

Oppdragsgiver: Kvinesdal kommune
Oppdragsnavn: Reguleringsplan for boligfelt Jerstad - Kvinesdal kommune
Oppdragsnummer: 640285-01
Utarbeidet av: Torhild Hessevik Eikeland
Oppdragsleder: Torhild Hessevik Eikeland
Dato: 12.03.2024
Tilgjengelighet: Velg et element.

Oppsummering av innspill til oppstart-reguleringsplan Jerstad Nord

Agder Fylkeskommune, brev av 15.05.23

På generelt grunnlag opplyser de at fylkeskommunens interesser i dette planarbeidet i hovedsak vil være knyttet til følgende forhold:

- Stedsutvikling – bokvalitet, landskap m.m.
- Barn og unges interesser
- Regionale samferdselsinteresser – hensynet til fylkesveien
- Kulturmiljø

De gir sin støtte til intensjonen som fremgår av planinitiativ om å legge vekt på å begrense terrenginngrep i de mer brattlendte delene av området. De påpeker at en spesielt bør se på muligheten for å sette av grønne «korridorer» o.l. i området og at turveien gjennom området ivaretas, og muligens tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Samferdsel

De påpeker følgende: Byggegrense mot fylkesveien kan settes til 15 meter fra senter veilinje. I gjeldende reguleringsplan for Jerstad sør er det regulert for gang-/sykkelvei fra Jerstadmoen til Austerdalen skole. Gang-/sykkelveien er ikke bygget, og det bør vurderes rekkefølgekrav i denne planen.

Kulturmiljø

Kulturminnevernavdelingen vurderer potensialet for funn som relativt lite og finner det ikke nødvendig å foreta særskilte registreringer i området.

AV kommentarer

Byggegrensen er satt 15 m fra vegmidte på Fylkesvegen. Boligene i denne planen vil ikke benytte nevnte gang- og sykkeveg strekning som skoleveg. Vi kan av den grunn ikke se at det er naturlig å sette rekkefølgekrav om opparbeidelse i denne planen.

Ellers vises til planbeskrivelsen.

Statsforvalteren, brev av 30.05.2023

Landskap og grøntstruktur

De er opptatt av estetiske hensyn, og støtter vurderinger i planinitiativet om at det er viktig å planlegge for god landskapstilpasning. De vektlegger god plassering av bebyggelse og en oppfølging av dette både i plankart og bestemmelser. De forventer at det utarbeides illustrasjoner av maksutnyttelse, nær- og fjernvirkning. De viser til mange fordeler ved å planlegge for grønnstruktur mellom bebyggelsen. Grønne korridorer kan bedre bokvalitet og ivareta overvannshåndtering og trygg ferdsel.

De er opptatt av god massehåndtering og en bevissthet rundt dette i planprosessen. Det bør legges opp til minst mulig utsprengning og mest mulig gjenbruk. De mener det er behov for en redegjørelse for hvilke masser som er deponert i området hvor det planlegges boliger. Videre må en gjøre rede for avrenning til Litleåna jf. vannforskriften §12, vannressursloven og lakse- og innlandsfiskeloven.

Fremmede arter er en utfordring, og planarbeidet bør ta høyde for å begrense risiko for spredning. Bestemmelser bør derfor sikre at masser som tilføres skal være rene. De gir også råd om at det gis bestemmelser om etablering av naturlig vegetasjonsdekke på utfyllinger og annen «forstyrret mark».

Det er viktig for statsforvalteren at planforslaget ikke forringer kvaliteten på nærliggende landbruksjord eksempelvis i form av endret vanntilførsel, og heller ikke fører til andre driftsulempere for jordbruket.

De oppfordrer til at det legges opp til en medvirkningsprosess der barn på den nærliggende skolen inkluderes, både for å kartlegge dagens eventuelle bruk av området samt for å vurdere hva planarbeidet kan tilføre av kvaliteter til barn i nærområdet. I planbeskrivelsen må det redegjøres for hvordan barn og unge har fått medvirke i planprosessen og hvordan medvirkninga har påvirket planforslaget.

Utover dette ber de om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging
- Folkehelse
- Støy
- Luftkvalitet
- Universell utforming
- Barn og unges oppvekstvilkår
- ROS-analyse
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.

AV kommentarer

Det er utarbeidet illustrasjoner, og bestemmelsene er ganske konkrete på terrengtilpasning av bygg på skrånende tomter.

Det er tatt inn en bestemmelse som forbyr å tilføre masser med risiko for innhold av fremmedarter.

Det er bekreftet av Forte Vannkraft som bygger ut Gjelmestad Kraftverk at fyllingen består av masser med god bæreevne som kan bygges på.

I forhold til medvirkning har både ungdomsrådet og 5-7 klasse ved Austerdalen skole fått komme med sine innspill til saken.

Luftkvalitet anses ikke som aktuelt tema her. Ellers vises til planbeskrivelsen.

NVE, brev av 03.05.23

Oppsummering av NVEs anbefalinger:

Overvann

Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. NVE anbefaler at kommunen planlegger sin arealbruk i henhold til tretrinnsstrategien (infiltrasjon- fordrøyning- trygge flomveier). Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann. Infiltrasjon og fordrøyning bør skje på egen eiendom. Dette bør sikres gjennom arealer i plankart og bestemmelser.

Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer (resipient).

Plankart bør vise områder som kan være utsatt for flom og oversvømmelse fra overvann, disse kan f.eks. avsettes som hensynssoner som angir blant annet lukkede vassdrag, flomveier for trygg bortledning og dreneringslinjer.

Sikkerhet mot flom

Det er vassdrag i eller nær planområdet. NVE anbefaler generelt at det holdes god avstand til vassdragene, både av hensyn til fare for flom og erosjon, og av hensyn til vassdragsmiljø og biologisk mangfold.

