



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 18/4435-65
Saksbehandler Stefan Sven Berne Jonsson

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	27.02.2024
Kommunestyret 2023 - 2027	06.03.2024
Landbruksnemnda 2023 - 2027	19.02.2024

Detaljregulering for Solbakken allé, Vik – vedtaksbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar, i medhold med plan- og bygningsloven § 12-12, forslag til detaljregulering for Solbakken allé med følgende endring:

- Bestemmelse 1.6 «*Jordressurser [...] skal mellomlagres og brukes internt i planområdet*» utgår og erstattes av bestemmelse som sikrer at matjorden gjenbrukes til matproduksjon.
- Rekkefølgebestemmelse 6.5 «*før igangsettingstillatelse [...]*» endres til: *før igangsettingstillatelse gis innenfor planområdet B1-1 til B1-11 skal kommunalteknisk anlegg i del av Vindheim (reguleringsplan for Vikheia med tilhørende bebyggelsesplaner), frem til plangrensen til Solbakken allé, være opparbeidet i samsvar med kommunal norm.*
- Rekkefølgebestemmelse 6.5 tredje ledd utgår.

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Illustrasjon
- 5 Innspill ved varsel om oppstart
- 6 Behandling landbruksnemda nov. 2022
- 7 Protokoll teknisk utvalg nov. 2022
- 8 Høringsuttalelser med kommentarer
- 9 Redegjørelse for jordas egenskaper og potensial for jordforbedring
- 10 Redegjørelse geoteknisk kompetanse
- 11 Rapport - Overvannshåndtering
- 12 Notat - Utnyttelse og trafikk - 01.11.2019
- 13 Utomhusplaner for lekeplasser
- 14 Saksframlegg og protokoll TU nov 2022
- 15 Utbyggingsavtale Vikhei
- 16 Saksframlegg og protokoll TU okt 2021 - Overtakelse av anlegg
- 17 Sivilombudet sak 2012_2705
- 18 KMDs tolkningsuttalelse sak 14_5347

Sammendrag

Planforslaget utgjør den siste utbyggingsetappen av boligfeltet Vikheia på Vik og omfatter 16 nye boenheter. Forslaget er i samsvar med kommuneplanens og areal- og transportplanens hovedprinsipper for boligutvikling. Forslaget medfører imidlertid nedbygging av 6,5 dekar fulldyrka- og dyrkbar jord. Gjennomføring av planforslaget vurderes til ikke å ha uakseptable konsekvenser og vurderes at legger til rette for et godt bomiljø. Før igangsettingstillatelse skal de kommunaltekniske anleggene i deler av eksisterende del av Vikheia være opparbeidet i samsvar med gjeldende plan og kommunal norm. Kommunedirektøren anbefaler kommunestyret å vedta planforslaget.

Fakta

Gilje Byggrådgivning AS fremmer på vegner av HL Eiendom forslag til detaljregulering for Solbakken allé med hensikt å legge til rette for nye boliger. I kommuneplanens arealdel er området avsatt for nåværende boliger, men omfattes samtidig av hensynssone for landbruk. Området har vært planlagt for boliger siden 1999 gjennom reguleringsplan for Vikheia, dog med krav om godkjent detaljregulering før utbygging – hvilket nå er bakgrunnen for foreslått detaljregulering. Adkomst foreslås i samsvar med gjeldende plan, via dagens veistruktur gjennom eksisterende bebyggelse i Vikheia, fra fv. 420. Forslaget legger til rette for 16 boenheter, hoveddelen som eneboliger, 1 lavblokk med 6 boenheter og mulighet til 1 tomannsbolig. I tillegg til flere boenheter foreslås større andel bebygd areal og høyere bygg, enn hva gjeldende reguleringsplan foreskriver, se tabell.

	Gjeldende reguleringsplan -1999	Forslag til detaljregulering - 2024
Maks bebygd areal (BYA):	25 %	30 – 50 %
Maks antall nye boenheter:	10 st.	16 st.
Bygningshøyde	Maks gesims 4,5 - 5,5 m	Maks møne: 9 m
Etasjer	1 – 2	1 - 3
Boligtype	Enebolig og tomannsbolig	Ene- og tomannsbolig og lavblokk

Overtakelse av kommunalteknisk anlegg

Planforslaget utgjør den siste etappen av boligfeltet Vikhei. Det kommunaltekniske anlegget på i Vikhei har ennå ikke blitt overlevert til kommunen for drift (vei, VA-anlegg og friområder).

