



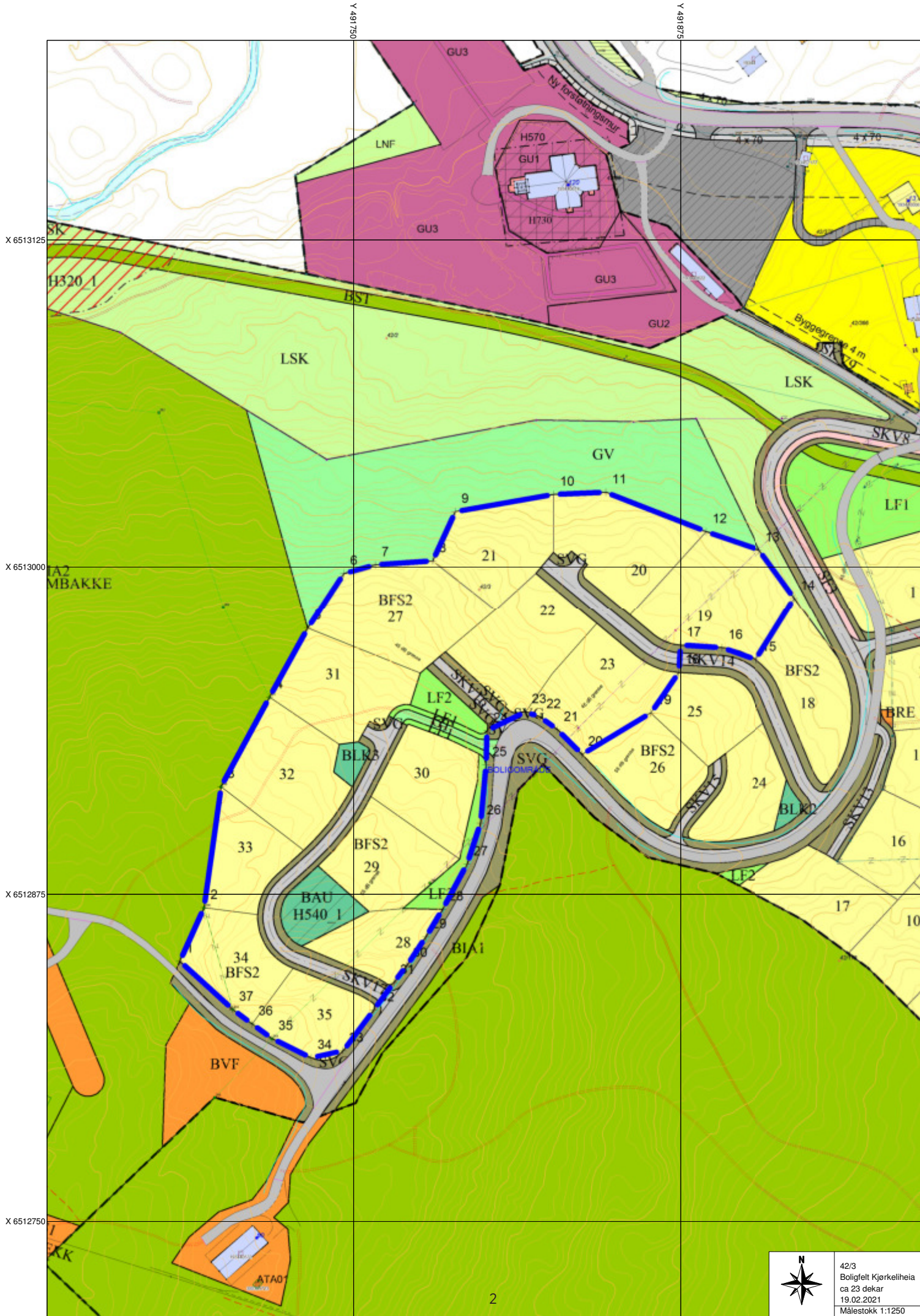
DOKUMENT- VEDLEGG

Kongeveien, 4985 Vegårshei

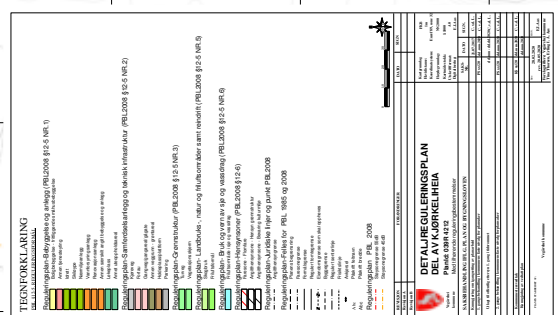


SØRMEGLEREN

sormegleren.no



42/3
Bolígfelt Kjörkelliheia
ca 23 dekar
19.02.2021
Málestokk 1:1250



Reguleringsbestemmelser

DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV KJØRKELIHEIA

Skianlegg, Sørlandet hoppcenter og boligområde



Plan ID: 2020039R (kommune 4212)

Vedtatt av kommunestyret den 16. juni 2020, sak 20/111

INNHALDSFORTEGNELSE

1. GENERELLE BESTEMMELSER	4
1.1 Planens formål og dokumenter	4
1.2 Eksisterende reguleringsplaner som berøres	4
2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL §12-7)	4
3. FELLES BESTEMMELSER (PBL § 12-7)	5
4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)	5
4.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-3)	5
4.2 Privat eller offentlig tjenesteyting (BOP)	6
4.3 Idrettsanlegg (BIA1-4)	6
4.4 Skiløype (BST)	7
4.5 Nærmiljøanlegg (BNA)	8
4.6 Vannforsyningsanlegg (BVF)	8
4.7 Renovasjonsanlegg (BRE)	8
4.8 Annen særskilt bebyggelse og anlegg (BAS1-3)	8
4.9 Lekeplasser (BLK1-3)	8
4.10 Annet uteoppholdsareal, (BAU)	9
5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISKE INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)	
5.1 Kjørevei (SKV1-18)	9
5.2 Fortau (SF1-3)	9
5.3 Gangvei (SGG1-2)	9
5.4 Annen Veigrunn (o_SVG - SVG)	9
5.5 Holdeplass (o_SH1-2)	9
5.6 Parkering (SPA1-2)	9
6. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)	10
6.1 Turvei (GT)	10
6.2 Vegetasjonsskjerm (GV)	10
7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5 NR. 5)	10
