



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 21/1848-6  
Saksbehandler Martin Due-Tønnessen

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	14.06.2022

## Reguleringsplan Dalhei - Offentlig høring.

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

< Teknikk-, plan- og naturutvalget legger «Reguleringsplan Dalhei» ut på offentlig høring når følgende endringer er gjennomført.

- Områder regulert til friluftsområde må reguleres til friområde med tanke på mulig offentlig overtakelse der det kan bli behov for dette.
- Plankartet endres slik at det reguleres offentlig veg og offentlig fortau frem til avkjørselen til gamle Gjeving skole. Planløsningen må sikre snuplassen for avslutning av offentlig veg
- Den private veien med fortau fra skolen og videre må følge kommunal vegnorm. Unntatt fra dette er den første strekningen fra fylkesvegen frem til grendehuset hvor det aksepteres en litt smalere veg på grunn av eksisterende bebyggelse.
- Sideareal til fortau må reguleres mellom fylkesveien og grendehuset.
- Det må legges inn et grøntområde mellom BFS2 og BKB4.
- For BKB 1-4 må det lages bestemmelser som sikrer saltak på bebyggelsen og kun bruk av jordfarger.
- Det må tegnes inn byggegrense i BKB4 som sikrer at bygningene blir plassert inn mot skrenten i sørvest
- BKB 3 må reduseres for å unngå store skjæringer. Det anbefales en løsning der SKV3 flyttes mot sør, noe som kan gi litt større utnyttelse av BKB4. BKB 3 går da ut.
- Adkomsten til BKB2 må vises i planen slik at den ikke går gjennom en parkeringsplass for allmennheten.
- For BKB1 må det sikres en terrengmessig god tilpasning for aktuelle bygg. Dette kan gjøres i bestemmelser eller i plankart.
- Friluftsparkering SPP 1 og 2 må reguleres til offentlig formål
- Størrelsen på tomtene må oppgis i planen og en mer hensiktsmessig BYA må angis. Arbeidet må gjøres i samarbeid med kommunens administrasjon.
- Deler av tomt 23 må reguleres til en form for grøntformål mellom gammel og ny bebyggelse.
- Tomtegrense på tomt 4 og 5 settes til toppen av skråningen mot vest for å unngå konflikt med turstien. Dagens byggegrense settes til ny tomtegrense.
- Det må legges inn byggegrense på BFS1 maksimalt tilsvarende den som ligger i gjeldende plan
- For område BAB må det angis høyde på tomta og byggegrense mot BKB4 og LF.

Alle endringer av planen skal godkjennes av administrasjonen før planen sendes på høring.

- Det anbefales at det varsles oppstart av utbyggingsavtaler knyttet til
  - Turstier
  - Utbygging av vei, vann og avløp
  - Parkeringsplasser til friluftsmål

Følgende endringer må gjøres i rekkefølgebestemmelsene før planen legges på høring.

- Rekkefølgebestemmelser må sikre opparbeidelse av regulert offentlig veg og fortau frem til skolen før det kan gis igangsettingstilatelse til boliger innenfor planområdet.
- Rekkefølgebestemmelser må sikre merking av regulerte turstier før det gis igangsettingstilatelse til boliger innenfor planområdet.
- Friluftsparkering må opparbeides.

Før sluttbehandling av saken må følgende dokumentasjon fremlegges:

- Brannvesenet må ha godkjent en plan for brannsikring av området
- Avtaler som sikrer gode stiforbindelser videre ut av området for stiene GT2 og GT12.
- Det må avklares hvilke type bygninger som kan settes opp i områder som er angitt som faresoner knyttet til høyspent for område BKB 3 og 4 samt BAB.>

## **Vedlegg**

Forslag til bestemmelser Dalhei\_Rev 02.06.22

Forslag til omtale av endret planforslag 02.06.22

Plankart\_utsnitt kryss

Plankart\_utsnitt vei

Plankart revidert 02.06.22

Plankart\_utsnitt boliger

## **Bakgrunn for saken (fakta)**

Kommunen har mottatt en plan i hovedsak knyttet til boliger og lagerbygg på Dalhei ved Gjeving.

