølgekrav pkt. 8.05 før det gis brukstillatelse til den tiende nye boligen. SF3 skal være bygd før det gis IG til den femtiende nye boenheten med adkomst fra hovedveien inn i feltet (o_SKV2 og SKV3). Kjørvegi SKV10 litt lenger nord til dalbunnen enn i gjeldende plan. Området der gjeldende plan viser adkomstvei inn i boligområdet reguleres til garasje/lager/renovasjon (BKB1). Da det ikke lenger drives skole og bygningen er solgt til privat kjøper, tas busslomma ut og erstattes med kantstopp. I de 6 områdene for ny frittliggende småhusbebyggelse (BFS1, 3-4 og 6-8) planlegges det 24 tomter for frittliggende eneboliger og/eller tomannsboliger. Det settes av to områder for boligbebyggelse (B1 og B2) med plass til 10+8 boenheter, 1 eksisterende enebolig i BFS2 og del av en boligtomt som inngår i siktzone (BFS9).

Ved adkomsten til BFS3-4 er det avsatt offentlig parkeringsplass (o_SPP1) og område for lager, garasje og renovasjon (BKB2). Det planlegges en felles lekeplass for de minste barna sentralt i området, og sti ut til friområdet (o_GF1) på det høyeste platået fremst i området.

Nede ved fylkesveien er det avsatt et areal til allmenntilgjengelig formål, motorsamling. Mellom BFS1 og 2 er det videreført område for garasjer, men det er i tillegg åpnet for lager (BKB3 og BKB4) og lagt inn vegetasjonsbelte langs bekken og mellom BKB4 og BAB. Reguleringen til

garasje/lager er gjort fordi det er mange sommergjester og fastboende på øyene som ønsker å leie garasje til bil og/eller lagringsplass til båt under tak.

Boligbebyggelse, B

Delområdene B1 og B2 skal nyttes til oppføring av boligbebyggelse bestående av konsentrerte små eneboliger eller tomannsboliger. Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides og godkjennes av kommunen en situasjonsplan med tilhørende illustrasjoner som viser planlagt plassering av bygninger, adkomst og parkering, uteoppholdsareal og forslag til tomtegrenser, samt evt. fellesareal. Det tillattes inntil 10 og 8 boenheter i hvert av de to områdene. Til sammen 18 boenheter. Maksimal prosent bebygd areal i hvert av områdene B1 og B2 er $BYA=45\%$. Maksimalt bebygd areal pr. tomt eller boenhet er $BYA = 200 \text{ m}^2$. Dette inkluderer bolig, garasje/parkering med minimum 36m^2 og plattinger og verandaer med høyde 0,5 eller mer over terreng. Boligen kan maksimalt ha et bebygd areal, $BYA=100 \text{ m}^2$. Maksimal mønehøyde er 7,2 meter og gesimshøyde 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Hver boenhet skal ha et minste uteoppholdsareal, $MUA=100 \text{ m}^2$. Hver boenhet skal ha tilgang på minimum 1,5 biloppstillingsplass.

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS9

BFS2 og BFS9 er eksisterende bebygde boligeiendommer.

BFS1 er område for fremtidig tomt for frittliggende småhusbebyggelse – enebolig med tilhørende anlegg. Området har felles adkomst med og gjennom område for garasjer (BKB3 og BKB4). I bestemmelsene er det angitt maksimal planeringshøyde for byggetomt ved U01 og H01 på tomten (nr. 26).

I område BFS3 og 4 er hhv. 2 og 6 fremtidige tomter for frittliggende småhusbebyggelse - eneboliger med tilhørende anlegg.

Tomt 24, 25 og 27 i hhv. BFS3, BFS5 og BFS1 er utgått.

BFS6 er område for 9 fremtidige tomter til frittliggende småhusbebyggelse, hvorav tomt 7-9 er eneboliger med tilhørende anlegg, og tomt 10-15 er en- eller tomannsboliger med tilhørende anlegg. Det er stilt særskilt krav til planeringshøyde, takform, byggehøyde, fargevalg og planeringshøyde på tomt 7-9.

BFS7 er område for 3 fremtidige tomter for frittliggende småhusbebyggelse - eneboliger med tilhørende anlegg. Det er stilt særskilt krav til planeringshøyde, takform, byggehøyde, fargevalg og planeringshøyde på tomt 5 og 6.

BFS8 er område for 3 fremtidige tomter til frittliggende småhusbebyggelse - eneboliger med tilhørende anlegg.

Det er gitt bestemmelser om maksimal bygningshøyde på alle tomter. Enten som en maksimal høyde målt fra gjennomsnittlig terreng, en maksimal kotehøyde, eller en kombinasjon av disse. Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet i enebolig eller tomannsbolig er $MUA=200 \text{ m}^2$. Til leilighet/hybel er det krav om minimum $MUA=50 \text{ m}^2$. Hver boenhet skal ha tilgang på minimum 2 biloppstillingsplasser. Bebyggelse i samme rekke/gruppe (BFS-område) skal ha en felles arkitektur og fasadeutforming. Bebyggelse på tomt 5-9 skal ha jordfarger og en arkitektur som gir en visuelt diskret fremtoning, og ved opparbeidelse av utomhusarealer er det ikke tillatt med høyere forstøtningsmurer eller fyllinger i forhold til opprinnelig terreng på sørsiden av bebyggelsen enn 1,5 meter. Synlig del av forstøtningsmurer skal utføres i, eller forblendes med, naturstein.

