



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 16/17755-41
Saksbehandler Christine Bjørndal Tønnesen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2019 - 2023	02.03.2021

Forslag til detaljregulering for Moneheia - ny behandling for offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av pbl §12-10 vedtar teknisk utvalg å legge forslag til detaljregulering for Moneheia ut på høring og offentlig ettersyn med krav om at følgende dokumentasjon innarbeides/leveres før planen kan vedtas:

- Geoteknisk vurdering av grunnforholdene
- Plan for flomveier

og med krav om at følgende innarbeides/leveres før utlegging til offentlig ettersyn:

- Områdene B2.5-B2.8 som er lagt på fulldyrka jord (LNF i kommuneplan) tas ut av planen av hensyn til jordvern
- Utvalgt naturtype, hul eik, må utredes etter prinsippene i naturmangfoldlovens § 8-12
- Rekkfølgebestemmelse om at utbygging skal skje i takt med skolens kapasitet
- Det innføres en ny rekkfølgebestemmelse som sikrer at eksisterende matjord i utbyggingsområdene langs Støleveien flyttes i samråd med kommunens landbruksmyndighet før det gis igangsettingstillatelse.

Vedlegg

Plankart

602266_planbeskrivelse_04-11-20

Bestemmelser_moneheia_04-11-20

Konsekvensutredning

Merknad fra Asplan Vlak

Merknad fra Lensebakken med vedlegg

Snitt over lekeplasser

ROS-analyse

Notat- marinbiologiske undersøkelser

Avviksskjemaer

Rapport marinarkeologisk befarings

Merknader innkommet i forbindelse med høring av planprogram

Merknader_oppstart

Innspill utenfor høringsperioder

Tilbakemelding fra grunneier på rekkfølgekrav knyttet til skolekapasitet 939672_1_1

Sammendrag

Teknisk utvalg har bedt om å få behandle forslag til detaljregulering for Moneheia på nytt. Planforslaget er ikke endret. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for etablering av boliger på Moneheia, Støle. Planen foreslår også etablering av bryggeanlegg. Forslaget er i hovedtrekk i tråd med kommuneplanen, men en mindre del av planområdet er et jordbruksareal avsatt til LNF. Planforslaget innebærer at jordbruksarealet blir omdisponert til bolig. Kommunedirektøren anbefaler teknisk utvalg å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn med endringer.

Fakta

Status og nye momenter:

Planforslaget ble behandlet i teknisk utvalg den 24.11.20. Vedtaket innebar blant annet at foreslåtte boligformål som ligger på eksisterende landbruksjord må tas ut av planen.

Her er utklipp fra protokollen:

Teknisk utvalg 2019 - 2023 vedtak/innstilling

I medhold av pbl §12-10 vedtar teknisk utvalg å legge forslag til detaljregulering for Moneheia ut på høring og offentlig ettersyn med krav om at følgende dokumentasjon innarbeides/leveres før planen kan vedtas:

- Geoteknisk vurdering av grunnforholdene
- Plan for flomveier

og med krav om at følgende innarbeides/leveres før utlegging til offentlig ettersyn:

- Deler av område B2 som er lagt på landbruksjord tas ut av planen av hensyn til jordvern
- Utvalgt naturtype, hul eik, må utredes etter prinsippene i naturmangfoldlovens § 8-12
- Rekkefølgebestemmelse om at utbygging skal skje i takt med skolens kapasitet
- Det innføres en ny rekkefølgebestemmelse som sikrer at eksisterende matjord i utbyggingsområdene langs Støleveien flyttes i samråd med kommunens landbruksmyndighet før det gis igangsettingstillatelse.
- Det tillates ikke å omdisponere fra landbruk langs Støleveien eller på B2. Omdisponeringen er ikke i tråd med de nasjonale føringene om å ha stort fokus på jordvern. Bit for bit bygges jorda ned og det er beklagelig at det også i kommuneplanen er tatt inn områder som er i strid med føringene.
- Den hule eika vernes og det etableres hensynssone rundt den.
- Båthavna skal være åpen for allmenheten

Forslagstiller med grunneiere hevder at teknisk utvalg med det gjorde et ulovlig vedtak, og har sendt inn sine bemerkninger og kommentarer hvor det argumenteres for hvorfor vedtaket må anses å være ulovlig og hvordan de hevder at vedtaket vil påvirke andre forhold. I stor grad handler dette om uforutsigbarhet og økonomiske konsekvenser. Merknadene (fra Asplan Viak og fra Lensebakken) ligger ved saken.

Teknisk utvalg vedtok i sitt møte den 26.01.21 at de vil behandle saken på nytt. Her er utklipp fra protokollen:

Moneheia - PS TU 20/151

Gudveig Dalaker, Sp, fremmet følgende: «Teknisk utvalg ber om å få saken Moneheia PS 20/151 opp igjen til ny behandling da vedtaket fattet 24.11.2020 omgjorde formål i planen uten at dette ble returnert til administrasjonen for bearbeidelse. Det er nå usikkert hva vårt vedtak omfatter av arealer».