Utbyggingsavtalen for Vikhei er fra 2001. Hovedårsaken til at avtalen ennå ikke er gjennomført er at utbygger til Vikhei ønsker å beholde en vesentlig del av friområdet «F2» i gjeldende plan. Det aktuelle området framgår av utbyggingsavtale med tilhørende kart, se vedlegg 15. Ved oppstartsmøtet meddelte kommunedirektøren at en plan for Solbakken allé ikke kan vedtas og gjennomføres før det tekniske anlegget inklusive friområdene innen den eksisterende delen av Vikhei er overlevert til kommunen. Ifølge utbyggingsavtale skal begge parter tilstrebe at overtakelsen skjer snarest mulig etter at anleggene er opparbeidet. Det er gjennomført flere befaringer med utbygger, og anlegget som helhet har kun noen mindre mangler det er enighet om at skal utbedres før kommunen overtar. Når det gjelder omfanget av regulert friareal er det uenighet mellom partene. Utbygger til Vikheia ønsker å beholde vesentlige deler av friområdet, samtidig som det ikke er tvil om at hele friområdet inngår i det området som er avtalt at skal overføres til kommunen i den inngåtte utbyggingsavtalen.

En sak om overtakelse av anlegget på Vikhei ble behandlet i teknisk utvalg i 2021, sak 21/159, jf. vedlegg 16. Teknisk utvalg vedtok:

Kommunedirektøren anbefaler overtakelse av Vikshei, ihht til Utbyggingsavtale.

Påpekte feil/mangler må utbedres før overtakelse.

I løpet av planprosessen har overtakelsen og infrastrukturen og friområdene innen Vikhei utgjort et hinder for endelig vedtak av detaljreguleringen for Solbakken allé. Etter høringsperioden har forslagsstiller fremført argumentasjon for at kommunens plikter til å overta anlegg som er ferdig opparbeidet i samsvar med kommunens tekniske krav selv om ikke alle deler av utbyggingsavtalen fra 2001 er gjennomført. Forslagsstiller henviser til Sivilombudets behandling av sak 2012/2705, og tolkningsuttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet i sak/14/5347, se vedlegg 17 og 18.

Varsel om oppstart 23. januar til 24. februar 2021

Det innkommet 5 innspill til oppstartsvarselet, se planbeskrivelsens avsnitt 8.

Nedbygging av dyrka mark – behandling i landbruksnemnda 7. november 2022

Området ligger i sin helhet innen kommuneplanens hensynssone for regionalt viktig jordbruksområde og er registrert som fulldyrka jord. Plansaken ble behandlet i landbruksnemnda 7. november 2022 som kom med følgende anbefaling (se vedlegg 6):

Omdisponering av dyrka mark til boligformål er i konflikt med jordvernet. Sistnevnte veier betydelig tyngre i dag, enn da reguleringsplanen ble vedtatt. Landbruksnemnda anbefaler derfor å gå tilbake på omdisponeringen. Landbruksnemnda henviser til driveplikten.

I saksbehandlingen før vedtak om høring og offentlig ettersyn vurderte kommunedirektøren at gjeldende plan og kommuneplanens arealdel, som begge angir boligformål, fortsatt skal være førende for områdets utvikling og at det dermed er akseptabelt å omdisponere arealet (se vedlegg 14).

Høring og offentlig ettersyn – 21. august til 3. oktober 2023

Teknisk utvalg vedtok 29. november 2022, med nedenstående krav om dokumentasjon før vedtaksbehandling, å sende forslaget på høring, se vedlegg 7. Hvordan kravene svares ut kan leses i avsnittene *Geotekniske forhold* og *Virkninger på dyrka mark*.

- Matjordens egenskaper og potensial for jordforbedring skal redegjøres for. Hvordan direktoratets krav til geoteknisk kompetanse oppfylles.