7.1 Skogbruksformål (LSK)	10
7.2 Friluftformål (LF1-2)	10

8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 NR. 6)

8.1 Friluftsområde (VFV)	10
--------------------------	----

9. HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

9.1 Støysone snøproduksjon (H220_1 og H220_2)	10
9.2 Faresoner flomfare (H320-1)	11
9.3 Hensynssone grønnstruktur (H540_1)	11
9.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)	11

1. GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Planens formål og dokumenter

I medhold av LOV-2008-06-27-71, Lov om planlegging og byggesaksbehandling, kapittel 12 er det utarbeidet detaljreguleringsplan for del av Kjørkeliheia i Vegårshei kommune med formål å få en helhetlig og sammenhengende reguleringsplan som legger til rette for utvikling i et hoppanleggs-, skianleggs og boligområde på den nordlige delen av Kjørkeliheia.

Den rettskraftige reguleringsplanen består av følgende dokumenter:

- plankart
- planbestemmelser

Øvrige dokumenter som er del av Reguleringsplan for del av Kjørkeliheia er:

- planbeskrivelse
- ROS-analyse
- støyrapport utarbeidet av Sinus AS: 'Kjørkeliheia skianlegg Vegårshei kommune, støy fra snøproduksjon, datert 20.12.2018'.

1.2 Eksisterende reguleringsplaner som berøres

- En del av eksisterende *reguleringsplan for Fylkesvei 414 Fjellheim – Moland* (ved SKV7, SH, adkomst Kongeveien/fylkesvei 414) erstattes av denne reguleringsplanen for del av Kjørkeliheia.
- En del av eksisterende *reguleringsplan for kirken* (ved SKV9) erstattes av denne reguleringsplanen for del av Kjørkeliheia.