Andre typer bebyggelse og anlegg, BAB

I område BAB1 kan det føres opp bebyggelse med allmennyttig formål. Tomta skal planeres

til ca. kote 6 (+/- 0,5 meter). Maksimalt bebygd areal, BYA=176m², hvorav parkering utgjør minimum BYA = 36 m² (2 plasser). Maksimal mønehøyde er 7.2 meter. Det er vist byggegrenser på plankartet. Denne gjelder plassering av bygning og parkering, men ikke areal til opparbeidelse av tomt, adkomst og manøvrering.

Lekeplass, BLK

Område BLK er 1500m² stort. Her skal det opparbeides trygg lekeplass for de minste barna. Lekeplassen skal inneholde areal til sandlek og sitteplasser til voksne og barn. Lekeplassen skal minimum inneholde 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet. Minst 1 lekeapparat skal være funksjonsåpent. Trafokiosker og tekniske installasjoner (f.eks. renovasjon) skal plasseres minst 20 meter fra lekeplassen.

Kombinert bebyggelse og anlegg, Lager og Garasje, BKB1-BKB4

I område BKB1 – BKB4 er det tillatt med lager, garasje og renovasjon. Maksimalt bebygd areal i BKB1 – BKB4 er hhv. BYA=1000, 150, 200 og 450m². Maksimal mønehøyde er 7,5 meter fra gjennomsnittlig terreng i BKB1, BKB3 og BKB4, og 4,5 meter i BKB2.

5.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, SKV

O_SKV1 er eksisterende offentlig kjørevei fv. 3464 og o_SKV2 er eksisterende kommunal kjørevei kv. 1147 (starten av Dalheiveien). SKV3 er eksisterende privat vei til Dalhei.

o_SKV2 og SKV3 er vist med bredder 4,75 – 5,25 meter inklusive skuldre og ytterligere utvidelse i koblingen til fylkesveien. Krysset og lengdeprofilen i bakken opp til første sving skal utbedres for i større grad å tilfredsstille veinormer og håndbøkene for vei og gateutforming.

SKV4-SKV9 og del av SKV13 er eksisterende private veier og avkjøringer.

SKV5 er adkomst til område BKB3 og 4, samt tomt 26 i BFS1. Avkjøringen ligger på samme sted som i dag, men den er utvidet.

SKV10 – SKV12 og deler av SKV13, er nye private veier til de planlagte boligtomtene. Starten av SKV13 er eksisterende vei til 84/409 og 412. Vei SKV10 og 12 er også vei til fremtidig område for næring (utleiehytter/overnatting) og boliger sørvest for planområdet. Derfor er disse veiene vist med bredde hhv. 5 og 4,5 meter inklusive skuldre og SKV12 endt blindt mot plangrensen.

SKV3-SKV13 (juridiske linjer på plankartet) har bredder som gjenspeiler forventet trafikkmengde og hensyntar forholdet til at myke og harde trafikanter skal ferdes på samme arealer. For nærmere begrunnelse og avvik fra kommunens veinorm, se kap. 6

Fortau, SF

Det er vist eksisterende fortau øst og vest for fylkesvei 3464 (o_SF1). Fortau o_SF1 vest for fylkesveien fungerer og som kantstopp for buss. Planlagt busslomme med fortau sør for krysset med Dalheiveien i gjeldende reguleringsplan er tatt ut av planforslaget. Det er planlagt fortau o_SF2 fra o_SF1 og opp til den gamle skolen, og videre helt til plangrensen i vest (SF3). o_SF2 har bredde 2 meter og SF3 har bredde 2,5 meter inklusive skulder. SF3 skal bygges dersom det etableres mer enn 50 boenheter langs hovedveien til Dalhei.

Annen Veigrunn – tekniske anlegg, SVT

Det er vist annen veigrunn tekniske anlegg (o_SVT) langs fylkesvei.

Annen Veggrunn – grøntareal, SVG

Langs øvrige veier er det vist offentlig og privat annen veigrunn grøntareal, o_SVG og SVG.

Parkeringsplasser, SPP

O_SPP1 er offentlige parkeringsplasser.

5.4.3 Grønnstruktur

Turvei (GT)

GT er eksisterende turveier. Bestemmelsene åpner for at disse kan tilrettelegges, opparbeides og merkes i tråd med formålet. Turvei er og adkomst til lekeområde.

Friområde (GF)

I friområde (o_GF1) er det ikke tillatt å sprengre eller å gjøre inngrep i terrenget. Etter godkjenning fra kommunen kan det gis tillatelse til tiltak som gagnar bruken av området til friluftsliv og rekreasjon og som utsiktspunkt, f.eks. sette opp benker, bord, kikkert o.l.

Vegetasjonsskjerm (GV)

GV1 og GV2 er område for vegetasjonsskjerm rundt bekker og mellom BKB4 og BAB. Det er ikke tillat med tiltak uten etter samtykke fra ansvarlig myndighet.

