



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 21/1848-71
Saksbehandler Martin Due-Tønnessen

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	09.05.2023
Kommunestyret 2019-2023	

Reguleringsplan Dalhei Vest - Sluttbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

<Reguleringsplan for Dalhei Vest vedtas i tråd med oppdatert planforslag datert 31.05.2023>

Vedlegg

Plankart revidert 31.05.23
Forslag til bestemmelser Dalhei_Rev 31.05.23
Planbeskrivelse Dalhei
Innspill fra Dalheia Veiforening
Høringsinnspill Ellen C Mordal
Høringsinnspill Andersen og Helle
Høringsinnspill Johnsen og Sletaune
Høringsinnspill Merete Bloch
Høringsinnspill - Lexow
Høringsuttalelse Dalheia vest Per Kristiansen
Høringsuttalelse Fylkeskommunen
Høringsuttalelse statsforvalteren
Saksframlegg 2. gangs høring

Bakgrunn for saken (fakta)

Det er laget et forslag til reguleringsplan som har vært på to høringer. Saken legges nå frem for endelig behandling.

Problemstilling

Skal kommunestyret godkjenne planen for et nytt boligområde på Gjeving? Planen inneholder i tillegg til boliger også arealer til garasjer/lager.

Faglige merknader/historikk

Reguleringsplanen for Dalhei Vest har vært på to høringer. Planen legger til rette for inntil 50 boenheter og inntil 2050 m² med lager/garasjer og renovasjon.

Kommunestyret gjorde følgende vedtak da saken ble lagt ut på høring:

«Nåværende kommunale vei fra fylkesveien frem til Gjeving skole omdefineres til privat vei.

Parallelt med høringen må det iverksettes en medvirkningsprosess med de berørte oppsittere for å avklare de privatrettslige konsekvensene av at veien nedklassifiseres, jfr. §7 og 8, samt kap.VII i vegloven.

Avtale om opprettelse av privat veilag med berørte grunneiere må fremlegges for politisk behandling før reguleringsplanen kan tas opp til endelig behandling. (Det vil si at område BFS8 ikke tas ut av planen)»

Det første punktet i kommunestyrets vedtak er fulgt opp ved at planen som har ligget på høring er regulert til privat veg for det aktuelle området. Før veien blir privat må det foreligge et vedtak om nedklassifisering. Dette blir belyst i saken om utbyggingsavtale, som har eget saksframlegg.

Kommunestyret ønsket medvirkning knyttet til vedtaket. Gjennom høringen ble det synliggjort hva kommunestyret har vedtatt, og alle har gjennom høringen fått anledning til å uttale seg om dette. Det som fremgår i forbindelse med dette er at den lokale veiforeningen ser for seg å fortsatt kunne drifte veien, men at det er noen av innspillene som går på at man ikke ønsker å gå inn i en avtale om bruken av veg. Hvis man ikke oppnår enighet om dette spørsmålet bør saken sendes til jordskifteretten for en endelig fordeling av ansvar.

I forhold til det tredje punktet så ble kommunestyret orientert i forrige kommunestyremøte om at administrasjonen så at det ville være vanskelig å fremlegge et komplett veilag, før kommunestyret kunne sluttbehandle saken. Hvis noen er uenige vil man måtte bruke jordskifte, men jordskiftet kan ikke brukes før veien er nedklassifisert. Kommunestyret ble derfor orientert om at administrasjonen ville fremme en sak for sluttbehandling før det forelå en endelig avtale, og så må kommunestyret ta stilling til om de likevel vil sluttbehandle saken.

Utbygger har sendt inn en uttalelse fra styret i Dalheia Veiforening der det går frem at Dalheia Veiforening drifter den private delen av veien i dag, og at nye brukere av veien som følge av en lengre privat veg kan bli med i veiforeningen. Administrasjonen mener at dette legger et godt grunnlag for å finne gode fellesløsninger for fremtidig vedlikehold av veganlegget.