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL §12-7)

Bolig BFS1-3

1. Før utbygging kan finne sted i boligområdet BFS1-3, skal tekniske anlegg som offentlig vannforsyning og avløpsanlegg, samt elektrisitetsforsyning og atkomst, være ført frem til området / tomtegrense. Boligområdet BFS1-3 skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg.
2. o_SF2 fra Fjellheim til avkjørsel til SKV8 og SKV8, med tilhørende frisiktsoner ved fylkesveien, skal være opparbeidet før det gis ferdigattest / brukstillatelse til første bolig/boenhet.
3. Før det kan gis brukstillatelse/ ferdigattest til bolig/boenhet skal tilhørende felles lekeplass BLK være ferdigstilt.
4. Gangvei SGG1 opparbeides samtidig med vei SKV12
5. GT skal opparbeides samtidig med SKV17.

Skianlegg BIA og parkeringsplass SPA2

6. Før det gis ferdigattest til utbyggingstiltak i BIA3 og BAS, skal det være godkjent vannforsyning, avløpsløsning og elektrisitetsforsyning i området.
7. Før det gis ferdigattest til utbyggingstiltak i BIA2 skal det være en godkjent (enkel) toalettløsning i området.
8. Før det gis tillatelse til utbyggingstiltak i BIA3 skal minimum 30 parkeringsplasser i SPA2, tilhørende adkomst fra FV3700 (SKV4), frisiktsonene og området for avfallsinnsamling på SPA2 være opparbeidet. Det skal også tilrettelegges for minst 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede i SPA2.

3. FELLES BESTEMMELSER (PBL § 12-7)

1. Anlegg for vannforsyning, avløp, elektrisitet og lignende kan settes opp i og føres over, områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, grønnstruktur/vegetasjonsskjerm og LNF-formål etter godkjenning fra kommunen. Områdene skal settes i stand etter at arbeidet er utført på en måte som er i overensstemmelse med arealbruksformålet.
2. Dersom det under arbeider i marka avdekkes gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder Fylkeskommune, Kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, 2. ledd.
3. Innenfor frisiktsone vist med frisiktlinje på plankartet skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Vegetasjon høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå er ikke tillatt.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

4.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-3)

1. I område BFS er det tillatt å oppføre eneboliger (med eller uten hybelleilighet) eller tomannsboliger med maksimalt tillatt samlet bebygd areal (BYA) pr. tomt: BYA = 300 m².
2. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges situasjonsplan og tegninger som viser bygningers plassering, atkomst, parkering mm.
3. Boligområdet BFS1-2 skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg.
4. Bygninger med flate tak skal ha maksimal gesimshøyde 6 meter målt fra H01 (gulvhøyde første hovedetasje). Bygg med skråtak (pulttak, valmtak, saltak), skal ha maksimal mønehøyde 8 meter målt fra H01, unntatt tomt 20, 21, 27 og 29-33 der maksimal gesimshøyde på bygg med flatt tak er 3,5 meter og der maksimal mønehøyde på bygg med skråtak er 5,5 meter målt fra H01. Det er tillatt med underetasje, kjeller og hybel/hybelleilighet.

5. Hver bolig/boenhet skal ha minimum 2 parkeringsplasser for personbil, hybel/hybelleilighet 1 biloppstillingsplass og egnet plass for oppstilling av renovasjonsutstyr.
6. Det er ikke tillatt med høyere synlig mur eller skråning enn 2,5 meter på tomte, men man kan kombinere mur og skråning og lage en synlig nivåforskjell på inntil 3 meter i forhold til eksisterende terreng pr. tiltak.
7. Det er krav om et minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig på 200 m² og pr. tomannsbolig eller enebolig med leilighet/hybel på 250 m².
8. Frittliggende småhusbebyggelse skal i hovedsak oppføres som trehusbebyggelse, mens andre materialer kan være synlige i fasadene, for eksempel grunnmurer eller deler av fasadene i tegl, mur eller betong. Taktekkingen skal ha en matt farge.