I løpet av høringen kom det inn 7 uttalelser. Uttalelsene er oppsummert og kommentert av planavdelingen i eget merknadsdokument (vedlegg 8). Merknadsdokumentets hovedtrekk:

Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune: Anbefaler ny vurdering av plassering av lekeplasser og parkeringsbehov. Faglig råd om at det stilles krav om at matjord skal benyttes til matproduksjon.

NVE: Faren for områdestabilitet er utredet og tilfredsstillende.

Vindheims vel: Er kritisk til foreslått flermannsbolig, se «B1-11» på plankartet.

Winsents - Vik 60: Krever kompensasjon for at flomvei plasserer på eiendommen.

Gjeruldsen – Vik 38: Kan ikke akseptere at foreslått byggegrense settes 4 m inn på eiendommen. Da foreslått grense innebærer at dagens garasje ikke kan settes opp på samme plass etter en evt. brann.

Kommuneplanens arealdel og areal- og transportplan for Arendalsregionen (ATP)

Området er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Området ligger innen gangavstand til Vik lokalsenter i tilslutning til fv. 420. Lokalsenteret inngår i de områder som

ATP anbefaler at 80 % av kommunens boligutvikling skal skje. I kommuneplanens avsnitt *arealstrategi og hovedprinsipper* angis at: ny boligbebyggelse og fortetting i hovedsak skal skje i tilknytning til Grimstad sentrum og lokalsentrene, blant annet Vik. Hele den ubebygde delen av planområdet omfattes av retningslinje 4.5 og 2.5 4b:

- *Innenfor hensynssonen landbruk tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for jordbruksområdene [...]*
- *I de regionalt viktige jordbruksområdene skal boligfelt ikke ligge nærmere dyrket mark enn 50 meter.*

Vurderinger:

Kommuneplan og areal- og transportplan for Arendalsregionen (ATP)

Forslaget er i tråd med kommuneplanens og ATPs føringer og hovedprinsipper for boligbebyggelse. Forslaget medfører nedbygging av dyrkbare arealer. Det vurderes derfor at høyere utnyttelse er akseptabelt. Forslaget innebærer flere boenheter, 16 stykk, enn gjeldende plan, 10 stykk, men ikke flere enn at utbyggingen passer godt inn i dagens miljø. Det vurderes at det er gjort en passende vektning mellom utnyttelse og andre interesser.

Nedbygging av dyrket mark

Kommunedirektøren står fast ved vurderingen som ble gjort ved behandling før høring og offentlig ettersyn i 2022 - gjeldende plan og kommuneplanens arealdel, som begge angir boligformål, skal fortsatt være førende for områdets utvikling og at det dermed er akseptabelt å omdisponere arealet. Området omfattes av kommuneplanens bestemmelse § 2.5.4 b: *boligfelt skal ikke ligge nærmere dyrket mark enn 50 meter*. Bestemmelsen oppfylles ikke, men da området er omkranset av eksisterende boliger, vurderes det ikke å medføre uakseptabel økt risiko for konflikt med pågående jordbruk.

Forslagsstiller beskriver den dyrkbare jorda i området som skrinnet og tynn. I stedet for å frakte jord ut av feltet for jordforbedring andre steder, foreslås med hensikt å unngå risiko for smittefare og spredning av arter, at jorden mellomlagres og brukes internt i planområdet for å anlegge hager og jordkle skråninger, med mer. Før høringen aksepterte kommunedirektøren foreslått prinsipp forutsatt at matjordens egenskaper og potensial for jordforbedring redegjøres for. Forslagsstiller har nå, etter gjennomført jordanalyse, gitt følgende redegjørelse, (vedlegg 9):

- Jordas egenskaper er lav men brukbar. Jorda bør fortrinnsvis brukes i feltet på skråninger og i hager.
- Jorda kan også brukes til forbedring av dårlig jord eller nytt dyrkingsareal, forutsatt at den forbedres med kalking og gjødsling.

Kommunedirektøren vurderer at egenskapene til jorda er lav, noe som er normalt for matjord som har ligget brakk. Kommunedirektøren mener, i motsetning til forslagsstiller, at jordressursen fortrinnsvis skal gjenbrukes som matjord. Det finnes steder i nærområdet der jorda kan fungere som jordforbedring. Kommunedirektøren forslår at forslag til bestemmelse 1.6: *Jordressurser i planområdet skal mellomlagres og brukes internt i planområdet* utgår, og erstattes med en bestemmelse som sikrer at jorden gjenbrukes til matproduksjon.