5.4.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

Friluftsmål

I område for friluftsmål (LF) kan det etter søknad tillates opparbeidelse og merking av tiltak som gagnar bruken av området til friluftsliv og rekreasjon, f.eks. sti, løype, benker, bord, ol.

5.4.5 Hensynssoner

Siktsone, H140

H140_1 er siktsone til fylkesvei 3464.

Høyspenningsanlegg, H370

H370_1 er hensynssone, fareområde, høyspenningsanlegg.

5.4.6 Rekkefølgebestemmelser

Det er medtatt rekkefølgebestemmelser som sier at:

- Lekeplass BLK skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse til første bolig i område B1, B2, eller BFS3 – BFS8.
- Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.
- Parkeringsplass o_SPP1 med tilhørende del av SKV11 skal anlegges samtidig med bygging av kjørevei SKV10.
- o_SKV2 og o_SF2 med tilhørende VA-anlegg skal være opparbeidet som vist på plankartet, eller med møtelommer (se pkt. 8.07), før det kan gis brukstillatelse til første nye bolig i planområdene Dalhei Vest (PlanId 105_1) eller Dalheiveien (PlanId 160).

- SKV3 skal være opparbeidet som vist på plankartet, eller med tilstrekkelig antall møteplasser (se pkt. 8.07), før det kan gis brukstillatelse til den tiende (10.) nye boligen i planområdet (PlanId 105_1).
- Før det gis IG til den 50. boenheten som er tilknyttet Dalheiveien skal SF3 være bygd.
- Turveier (GT) skal merkes før det gis igangsettingstillatelser til bygging av boliger i planområdet, unntatt tomt 26 i BSF1.

6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Kapitlet tar for seg virkninger/konsekvenser av planforslaget slik det er beskrevet tidligere i planbeskrivelsen, særlig kap. 5.

6.1 Utvidelse av planområdet

Gjeldende reguleringsplan er avgrenset rundt arealer som naturlig henger sammen og er utlagt til byggeområde for boliger i kommuneplanen. I endret planforslag utvides planområdet med ca. 5 daa i vest. Dette arealet er i kommuneplanen avsatt til LNF-formål, men henger også naturlig sammen med byggeområdet for boliger i gjeldende reguleringsplan. Det planlegges frittliggende småhusbebyggelse på utvidelsesarealet.

I referat fra forhåndskonferansen står det at «Dersom det planlegges tiltak utenfor nåværende plan i LNF må dette konsekvensutredes i planprosessen.

Nye områder til bolig- og fritidsområder som ikke samsvarer med overordnet plan er oppfangingskriteriet nr. 25 i Vedlegg I i forskrift om konsekvensutredninger. I regjeringen sin veiledning til forskriften er det i punkt 8.1.3 til Nr. 25: Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan avklart bl.a. hvor stor en utvidelse må være for at den skal komme inn under bestemmelsen. Her følger et utdrag av hva departementet skriver:

«Bestemmelsen presiserer ikke hva, eller hvor stort, et «område» er, og det er stilt spørsmål ved hvor grensen går for når KU-kravet inntreffer i ulike tilfeller.

Med bakgrunn i tidligere bestemmelser, hva som ble sagt ved lovendringene i 2017 (Prop. 110 L (2016-2017)), og sagt i høringsnotatet ved revisjonen av forskriften i 2017, legges det til grunn at i bestemmelsen er det ment nye områder for bolig- og fritidsboliger av en viss størrelse. Departementet legger derfor til grunn at bestemmelsen i vedlegg I nr. 25 omfatter områder på 15 dekar eller mer, det vil si samme størrelseskriteriet som i 2014-forskriften (§ 2 bokstav b). Bestemmelsen gjelder både ved områderegulering og detaljregulering av slike områder. Det understrekes at bestemmelsen kun gjelder regulering som ikke er i samsvar med overordnet plan.

.....

Ved utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsboligområder, må utvidelsen i seg selv være på 15 dekar eller mer, og omfatte et område som tidligere ikke er avsatt til utbyggingsformål for at regulering kommer inn under bestemmelsen.»

På bakgrunn av dette mener vi at reguleringsplanen ikke automatisk utløser KU-plikt etter §6, vedlegg I eller §8, planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige

virksomheter for miljø eller samfunn, jf. vedlegg II, pkt. 13, utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger.

Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, følger av forskriftens § 10.

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. 10, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

Planlagt utvidelse vurderes ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn i forhold til utlønnskriteriene i forskriftens § 10 2. ledd «egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter», bokstav a – d. Den aktive delen av planområdet er ikke stor, utvidelsesområdet er lite og det påvirker i liten grad utformingen av planen, jf. bokstav a. Bruken av naturressurser er minimal, utvidet arealbeslag er lite og det berører ikke jord, mineral-, vann- eller biologiske ressurser jf. bokstav b. Utvidelsen har minimalt å si for avfallsproduksjon og utslipp jf. bokstav c., samt risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer jf. bokstav d.