NVEs aktsomhetskart for flom viser at det i deler av planområdet kan være fare for flom. Kartet kan brukes til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging.

Reell flomfare må avklares og tas hensyn til. Les i TEK 17 § 7-2 i hvilken sikkerhetsklasse tiltaket faller inn i. Alternativt kan det dokumenteres at man i planen forholder seg byggehøyde beregnet på grunnlag av fremgangsmåte beskrevet i NVEs veileder 3/2015 Flaumfare langs bekker. Arealer med utilstrekkelig sikkerhet må vises som hensynssoner med tilhørende bestemmelser som gir krav om sikring. Reguleringsplanen må vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

Sikkerhet mot erosjon

For å unngå fare for erosjon bør avstand fra topp elveskråning til bebyggelse være minst lik høyden på elveskråningen og minimum 20 meter (se figur). Dette kravet er uavhengig av anbefalt avstand for sikkerhet mot flom.

AV kommentarer

Tomtene er plassert utenfor aktsomhetsområdet for flom. En overvannsanalyse viser at det er lite overvannsproblematikk i området, og at dette enkelt kan løses ved å lede vann til grøfter. Det vises til planbeskrivelsen.

Ang. erosjon, så er lekeplassen på toppen av elveskråningen, og det er ca. 30 m avstand fra topp elveskråning til bebyggelse.

Glitre Nett, e-post av 15.08.2023

Nettselskapet har en høyspentlinje i nærheten, men avstanden er så stor at den ikke innvirker på planområdet.

De skriver videre:

«Planbeskrivelsen oppgir ikke effektbehov, men det kan se ut som om effektbehov er langt større enn det som lar seg forsynes fra eksisterende lavspenitanlegg. Det må derfor påregnes at det må etableres ny nettstasjon i planområdet.

Det bes derfor at det blir innregulert plass til ny nettstasjon i planområdet. Nettstasjonen kan være frittstående eller en del av bygningsmassen. Ønskes nettstasjonen plassert i bygning må dette være på yttervegg og i bakkeplan. Det stilles brannkrav til fasade over nettstasjonsdør. Det stilles krav til at tilstøtende rom ikke skal være varig oppholdsrom. For frittstående nettstasjon er det ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere nettstasjonen enn 5 meter horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel.»

AV kommentarer:

Det er lagt inn areal for ny nettstasjon i planen.

Bane Nor, brev datert 20.04.23

De skriver følgende:

«Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.»

Tone Jerstad, eier av gbnr. 90/5, 90/43, uttalelse av 14.05.23

Hun skriver følgende:

«Jeg vil først nevne at svaret fra meg kan leses som en kombinert kommentar som nabo og grunneier. Som huseier av Jerstadveien 9 og 36 er jeg også grunneier av eiendommen 90/5 hvorav førstnevnte hus (J 9) på denne eiendommen som det nå søkes regulert inn som nytt boligfelt. Jeg var positiv til forespørsel fra Kvinesdal kommune (høsten 2022) om nytt boligfelt på eiendommen 90/5. Det var da satt i gang utgraving av Gjemlestad kraftverk på min eiendom og massedeponi området svarende til nedre del av det endelige planområdet var da tiltenkt som fremtidig plass for boliger.

Det viste seg i ettertid at utgraving av karftverks anlegg måtte foregå lenger vekk fra elva enn opprinnelig planlagt og ble flyttet lenger inn mot skogområdet. Det medførte derav endring av kraftstasjonens plassering og rørgates forløp. Vedlagt situasjonsplan / foreslått plangrense er endret. Kraftstasjonen skulle i utgangspunktet stå helt nede ved elvekanten (merket med grønt rektangel). Kraftstasjonen ligger nå baktill for huset J 9.

Det ser ut som om det planlagte byggefeltet også er forskjøvet "oppover". Slik at området nå, slik jeg leser kartet - fig 3, ser ut både til å innlemme fylkesveien (Fv 827) samt komme helt inn på området til boligen min i Jerstadveien 36. Tolker det dit hen at Kvinesdal kommune tar her hensyn til infrastrukturen; at nytt vann- og avløpsanlegg kan kobles direkte til eksisterende anlegg tilhørende huset J 36? Jeg ville i så fall foretrukket at tilkoblingen skjedde lenger ned for å unngå unødvendig graving ved eiendommen J 36. Det ligger allerede rør for tilkobling mellom huset Jerstadveien 9 og bedehuset Saron Jerstadveien 11.

Dersom byggefeltet blir liggende så høyt oppe som skissert nå, er det viktig at nye hus ikke blir liggende så høyt at de fører til redusert sol på kveldstid for huset J 36.

Vil for øvrig til slutt bemerke at fylkesveien er smal og bør utvides for å bli mer trafikk vennlig.»

AV kommentarer

Forte Vannkraft opplyser at stasjonen ligger 4-5 m fra elvebredden og rørgaten går som opprinnelig planlagt. Dette bekreftes med en situasjonsplan. Deres plan for deponiområdet er å tilbakeføre området slik at det kan nyttes til andre ting senere.

Det har vært dialog med Forte Vannkraft og NVE og det er kommet til en løsning hvor bebyggelse holdes minst 30 m unna rørgate.

Det er lagt opp til en utvidelse av fylkesvegen i allerede vedtatt plan. Plangrensen er lagt i vegkant for utvidet vei, så dermed videreføres denne utvidelsen. Sideareal til vei er lagt inn i planen og er endret noe.

Det er ikke utarbeidet tekniske planer som viser tilkoblingspunkt for vann og avløp. Dette blir neste steg.