

**SAKSUTSKRIFT**

Arkivsak-dok. 21/00763-4

Saksbehandler John Ivar Bjelland

**Godkjenning av reguleringsplan Eiken feriesenter - mindre endring**

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Kommunestyre	17.06.2021	28/21

**Kommunestyre har behandlet saken i møte 17.06.2021 sak 28/21****Møtebehandling**

Kenneth Hobbesland er automatisk inhabil i saken siden han er svoger til utbygger Tommy Hauge. Varamedlem Jan Yngve Eilertsen tiltrådte under behandling av saken som varamedlem.

**Votering**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Kommunestyres vedtak:**

Hægebostad kommune godkjenner i henhold til plan- og bygningslovens § 12 – 14 endring av detaljreguleringsplan for Eiken feriesenter planid 05400, med tilhørende bestemmelser og plankart.

---

## **Godkjenning av reguleringsplan Eiken feriesenter - mindre endring**

### **Rådmannens innstilling:**

Hægebostad kommune godkjenner i henhold til plan- og bygningslovens § 12 – 14 endring av detaljreguleringsplan for Eiken feriesenter planid 05400, med tilhørende bestemmelser og plankart.

### **Vedlegg**

**Eiken feriesenter - revidert planforslag**

**Eiken feriesenter - reviderte reguleringsbestemmelser**

**Eiken feriesenter - gjeldende reguleringsplan**

**Eiken feriesenter - gjeldende reguleringsbestemmelser**

**Eiken feriesenter - planbeskrivelse, mindre endring**

**Uttalelse til reguleringsplan Eiken feriesenter- Agder fylkeskommune**

**Uttalelse til reguleringsplan Eiken feriesenter- Statsforvalteren i Agder**

**Uttalelse til reguleringsplan Eiken feriesenter- Barn og unges representant**

**Uttalelse til reguleringsplan Eiken feriesenter- Trafikksikkerhetsutvalget**

**Uttalelse til reguleringsplan Eiken feriesenter- Helene Verdal**

**Kommentarer til innkomne merknader fra høringsrunde - Eiken feriesenter**

### **Saken kort fortalt**

TT Anlegg AS har på vegne av Hauge Maskin AS fremmet forslag om mindre reguleringsendring for plan id 05400, Eiken feriesenter. Formålet er å tilrettelegge for høyere utnyttelse av boligdelen i planområdet. Det er i hovedsak fortettet ved å ha tomtene mindre, men det er også omdisponert noe av området satt av til næring bak feriesenteret til boligformål.

### **Bakgrunn**

Reguleringsplanen for Eiken feriesenter ble godkjent i 2017. Planen inneholder både næringsområder og område for bolig. Den øverste delen er regulert til boliger og det er i denne delen av planen det nå er gjort endringer.

Overordna plan er kommunedelplan Eiken.

### **Vurdering**

Endringene i planen vurderes til å komme inn under plan- og bygningslovens §12-14, Endring og oppheving av reguleringsplan.

Det det har kommet inn 5 innspill til planen til planen

#### Agder fylkeskommune

*Regionplan Agder 2030 legger vekt på at byer og tettsteder skal utvikles kompakt og med kvalitet. Det er ønskelig å fortette innenfor eksisterende tettsteder. En økning i antall tomter innenfor planområdet vil i utgangspunktet være i tråd med dette.*

*Økning i antall tomter vil potensielt medføre flere barn og unge i boligfeltet. Samtidig opprettholder endringsforslaget samme antall lekeplasser med anslagsvis samme areal. Vi forstår ut ifra endringsforslaget at dette fortsatt er innenfor normer for nærlekeplasser i boligfelt. Vi vil likevel anbefale at kommunen vurderer behov for en ytterligere lekeplass i øvre del av planområdet, hvor man*

også har den største økningen i antall tomter. Alternativt kan man vurdere å flytte lekeplassen nederst i boligfeltet (LEK1) lengre opp i området.