Teknisk utvalg voterte over Dalakers forslag, som ble vedtatt med 5 mot 2 (MDG, SV) stemmer.

Beskrivelse av planforslaget:

Asplan Viak fremmer, på vegne av grunneiere i området, forslag til detaljregulering for Moneheia boligområde. Hensikten er å legge til rette for boligutbygging med tilhørende bryggeanlegg. Området er i hovedsak avsatt til boligformål i kommuneplanen, med unntak av et mindre areal i syd, som er avsatt til LNF. For dette området har kommunen krevd at det utarbeides

konsekvensutredning da planforslaget ikke er i tråd med formålet. Planprogram ble fastsatt i teknisk utvalg i møte den 08.10.19 og fastslår at temaene landskap, friluftsliv og naturressurser (jordbruk) skal konsekvensutredes.

I 100-metersbeltet langs Morvigfjorden er det hensynssone landskap og ned mot Stølekilen er det hensynssone friluftsliv. Området grenser til Kjæråsen og Morvigsanden camping i nord, Støleveien og landbruksarealer i vest, Morvigfjorden og eksisterende hytteeiendommer i øst og til reguleringsplan for Stølekilen i syd. Området er for det meste ubebygd. Det stiger bratt opp fra Morvigfjorden, de høyeste toppene er på ca. k +35. Området er på ca. 250 daa.

Planforslaget legger til rette for totalt inntil 240 nye boenheter, variert mellom frittliggende eneboliger, rekkeboliger og flermannsboliger. Det er også regulert et område (B1.7) for leilighetsbygg med parkering i kjelleren, med til sammen inntil 45 leiligheter. Innenfor planområdet ligger det i dag noen eksisterende hytter. Disse blir liggende inneklemt i planlagte boligområde og blir derfor regulert til boligformål. Eksisterende hytter kan imidlertid benyttes til fritidsbebyggelse så lenge eier ønsker. Delområde BG1 omfatter en eldre hytte med tilhørende uthus med grense ned til Morvigfjorden. Eiendommen ligger litt lenger unna det planlagte boligfeltet og reguleres til fritidsbolig.

Det reguleres et bryggeanlegg med plass til maksimalt 91 båtplasser. Veien ned til bryggeanlegget er regulert privat. En har vurdert at det ikke er ønskelig å tilrettelegge båthavnen for offentlig bruk, da adkomsten går igjennom boligfeltet. Det tilrettelegges ikke for båtopplag, derfor blir det heller ikke etablert spylekum ved bryggeanlegget.

Planprosessen har pågått siden oppstart av planarbeidet ble varslet i 2015. I 2019 ble det utarbeidet planprogram som ble fastsatt i teknisk utvalg. Planprogrammet legger føringer for hva som i det videre arbeidet måtte konsekvensutredes. Konsekvensutredning er utarbeidet og ligger ved saken. Utredningen konkluderer med følgende:

Landskap:

Området er dominert av blandingsskog og her er kulturlandskap bestående av et jorde/ beitemark, steingjerder, grusveier og stier. Tiltaket med ny og tett boligbebyggelse vil endre stedets karakter vesentlig fra å være et hytte-, bolig- og kulturlandskapsområde med lav utnyttelse til å bli et byggeområde med høy utnyttelse. Bygningene isolert sett får små bygningsvolumer tilpasset skalaen i landskapet, men tetthet overskrider skalaen. Påvirkningen blir stor gjennom direkte inngrep og visuell og fysisk barrierevirkning, nærvirkning og synlighet fra omgivelsene. Området blir «sterkt forringet» av tiltaket. Kulturlandskapet innenfor planområdet transformeres til et byggefelt. Tilgrensende naboer vil oppleve området som helt annerledes enn i dag, og etter all sannsynlighet er dette en negativ endring for dem. Samlet vurderes det at reguleringsplanen medfører «middels negativ» konsekvens for landskapsbildet.

Nærmiljø:

Innenfor planområdet er det en enebolig og en fritidsbolig, og i influensområdet er det flere eneboliger og hytter. Området har en lav bruksfrekvens, men det er i bruk hele året, og i sommersesongen, ferier og helger er hyttene i bruk og da er det naturligvis mer folk. Støleveien benyttes som treningsvei for syklister og beboerne benytter området som nærturområde. Det er ingen opparbeidede lekeplasser innenfor planområdet, men naturen rundt er en stor «lekeplass». Området ligger landlig til og er stille og uten påvirkning fra større trafikkårer, industri eller andre støykilder. Verdien for nærmiljøet inklusive fritidsboliger vurderes til «middels verdi». For tilgrensende naboer vil utsikten endres og trafikken og folks ferdsel vil øke betydelig. Både parkerte biler og biler i trafikk oppfattes negativt, spesielt av hytteboere som reiser på hytta si for å få en ro som de ikke finner i hverdagen. Lekeplassene blir et nytt tilbud i området. Disse reguleres til offentlige lekeplasser som vil kunne benyttes av både eksisterende og nye beboere. Barn og unge vil nå få et tilbud som ellers ikke finnes. Konsekvens for nærmiljøet inklusive fritidsboliger vurderes samlet til «middels negativ».