4.2 Privat eller offentlig tjenesteyting (BOP)

1. Området kan brukes til ulike bygningsformål, aktiviteter, arrangementer og parkering knyttet til Vegårshei Ski- og Aktivitetssenter og andre funksjoner / aktiviteter eventuell i sammenheng med tilgrensende tjenesteytingsareal sør for dette arealet (som er en del av reguleringsplan for Vegårshei sentrum)
2. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges situasjonsplan/tegninger som viser bygningers plassering, atkomst, parkering mm.
3. Maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 750 m²
4. Maksimalt tillatt mønehøyde = 9,0 m
5. Bygningene kan ha saltak, valmtak eller flat tak
6. Det skal opparbeides minst 1 ny parkeringsplass for hver 30 m² (økning av) BYA.

4.3 Idrettsanlegg (BIA1-4)

Generelle bestemmelser BIA1-4

1. For område avsatt til idrettsanlegg (BIA1-4) skal det ved søknad om rammetillatelse utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise (illustrert på detaljnivå på kart) og beskrive (sammenheng mellom) de forskjellige elementene i området: bygninger, konstruksjoner, anlegg, adkomst, vei, mm.
2. For å ta hensyn til Vegårshei kirke som symbolbygg og kulturminne, til gudstjenester og til begravelser:
 - a) er det ikke tillatt med bruk av høytaleranlegg i BSA1-2 i gudstjenester og begravelser
 - b) skal (flom)lys fra BSA1-2 ikke rettes mot kirkeområdet

Slalåmbakke BIA2

3. Innenfor området regulert til slalåmbakke (BIA1 og 2) tillates etablert/oppført:
 - a. alpinbakke, snowboard, jibbing, skileik ol. med terrenginngrep, anlegg og bygninger.
 - b. bygg, anlegg og konstruksjoner (for både sommer- og vinterbruk) som gagnar friluftslivet for allmennheten, mosjonister og publikum ved idrettsaktiviteter og andre brukere av anleggene / området, og som passer i lag med idrettsanleggsformålet og det sosiale samværet som her naturlig hører til.

Hoppbakker BIA3

4. Innenfor området regulert til hoppbakke tillates etablert/oppført:
 - a. helårs hoppbakker med tilhørende terrenginngrep, anlegg og bygninger.
 - b. bygg, anlegg og konstruksjoner (for både sommer- og vinterbruk) som gagnar det generelle friluftslivet for allmennheten, mosjonister og publikum ved idrettsaktiviteter og andre brukere av anleggene / området, og som passer i lag med idrettsanleggsformålet og det sosiale samværet som her naturlig hører til.
5. Ved tilrettelegging av sommerhopping i anlegget må farger som benyttes tilpasses anleggets omgivelser. Det vil si dempede gjerne mørke farger.

Fremtidig idrettsanlegg BIA4

6. Innenfor området regulert til framtidig idrettsanlegg BIA4 tillates etablert/oppført tiltak, konstruksjoner, anlegg og bygninger som gagnar idrettsformålet, etter godkjent situasjonsplan som skal legges ved søknad om rammetillatelse.
7. Prosjekt masseuttak: I forbindelse med opparbeidelse av området BIA4 til framtidig idrettsformål, er det tillatt med masseuttak og gjenbruk av denne steinmassen i området BIA1-4. Før masse tas ut må det foreligge en godkjent situasjonsplan med blant annet en plan for tilbakeføring/opparbeidelse av området.

4.4 Skiløype (BST)

1. Maksimal bredde på skiløype er inntil 5 meter. Skiløype skal ikke asfalteres og ha et mest mulig naturlig preg.
2. Ved søknad om tillatelse til tiltak i område BST skal det nedfelles som vilkår for vedtaket når og hvordan det skal bygges planfri kryssing med SKV8. Det skal legges vekt på omfang av bruken av BST og sikkerhet for de gående.
3. Skiløypen tillates ikke lyssatt.
4. Snøproduksjon i skiløypen tillates ikke.
5. Skiløypen tillates ikke oppkjørt med tråkkemaskin ved begravelser og gudstjenester (gjelder området rundt kirken / gravplassene)

4.5 Nærmiljøanlegg (BNA)

Området kan brukes til og tilrettelegges for felles møteplass og aktiviteter for besøkende av skiområdet BIA. Det kan settes opp benker, border, gapahuk, grillbu eller andre tiltak som gir (tilrettelagt) aktivitet, friluftsliv og rekreasjon.