Utvidelsesområdets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. 3. ledd kommer ikke i konflikt med verneområder etter naturmangfoldloven, det er ikke registrert utvalgte naturtyper, prioriterte arter, vernede vassdrag, objekter, områder og kulturmiljø eller fredet etter kulturminneloven jf. bokstav a. Det er ingen registreringer av truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, eller nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser jf. bokstav b. Store områder i kommunen er kartlagte friluftsområder som er angitt som svært viktige friluftsområder. Planområdet og utvidelsesområdet her er ikke noe unntak. Dette området er en av innfallsportene til Langheiområdet som ligger lengre vest. Det er stier i området, men disse ligger i forsenkningene i planområdet og er ivarettatt med eget reguleringsformål, turvei. Det er ingen stier eller viktige områder for allmenheten i utvidelsesområdet, men et område innenfor gjeldende plan som er avsatt til friluftsmål, og som er sikret god adkomst. Planlagt utvidelse kommer derfor ikke konflikt med statlige planretningslinjer, statlige eller regionale planbestemmelser eller rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer jf. bokstav c. Utvidelsesområdet innebærer ingen større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål av stor betydning for landbruksvirksomhet jf. bokstav d eller medfører økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarter er overskredet jf. bokstav e. Planen medfører ingen konsekvenser for befolkningens helse ut over fastsatte grenseverdier (eks. vann- luftforurensning) (jf. bokstav f), vesentlig forurensning eller klimagassutslipp (jf. bokstav g) eller risiko for alvorlige ulykker som følge av naturfarer som ras, skred eller flom (bokstav h).

Det er ikke avdekket virkninger eller egenskaper ved slike som er aktuelt å vurdere jf. §10 4. ledd. Ut fra en samlet vurdering kan en ikke se at utvidelsen av planområdet, eller justeringene som er gjort på plankartet og i bestemmelsen, får vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Flytting av adkomstvei SKV10, og regulering av BKB1 der veien opprinnelig låg, er et ledd i detaljeringen av formålet bygeområde bolig i kommuneplanen. Det samme gjelder innlemmelsen av arealet til allmenntilgjengelig bygg/ publikumsbygg (motorsamling) nede ved fylkesveien. Dette området er også avsatt til boligbygging i kommuneplanen. Med bakgrunn i samme begrunnelse som for utvidelsen i vest, utløser ikke disse endringene plikt eller behov for konsekvensutredning.

Planområdet deler eksisterende reguleringsplan for boliger i Dalhei, PlanId 25_1 i to. I kommuneplanen er området avsatt til boligbygging. I gjeldende reguleringsplaner er arealet

avsatt til veiformål (planId 105_1) og friområde – park, turvei, lekeareal (PlanId 25_1). Det er ikke opparbeidet noe tiltak i området annet enn at det går en traktorvei og sti gjennom området. Det drives skogbruk i området. Viktigste funksjon er adkomst til bakenforliggende naturområder. I revidert planforslag er veien flyttet til laveste punkt i den øst-vestgående dalen. Dette er gunstig for føring av kloakkledninger og for ferdsel. Et slakt areal på sørsiden av veien er foreslått regulert til lager, garasje og renovasjon. Dette er i tråd med utdypningen av boligformålet i kommuneplanen, samtidig som adkomstmulighetene til fots ivaretas.

Ut ifra vurderingene ovenfor legger vi til grunn at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning, eller at endret planforslag har noen vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Vurderinger og konsekvenser av endret og utvidet planforslag omtales nedenfor, sammen med øvrige relevante temaer. Avbøtende tiltak beskrives der det er aktuelt.

6.2 Endringer i planforslaget

Den største endringen i planforutsetningene er at skolen er nedlagt og solgt til privat eie. Grendelaget disponerer øvrig bygningsmasse. Med dette forsvant grunnlaget for å bygge ny offentlig vei frem til skolen bort, egen busslomme til skolebarna og å beholde dagens vei som gang og sykkelvei. Som følge av denne endringen blir veien liggende i dagens trase og utvidet, eller det blir bygd møtelommer og det skal bygges fortau langs veien. Rækkefølgekravet til utbedring av adkomst og bygging av fortau er videreført. Dette må også endres i gjeldende reguleringsplan med PlanId 160. Regulert busstopp i gjeldende plan fjernes grunnet bortfall av skolen og nytt kjøremønster for bussen. Den kjører nå først til Risøya og så til Nybrygga. Dette kjøremønsteret klarer ikke bussen fra opprinnelig planlagt busslomme. Busslomma blir erstattet med kantstopp til fortauet før avkjøringen til Dalhei, langs fylkesveien. Dette er vanlig i området, og fylkeskommunen har uttalt at de kan akseptere en slik løsning.

Adkomstveien opp til Dalhei er tilpasset kommunens veinorm og det er planlagt fortau. Det er noen avvik som omtales senere i kapittelet.

De største endringene ved planlagt boligbygging er at plasseringen av tomter og veier blir tilpasset terrenget i større grad og at det legger til rette for flere boenheter i området. Gjeldende planforslag la opp til stor grad av flatsprenging av tomter til samme nivå og oppfylling av terrenget innenfor de ulike byggeområdene og et veisystem som dels gikk på tvers av markerte terrengformasjoner, mer enn å følge dem. I revidert planforslag følger veiene forsenkninger i terrenget, med unntak av SKV12 som ble vedtatt lagt om som erstatning for et tidligere foreslått veialternativ til plangrensen i vest. Tomtene er i større grad plassert på platå der det er naturlige tomter å bygge på.