Samtidig med at planen fremlegges for kommunestyret til sluttbehandling legges det frem et forslag til utbyggingsavtale som sendes på høring i en parallell sak. Her legges det opp til at kommunen overtar det mest attraktive utsiktspunktet innenfor planområdet for å unngå privatisering av dette området. Her har stiene fått offentlig formål i det nye plankartet (o_GT2. Arealene kommunen skal overta er angitt som offentlige arealer.

Det er også gjort to andre endringer i planen. I Dalheiveien 10 er hele eiendommen på nordsiden av bekken gjort om til boligformål, med bakgrunn i at det er hensiktsmessig at alt plenareal/tomteareal får samme formål.

For å redusere ulempene for Dalheiveien 10 og 7 er tillatt høyde på bebyggelse nord for faresonen i BKB 4 redusert til 4,5 meter. Endringene er gjort i samråd med utbygger, og vedlagte plandokumenter er oppdatert i tråd med dette.

Planen har vært ute på to høringer, og innspill fra annen gangs høring er vurdert av administrasjonen.

Innspillene ligger vedlagt. Under refereres et sammendrag av uttalelsene med administrasjonens kommentarer i kursiv under hvert innspill.

Statsforvalteren

Statsforvalteren peker på de samme momenter som i forrige høringsuttalelse, der de blant annet peker på at det er vanskelig å forstå landskapsvirkninger av tiltaket uten fotomontasjer eller lignende.

Administrasjonens vurdering

I statsforvalterens innspill peker de på samme momenter som i forrige innspill, der den administrative vurderingen er at man må vurdere den nye planen opp mot eksisterende plan. I den nye planen er det vurdert å være både positive og negative elementer, men at det samlet ikke blir større negative landskapsvirkninger.

Agder fylkeskommune

Fylkeskommunen peker på at BKB 4 har økt utbyggingsvolumet fra 500 m² til 700 m², og ønsker en redegjøring for dette. I forhold til samferdsel så peker de på at veien forbi Dalheiveien 7 og 10 blir smal, og at veibredden må økes.

Administrasjonens vurdering:

Fylkeskommunen peker på at det er høyere utnyttingsgrad i BKB4. Kommunestyret har gitt utbygger muligheten til dette for å utnytte arealet mer konsentrert. Dette vil gi bedre økonomi i prosjektet, og redusere utbyggingstrykket andre steder på Gjeving. Det er både positive og negative sider med dette.

Vegen blir smal i et område hvor det er eksisterende bebyggelse. Her har kommunestyret valgt å legge vekt på å ivareta eksisterende bebyggelse med uteareal. Slike hensyn kan tas i områder hvor det er flere hensyn som må vurderes opp mot hverandre. «Huset i veien» er et eksempel på en tilsvarende løsning i sentrum med langt høyere ÅDT. En løsning med smal vei og møteplass kan fungere greit, siden det kun gjelder en kort strekning. En slik løsning vil medføre at hastigheten vil gå ned, noe som gir en sikrere løsning for myke trafikanter.

Tilpasningen til Fylkesveien må forholde seg til de krav som fylkeskommunen setter, uavhengig av om det er privat eller offentlig vei.

Harald Lexow

Lexow er misfornøyd med kommunens behandling av saken og har derfor skrevet egne brev til kommuneledelsen der han blant annet mener at saksbehandler er utbyggers representant. Det anbefales derfor at alle setter seg godt inn i Lexow sitt innspill slik at problemstillingene ikke misforstås, og fordi det ikke er mulig å gjengi et 18 siders innspill på en fullstendig måte.

I høringsuttalelsen til andre gangs høring peker Lexow på at han mener at saksbehandler i liten grad har klart å lage et sammendrag som reflekterer hans syn, og at det er kommet uttalelser som er uheldige. Han mener at saksbehandler må være uhildet og mangler kompetanse.