4.6 Vannforsyningsanlegg (BVF)

1. Området skal benyttes til kommunens vannforsyningsanlegg og kan i tillegg brukes til kommunalteknisk lager
2. Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA 500 m²
3. Maksimalt tillatt mønehøyde = 7,0 m
4. I området skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser i garasje/carport eller på terreng, hvorav den ene skal være stor nok til at den kan benyttes av stor lastebil

4.7 Renovasjonsanlegg (BRE)

Område BRE er regulert til område for avfallsinnsamling/søppeldunker for tomt 14-17.

4.8 Annen særskilt bebyggelse og anlegg (BAS1-3)

BAS1: Skitrekk Fjellheimside (eksisterende)

Ingen bestemmelser

BAS2: Skitrekk (planlagt)

Ingen bestemmelser

BAS 3: Serviceanleggsområde til skianlegg

1. Innenfor området regulert til serviceanlegg tillates etablert/oppført for eksempel: Varmestua, publikumsbygg, sanitæranlegg, garderobe, tribuner, mm.
2. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise (illustrert på detaljnivå på kart) og beskrive (sammenheng mellom) de forskjellige elementene i området: bygninger, konstruksjoner, anlegg, adkomst, vei, parkering, mm.
3. Området skal være universelt utformet. Ved søknad skal det komme fram hvordan universell utforming i bebyggelse og uteområder blir ivarettatt

4.9 Lekeplasser (BLK1-3)

Lekeplasser skal opparbeides med tanke på barn under skolealder, og ha sitteplasser.

4.10 Annet uteoppholdsareal (BAU)

1. Område BAU er regulert til område for uteoppholdsareal.
2. I området er det tillatt å etablere sitteplasser og bord tilpasset voksne og barn og alle funksjonsgrupper. Området skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISKE INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

5.1 Kjørevei (SKV1-18)

1. SKV1-SKV18 er offentlige og private kjøreveier. SKV1 og SKV7 skal asfalteres.
2. SKV4 og SKV6 er hovedadkomster til BIA2-4. SKV5 skal være fysisk stengt unntatt ved arrangementer der hele SPA2 er i bruk.
3. Avkjørsler SKV4 og SKV 5 skal opparbeides i henhold til N100 og N101.

5.2 Fortau (SF1-3)

SF1 - SF3 er regulert til område for fortau.

5.3 Gangvei (SGG1-2)

1. SGG1 er gangvei i boligfelt som skal opparbeides samtidig med SKV12
2. SGG2 er kjørbare gangveg. Etter utbygging av BIA3 stenges adkomst til GSS2 fysisk til kjørende og åpnes kun i unntakssituasjoner.

5.4 Annen Veigrunn (o_SVG - SVG)

SVG er regulert til områder for annen veggrunn. Områdene skal benyttes til veirelaterte anlegg som grøft, fylling, skjæring, overvannshåndtering, siktsoner og snøopplag.

5.5 Holdeplass (o_SH1-2)

o_SH1-2 er bussholdeplasser langs fylkesvei 414 som skal asfalteres

5.6 Parkering (SPA1-2)

1. Området SPA2 brukes til primær parkeringsplass til skianlegget. I området skal det settes av et eget område til området for avfallsinnsamling i samråd med avfallsselskapet. Avfallanlegget/dunker skal stå minimum 10 meter fra kant fv 3700.
2. SPA 1 og SPA2 kan opparbeides til parkering helt inn til formålsgrense mot fv 3700. I det daglige skal det være et fysisk skille langs byggegrensen. Ved store arrangementer i BIA3 kan hele arealet i SPA2 benyttes til parkering.