Antall tomter for frittliggende småhusbebyggelse er redusert med to tomter, men det er åpnet for at 7 av disse kan bebygges med tomannsboliger. I tillegg er det satt av to områder til boligbebyggelse (B1 og B2) der det planlegges små eneboliger i en konsentrert struktur, inntil 10+8 enheter. Plan hjemler dermed nesten en dobling av antall boenheter. I B1 og B2 er det ønskelig å etablere et boligtilbud til unge mennesker i etablererfasen. Det er ikke vist regulerte tomtegrenser i disse områdene. Eierform og evt. grenser, skal avklares og vises på situasjonsplan og godkjennes av kommunen før utbygging tar til.

Gjeldende reguleringsplan fastsatte planeringshøyder på alle tomter i området. Område B4-B7 var foreslått planert til tilnærmet samme høyde. I B7 var det lagt opp til en fyllingshøyde på tomtene på 13-14 meter. Nå er disse tomtene trukket inn slik at naturlige platå å bygge på ligger i tomtene. I foreliggende planforslag er det satt kotehøyder på planert tomt og maksimal bygningshøyde der dette er viktig å styre av hensyn til virkninger på landskapsbildet

sett fra sjøen/sør, og fra fylkesveien. Dette gjelder tomt 5-9 og 26. På øvrige tomter er det ikke satt planeringshøyder da vi mener dette i større grad fører til at man tilpasser seg terrenget på tomta, og at det da blir mer naturlig terreng igjen på tomta. Det er regulert høyde på senterlinje vei som da vil være styrende for planeringshøyden på tomtene uten fastsatt planeringshøyde. Utnyttelsesgraden i området er redusert og endret fra BYA=30% til BYA=286m². Generelt er det ryddet opp i uklare bestemmelser om byggehøyde, og vi mener foreliggende planforslag også innebærer en vesentlig reduksjon i tillatt byggehøyde. Reduksjon i planeringshøyde og bygningshøyde på tomt 5-9 kompenserer for endringen av plasseringen av disse tomtene. Kravet til lik arkitektur på tomtene i delfeltene er videreført. Friområde ved det lokale utsiktspunktet er opprettholdt og det er regulert trase for sti (GT) fra vei SKV10. Resterende regulert friområde er nå foreslått regulert til friluftsmål, LF. Noe av den bakre delen av høydedraget bak utsiktspunktet/grøntområdet er lagt til byggeområde B2. Det vil ikke være mulig å bygge ned dette området pga. byggegrense. Den smale fjellformasjonen har betydning som lokalt landskapselement og vil skjerme for innsyn mellom byggeområde B2 og BFS6.

Det er lagt opp til at alle har parkering på tomta i BFS-områdene. I B-områdene ligger det til rette for at man kan lage bilfrie tun med felles garasjeanlegg på siden. Det samme gjelder også til en viss grad i område BFS3 og 4, der man kan velge å ha garasje og parkering i BKB2, men det er ikke medtatt bestemmelser for å binde opp denne løsningen. Vi mener statsforvalterens oppfordring til å ha slike løsninger kan passe nært byer, sentra og tettsteder med godt kollektivtilbud, men ikke så langt fra slike som Dalhei ligger, og hvor det ikke er mer enn 1 buss som går morgen og kveld.

O_SPP1 er avsatt til parkering for allmennheten. Dette er en av innfallsportene til Langheiområdet med mange eksisterende og planlagte tur- og sykkelstier, og store naturområder.

Som nevnt flyttes starten av vei1, nå SKV10, noe lenger nord fra dagens vei frem til byggeområde. Det frigjorte arealet reguleres til lager, garasje og renovasjon. I området, og som et ledd i tiden vi lever, er det blitt stor etterspørsel etter garasjer/lagerplass innendørs, og mange er blitt bevisst på at de ikke ønsker at båter, campingvogner, bobiler, hengere osv. blir stående ute på tomtene under presenninger og alle mulige slags overbygninger. Dette representerer både visuell- og lydforurensing. Forslagstiller ønsker derfor å regulere flere slike områder (BKB1-BKB4) for å kunne tilby innendørs lagring både for beboere i området og hytteeiere. Hytteeiere velger å oppbevare bilen der når de er i området og båten og annet når de ikke er her. Det er åpnet for at disse områdene og kan inneholde anlegg for renovasjon/avfallsinnsamling.

Uavhengig av dette reguleringsarbeidet er det nylig søkt dispensasjon og tillatelse til bygging av et allmenntilgjengelig bygg til motorsamling lengst øst i planområdet og å bygge om krysset mellom Dalheiveien og fylkesveien. Fylkeskommunen har i skrivende stund muntlig akseptert plassering av bygning, og omarbeidelse av krysset mellom Fylkesveien og Dalheiveien. Det er Stærk & Co AS som har tegnet krysset og illustrasjonene av tomta til motorsamling som har vært sendt berørte parter til uttale. Løsningene er lagt inn i planforslaget her.