Videre anbefaler vi kommunen å vurdere landskapsinnvirkningen nøyere, sett opp imot økningen i antallet av tomter. Vi bemerker at man i planbeskrivelsen til den opprinnelig reguleringsplanen la vekt på nettopp dette forholdet. Ifølge planbeskrivelsen ville antallet og størrelsen av boligtomtene sikre - spredt struktur med mulighet for å kunne bevare mye av det naturlige terrenget og vegetasjonen også inne på tomtene og dermed bidra til at bebyggelsen og anlegg blir mindre synlig fra omgivelsene.

Med den foreslåtte økningen i antall tomter og relativt høye utnyttelsesgrad på 40% mister man en stor del av denne muligheten. Det øker risikoen for negativ landskapsinnvirkning. Forholdet forsterkes ved at det tidligere friområdet mellom veiene KV3 og KV4 fremstår vesentlig redusert og er flyttet lengre nordover. Hvor friområdet tidligere bidro til å gi luft og sikre grønnstruktur mellom tomtene, vil utbyggingen med endringsforslaget sannsynligvis fremstå mer massiv.

Vi foreslår at kommunen vurderer om utnyttelsesgraden bør justeres, om noen av tomtene skal tas ut, eventuelt slås sammen, for å sikre at mer av det naturlige landskap og vegetasjon bevares i tråd med reguleringsplanens opprinnelige intensjon.

Avslutningsvis vil vi på et generelt nivå bemerke at endringen fra fritids- og turistformål til boligformål kan være uheldig på lengre sikt. Slike endringer kan være vanskelig å reversere og kommunen mister da muligheten for denne type areal i fremtiden. Vi har imidlertid ingen merknader til vurderingen av det konkrete behovet for denne type areal for dette området i Hægebostad.

Kommunens kommentarer:

Planen legger opp til en betydelig mer utbygging på samme areal som eksisterende plan. Den landskapsmessige tilpasningen vil ikke være like god og utbyggingen vil ikke falle like godt inn i terrenget. Samtidig er det sånn at Eiken har lite tilgjengelige boligtomter. Et noe dårligere landskapstilpasset boligfelt vil være et kompromiss, der en ikke kan se at ulempene for dette området så stort at planen ikke kan godkjennes. Fylkeskommunen har gode faglige innspill, men en har valgt å legge frem planen for godkjenning uten disse endringene for å kunne realisere boligutbyggingen.

Bestemmelsene 3.2.2 legger opp til en BYA på inntil 40%. Til sammenligning har de kommunale boligfeltene i Eiken og på Birkeland 25%.

Det å ta en mindre del av næringsområde til boliger er lite problematisk i dette konkrete tilfellet.

#### Statsforvalteren i Agder

Statsforvalteren har ingen kommentarer til endringen fra fritids- og turistformål til boliger.

Det er usikkert hvorvidt området er egnet for en så høy utnyttelse som endringsforslaget legger opp til. Av oversendelsens illustrasjoner synes det som en så høy utnyttelse vil kreve svært store terrenginngrep, og svært store skjæringer og sprang, eksempelvis mellom tomt 12-16 til tomtene 1823. Av planens fellesbestemmelser følger det at det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Vi vurderer endringsforslaget dit at dette vil være vanskelig å få til.

For å ivareta landskapshensyn, bør det søkes løsninger som hindrer at ny bebyggelse medfører store landskapsinngrep og silhuettvirkning, og som sikrer at ny bebyggelse plasseres og utformes etter de premisser landskapet legger. Både arealformål og reguleringsbestemmelser bør benyttes for å sikre estetiske hensyn. Ved en eventuell høyere arealutnyttelse av området, så må det fastsettes tydeligere

og restriktive bestemmelser når det gjelder landskapsinngrep, f.eks, krav om underetasje som tar deler av høydeforskjellen innad på tomtene.

Området ligger videre mer enn 2 km fra nærmeste skole og andre daglige gjøremål. Etter nasjonale forventninger så skal boligutvikling primært skje i tilknytning til lokalsentre og tettsteder. Dette for å bygge opp om etablerte tettsteder, og for å skape og styrke tettstedets kultur og funksjoner. Videre er det et mål at nye boliger skal lokaliseres slik at de daglige funksjoner, så som skole og dagligvarehandel, blir innenfor gang- og sykkelavstand.