Friluftsliv:

Kommunedelplan, grønnstrukturplan 2015 viser en kyststi gjennom planområdet. Kyststien er en viktig ferdselsforbindelse som sikrer kontakt til sjønære områder uten å komme i konflikt med bolig- og fritidsbebyggelse og er en blågrønn korridor – en sammenhengende vegetasjonspreget forbindelseslinje som benyttes lokalt av fastboende og fritidsbeboere. Kyststien og øvrige stier i

området brukes av flere, har lokal betydning, og har kvalitet for flere i form av attraktivitet og opplevelsesverdi. Grusveier/adkomstveier benyttes i friluftslivssammenheng og som adkomstveier til kyststien, bl.a. til strandområdene i Kjørrvika. Kommunedelplan, grønnstrukturplan 2015 viser også at planområdet ligger i ytterkanten av et større område avsatt som hensynsone friluftsliv. Innenfor dette området er det flere fritidsboliger og kystlinjen er attraktiv for mange, selv om den i stor grad kan oppleves som privatisert. En fortetting med bolig- og fritidsbebyggelse påvirker eksisterende bruk i form av mer trafikk, både biltrafikk og gangtrafikk, mer støy fra både biler og folk, samt større press på og bruk av eksisterende stier og friluftsområder. Rekreasjonsverdien blir en helt annen enn dagens, og opplevelsen av å være i et friluftsområde blir forringet som følge av utbyggingen. Forbindelseslinjene blir ivaretatt selv om de blir lagt om, men får en annen kvalitet enn i dag, da de blir liggende i et utbygd område og ikke i et kulturlandskap. Utbyggingen vil forringe folks opplevelsesverdi og rekreasjonsverdi av å ferdes i området, da det å bevege seg i et natur- og kulturlandskap har en høyere verdi for opplevelse og rekreasjon enn å ferdes i et boligfelt. Dog er det ingen direkte målpunkt i planområdet, da det stort sett er et område man går gjennom. Konsekvens for friluftsliv blir samlet «noe negativ».

Jordbruk:

Jordbruksområdet som blir berørt ligger i den søndre delen av planområdet og består av i underkant av 5 dekar. Det bærer preg av at det neppe har vært dyrket de siste par årene. Jordbruksområdet er imidlertid karakterisert å ha «svært god jordkvalitet» i NIBIO sin kartdatabase. Utbyggingen skjer på dyrka mark, i områder med krattskog og innebærer omlegging av noen eksisterende adkomstveier og stier. Hele jordbruksområdet blir derfor berørt og blir dermed permanent beslaglagt. Jordbruksområdet er imidlertid såpass lite at det neppe er drivverdig isolert sett, og konsekvens for jordbruk blir derfor samlet sett «liten negativ». Det kan vurderes å ta av matjordlaget på arealet hvis det er grunneiere i nærheten som kan ha nytte av matjorda. Hvis matjorda fraktes til en annen grunneier, må det kartlegges at denne er fri for planteskadegjørere.

Innkomne merknader til planarbeidet oppsummeres kun i hovedtrekk. Merknadene er også oppsummert i planbeskrivelsen. Innspill som er kommet inn til planarbeidet i høringsperioden for planprogram eller utenfor høringsperiode er også vedlagt saken. Fra offentlige myndigheter handler merknadene i hovedtrekk om at det tas hensyn til følgende:

- Støleveien må etableres før utbygging kan skje.
- Tilrettelegging for trygg skolevei
- Ivareta barn og unges oppvekstvilkår
- Ivareta natur, miljø og friluftsinteresser
- Landskapsmessige og estetiske løsninger som ivaretar områdets egenart
- Ivareta allmennhetens tilgang til sjøen
- Arkeologisk registrering må gjennomføres.
- Det må redegjøres for støy
- Naturmangfoldloven
- Ivareta sikkerhet og fremkommelighet i sjøområde
- Ålegrassforekomst med utbredelse fra Morviga og innover Morvigfjorden. Gytefelt.
- Ivareta adkomst og oppstilling for brannvesenet, samt krav til slokkevann

Fra privatpersoner handler merknadene i hovedtrekk om at følgende tas hensyn til generelt:

- Ønsker ikke tilrettelegging for bygge- eller anleggstiltak i LNF-områdene
- Forutsetter at gang- og sykkelvei blir bygget før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boliger
- Forutsetter at adkomst til boligfeltet legges fra Støleveien.
- Bevare eksisterende stier og friluftsområder
- Hindre privatisering mot friluftsområdene – ønsker gjerde eller andre markeringer der boligeiendom grenser til friområder
- Tilrettelegge for badebrygger for allmennheten og beboere i området, i tillegg til båt plasser
- Ta hensyn med buffersoner mellom boligområde og hyttene
- Bevare landskapets naturlige form og mest mulig vegetasjon. Utbygging tilsvarende Kjæråsen er ikke ønskelig. Må foreligge en utredning og dokumentasjon på landskapsvirkning fra sjøen.
- Viktig å ivareta heia som landskapselement mellom Morvigfjorden og jordbrukslandskapet.
- Løse overvannsproblematikk
- Bevare og sikre rekreasjonsområde for allmennheten

For enkelte eiendommer er det også konkrete ønsker om å tilrettelegge for

- Adkomst
- Hensyn til veirett
- Skjerme uteplass for innsyn
- Beholde utsikt

Vurderinger:

Kommunedirektøren har vurdert planforslaget og mener at det vises tilfredsstillende løsninger for etablering av et nytt boligområde. Støle er et område der det har skjedd stor utvikling de senere årene, først og fremst hva gjelder planlegging for nye boligområder, men også allerede gjennomførte prosjekter. Kommuneplanen har avsatt store deler av halvøya til boligformål, og utviklingen er i tråd med kommunens føringer for området, med unntak av en mindre del av planområdet som er avsatt til LNF i kommuneplanen. Støleveien, som er hovedatkomsten ut til alle områder på halvøya, er regulert i egen plan med bedre standard enn dagens vei, og det er helt vesentlig for alle nyetableringer at denne opparbeides i henhold til plan. I alle reguleringsplaner i området stilles det krav om at veien skal være ferdig før brukstillatelse kan gis, det gjelder også i denne planen.

Barn og unge:

Skole:

Pr. i dag er det ikke sikker skolevei ut på Støle. Med oppgradering av Støleveien vil dette innfris, og skoleveien vil da anses å være sikker. Kapasiteten på skolen kan være en utfordring, den er i dag overbelastet på kapasitet. Av den grunn ser rådmannen det som svært relevant å stille krav om at boligområdet må bygges ut i takt med skolens kapasitet. Dette henger også sammen med at Støle bygges ut i stort monn, og det er særdeles viktig at det er tilstrekkelig skolekapasitet før det gis tillatelse til å etablere de planlagte boligområdene. Grunneiere her er sterkt imot å pålegges rekkefølgekrav om tilstrekkelig skolekapasitet for å kunne gå i gang med utbyggingen. Her argumenteres med forskjellsbehandling da andre planområder på Støle ikke har fått samme krav. Store investeringskostnader er lagt ned i etablering av et offentlig vann og avløpsnett ut til Støle og i å oppgradere Støleveien som skal finansieres av boligutbyggingen. Områdene er avsatt til bolig i kommuneplanen. Det er dermed urimelig å pålegge utbyggere å vente med å realisere planen til skolen har nok kapasitet. Grunneiere motsetter seg at kravet tas inn i bestemmelsene og mener at kommunen i så fall gjør et vedtak i strid med likebehandlingsprinsippet i forvaltningsloven. En av grunneierne, med støtte fra flere, har sendt inn en egen merknad spesielt til dette kravet, denne er vedlagt saken. Det er videre bestemt og satt av midler i kommunale budsjetter til bygging av ny skole til erstatning for den nåværende skolen i Holviga. Det hevdes fra forslagsstiller at sannsynligheten for at et problem med for liten skolekapasitet oppstår dermed er svært liten. Kommunedirektørens vurdering i denne saken er at kravet likevel bør stilles og henviser til kommuneplanens bestemmelse 3.1.1 om hovedutredninger som skal foreligge ved regulering på Støle. Selv om kommunen ikke har stilt det samme kravet i tidligere planer, mener rådmannen at en ikke kan se bort ifra denne utfordringen i planlegging av fremtidige boligområder. Utfordringen gjør seg i dag sterkest gjeldende i skolekrets Holviga, og på Støle hvor det planlegges for stor utvikling. Det vises også til at reguleringsplan for Aagre, som tilhører samme skolekrets, har fått det samme rekkefølgekravet, og rådmannen mener at kravet bør stilles i alle fremtidige store boligplaner. Som det kommer fram i grunneiers synspunkter er det riktig at det er foreslått å sette av midler til ny/utvidelse av Holviga skole, med utbygging i 2024-2025 i rådmannens investeringsprogram. Forutsatt at dette blir gjennomført vil det i praksis ikke være et problem for gjennomføring av Moneheia med skolekapasitet.