Utbedringen av krysset vil ha klare fordeler for trafikkavviklingen ved bedre plass, riktigere geometri inn mot fylkesveien der det er fall bort fra denne, og bedre stigningsforhold. Følgen av dette er at VA-ledninger i området må legges dypere i bakken. Disse tiltakene vil bli iverksatt i nær fremtid, men er i tillegg sikret med videreføring av rekkefølgekrav til utbedring av veien slik som i gjeldende plan. Adkomster til tilstøtende eiendommer opprettholdes.

Eksisterende bolig Be1 nå BFS2

- Tomta er foreslått utvidet i gjeldende plan. I planforslaget er den redusert til gjeldende eiendomsgrenser.

Planlagt bolig B8 nå BFS1

- Tomten er videreført i nytt planforslag, byggegrensen er utvidet noe, men trukket lenger tilbake. Dette fordi den inkluderer adkomstareal, og ikke bare plasseringen av selve bygget som i gjeldende plan. Det er angitt planeringshøyder for terreng ved inngangsparti (H01) og underetasje (U1) i bestemmelsene med tanke på god terrengtilpasning av bygg med to etasjer og uteoppholdsareal.

Område for garasjer BG1 og BG2 nå BKB3 og BKB4

- Området er blitt større etter at planlagt vei er tatt ut, og delt i to av planlagt vei (SKV5) til boligene i BFS1. Hensikten med arealbruken er videreført og utvidet med begrepet lager, da mange bygger eller leier seg en garasje/et lager for å oppbevare gjenstander under tak.

Byggeområde BFS9

- Arealet er eksisterende boligtomt hvor det skal være fri sikt mellom Fylkesveien og Dalheiveien.

6.3 Nærmiljø og friluftsliv, hensynet til barn og unge, folkehelse og universell utforming

Temaet nærmiljø og friluftsliv skal belyse tiltakets virkninger for beboerne og brukere av det berørte området. Nærmiljø defineres som menneskers daglige livsmiljø, mens friluftsliv defineres som opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse.

6.3.1 Nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse

Situasjonsbeskrivelse

En av stiene/innfallsportene til Langhei går gjennom området. Øvrige arealer har områder med lokal verdi for friluftsliv, og ligger nært angitt viktig friluftsområde (rekreasjonsområder) i vest – mot Langhei. Dette er positivt i forhold til folkehelse.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Planforslaget opprettholder god adkomst til Langhei-/friluftsområder ved regulering av turveier og allment tilgjengelig parkeringsplass. Det lokale utsiktspunktet sør for B2, og arealer mot plangrensen i sør, er sikret med reguleringsformål offentlig friområde (o_GF1), og turvei (GT) fra planlagte kjøreveier. Innenfor friområdet er det et stort sentralt platå og flere lokale, naturlige små oppholdssteder i fremkant. Disse er helt eller delvis skjermet fra innsyn til hverandre av terrengformasjoner og vegetasjon.

6.3.2 Barn og unges interesser

Situasjonsbeskrivelse

Barn og unge har ingen etablerte interesser i området ut over det lokale utsiktspunktet og stien mot Langhei. I gjeldende plan var det avsatt lekeplasser som statsforvalteren mente hadde en dårlig lokalisering. Statsforvalteren oppfordret derfor til å finne ny lokalisering av lekeplass med grense mot grøntområder/natur. Barn i området i dag bruker mer sentralt beliggende steder på Gjeving til opphold og lek. Her er det et variert tilbud til lek og aktiviteter, med bl.a. balløkke og hoppbakke ved den gamle skolen.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Lekeplassen er nå flyttet til lokalitet som grenser mot naturområder, der det er eksisterende stier i marka og store planer om fremtidige tilretteleggingstiltak i form av flere nye stier for gående og syklende. Området ligger sentralt i forhold til plasseringen av tomtene og det er

sikret adkomst via stier der det ligger til rette for det. Området ligger langt fra kjørevei. Tomtene lengst øst i område vil benytte eksisterende lekeplasser i området og ved den gamle skolen.

6.3.3 Universell utforming

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet er uten eksisterende tiltak.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Universell utforming skal løses i henhold til kravene i teknisk forskrift. Det er ikke gitt særskilte bestemmelser om universell utforming.

6.4 Landskap og landskapsbilde, stedets karakter

Temaet landskapsbilde beskriver landskapets romlige og visuelle egenskaper og hvordan landskapet oppleves fra de omkringliggende omgivelsene.

Situasjonsbeskrivelse

Terrenget i området er småkupert med formasjoner som inviterer til å følge dette med veier og utlegging av byggeområdet.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Endret planforslag bruker terrenget på en god måte slik at det legges grunnlag for å utvikle et godt bomiljø. Veier legges lavt i terrenget, og de bukker seg frem slik at man ikke opplever disse påtrengende. De som oppholder seg på tomtene eller i boligene vil «se ned på» de som ferdes langs veiene i området, og ikke motsatt. I bestemmelsene mener vi det er lagt inn tilstrekkelige føringer for at området etter endt utbygging vil ta seg godt ut i landskapsbildet og ikke bryte med stedets karakter og byggeskikk. Det er ikke planlagt tomter eller bebyggelse som vil ha noen negativ silhuettvirkning, eller der man risikerer sterkt eksponerte/i øyenfallende bebyggelse eller tomteopparbeidelser på grunn av fargevalg, høyde på bygninger og høye murer eller fyllinger. Dette sikrer bestemmelsene til planen.