## **Problemstilling**

Ønsker kommunen å legge ut planen på høring slik den foreligger.

## **Faglige merknader/historikk**

Reguleringsplanen innebærer en omregulering av tidligere plan for området, i tillegg til et mindre område som ligger i LNF-område i kommuneplanen.

Reguleringsplanen dekker et stort område der både offentlige og private interesser skal håndteres. Avstanden fra fylkesvei til enden av tomteområdet er ca 1 km, med utbygging langs starten og slutten av veien. Teknikk-, plan – og naturutvalget har ikke vært på befaring der planområdet starter ved fylkesveien. Planen går delvis tett på eksisterende bebyggelse, og blander boligformål og lagerbygg/garasjer på en måte som er krevende for å få et godt resultat.

Normalt skal områder avsatt til LNF konsekvensutredes før man regulerer slike arealer til bolig. Veilederen for konsekvensutredning peker på at man kan utvide boligområder noe hvis dette i liten grad gir negative konsekvenser. I dette tilfellet ligger det utvidete området som i dag er LNF på samme høydedrag i terrenget, og det anses derfor som hensiktsmessig å ta dette området med i planen.

Den nye planen legger opp til en langt høyere utnyttelse av arealene enn tidligere plan. I den nye planen kan man bygge 18 boliger i en konsentrert form, 7 av tomtene kan bygges som tomannsboliger mens resterende 18 tomter er eneboliger. Dette innebærer at man kan få ca en dobling av antallet boenheter i området i forhold til forrige plan.

Økt utnyttelsesgrad er en utfordring i forhold til brannvann inn i området. Normalt bør man ha 20 l/sek for å godkjenne et boligfelt. Disse kravene blir ikke alltid fulgt opp i mindre tomteområder, blant annet fordi eneboliger normalt ligger med god avstand, slik at det er mulig å få til et slokkearbeid på en god måte. Denne planen åpner for områder med konsentrert bebyggelse som gjør at disse kravene bør tilfredsstilles. I tillegg reguleres det for forholdsvis mye lager/garasjer som også bidrar til behovet for en god tilførsel av brannvann. Brannvesenet har muntlig påpekt at det er forholdsvis lang utrykningstid til Gjeving, noe som ytterligere forsterker behovet for tilstrekkelige mengder vann. Før planen kan godkjennes må det derfor synliggjøres at kravene til brannvannsmengder blir tilfredsstilt. Brannvesenet må godkjenne de endelige løsninger som velges før planen kan vedtas.

Økt utnyttelsesgrad går blant annet ut over regulerte friområder. Dette gjelder blant annet i fremkant av tomtene, der tomt 5 halve 6 og hele tomt 9 ligger i eksponerte områder med svaberg som vurderes å ha en landskapsmessig verdi. Tomtene 10, 11 og 14 ligger mindre eksponert, men planen åpner nå for å bygge ut disse arealene og blant annet flatsprengte en naturlig kolle innenfor området som tidligere var friområde.

Ved tomt 23 er det i gammel plan regulert inn et grøntområde for å sikre en naturlig kolle som vil være et naturlig skille mellom gammelt og nytt boligområde, og ta vare på en kolle som et viktig landskapselement. I gammel plan er det flere naturlige koller som ivaretas på en god måte, men som i ny plan kan flatsprenges. Å ta vare på en av disse kollen er derfor en forsiktig terrengtilpasning i forhold til tidligere plan. Det er en byggegrense i denne kollen i dag, men administrasjonen ønsker å ha dette regulert til grønt for å få en tydelig markering av kollen som også skiller gammelt og nytt boligområde. Tomt 23 er også så stor at tomta vil være fullt brukbar selv om tomta blir noe redusert.