Vi minner om de plikter kommunen har i forhold til barn og unge. Plan- og bygningsloven § 1-1 femte ledd krever at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår ivaretas i planleggingen. De nasjonale mål er å sikre barn og unge et godt oppvekstmiljø, samt å styrke barn og unges interesser i planleggingen. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn og ungdom kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø tilpasset forskjellige årstider og forskjellige aldre, jf. RPR punkt 5 bokstav b. Arealene skal ha gode sol- og lysforhold og være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare, jf. RPR punkt 5 bokstav a.

Selv om utnyttelsen av området er tilnærmet doblet, er det ikke satt av større arealer til lekeplass/friområder. Generelt så vil en økt utnyttelse av et område medføre behov for større arealer avsatt til lek og uteopphold, hvor lekeplassen/-e vil ha behov for større sammenhengende arealer med blandede funksjoner.

Kommunens kommentarer:

Området for boliger ligger i hellende terreng. Utbygging av feltet vil kreve betydelige terrenginngrep både slik planen er godkjent nå, og slik endringsforslaget legger opp til. En mer samlet opparbeiding av feltet vil være en fordel framfor utbygging av tomt for tomt slik det ofte har blitt gjort i boligfeltene som er utbygd i kommunen.

Plasseringen er 2 km fra nærmeste skole, men ligger mellom skole og butikk helse/lege og er således et av de mest sentrale boligfeltene som ligger inne i kommunedelplan Eiken.

Planen er blant annet fremlagt for barn og unges representant og innspillet ligger ved saken. Arealet til lek holder seg innenfor normer for formålet. Kommunen har ikke egne retningslinjer for arealet på lekeplasser og har dermed lagt til grunn at når arealet er i henhold til normen kan planen legges frem for godkjenning. Rikspolitiske retningslinjer ved kgl. res. av 1. september 1989 om barn og unges interesser, § 17-1, legges til grunn når behovet for barns leke og oppholdsarealer skal vurderes.

#### Barn og unges representant

I arbeidet med reguleringsplan ved Eiken feriesenter, har jeg som barn og unges talsperson sett på hvordan dette eventuelt berører og påvirker barn og unge.

Lekeplasser: Den nye planen ivaretar krav om lekeplass. Det vil være viktig at det er klart hvem som skal utarbeide lekeplassen og skaffe utstyr for planen trer i kraft. Det bør også være tydelig for kjøpere av tomtene, at det er de som er ansvarlige for vedlikehold slik det står i planen. Jeg forventer også at generelle krav til lekeplassene slik som ankomst, vegetasjon, sollys o.l. er ivaretatt.

Veg og trafikk: Jeg vil også påpeke viktigheten av å legge til rette for de myke trafikantene. Dette gjelder i byggefeltet, og ikke minst ved riksveien hvor det blant annet vil bli på- og avstigning for buss. Det vil være viktig å tenke trygghet for ferdsel fra boligfelt til bussholdeplass.

Småbåthavn: Det skal reguleres inn småbåthavn med utkjøringsrampe. Dette er en litt annen aktivitet enn «vanlig» trafikk så det er viktig å påse at dette gjøres trygt og oversiktlig for både voksne og barn i området i og rundt vannkanten.

Kommunens kommentarer:

Bestemmelsene i planen har krav til lekeplasser i punkt 3.8 og rekkefølgekrav til utbyggingen i punkt 9.1. dette sikrer at lekeplassene er opparbeidet og klare før boligene tas i bruk. Vei og trafikk er kommentert under trafiksikkerhet. Det er ikke endringer i planen for småbåthavn, her videreføres planen slik den tidligere er vedtatt.