6.5 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner. Kulturminner er definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø. Begrepet kulturmiljø er definert som områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Fylkeskommunen/kulturminnemyndigheten vurderer sannsynligheten for funn som så liten at de ikke ønsket å gjøre undersøkelser i området. Dersom det under arbeidets gang skulle dukke opp automatisk fredete kulturminner, skal kulturminnevernmyndighetene i Agder varsles umiddelbart.

6.6 Naturmiljø – biologisk mangfold

Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levegrunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle terrestriske (landjorda), limnologiske (ferskvann) og marine forekomster (brakkvann og saltvann), og biologisk mangfold knyttet til disse.

Situasjonsbeskrivelse

Se omtale i gjeldende plan.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Statsforvalteren påpekte i sitt innspill at bekken som er angitt i grunnkartet nord i planområdet må sikres med eget reguleringsformål. Bekken er liten og ligger nær høybrekket i området. Det er tvilsomt at den har års sikker vannføring. Den er likevel regulert med en sone på 5 meter til hver side for bekken med formålet vegetasjonsskjerm, GV1. Utenfor denne sonen er det skogsmark, friluftsmål, og nå tomter som vil ha naturtomt ned mot bekken/dalbunnen. Det er også regulert vegetasjonsskjerm på sørsiden av en bekk øst i planområde (GV2). Nordsiden av bekken inngår i eksisterende bebyggd og opparbeidet boligtomt BFS2.

6.6.1 Forholdene til kravene i kap II i naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven (nml) trådte i kraft 1.7.2009. Lovens formål er «*at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur*».

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen.

Naturmangfoldlovens § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være godt ("bygges på vitenskapelig kunnskap"). På bakgrunn av kjente og nå utførte registreringer foreligger det ingen utvalgte naturtyper i området og det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse som krever at en må ta spesielle hensyn. Sannsynligheten for at det finnes andre rødlista arter eller ikke-registrerte viktige naturtyper innenfor planområdet vurderes som liten. Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes som godt nok. Ytterligere undersøkelser vurderes som ikke nødvendig.

Prinsippet om at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved miljøforringelse (§ 11) vurderes ikke som aktuelt på bakgrunn av ovenfor vurderingene som er gjort ovenfor. Når det gjelder § 9 *Føre-var-prinsippet* tillegges ikke dette stor vekt da kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt, jf. vurderingen over, og sannsynligheten for skade og potensielt skadeomfang vurderes som små. Den samlede belastningen på økosystemet, jf. § 10, vurderes også som akseptabelt. Se vurdering over. Kunnskapen om virkninger vurderes som god nok.

Det er viktig å ta vare på mest mulig natur i enhver utbygging. Ved å opprettholde grønne korridorer, ikke planere ut større arealer enn det som er nødvendig for å bygge selve boligen, garasjen og plass for nødvendig vei og parkering, kan leveområder for dyr og planter spares og transportkorridorer opprettholdes.

6.7 Naturressurser

Naturressurser er ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander i sjø og ferskvann, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk, fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser.

6.7.1 SkogbrukSituasjonsbeskrivelse

Det er lite drivverdig skog i område. Arealene er ikke egnet til skogsbeite.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

En gjennomføring av planforslaget har liten betydning for skogproduksjon. Bakenforliggende skog er sikret adkomstmuligheter i planforslaget fra SKV10 og gjennom reguleringsformålet friluftsmål.

6.7.2 Geologiske ressurserSituasjonsbeskrivelse

Ingen spesielle.

6.8 RadonSituasjonsbeskrivelse

Det er høy aktsomhet for radon i området.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Radon skal håndteres i henhold til teknisk forskrift.

6.9 Transport og trafikkavvikling, skolevei

Se omtale og vurderinger i kap.5 og 6.2.

Situasjonsbeskrivelse

Det går skolebuss langs fylkesveiene. Det er fortau langs fylkesveien til Nybrygga, men ikke til Risøya. Eksisterende vei til Dalhei er smal og stedvis bratt. Det er ikke fortau eller G/S-vei langs Dalheiveien.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

I kommunens veinorm er det krav til fortau dersom antall boenheter er over 50. Det kan det bli langs Dalheiveien. Planen viser derfor fortau fra fylkesveien i øst til plangrensen i vest. Mellom fylkesveien og den gamle skolen er det i forståelse med kommunen planlagt smalere vei og smalere fortau enn det den kommunale veinormen krever. Dette er en A1 vei, og stedvis er veiarealet ned mot 4,75 meter inklusive skuldre og fortauet 2 meter inklusive skuldre, mot hhv. 5,25 og 2,5 meter iflg. krav veinormen. Dette skyldes at det er trangt og av hensyn til tilstøtende veier. Ny løsning innebærer en forbedring av stigningsforholdene langs starten av veien. Videre oppover skal nye anlegg tilpasses dagens vei med tanke på stigning. Det er tatt med en rekkefølgebestemmelse om at det må bygges fortau opp til skolen før det kan bygges flere boliger, og at dersom det etableres mer enn 50 boenheter langs Dalheiveien så skal det bygges fortau (SF3) lang SKV3. I planforslaget er det avsatt areal til å kunne bygge to kjørefelt, men dette er ikke ønskelig. Dette vil gi økt hastighet. Istedenfor bør det etableres flere møtelommer. Avkjøringer til eksisterende og planlagte tiltak vil være naturlige møtelommer med god oversikt. Bestemmelsene åpner for dette.