Barn og unges interesser

Forslagets lekeområder oppfyller kommuneplanens arealkrav for lek- og uteoppholdsarealer. Plasseringene er godt egnet utfra støy-, sol-, terreng og andre forhold og kommunedirektøren

anbefaler utformingen, se vedlegg 13. Avstanden til Fjære barneskole er under 1 kilometer. Hele strekningen har belyst gang- og sykkelvei med planskilt kryssing av fv. 420. Trafikksikkerheten vurderes som god. Utfra forventet antall nye beboere innen planområdet vurderes at utbyggingen kan gjennomføres i forhold til ledig elevkapasitet på grunnskolene i Grimstad de nærmeste årene.

Geotekniske forhold

Områdestabiliteten er tilfredsstillende, se vedlegg 10. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) kom med følgende uttalelse til høringen:

Selv om faren for områdeskred er utredet kan lokal stabilitet være en utfordring. Vi anbefaler at det settes en bestemmelse som ivaretar at sikkerhet mot skred skal ivaretas i alle faser av utbyggingen.

Etter høringen har en bestemmelse i samsvar med NVEs uttalelse blitt innarbeidet i planen. Forslagsstiller har kommet med dokumentasjon som viser at NVEs krav til geoteknisk kompetanse oppfylles, se vedlegg 10. Med det vurderes sikkerheten for de geotekniske forholdene ivaretatt og dokumentasjonskravet som ble fastsatt ved vedtak om høring oppfylt, se vedlegg 7.

Overvann

Planen er utformet for å håndtere overvannsmengder med 20-års gjentakintervall uten at ledningsnettets kapasitet overskrides. En flomvei er satt av for å lede flomvann med 100-års gjentakingsintervall bort fra området uten virkninger på eksisterende bebyggelse nedstrøms, se vedlegg 11. Det er denne flomveien som berørt grunneieren krever kompensasjon for. Eventuelle krav om kompensasjon behandles ikke som en del av planprosessen, les mer i vedlegg 8 side 3 og 15. Temaet overvann er belyst tilfredsstillende og nødvendige tiltak sikres med bestemmelser.

Trafikk og veianlegg

Gjeldene plan tillater maks 10 nye eneboliger. Behovet for oppgradering av dagens veianlegg vurderes å utløses ved den 17. boenheten, se vedlegg 12. Forslagets 16 boenheter utløser dermed ingen behov for oppgraderinger og vurderes ikke å medføre uakseptable virkninger for framkommelighet eller trafikksikkerhet. Dagens «snuplass» midt på veien Vindheim vurderes å være en rundkjøring som ikke er blitt helt gjennomført. Dette er en utradisjonell løsning, men er en del av gjeldende plans prinsipper for trafikksikkerhet og videreføres i den gjeldende planen.

Estetikk og fjernvirkninger

Området ligger på nedsiden av Vikheia og er omkranset av eksisterende eneboliger. Utenfor dette finnes et åpent jordbrukslandskap. Utbyggingen vurderes bli en naturlig fortsettelse av det eksisterende boligfeltet uten uakseptable fjernvirkninger, selv om det tillates noe høyere bygninger.

Støy – gode støyforhold

Nordre del av planområdet berøres av støy fra fv. 420. Nye boliger og lekeplasser ligger innenfor områder med gode støyforhold. Forslaget utgjør ikke noe hinder for å gjennomføre støyskjerming langs fv. 420 da dette fortsatt reguleres i gjeldende plan.