*Ny plan til venstre viser at kollen er gul, men med byggegrense, mens gammel plan viser grønt område som sikrer denne markerte kollen på en bedre måte. Merk høydeforskjellene som er ca 10 meter på sørvestsiden av kollen. Ved å legge området rundt kollen med grønt får man en god tilpasning til eldre bebyggelse.*

Planen åpner for en utnyttelse på tomtene på 30%. Tomtestørrelsen er ikke oppgitt for tomtene, og det er dermed ikke mulig å ta stilling til hvor store bygg som kan settes opp annet enn for BFS1 som er 1,4 daa. På BFS1 innebærer dette at BYA kan være 420 m<sup>2</sup> på en svært eksponert tomt. Før planen kan legges på høring må tomtestørrelse oppgis og en hensiktsmessig BYA må angis.

Ved tomt 2 avsluttes veien med å reguleres inn i LNF-areal. Hvis det ved rullering av kommuneplanen ikke tas inn videre utbyggingsområder vil dette anses som en spesiell løsning. Det foreslås at løsningen inntil videre videreføres i planen, men det vil være naturlig å regulere en annen løsning hvis det ser ut til at området ikke tas med i den videre planleggingen. Det må derfor gjøres en vurdering av dette i forbindelse med sluttbehandlingen.

I henhold til planbeskrivelsen gir den nye planen en bedre terrengtilpasning enn den gamle. Dette er administrasjonen bare delvis enig i, siden planen åpner for flatsprenging av relativt store områder som i dagens plan er friområde. Den nye planen har en langt høyere utnyttelse av arealet som delvis gir betydelige terrengmessige konsekvenser. Eksempelvis åpner planen for flatsprenging/utfylling av tomteområdene B1, B2 og BFS6 (sannsynligvis på to nivåer). Deler av disse områdene har et terreng med naturlige koller som var bevart i forrige plan, men som ikke bevares i denne planen. Starten av vegen ligger i ny plan over en mye brukt tursti, som nå blir lagt under asfalt. Dette er en positiv terrengtilpasning for veien, men mindre positivt for turstien hvor man nå må gå lenger på asfalt enn i tidligere forslag langs et stort lagerbygg.

De nordre tomtene i gammelt forslag lå som store fyllingstomter med betydelige høydeforskjeller, der det var lagt opp til blant annet utfylling i myr. I disse områdene er tomtene i den nye planen langt bedre tilpasset terrenget.

Forslagsstiller peker på at lavere høyder knyttet til bygningene på de fremste tomtene kompenseres for en høyere utnyttelse. Å binde høydene anses å være et godt grep i planen, og er en klar forbedring i forhold til gammel plan.

Samlet sett er det derfor positive endringer, men også endringer som oppfattes som uheldige når det gjelder terrengtilpasninger i ny versus gammel plan.