6.10 Forurensning, avrenning, flom, vassdragstiltak, og forholdet til vannressursloven og vannressursforskriften

Det er ikke kjente kilder til forurensning (støy, støv, lukt eller i grunnen) eller fare for flom. Det anses ikke nødvendig med planmessige grep i forhold til vassdrag, ut over regulering av kantsone til bekk med tilhørende bestemmelse.

Forholdet til vannforskriften

Vannforskriften stiller krav om miljømål i alle vannforekomster. Det følger av forskriften § 4 «Miljømål for overflatevann» at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst like god økologisk og god kjemiske tilstand.

I planområdet er det ikke vann, elver eller bekker med årssikker vannføring. Kun grøfter langs veier og bekker/grøfter uten årssikker vannføring. Når det er vann i bekken nordvest i området, renner dette ut i Paddetjenn utenfor planområdet i vest. Det er mer enn 250 meter til dette tjernet fra planlagte boliger. Vann som renner i bekken langs vegetasjonsbelte GV2 ledes i rør og grøfter ut i sjøen. Overflatevann/avrenning fra tomtene vil bli ledet til naturlig terreng der dette vil infiltreres. Det forventes ikke at planlagte tiltak vil ha vesentlig innvirkning på eller endre resipientenes tiltaksklasse.

Vassdragstiltak – vurdering av tiltakene etter vannressursloven §§ 5 og 8

Det planlegges ikke vassdragstiltak eller tiltak som kan medføre skade eller ulempe i vassdrag for allmenne eller private interesser.

Flom

Det er ikke registrert flomhendelser innenfor planområdet.

6.11 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp, slukkevann

Krokvåg vannverk har to ledninger til Gjeving i ringsystem, trykkøkningsstasjon ved gamle Gjeving skole og høydebasseng nord for planområdet. Det er kapasiteter til å forsyne planlagt utbygging med vann og slukkevann.

Fra litt nedenfor gamle Gjeving skole og opp i planområdet er det 6 tommer avløpsledninger. Dette er tilstrekkelig kapasitet for avløp til planlagt utbygging. Fra litt nedenfor den gamle skole er det 4 tommer ledning ned til fylkesveien. I forbindelse med omlegging/ombygging av starten på Dalheiveien og krysset med fylkesveien, må kapasiteten økes fra 4 tommer til minst 6 tommer.

Trafo/nettstasjon

Trafo nettstasjon tillates oppført innenfor planområdet etter godkjenning fra kommunen.

Energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme mm

I utgangspunktet vil boligene vil få strøm som energikilde, alternativt solcelleanlegg, og vedfyring eller varmepumper som reserve oppvarmingskilde. Man kan legge til rette for å hente varme fra energihull, men det ligger ikke til rette for å hente varme fra vann og tjern. Det er ikke eksisterende, eller planer om, felles fjernvarme eller sentralfyringsanlegg. Det oppfordres til bruk av led belysning løsninger som er lite energikrevende.

6.12 Grunnforhold

Det er fjell i dagen eller et tynt lag med løsmasser over fjell i hele området. Det er ikke masser med fare for ras eller skred. Grunnforholdene egner seg godt for planlagt utbygging.

6.13 Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse basert på metode i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder fra 2017. Analysen er basert på foreliggende planforslag og er vedlagt planomtalen (vedlegg 5). I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter.

Følgende 3 uønskede hendelser som kan få betydning for liv og helse, stabilitet og materielle verdier er identifisert for området:

-
- 7 Skog- og lyngbrann
 - 8 Terrengformasjoner (stup)
 - 9 Radon

I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Hendelsene ivaretas gjennom teknisk forskrift og byggesaksbehandling.

De registrerte hendelsene er ikke av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltak i planen bør gjennomføres.

7. Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen

Offentlig avløpsledning fra litt nedenfor den gamle skolen og ned til fylkesveien må få økt dimensjon og legges om i forbindelse med ombygging av Dalheiveien. Dette kan få økonomiske konsekvenser for kommunen.

8. Oppsummering – forslagsstillers vurdering

Forslag til endret reguleringsplan legger opp til en god utnyttelse av de arealene som tas i bruk til utbyggingsformål basert på de premissene terrenget legger. Forslåtte endringer legger til rette for at utbyggingen kan gjennomføres med mindre virkninger for landskapsbildet enn gjeldende plan. Planforslaget ivaretar allmennhetens interesser.

9. Vedlegg

- Vedlegg 1 Gjeldende reguleringsplan
- Vedlegg 2 Referat fra oppstartsmøte
- Vedlegg 3 Referat fra folkemøte Gjeving Vel og uttale fra Gjeving Idrettslag
- Vedlegg 4 Inkomne merknader til kunngjøringsfasen
- Vedlegg 5 ROS-analyse