Lekeplasser:

Det er avsatt flere romslige sandlekeplasser og en større kvartalslekeplass innenfor området. Alle lekeplasser er regulert offentlig. Lekeplasser skal opparbeides samtidig med tilstøtende offentlig vei, mens kvartalslekeplass opparbeides før det gir tillatelse til mer enn 50 nye boenheter. Det er også gitt bestemmelser om innhold og utstyr på lekeplassene. Kommunedirektøren mener at lekeplasser er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget. Det er også større områder regulert til friområde i området mellom planlagt boligfelt og ned mot fjorden som kan nyttes til lek, bading osv. Forslagstiller har sendt inn snitt over lekeplassene som viser at disse får en funksjonell terrengbehandling.

Friområder, rekreasjon og kyststi:

Boligområdet ligger omkring 20-35 moh. Området ned mot sjøen er svært bratt. Strandsonen (100-metersbeltet) er i hovedsak regulert til friområde, men terrenget langs sjøen er for bratt til å kunne etablere kyststi her. Kyststien er ment å være en sammenhengende tursti langs sjøen gjennom hele kommunen. I områder hvor det ikke er mulig på grunn av terreng eller bebyggelse må stien legges bakenfor, og eventuelt på tilliggende veier. På grunn av svært bratt terreng langs sjøen innenfor planområdet er det naturlig at kyststien vil gå på de planlagte veiene gjennom boligområdet, med avstikkere ut til utsiktspunkter og mindre lokale stier. Fra planlagt bebyggelse er det tegnet inn stier som går inn i friområdet samt en trasé ned til bryggeanlegget. Dette vil øke tilgjengeligheten til arealene langs sjøen, med mulighet for bading på bryggene. Fra tilgrensende områder i nord må eksisterende stier gå inn på planlagt vei gjennom området. Det er gitt bestemmelser som sier at friområder kan tilrettelegges med stier og anlegg for opphold, lek og sport. Groper og søkk i terrenget kan fylles opp med vegetasjonsmasser fra området for å utjevne nivåforskjeller og skape bedre tilgjengelighet. Muligheter for bading, fiske og friluftsliv både i sjø og på land gir barn og unge i området mange aktivitetstilbud i nærmiljøet.

Lekeplassene blir et nytt tilbud i området. Det reguleres til flere offentlig lekeplasser som vil kunne benyttes av både eksisterende og nye beboere. Barn og unge vil få et tilbud som i dag ikke finnes i området.

Bebyggelsen:

Det planlegges for variert bebyggelse i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Planforslaget har ikke gitt strenge krav til estetisk uttrykk på bebyggelsen. Boligområdet vil i mindre grad måtte relatere seg til eksisterende bebyggelse da omkringliggende bebyggelse i størst grad er fritidsboliger. Det vil være til dels ganske fritt hvilken type arkitektur en ønsker å bygge. For bebyggelsen gis det anledning til både saltak, flate tak og pulttak, garasjer og boder skal ha samme takform som hovedhuset. For konsentrert bebyggelse skal bygninger i samme rekke eller delområde ha samme utførelse og takform. Dette gir rom for variert bebyggelse, uten at det provoserer stedstypisk byggeskikk.

Vel så viktig som bygningenes arkitektur vil det i denne planen være forholdet til landskapsmessige omgivelser som er viktig. Det er gitt bestemmelser som sier at det skal legges vekt på å oppnå funksjonelle og estetisk gode løsninger for terrengsprang og overganger mellom tomter og naturlig terreng. Boligtomtene blir stort sett liggende terrassert i terrenget og bak høyder og koller slik at fjernvirkningen fra sjøsiden blir liten. Det er også gitt bestemmelse om at estetiske retningslinjer skal legges til grunn for utforming av landskap/terreng, bebyggelse og anlegg. Rådmannen vurderer at estetisk veileder er ivarettatt.

Konsekvensutredningen konkluderer med at eksisterende boliger og fritidsbebyggelse i og rundt område B2 vil få nærvirkning av utbyggingen. Det ligger en del bebyggelse her fra før, og utsikten vil endres for de tilgrensende naboene, samt at trafikk og ferdsel vil øke betydelig. Det er vurdert at nytt planforslag vil gi middels negativ konsekvens for eksisterende boliger og hytter.

Rådmannen ga tidlig tilbakemelding om at eksisterende innklemte fritidseiendommer må reguleres til bolig og deles opp til tomter på en fornuftig måte slik at også disse gis gode kvaliteter og adkomst som for boligene ellers i feltet. Dette er fulgt opp, og bare én hytte er beholdt som fritidsboligformål innenfor planområdet. Denne hytta ligger for seg selv helt ned mot sjøen og er ikke en del av selve boligfeltet.

