

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 23/00351-14
Saksbehandler Mari Omland Egeland

42272023002 - Detaljregulering for Jerstad nord - 1. gangs behandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Forvaltningsutvalget	11.04.2024	7/24

Forvaltningsutvalget har behandlet saken i møte 11.04.2024 sak 7/24

Møtebehandling**Votering**

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt

Forvaltningsutvalgets vedtak

I henhold til PBL § 12-10 sendes vedlagt forslag til detaljregulering for Jerstad nord med tilhørende vedlegg, datert 12.03.2024, på høring og legges ut til offentlig ettersyn, med tilhørende vedlegg.

Kommunaldirektøren går gjennom planforslaget med hensyn til teknisk framstilling, og sørger for at det er i tråd med gjeldene lovverk og produktspesifikasjoner før det sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

42272023002 - Detaljregulering for Jerstad nord - 1. gangs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

I henhold til PBL § 12-10 sendes vedlagt forslag til detaljregulering for Jerstad nord med tilhørende vedlegg, datert 12.03.2024, på høring og legges ut til offentlig ettersyn, med tilhørende vedlegg.

Kommunaldirektøren går gjennom planforslaget med hensyn til teknisk framstilling, og sørger for at det er i tråd med gjeldene lovverk og produktspesifikasjoner før det sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

Bestemmelser Jerstad Nord regplan 12.03.24
Plankart Jerstad 12.03.24
Planbeskrivelse Jerstad Nord 12.03.24
ROS-analyse Jerstad Nord 12.03.2024
Oppsummering av innspill regplan Jerstad

Saken kort fortalt

Forslag til detaljregulering for Jerstad Nord legges fram for 1. gangs behandling. Hensikten med planarbeidet er å få utarbeidet en detaljreguleringsplan for et nytt boligfelt på Jerstad slik at det kan tilbys flere boligtomter området. Planen kan ses på som en utvidelse av et eksisterende boligområde. Det skal reguleres et familievennlig boligområde med mulighet for romslige tomter, men samtidig også begrense terrenginngrep.

Bakgrunn

Det ble gjort et vedtak i kommunestyret sak 55/22 om at det skal settes i gang planarbeid for et nytt boligfelt på Jerstad i tråd med kommuneplanens arealdel (plan ID: 10372012001). Det er også satt av midler i budsjett 2023 og økonomiplan 2023-2026 til planarbeidet.

Planarbeidet ble startet opp 17.04.2023 og det er mottatt 5 innspill til planarbeidet.

Innspill til planoppstart:

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 sykkelveg 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.

Kommunedirektørens kommentarer

Vurderer at fylkeskommunens innspill i all hovedsak er ivaretatt i planarbeidet. Det legges derimot ikke opp til rekkefølgekrav for gang- og sykkelveg utenfor planområdet. Dette begrunnes med at den delen av gang- og sykkelvegen som ikke er opparbeidet, ikke er den mest naturlige skolevegen for de nye tomtene. Det legges opp til skoleveg gjennom det eksisterende feltet, som grenser til skolen.

Det bør på et senere tidspunkt vurderes fartsreducerende tiltak for kryssing av fylkesvegen.

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 utsprenkning 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 fremmedart.

Det er bekreftet av Forte Vannkraft som bygger ut Gjemlestad 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.

Kommunedirektørens kommentarer

Vurderer at Statsforvalterens innspill er ivaretatt i planarbeidet.

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

Kommunedirektørens kommentarer

Vurderer at NVEs innspill er ivaretatt i planarbeidet, og tomtene er plassert utenfor kartlagte flomsoner.

Bane Nor, brev datert 20.04.23

De skriver følgende:

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

Kommunedirektørens kommentarer

Tas til etterretning.

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 baktil 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. Tolket 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.

Kommunedirektørens kommentarer

Vurderer at Jerstads innspill er ivaretatt i planarbeidet.

Vurdering

Administrasjonen har hatt en tett dialog med plankonsulenten ved utarbeiding av plan og det er gjort ønskelige endringer før planen nå sendes til 1. gangs behandling.

Konsekvensutredning

Området som reguleres til bolig er i all hovedsak avsatt til fremtidig boligfelt i kommuneplanens arealdel og er dermed i tråd med overordnet plan. Planområdet er utover dette utvidet noe i retning elva på et areal som i dag er planert i forbindelse med kraftverket. I dette arealet er det avsatt arealer for lek og uteoppholdsareal og ikke boligtomter, men regnes som en del av boligområdet.

Utvidelsen av feltet er vurdert opp mot KU forskriftens § 6 og 8, og på grunn av størrelsen på utvidelsen (ca. 3 daa) og det som foreligger av informasjon om arealet til nå jf. Pkt. 2, 5 og 6 vurderes denne planen til ikke å være KU pliktig. Se punkt 1.4 i planbeskrivelsen.

Boligene

Planforslaget vil fremstå som en utvidelse av det eksisterende boligfeltet, det ligger tett på og er kun adskilt av fylkesvegen. Planen hensyntar kommunens visjon om store tomter som i dette området er passende med tanke på en landlig beliggenhet. Samtidig er også hensynet til terrengformasjonene ivarettatt med at det på noen av tomtene er satt krav til underetasjer for at boligen skal få en terrengtilpasset utforming.