Kulturminner

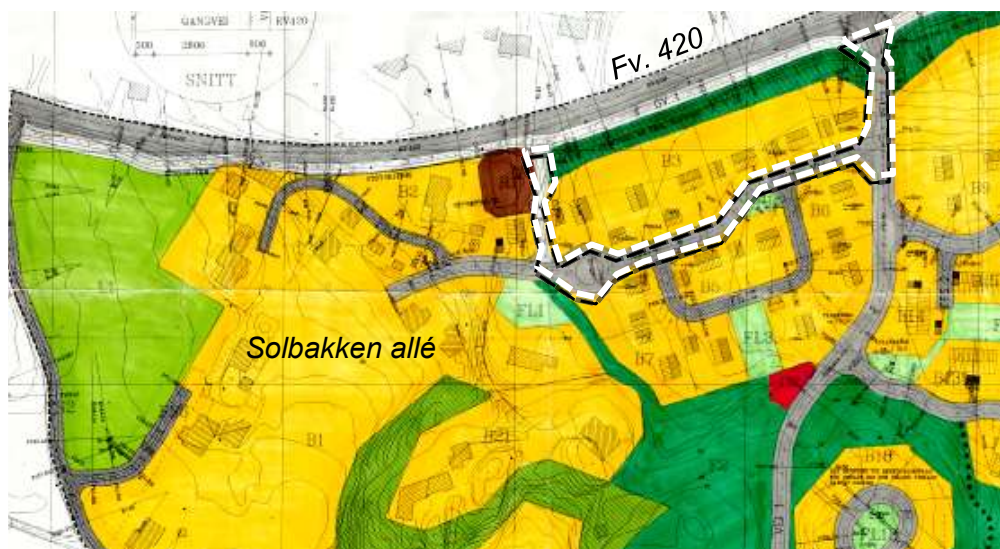
Det er foretatt en arkeologisk registrering av områdets som avdekket automatisk freda kulturminner, herunder 6 kokegroper og 2 stolpehull. Agder fylkeskommune meddeler at kulturminnene kan frigis uten at det stilles vilkår om utgraving, se vedlegg 8 side 5.

Overtakelse av kommunalteknisk anlegg

Med forslagsstillerens henvisning til Sivilombudets behandling av sak 2012/2705, og Kommune- og

moderniseringsdepartementets tolkingsuttalelse i sak 14/5347, vedlegg 17- 18, som begge omhandler plan- og bygningslovens § 18-1 om krav til opparbeidelse av veg-, vann-, avløp- og overvannanlegg, vurderer kommunedirektøren at:

- kommunen plikter å overta det kommunaltekniske anlegget i Vikhei som er opparbeidet i samsvar med kommunal norm.
- kommunen kan ikke lovlig nekte å overta deler av kommunalteknisk anlegg som er opparbeidet i samsvar med kommunal norm med henvisning til at deler av utbyggingsavtale av 2001 ikke er blitt gjennomført (friområdene er ikke blitt overført til kommunen).
- igangsettingstillatelse til utbyggingen av Solbakken allé kan gis når det kommunaltekniske anlegget, i Vikhei frem til Solbakken alle - se kart nedenfor, er blitt opparbeidet i samsvar med kommunal norm.



Kommunalteknisk anlegg, innen hvit stipla linje, skal være opparbeidet i samsvar i kommunal norm før igangsettingstillatelse til utbyggingen kan gis for Solbakken allé.

Planforslaget kan vedtas med følgende endring av rekkefølgebestemmelsene:

§ 6.5 justeres til:

Før igangsettingstillatelse gis innenfor planområdet B1-1 til B1-11 skal kommunalteknisk anlegg innen del av Vindheim (reguleringsplan for Vikheia med tilhørende bebyggelsesplaner), frem til plangrensen til Solbakken allé, være opparbeidet i samsvar med kommunal norm.

§ 6.2 tredje ledd: «Før brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger i B1-1 til B1-9 gis skal Kommunaltekniske anlegg være overlevert til kommunen for drift» utgår.

Innenfor boligfeltet Vikheia, som aktuelt planforslag utgjør den siste utbyggingsetappen av, er all infrastruktur (vei, vann, avløp) planlagt overtatt av kommunen etter ferdigstilling. Dette vil fortsette å gjelde uavhengig av planleggingen av Solbakken allé.

Konklusjon

Planforslaget vurderes ikke å medføre noen uakseptable konsekvenser og legger til rette for et godt bomiljø. Kommunedirektøren anbefaler å vedta planforslaget forutsatt at planbestemmelse 1.6 og 6.5 endres og 6.2 utgår.