Alle boliger får tilfredsstillende arealer til uteopphold og lek. Kommuneplanens krav til uteopphold er fulgt opp.

I størst kommer planforslaget tett på eksisterende fritidseiendommer. Noen hytter blir nærmest omkranset av nytt forslag. For å ta hensyn til hytteeiere og å imøtekomme dem på bekymringer om at boliger og veifylling vil komme for tett på, er det lagt inn en buffersone med grøntområde mellom hytter og nye boliger. Boligene nord for hyttene vil ligge på et mye høyere nivå i terrenget enn hyttene, det samme gjelder veien, derfor mener rådmannen at det er viktig i tilrettelegge best mulig for å ta hensyn til hyttene. Etter første innsending av planforslaget er den grønne buffersonen gjort større, samt at samleveien er flyttet noe slik at veifyllingen ned mot hyttene kommer lenger unna. Rådmannen mener at dette er positivt. Rådmannen har i forbindelse med omdisponering av landbruksarealet i B2 også vurdert at det kan være uheldig å planlegge for nye boliger så tett på eksisterende fritidsbebyggelse. Hytter og boliger har ulike funksjoner som bør holdes adskilt, og rådmannen ser ikke på sammenblanding av formålene som positivt. Som konsekvensutredningen

også sier, vil hyttebeboere etter all sannsynlighet miste den rekreasjonsverdien de oppsøker når de drar til hytta. Sammen med hensynet til jordvern ønsker rådmannen at boligene i B2 som ligger på landbruksjord tas ut av planen. Se også vurderinger under avsnittet Om konsekvensutredning vedrørende rådmannens vurdering av jordvernet.

Det har også kommet inn innspill fra hyttenaboer med forslag om å regulere dette området til hytter istedenfor bolig, nettopp med grunnlag i å opprettholde en den rekreasjonsverdien som knyttes til hyttene. Rådmannen viser her til vurderingen over, og vil i tillegg bemerke at utgangspunktet her er et jordbruksareal som ønskes bebygget. Skal jordbruksareal omdisponeres er det viktig at det møter et samfunnsbehov og gis høy utnyttelse, hytteformål vil ikke være i tråd med dette.

Parkering og veier:

Kommuneplanens krav til parkering fra forrige kommuneplan er videreført.

Området får en felles hovedatkomst fra Støveien. Denne er dimensjonert med vegstandard A3 med fortau, i tråd med veinormalen. Øvrige offentlige veier er dimensjonert med veistandard A1 og kan betjene inntil 50 boenheter i blindvei eller 80 boenheter ved sløyfe.

Veien ned til båtanlegget er regulert med offentlig standard på grunn av trafikkmengden, men er planlagt å være en privat vei.

I enden av O_KV1 gis det mulighet for forlengelse ut til Husefjell, dette for å opprettholde en adkomstmulighet i tilfelle området skal reguleres. Kommunedirektøren vurderer veiene for å være planlagt med tilfredsstillende standard, men flere plasser er det tegnet inn avkjørselspiler ifra vendehammer. Dette er ikke i tråd med veinormen, men drøftet og akseptert av administrasjonen. Alle fravik fra veinormen fremkommer i egne fravikskjema.

Båtplasser:

Båtanlegget var tidligere foreslått med 141 plasser, det er dobbelt så mange som kommuneplanen har gitt hjemmel for. Med tanke på å beholde gode sjøarealer på utsiden av båtanlegget ga administrasjonen tilbakemelding på at anlegget måtte reduseres. Kommunedirektøren er tilfreds med at anlegget er redusert til 91 plasser, og at det nå ivaretar prinsippet om tredeling av fjorden. Det gir rom for manøvrering og ferdsel, samt at eventuelle muligheter for tiltak på motsatt side av fjorden ikke er avskåret. Kommunedirektøren har ikke stilt krav om at det etableres for spyleplass og oppfangskum da det ikke skal tilrettelegges for båtopplag her. Det er heller ikke stilt krav om at slippen skal være offentlig da det vil medføre stor biltrafikk gjennom boligområdet.

Grunnforhold:

En mindre del av planområdet omfattes av hensynssone for løsmasser. Det er registrert «tynn marin avsetning», «tykk marin avsetning» og «tykk strandavsetning» på området (Norges geologiske undersøkelse, 2016). I områder med marin avsetning kan det være fare for kvikkleire og andre typer sensitiv leire. Kommunedirektøren mener derfor at det i reguleringsarbeidet må dokumenteres hvorvidt faren er reell. Kommunedirektøren ber om at dette dokumenteres før planforslaget kan legges fram for sluttbehandling.