For å ivareta krav om tilgjengelige boenheter er det satt et krav om at alle boligene i BF2 skal ha krav om tilgjengelighet. Dette vil si at alle boligene må ha alle hovedfunksjoner i første etasje og trinnfri adkomst. Det vil allikevel ikke hindre en bolig med to etasjer.

Det er for utforming av boligene satt en romslig ramme for å gi tomtekjøperne en større frihet, men det er også satt noen bestemmelser for å sikre at det blir en estetisk helhet og «rød tråd» gjennom feltet. Det er valgt å sette bestemmelser på høyder og takform, i tillegg til størrelse som også skal ivareta andre interesser på tomten som uteoppholdsareal og overvann. Videre er det ikke satt noen bestemmelser for farger, materialbruk eller vinduer for å skape variasjon, mens de andre bestemmelsene sørger for et helhetlig estetisk inntrykk.

Det er stilt krav til uteoppholdsareal på tomtene for å sikre at det settes fokus på dette i prosjekteringsfasen. Et godt uteoppholdsareal er med på å øke kvaliteten på boligtomten og sikrer gode areal for lek og opphold som ikke er avsatt til bolig og parkering.

Trafikksikkerhet og sikker skoleveg

Det er ikke lagt opp til ny gang- og sykkelveg langs feltet og mot skolen langs fylkesvegen. Skolevegen vil for dette feltet uansett måtte krysse vegen og det er vurdert som et bra tiltak at skole vegen legges gjennom det eksisterende feltet og ikke langs vegen. I det eksisterende feltet er også store deler av vegen regulert til nettopp gang- og sykkelveg. Dette vil være en trafikksikker løsning og også økonomisk med tanke på antall boliger som kan bygges. Se også kommunedirektørens kommentar til Agder fylkeskommune sitt innspill til planen.



Bildetekst: Kart som viser gjeldene reguleringsplan med mulige skoleveger gjennom feltet.

Naturmangfoldloven

Det foreligger ikke registreringer som skulle tilsi en konflikt med naturmangfold innenfor planområdet. Naturverdien i området er også vurdert som begrenset ut fra observasjoner av planfeltet, hogstflater og blokkmark. Mye av skogen blir tatt vare på og boligene er plassert hhv. på en allerede etablert fylling og et område som i dag fremstår som en hogstflate. Se utfyllende beskrivelse i planbeskrivelsens punkt 5.2.

Det er to gamle observasjoner av sensitiv art (freda rovfugl) og sandsvale (truet art), 300-400 meter nord for området. Disse ligger ikke i tilknytning til de områdene i planen som er avsatt til friluftsområder. Det er heller ikke naturlig at det blir en stor økning på ferdselen i områdene hvor disse er observert. Området er også forholdsvis tettbebygget og et lite aktuelt område for de nevnte artene og vi vurderer at inngrepene vil ha lite påvirkning på disse.

Medvirkning

Planoppstart ble varslet på vanlig måte med annonse i avisen, på kommunens hjemmeside og brev til offentlige myndigheter, naboer, lag og organisasjoner som kan være berørt av planforslaget.

Det er videre tatt stort hensyn til barn og unges medvirkning i saken og det er avholdt møte med presentasjon for ungdomsrådet 04.09.2023 og presentasjon og dialog med elevene på 5-7. trinn ved Austerdalen skole 28.02.24. Begge disse gruppene har hatt innvirkning på forslaget som nå legges frem til 1. gangs behandling, hvor de har kommet med innspill til lekeplass og naturområdet ovenfor boligene. Sykkelløypen som er tatt med i bestemmelsene fra lekeplassen er for eksempel tatt med fordi det var en av de tingene som gikk igjen blant barneskoleelevenes ønsker. Det må merkes at dette er en enkel sykkelløype som skal passe barn 0-5 års alderen.

Økonomiske konsekvenser

Kostnader med grunnnerv, utbygging av feltet og klargjøring for salg, og opparbeidelse av andre offentlige arealer innenfor feltet som naturområde og turveg.

Konsekvenser for barn og unge

Flere tomter nær skole og barnehage, gode uteoppholdsareal med kvalitet og størrelse. Det er foreslått at friområdet og naturområdene er offentlige områder som alle kan bruke. Dette kan fungere som turområde for skole og barnehagen.

Konsekvenser for klima og miljø

Planen legger opp til flere tomter med tilknytning til øvrig boligområde, skole og barnehage. Det er satt krav til terrengtilpasning som vil gi mindre grunnarbeid og dermed et lavere klimaavtrykk. Det vil også være mulig å installere enkle alternative energikilder som en del av bygningsmassen, men det er ikke satt noe krav til dette.

Konsekvenser for folkehelse

Område har nærhet til større naturområder og badeplasser meg gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv. Det er lagt inn et større naturområde i feltet og en stor lekeplass på nesten 1700 kvm med muligheter for flere aktiviteter og møteplasser. Videre vil et godt etablert privat uteoppholdsareal på hver tomt kunne være positivt for folkehelsen.

Konklusjon

Planen anbefales sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn med tilhørende vedlegg.

RETT UTSKRIFT

DATO 11.april.2024