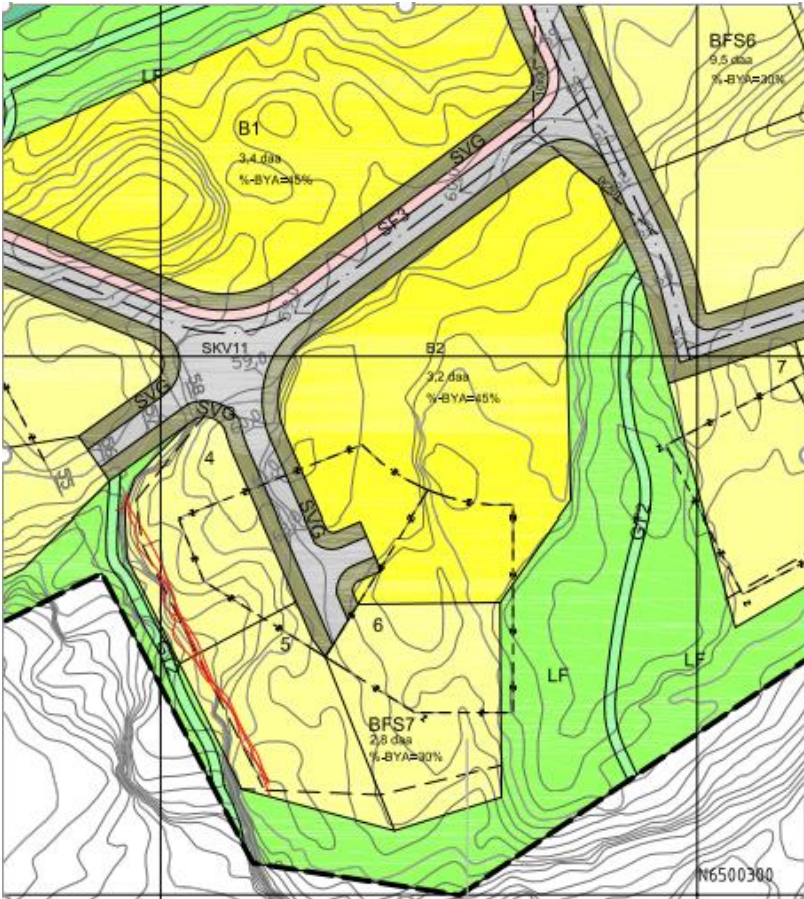
Planen regulerer det som var friområder til friluftsområder. Friområder gir grunnlag for offentlig overtakelse av arealene, mens friluftsområder er områder som ikke gir grunnlag for offentlig overtakelse.

I den senere tid har kommunen hatt flere saker der vi ser at det er utfordrende med privatisering av områder som har vært regulert til friområde men ikke overtatt av kommunen. I denne planen ser administrasjonen blant annet et potensiale for konflikt i grøntområdet mellom tomt 6 og 7. Dette er en av grunnene til at administrasjonen mener det kan være hensiktsmessig for kommunen å eie arealene.

I planen er det tegnet inn to stier/gangveier som ikke har noen forbindelse videre. Disse stiene er viktige for å binde grøntområdene sammen med omkringliggende terreng. Under befaring med utbygger ble det pekt på dette. Å få til gode løsninger knyttet til ferdsel i området vil være et viktig argument for å tillate at denne planen bygger ned tidligere regulerte friområder.

Det gjelder spesielt gangstien mellom tomt 6 og 7 men også stien som passerer mellom tomt 3 og 4. I forbindelse med befaringen ble det blant annet sett på at tomt 4 bør trekkes tilbake til toppen av skrenten for å unngå at det blir konflikt med brukere av stien. Det samme gjelder for tomt 5. Tomtegrensa på tomt 4 og 5 bør

derfor endres i plankartet slik at den går på toppen av skrenten, og følger dagens byggegrense.



Kartutsnittet viser området hvor det går to turstier mot sør som bør sikres på en god måte, siden begge vil være flotte inngangsporter til turterrenget i LNF-områdene. Vest på tomtene 4 og 5 vises en tynn rød strek som forslag til ny grense. Dette vil sikre at man unngår konflikt mellom tomteeiere og brukere av stien.

Det anbefales at gode løsninger sikres gjennom en utbyggingsavtale, der disse stiene fortrinnsvis merkes helt til Sandvikdalen.

I planen er det regulert en vegløsning i starten av vegen opp til skolen, der vegen er ca 4,5 meter pluss skulder i tillegg til 2 meter fortau. Dette er noe mindre enn vegnormen tilsier for disse veiene. Stigningen på et kort strekk er også noe høy. I starten av veien jobber man imidlertid i et trangt område der det er vanskelig å få til full standard. På en mindre strekning der hus ligger tett på kan det være fornuftig med noe innsnevring av vei for å dempe farten. Ytterligere bredde på veien vil også kunne gi skjæmmende inngrep i en naturlig fjellformasjon som så langt som mulig bør ivaretas. Kantstein på fortau kan evt skrånstilles slik at man kan kjøre opp på dette ved møte av to store kjøretøy.