Naturmangfold:

Planbeskrivelsen omtaler naturmangfoldet. Det er registrert spesielle arter og verdier syd for planområdet. Kjørrviga er en beskyttet, langgrunn, bred bukt med en del ferskvannstilsig, og lokaliteten er dominert av marine avsetninger med mye skjellsand. Vika er preget av strandenger. Fiskeridirektoratet har opplyst om en viktig ålegrasseng med utbredelse fra Morviga og innover Morvigfjorden. Det er også foretatt marinbiologisk befarings ved dykking. Ingen av lokalitetene er innenfor planområdet. Fiskeridirektoratet har opplyst at de ikke kan se at det er fiskeriinteresser eller viktige marine naturtyper som trenger spesiell beskyttelse/hensyn innenfor planavgrensningen.

Innenfor planområdet er det registrert en hul eik. Denne er ikke tegnet inn i planforslaget. Dersom en ønsker å fjerne denne vil det kreves vurdering etter naturmangfoldloven. Naturmangfold som blir påvirket av planforslaget skal utredes etter miljøprinsippene i naturmangfoldlovens § 8-12. Vurderingen skal fremgå av vedtaket til planen, derfor må slik utredning foreligge før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Dette foreslås i vedtaket. Kommunedirektøren bemerker også at hvis utredningen konkluderer med at eika bør stå, må planen omarbeides i dette området og gi plass til hensynssone for eika, dette på bekostning av boligtomter.

Kulturminner:

Potensialet for å finne fornminner er, ifølge Agder fylkeskommune, stort på Støle. Samme myndighet har stilt krav om at arkeologisk registrering må gjennomføres før planen kan vedtas. Det er i dag ingen kjente registrerte kulturminner innenfor området. Marin-arkeologisk registrering er utført av Norsk maritimt museum, der konklusjonen er at det ikke ble registrert kulturminner som omfattes av kulturminneloven. Kommunedirektøren vurderer at hensynet til kulturminner så langt er ivarettatt.

ROS-analyse:

Potensielle uønskede hendelser som avdekkes i Ros-analysen ligger i enten gul eller grønn kategori. Det vil si at de har mindre alvorlig konsekvens (Radongass og påkjørsel) eller alvorlig konsekvens (Fornminner og ulykke gående/syklende), men alle med mindre sannsynlighet for å inntreffe. Tre hendelser er svært sannsynlig å inntreffe, men disse med ubetydelig konsekvens (Uorganiserte aktiviteter, vannområde for friluftsliv, støy og støv fra trafikk).

Om konsekvensutredning:

En oppsummering av konsekvensutredningen er som følger:

«Konsekvensene for landskapsbilde, nærmiljø og friluftsliv og jordbruk ved en utbygging til boliger, vil alltid innebære store endringer for hvert av temaene. Landskapsbildet transformeres i dette tiltaket fra et natur- og kulturlandskapsområde med steds- og terrengtilpasset bebyggelse og veier, til å bli et tett boligfelt. Skog og enkelttrær vil fjernes og terreng vil planeres. I tillegg vil et mindre jordbruksområde bli permanent beslaglagt. Fra omgivelsene vil endringene gi middels negative konsekvenser.

For friluftslivsinteressene vil forandringene medføre en annen opplevelse enn i dag, men det vil fortsatt være mulig å utøve friluftsliv i området og framkommeligheten for allmennheten vil bli ivarettatt. For friluftslivsinteressene vil tiltaket ha liten negativ konsekvens, fordi området er en ferdselsåre og ikke et målpunkt for friluftsliv.

For nærmiljøet vil tiltaket medføre mer folk, mer biltrafikk og tettere naboskap. Det vil bli opparbeidet en offentlig lekeplass som vil bli et tilskudd til området. Eksisterende beboere og hyttebeboere kan oppleve situasjonen forskjellig. Hyttebeboere vil etter all sannsynlighet oppleve at de mister den rekreasjonsverdien som de oppsøker, ved å reise til hyttene sine. Fastboende vil få utbyggingen tett innpå seg også i hverdagen. Tiltaket vurderes som middels negativ for nærmiljøet.

For jordbruk vil et mindre jordbruksareal bli permanent beslaglagt. Arealet er imidlertid av en slik størrelse (mindre enn 5 dekar) at dette neppe er drivverdig isolert sett. Jordbruksområdet som ligger i nærheten av det beslaglagte området, er allerede avsatt til boligformål i kommuneplanen. Det kan vurderes å ta av matjorda hvis denne kan benyttes som jordforbedring på jordbruksarealer i nærheten. Matjorda må være fri for planteskadegjørere hvis den skal benyttes av en annen grunneier enn der jorda ligger i dag.

Samlet sett har tiltaket liten til middels negativ konsekvens for landskapsbilde, nærmiljø, friluftsliv og jordbruk.»