#### Trafiksikkerhetsutvalget

1. *Utvalet stiller seg kritisk til redusert vegbreidde. Dette vil gjera forholda verre for gåande og syklande born og vaksne. Med ein vegbreidde på 4 m vil bilar som møtast måtte bruka vegskuldaren når dei passerer kvarandre. Dette vil kunne medføre trafikkfarlege forhold for mjuke trafikantane som går på vegkanten. Til info har andre bustadfelt i kommunen stort sett 5 meter breidde på hovudvegane i bustadfelta.*
2. *Med to leikeplassar i feltet, ein heilt i starten og ein høgge oppe, som i revidert forslag er flytta litt ned, vil føra til at mange born blir nøydte til å ferdast etter vegen i bustadfeltet nå det ikkje er lagt inn gang og sykkelveg. Dei må også ferdast etter vegen til å frå skule. Om dei får skyss frå ei busslomma ved Fv 42 så må dei dele vegen med biltrafikken inne i bustadfeltet*
3. *Med redusert vegbreidde til 4 meter vil det med brøytekanter vintarstide i svingar bli redusert sikt lengde i forhold til visst vegen hadde vore ein meter breiare. Små born på veg til og frå skule, til og frå ein leikeplass vil vera mykje verre å oppdaga for bilistar for dei vil ikkje vera høgare enn brøytekanter. Brøytekanter vinterstid vil også medføre mindre vegareal (vegbane + skulder) å ferdast på for bilar og mjuke trafikantar, som igjen gjere det meir trafikkfarleg for gåande når to bilar møtast og brøytekanter gjer de vanskeleg å vike/røyne bort frå køyrebane.*
4. *Snuplassen ved velteplassen: Er den så stor at dagens tømmerbilar kan rundkøyra for å snu ? Er den stor nok til å ta i mot lastebilar med maskintraller som kjem for å levera og henta ut skogsmaskinar, sidan ein velteplass er eit naturleg område for slike maskinar å ha sitt utgangspunkt når dei skal på ei tømmerdrift ? Vegen inn til velteplassen synest å vera smal, når ein veit at i driftsperiodar i skogen blir tømmertransporten ganske intensiv og ein må forventa utkøyning av fleire tømmerlass til dagen.*

Kommunens kommentarer

Ved å øke bredden på veiene igjen til bredden i gjeldende plan, er merkningen delvis imøtekommet. Med flere tomter vil både trafikkbelastningen og antall barn øke, og veibredden er viktig for å ivareta trafiksikkerheten

#### Helene Verdal

*Vedrørende planbeskrivelse om «overvann» har jeg følgende merknad:*

*På side 4 i planbeskrivelsen står det: «Langs tomtene 26-30 ledes vann i grøft langs vei for så å renne ut gjennom FO øst for FOT3 og langs plangrensa ned mot f\_PP2.»*

*Terrenget sørøst i det aktuelle området heller stedvis nedover mot min eiendom.*

*Jeg ønsker i den sammenheng en bekreftelse på at overvann ikke vil ledes ned mot min eiendom og bolig (gnr 74 bnr 4 og 8).*

*Så lenge jeg kan forsikres om at vi ikke belastes med overvann fra det regulerte området, har vi ingen videre merknader i denne omgang.*

Kommunens kommentarer

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller

**Økonomiske konsekvenser**

Ingen

**Konsekvenser for barn og unge**

Redgjort for i saksutredningen

**Konsekvenser for klima og miljø**

Redgjort for i saksutredningen

**Konsekvenser for folkehelse**

Ingen

**Konklusjon**

Reguleringsplanen er sendt til berørte parter og er justert i forhold til innspill og merknader. Forslaget la opp til en innsnevring av noen av veiene. Dette ble etter innspillsrunden justert tilbake til bredden i den opprinnelige planen fra 2017 for veiene i boligfeltet. Veien o\_KV4 er innsnevret i forhold til gjeldende plan.

Å få på plass nye tomter i Eiken er viktig for kommunen og kommunen har arbeidet mye med dette de siste årene. Utbyggingen vil ha en høy utnyttelse av boligområdet både i antall tomter og utnyttelse av hver tomt. Landskapstilpasningen ved en så stor utnyttelse vil ikke være så god og selve feltet vil ikke gli like godt inn i landskapet som gjeldende plan. For kommunen er det imidlertid svært viktig å få på plass nye tomter sentralt i Eiken. For å få realisert utbyggingen bør planen kunne godkjennes slik den nå foreligger.

RETT UTSKRIFT

DATO 21.juni.2021