På strekningen mellom fylkesveien og skolen er det ikke regulert sideareal for vei på nordsiden av gang og sykkelvegen. For å sikre grøfteareal og plass til snøbrøyting må dette arealet sikres i tråd med kommunal vegnorm.

Etter at man har passert skolen er veien regulert til 5 meters bredde, mens fortauet er regulert til 2m bredde. I henhold til kommunal vegnorm skal fortauet være 2,5 meter for veier med såpass omfattende trafikk som planen åpner for. Dette må rettes i planen.

Denne planen åpner noen prinsipielle spørsmål knyttet til hvor mye av VVA som skal være offentlig. I planen er det regulert offentlig veg frem til den kommunale

eiendomsgrensen som ligger ca 100 meter fra avkjørselen til skolen. Dette er en lite hensiktsmessig grense. I andre områder overtar vi nå VA, mens i dette tilfellet er det en lang strekning med VA som er i privat eie. Vannforsyningen driftes av Krokvåg vannverk, så de må ta stilling til hvor langt de vil eie ledningene. Administrasjonens forslag er at vi regulerer offentlig veg frem til avkjørselen til Grendehuset, og at vi jobber for en utbyggingsavtale som kan sikre offentlig overtakelse av vann og avløp på samme måte som vi nå gjør i Brennvika helt inn i feltet.

Det foreslås at vi går i dialog med utbygger knyttet til en hensiktsmessig løsning for offentlig VVA. Det anbefales også at det varsles oppstart av en utbyggingsavtale knyttet til VVA og andre forhold. Dette vil blant annet kunne gi utbygger tilbakeføring av moms på investeringer knyttet til VVA som det offentlige skal overta.

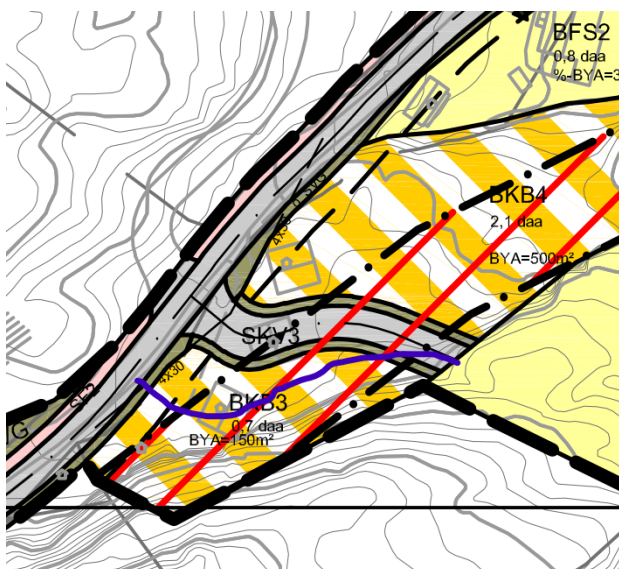
Planen åpner for 4 områder med lager/garasjer/ anlegg og renovasjon. Maksimal mønehøyde er satt til 7,5 meter i BKB 1,3 og 4, mens i det lille området i BKB2 er mønehøyden satt til 4,5 meter.

I et område som dette vil store lagerhaller kunne bryte med omkringliggende bebyggelse. Det som reguleres i denne planen vil ligge tett på veien samt eksisterende og ny bebyggelse. Denne bebyggelsen vil derfor være med på å dominere området. Vi mener derfor det er viktig at bygningene ikke blir for dominerende, og at de blir plassert på en slik måte at man ivaretar eksisterende bebyggelse på en god måte. Lagerhallene bør ha saltak for å tilpasse seg naturen og området, og det bør presiseres i bestemmelsene at bygningene skal ha jordfarger.