Kommunedirektøren har vurdert omdisponering av jordbruksarealet og har en klar anbefaling om at dette arealet må forbli jordbruksareal. Først og fremst er jordet av en slik størrelse og kvalitet som tilsier at det er gode muligheter for videre bruk, og nest kommer at det ikke er optimalt å legge til rette for boliger så tett på eksisterende fritidsbebyggelse. Det er ikke mange store jordbruksarealer på Støle, og planen regulerer i tillegg et annet jordbruksareal langs Støleveien til bolig. Dette arealet er riktignok avsatt til bolig i kommuneplanen og er sånn sett omdisponert allerede. Kommunen er forpliktet til å følge og støtte opp under nasjonale mål om ikke å omdisponere mer enn 4000 daa av dagens landbruksareal årlig og omdisponering skal i utgangspunktet gjøres bare der det er nødvendig for å møte samfunnsbehov. I denne omfangsrike reguleringsplanen er kommunedirektøren av den oppfatningen at det ikke er nødvendig å bygge ut nok et drivverdig jorde når en har så store arealer som kan bygges ut i tråd med kommuneplanen. Selv om konsekvensutredningens konklusjon er at omdisponering vil gi liten negativ konsekvens, må kommunedirektørens anbefaling være at tomtene som er planlagt på landbruksjord i B2.5-B2. med tilhørende infrastruktur og lekeplass tas ut av planen som bolig og evt. reguleres til landbruk, med grunnlag i at hensynet til jordvern i denne saken står sterkere enn behovet for boliger.

Kommunedirektøren mener også at omdisponering bør vurderes i en overordnet plan/kommuneplanens arealdel som ser større områder/hele kommunen under ett.

Om vedtak fattet den 24.11.20:

Kommuneplanens arealdel er rettslig bindende. Arealdelen må likevel forstås som en grovmasket arealplan der det ved behandling av reguleringsplan må vurderes konkret hvilke deler og hvor mye av de avsatte utbyggingsområdene som skal reguleres til boligtomter. I de avsatte boligområdene i kommuneplanen skal det også reguleres veiformål, friområder, lekeplasser og andre formål til beboernes og samfunnets beste. Det er altså ikke gitt at alt avsatt boligformål kan benyttes til boligutbygging. Samtidig mener kommunedirektøren at forutsigbarhet er viktig når kommuneplanens arealdel skal realiseres. Prosessen for regulering av Moneheia har, som forslagstiller og grunneiere påpeker, vært lang og omfattende. Det ble stilt krav konsekvensutredning for den delen av reguleringsplanen som ikke er i tråd med kommuneplanens arealformål. Forslagstiller hevder at konsekvensutredningen er bortkastet dersom konklusjonen av denne ikke legges til grunn for den videre behandlingen. Administrasjonens rettledning kunne med fordel vært tydeligere på at selv om et område får «aksept» for å utredes gjennom en konsekvensutredning, er ikke det ensbetydende med at det vil anbefales å ta området med i reguleringsplanen. Kommunedirektøren mener at kommunen står fritt til selv å vurdere i hvilken grad konsekvensutredningen skal legges til grunn. Det vil også kunne skape en uheldig presedens. I denne konkrete saken gjør derfor kommunedirektøren en annen vurdering enn det som fremkommer av konsekvensutredningen og viser til avsnittet ovenfor.

Arealet som ligger langs Støleveien som i dag er et landbruksareal, er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Dette området har ikke vært gjenstand for utredning og vurdering opp imot jordvern og landbrukshensyn slik som landbruksområdet syd i B2.5-B2.8 har vært i løpet av planprosessen. Dette fordi området har vært avsatt til boligformål i kommuneplanen og dermed blir regnet for å være omdisponert landbruksareal allerede. Kommunedirektøren er av den oppfatning at vedtaket om å ta ut dette arealet av planen kommer uten forvarsel og uten tidligere «problematisering», og må vurderes å være uforutsigbart for forslagstiller og grunneiere. Videre medfører vedtaket konsekvenser for flere forhold knyttet til allerede etablerte og planlagte tiltak. Advokat Husaas (vedlegg til Lensebakkens merknad) hevder i sin vurdering at å ta ut B2 langs Støleveien av planen, er i strid med kommuneplanen da disse arealene allerede er avsatt til boligformål og at kommuneplanen ikke gir rom for slike skjønnsmessige vurderinger. Kommunedirektøren deler ikke dette synet. Kommunen som planmyndighet har anledning til å fremme og vedta planforslag som ikke følger føringene fra kommuneplanen. Det vil alltid være det siste planvedtaket som er gjeldende. Kommunedirektøren mener likevel at hensynet til forutsigbarhet og grad av konsekvenser må tillegges vekt dersom kommunen ikke følger kommuneplanens føringer.

Konklusjon

Kommunedirektøren opprettholder sin tidligere innstilling og anbefaler teknisk utvalg å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn med de endringene som er foreslått. Forslag til vedtak presiserer at landbruksarealet som anbefales tatt ut gjelder det området som i kommuneplanen er avsatt til LNF (B2.5-B2.8).