I innspillet peker han videre på at vegløsningen ikke vil være tilstrekkelig i forhold til forventet fremtidig bruk, og at veien vil gi trafiksikkerhetsmessige utfordringer.

Han peker videre på de samme ting som ved forrige høring. Disse momentene er:

- Gjeldende reguleringsplan for området er bedre planlagt og tar mer hensyn til omgivelsene
- Konkrete forskjeller er at antallet boenheter er doblet. Det blir tettere utbygging med muligheter for mer sprenging. Det blir mer areal til veier. Området kan flatsprenges.
- Tiltaket får konsekvenser for de som bor der.
 - I tidligere plan var det et grøntområde mellom hans eiendom og boligfeltet. Dette området tillates nå utbygd.
- Konsekvenser av etablering av næringsvirksomhet i boligområdet
 - Han mener at en blanding av garasjer/lager og boliger er uheldig, og at det vil påvirke eksisterende bebyggelse negativt.
 - Han ønsker en trafikkanalyse og peker også på økt fare for brann og forurensing.

- Forutsigbarhet
 - Han peker på at plan og bygningsloven skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning, og at ved å regulere området på nytt så vil det undergrave plansystemet.
- Konsekvenser for friluftsliv, landskap, natur, plante- og dyreliv osv. Han mener at dette er for dårlig ivarettatt i planen.
- Overordnede konsekvenser i forhold til ønsket utvikling i kommunen. Han mener at planen er i konflikt med kommuneplanens arealdel og intensjonene i denne.
- Lang skolevei. Det pekes på at barn fra Gjeving får lang skolevei og at barna vil miste muligheten for mosjon på grunn av mye transport.
- Arbeidsplasser og arbeidsvei. Han hevder at det er lite arbeidsplasser på Gjeving, og at boligfelt her vil gi lang arbeidsvei for mange.
- Han mener det er for langt til butikk og andre fasiliteter
- Bevaring av verdifulle naturområder for nålevende og senere generasjoner. Han peker på at hyttebyggingen også utenfor 100 metersbeltet er eksplosiv, og at Dalhei vil bidra til nedbygging av verdifulle naturområder.
- Han anfører at han er skeptisk til Stærk & Co og planbeskrivelsen som de har utarbeidet.
- Tidligere uttalelser fra kommunen der det pekes på at også administrasjonen har vist til at det er negative konsekvenser av planen.

Samlet mener Lexow at det ikke finnes noen positive effekter av at planen vedtas som den nå foreligger, sett i forhold til eksisterende reguleringsplan.

Administrasjonens vurdering

Lexow kommer med en rekke sterke påstander i sine brev til kommunen, der han blant annet bruker ord som korrupsjon med mer om saksbehandler. Administrasjonen mener dette er svært uheldig. Her kan vi eksempelvis peke på at administrasjonen ved forrige behandling hadde en negativ innstilling til å legge planen ut på ny høring, som ble snudd av politikerne.

I forhold til de punktvis innspillene er disse identiske med tidligere innspill og de er vurdert i et tidligere saksfremlegg. Vurderingene har ikke endret seg, og administrasjonen vil derfor ikke gjøre endringer i planen som følge av innspillet. De aktuelle vurderingene ligger i saksutredningen til forrige behandling. Saksfremstilling fra 2. gangs høring ligger vedlagt.

Lexow kommenterer endringen i planen som medfører en smalere vei enn det som har vært på høring. Her vises det til de samme vurderinger som er angitt under kommentarene til fylkeskommunens innspill.

Merete Bloch

Bloch peker på at et alternativ til fortau forbi Dalheiveien 7 og 10 kan være å legge fartsdumper i stedet som sørger for at farten ikke overstiger 30 km/t.

Administrasjonens vurdering

Administrasjonen ser at fartsdumper kan være et godt tiltak, men her forventes en såpass omfattende trafikk at vi allikevel vil fortsette å kreve fortau. Den store fordelene med et fortau er at myke trafikanter får en veldig effektiv beskyttelse siden det skal mye til for en bil å komme opp over fortauskanten.