I BKB 4 er det regulert et område på 2,1 daa til lager/garasjer/ anlegg. Her bør det legges inn en byggegrense som viser plassering av bygget inn mot den naturlige skråningen i sørøst. Det bør også sikres et grøntareal mellom eksisterende bolig i BFS 2 og BKB 4, slik at man sikrer at BFS2 blir ivaretatt på en god måte.

For BKB 3 og 4 legges det opp til store bygg som kan være i strid med faresonen knyttet til høyspent. Hvordan dette skal ivaretas på en god måte må avklares i høringsperioden. Hvis bygging ikke tillates før høyspenten er vekke må dette legges inn som en rekkefølgebestemmelse.

I BKB 3 ligger bare halve tomte på flat grunn som er egnet for utbygging. Resten av tomteområdet vil innebære en betydelig utsprengning av fjell som kan gi skjæring på inntil 14 meter. Dette virker til å være unødvendig for å plassere et bygg på 150 m<sup>2</sup>. Det anbefales at man før høring flytter veien (SKV3) slik at veien ligger der BKB 3 ligger i dag. Da kan man få et sammenhengende areal i det som er BKB 4, og heller øke noe på utnyttelsen i dette arealet.



*Kartutsnittet viser at med dagens regulering kan du få en skjæring på 13-14 meter i sørenden av BKB3. Det foreslås heller å flytte veglinje slik at midtlinja går omtrent der blå strek ligger. Vegen kan reduseres til 3,5 meter og BYA i BKB 4 kan økes tilsvarende som BKB3 blir redusert.*

For BKB 2 er det regulert parkeringsplasser (SPP1) på en slik måte at de vil stenge for innkjøringen til BKB 2. Her må planen endres slik at man viser adkomst til BKB2, og holder denne fri for parkering.

I gjeldende plan er det regulert et område for parkering til friluftsmål. Området er regulert til offentlig formål. Den nye planen må derfor også reguleres til et offentlig formål for å sikre mulig kommunal overtakelse.

På BKB1 er det ca 5 meters høydeforskjell på tomta i et område som ligger langs hoveveien inn til feltet, og er hovedadkomsten for turgåere til Langhei. Her åpnes det for 1000 m<sup>2</sup> lager etc. Det er derfor viktig at bygg som settes opp her ser bra ut i forhold til terreng. Planen må derfor sikres i forhold til å få bygninger med god terrengtilpasning. Dette kan enten gjøres ved en beskrivende tekst i bestemmelsene eller ved å vise kotehøyder for grunnmur med byggegrenser. Det anbefales at utbyggingsarealet fordeles på flere bygg.

BFS 1 er en tomt som ligger for seg selv på en fjellrygg og er en videreføring av gjeldende plan. Tomta oppfattes som utfordrende i forhold til å få en god terrengtilpasning siden den ligger rett på svaberget. I gjeldende plan ivaretas mye av terrenget med en streng byggegrense. Denne byggegrensen anbefales overført til nytt plankart. Det er regulert frem en vei (SKV3) frem til eiendommen som er unødvendig bred. Denne bør reduseres til 3,5 meters bredde.

Området BAB er regulert til andre typer bebyggelse og anlegg. Tomta ligger delvis under høyspent og delvis i en kuppert formasjon i fjellet. Samtidig er avkjøringen til området vist på et sted hvor man må rett inn i skjæring for å komme videre. For å forstå hvordan tomta er tenkt bebygd må det påføres byggegrense og høyde på tomta. Tomta vil bli vurdert på nytt frem mot sluttbehandling når nødvendig informasjon er kommet på plass.

## **Konklusjon**

Planen har en del forhold som må rettes opp før planen kan sendes på høring. Planen har også en del viktige forhold som må være avklart før planen kan endelig vedtas.

Planen sendes på høring når nødvendige endringer er gjennomført.

Tvedestrand, 10.06.2022

Kommunedirektøren