Kjell Arvid Andersen og Unni Andersen Helle

Andersen/Helle har kommet med innspill på vegne av sin mor som er eier av Dalheiveien 10.

De har følgende merknader

- Planen er i strid med kommunens hovedstrategi for arealpolitikken hvor det skal legges opp til gode boligområder med trygge oppvekstvilkår. Dette er ikke forenlig med at det legges opp til lagerhaller hvor en må forvente tungtrafikk.
- De mener at kommunen gjennom vedtak om å regulere veien til privat veg blander inn privatrettslige forhold inn i arealplanleggingen.
- De mener at planen gjennom høy utnyttelse av boliger og lager/garasjer ikke ivaretar trafikksikker adkomst for myke trafikanter. Her peker de spesielt på at stigning og vegbredde ikke er i tråd med kommunal vegnorm.
- Vedtaket om medvirkningsprosess er ikke igangsatt, og han lurer derfor på hva dette vil innebære.
- De peker på at utbygger og ordfører har skrevet under på et krav om grensegang knyttet til veiens grenser. De mener det er uheldig at kommunen deltar i privatrettslige forhold samtidig med at det pågår en plansak.
- Landskapshensyn og utnyttelsesgrad og fortetting mener de er en utfordring. Her pekes det på at utbyggingen vil bli meget dominerende i området BKB4 der det tillates bygg på inntil 7,5 meter. Byggegrenser bør ikke gå helt ut i formålsgrensa.
- De ønsker grønne soner på 30-50 meter mellom boliger og lager/garasjer
- De mener at hensyn til barn og unge ikke er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.
- Planforslaget innebærer en utbygging inn i LNF-område som er registrert som et svært viktig friluftsområde. Dette er uheldig.
- De er bekymret for støy fra det som kan bli næringsvirksomhet.
- De ønsker sikkerhet for at området ikke forurenses eller medfører annen form for forringelse av miljøkvalitet.

Administrasjonens vurdering:

Vurderingen er lagt opp slik at hvert avsnitt under refererer seg til punktene som Andersen/Helle har vurdert.

En blanding av boliger og garasjer/lager mener vi er en forsvarlig utnyttelse av de aktuelle områdene. I dette området vil erfaringsmessig mye av transporten til lager/garasjer være knyttet til båttopplag som vil gi en relativt lav trafikkbelastning.

I en reguleringsplan skal man legge til rette for en ønsket fremtidig utvikling. Kommunestyret har gjennom sitt vedtak lagt til rette for at denne veien skal nedklassifiseres til privat veg, og så lenge kommunestyret mener at dette er en god løsning så vil det være riktig å regulere til et formål som ikke er til hinder for dette.

Ved gjennomføring av denne planen vil det bli etablert et fortau opp til Grendehuset/skolen før nye boliger kan tas i bruk. Dette mener vi er et svært viktig trafikksikkerhetstiltak. Planen legger i tillegg til rette for fortau videre ved eventuelle nye utbygginger

Kommunestyret har sagt at det skal være en medvirkningsprosess knyttet til privatisering av vegen. Gjennom høringen har alle kunnet uttale seg til både planen og vegløsningen. I tillegg har utbygger hatt samtaler med vegforeningen som drifter de deler av veien som i dag er private. Her foreligger en uttalelse om at de også vil kunne ta på seg driften av hele vegen når den er ferdig.

I området har det vært en del uavklarte grenser. Slike usikkerheter bør primært avklares før planer igangsettes. I dette tilfellet har man ikke klart å avklare dette i forkant, og da er dette noe som også kan gjøres under planprosessen.

Høy utnyttelse av BKB4 har vært drøftet med utbygger med bakgrunn i innspillet. Utbygger har derfor revidert planen slik at det bare tillates bygg med maks mønehøyde på 4,5 meter i den delen av BKB4 som ligger utenfor faresonen for høyspent. Dette vil dempe eventuell påvirkning på eiendommene Dalheiveien 7 og 10.

Planforslaget innebærer en smal grønn sone mellom utbyggingsområdet BKB 4 og boligene. I forhold til et garasjeanlegg/ lager vurderes det at det er mindre behov for grøntsoner enn for eksempel ved industri. Planen legger opp til at hovedtyngden av bygg innenfor BKB 10 vil ligge inn mot eksisterende fjellformasjon lengst vekk fra Dalheiveien 10. Dette er medvirkende til at det er akseptert en løsning med bare en smal stripe grøntformål mellom bolig og utbyggingsformål.

Barn og unge ivaretas med store lekeområder/friområder i boligområdene og fortau forbi Dalheiveien 7 og 10.

Planen innebærer en mindre utvidelse inn i areal som nå ligger som LNF i kommuneplanen. Samtidig legges det opp til å gjøre eksisterende og nye stier attraktive og tilgjengelige. Samlet sett er det vurdert at utvidelsen er akseptabel.

I forhold til støy kan vi ikke se at de formålene det legges til rette for vil skape unødvendig mye støy. Nye brukere må forholde seg til gjeldende regelverk. I forhold til miljø og forurensning så gir ikke reguleringen åpning for forurensende virksomhet.

En samlet vurdering tilsier at planen vil påvirke Dalheiveien 10 i betydelig grad, men at dette er innenfor det som kan tillates. I planforslaget er det lagt inn en viss justering av høydene på bygg på nabotomta, som gjør at eiendommen blir noe mindre påvirket enn høringsforslaget la opp til.

Sara Eva Johnsen og Pål Sletaune

Johnsen og Sletaune er eiere av Dalheiveien 7.

De ønsker å beholde gjeldende plan fra 2012, og peker på at de har kjøpt et hus hvor gjeldende reguleringsplan innebærer at veien skulle flyttes vekk fra deres eiendom.

Det påpekes at det ikke er kommet til noen enighet om privatrettslige konsekvenser av at veien nedklassifiseres. Det er ikke aktuelt for dem å gå inn på noen form for avtale om opprettelse av privat veglag.

De oppsummerer selv innspillet slik:

- Planforslaget kan ikke vedtas slik det foreligger.
- En eventuell utbygging i området må skje i tråd med kommuneplan.
- Vedtaket i kommunestyret 14.februar 2023 reiser et prinsipielt spørsmål knyttet til Plan- og bygningsmyndighetene rolle i forhold til privatrettslige forhold. Det varsles at vedtak vil bli påklaget.
- Utnyttelse av området må reduseres vesentlig, og være i forhold til muligheter for forsvarlig dimensjonerte vegløsninger.
- Det må legges til rette for gang – og sykkelveg i området.
- Gjeldene reguleringsplan må legges til grunn for vegløsninger i området.
- Det må ikke legges til rette for næringsformål tett inn på boligbebyggelse, slik planforslaget legger opp til.
- Byggelinjer må justeres slik at den ikke går helt inntil formålsgrenser.
- Grønt soner må sikre et godt skille mellom ulike formål.
- Landskapshensyn må ivaretas langt bedre.
- Det må ikke åpnes for tiltak som innebærer flatsprenging koller internt i feltet slik det foreslås i planforslaget.
- Område BFS8 som ligger i starten av et svært viktig friluftsområde må ikke bygges ned.

- Barn og unges interesser må ivaretas gjennom involvering av barn og unges representant ved behandling av saken.

Administrasjonens vurdering:

Johnsen/Sletaune har mange av de samme argumentene som Andersen/ Helle. Der innspillene er relativt like henvises det til de vurderinger som er gjort i forbindelse med innspillene til Andersen/ Helle.

Planforslaget kan vedtas slik det foreligger, selv om dette medfører at noen får ulemper med planforslaget. Det foreligger en gjeldende plan for området. Denne har imidlertid blitt liggende i over 10 år uten at noen har klart å realisere planene. For å sikre gjennomføring er det derfor laget et nytt planforslag med høyere utnyttelse, og en vegløsning med mindre kostnader.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanen i forhold til at området er avsatt til boliger. Det er lagt opp til noe annen bebyggelse, men planen er i hovedsak i tråd med kommuneplanen.

Tredje kulepunkt om forhold til privatrettslige forhold er allerede kommentert under innlegget til Helle/Andersen.

Fjerde kulepunkt om utnyttelse av området er kommentert under innlegget til Helle/Andersen

Reguleringsplanen åpner for fortau som legger beslag på langt mindre areal enn gang og sykkelveg. Fortau er vurdert å være en tilstrekkelig løsning for denne typen utbygginger.

Vegløsningen som ligger i gjeldende plan fra 2012 er en dyr løsning med store naturinngrep. Utbygger har valgt å presentere en løsning for kommunen som kommunen har valgt å legge ut på høring. Det er nå opp til kommunestyret å fatte et endelig vedtak om hvor veien skal gå.

Byggelinjen i BKB 4 er ikke justert, men høyden på aktuelle bygg er redusert med 3 meter. Dette vurderes å være et viktig tiltak for å redusere påvirkningen på omkringliggende bebyggelse.

Niende kulepunkt om grønne soner er kommentert under innlegget til Helle/Andersen.

Det er tatt landskapshensyn i planen. Eksempler på dette er eksempelvis at husene i første rekke ut mot havet i boligområdet på toppen har sterke begrensninger på høyde. I forrige plan lå betydelige tomtearealer ut i myr, og plassering av bygg i BKB 3 og 4 skal i hovedsak skje inn mot eksisterende skrent. Samtidig er det med en så høy utnyttelsesgrad vanskelig å unngå at en del av tomtearealet flatsprenges. Det er opp til tomtekjøper hvordan den enkelte tomt skal opparbeides.

Tolvte kulepunkt om nedbygging av BFS 8 er kommentert under innlegget til Helle/Andersen

Alle planer blir vurdert av barn og unges representant. I denne planen har vi fått sikret fortau gjennom området hvor det er trangest, slik at barn kan ha en trygg skoleveg. Det er også betydelige arealer avsatt til lekeplass og friluftsområder.

Per Kristiansen

Kristiansen er eier av Dalheikneika 13 og blir nærmeste nabo til BFS 4 i plankartet.

Kristiansen peker på at flatsprenging av arealene vil være svært uheldig, og han ønsker både en større sone med grønt mellom hans tomt og utbyggingsområdet, samtidig som han ønsker mer grønt inn i planene. Han ønsker derfor en aktiv kommune for å sikre grønne verdier.

Han peker videre på at veien opp til feltet er dårlig og bør rustes opp.

Administrasjonens vurdering

Gjennom planarbeidet er det sikret en kolle mellom Kristiansen og utbyggingsområdet. I tillegg vil det blir en grønn korridor fra vest under høyspenten. Gjennom planarbeidet er det også sikret at det skal merkes en sti fra utsiktspunktet lenger sør i planområdet som vil binde sammen Dalhei med Einersvika på en bedre måte enn slik det ligger i dag.

Det er rekkefølgebestemmelser som sikrer at veien skal rustes opp der veien er dårligst, og det skal bygges fortau.

Ellen Christine Mordal

Ellen bor også i Dalheikneika 13 og peker på de samme forholdene som Kristiansen i forhold til at hun er urolig for at området vil bli utsatt for store terrengingrep.

Administrasjonens vurdering.

De samme vurderinger gjelder for Mordal som for første avsnitt i tilknytning til Kristiansens innspill.

Konklusjon

Administrasjonen mener at planen som nå foreligger kan vedtas av kommunestyret, i tråd med kommunestyrets tidligere vedtak.

Tvedestrand, 18.04.2023

Kommunedirektøren