3. Det etableres en tydelig skille mellom fylkesvei 3700 og parkeringsplass SPA2 (for eks. veigrøft eller grønt belte).

6. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

6.1 Turvei (GT)

Ingen bestemmelser

6.2 Vegetasjonsskjerm (GV)

Området skal ha en avskjermingseffekt (innsyn/støy/lys) mellom kirkeområdet og boligområdet/skianlegg. Området kan tynnes og ryddes, men all sluttavvirkning skal utføres som lukket hogst (gjennomhogst, skjermstilling) som betyr at det skal stå igjen minimum 16 trær per da.

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5 NR. 5)

7.1 Skogbruksformål (LSK)

Ingen bestemmelser

7.2 Friluftformål (LF1-2)

1. I LF1 er det tillat med grøft, fylling og skjæring til skiløype
2. I områder med friluftformål er det tillatt med tiltak som gagnar utøvelse av friluftsliv og rekreasjon.

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 NR. 6)

8.1 Friluftsområde (VFV)

Ingen bestemmelser

9. HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

9.1 Støysone snøproduksjon (H220_1 og H220_2)

1. På plankartet er det vist beregnet 45 desibelgrense (H220_1) og 55 desibelgrense (H220_2) for snøproduksjon uten tiltak i området. Sonene er i henhold til T-1442 (*retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*) og støyrapport utarbeidet av Sinus AS (*Kjørkeliheia skianlegg Vegårshei kommune, støy fra snøproduksjon, datert 20.12.2018*).

2. Det blir svært lite snøproduksjon i året (2 til 7 døgn). Ved snøproduksjon skal støy i boligområder ikke overstige:
 - 60 dB i perioden kl. 07- kl. 23 (dag- og kveldstid)
 - 45 dB i perioden kl. 23 - kl. 07 (nattestid).

Unntak fra disse kravene: I inntil 7 netter pr. ski-/vintersesong, kan snøproduksjon pågå med inntil 55 dB i boligområder under vilkår at berørte husstander varsles ved nattdrift.

3. Ved etablering av nye boliger innenfor hensynssonen bør tiltakshaver vurdere å gjennomføre avbøtende (bygningstekniske) tiltak for støydemping ut over standardkravet i teknisk forskrift («lydklasse C - ref. NS 8175»).
4. *Det skal plasseres minst ett soverom på stille side (på motsatt side av skianlegget) på de tomtene som grenser mot skianlegget (tomter 9, 10, 17, 24, 26, 28-35).*
5. Krav om bruk av stillegående viftekanoner (maks. 100dB) om natta i området 'skipark' og på toppen av Kjørkeliheia.

9.2 Faresoner flomfare (H320_1)

Hensynssone flom er vist på plankartet med skravur. Tiltak i flomsonen kan tillates hvis det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

9.3 Hensynssone grønnstruktur (H540_1)

I hensynssone grønnstruktur skal alle eiketrær med diameter over 20 cm i brysthøyde stå.

9.4 Hensynssoner bevaring kulturmiljø (H570)

1. Hensikten med hensynssone for bevaring av kulturmiljø er å bevare (nyere tids kulturminne) fløtningsdam over Eksjedallsbekken.
2. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av kommunen og evt. i samråd med kulturvernmyndighetene.

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KJØRKELIHEIA

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om igangsatt planarbeid:	21.07.2017
Behandlet av planutvalget (før høring)	Sak 20/7, 10.03.2020
1. gangs behandling i kommunen (formannskapet*):	Sak 20/18, 24.03.2020
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:	26.03.2020 til 08.05.2020
Behandlet av planutvalget (etter høring)	Sak 20/13, 02.06.2020
2. gangs behandling i kommunen (vedtak):	Sak 20/111, 16.06.2020

Vegårshei den 25.06.2020

Ordfører Kjetil Torp:



Planendringer

Vedtaksdato	Saksnr.	Endring	Vedtatt av

Planbeskrivelse

DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV KJØRKELIHEIA

Skianlegg, Sørlandet hoppcenter og boligområde



Plan ID: 2020039R (kommune 4212)

Vedtatt av kommunestyret den 16. juni 2020, sak 20/11

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. BAKGRUNN FOR REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KJØRKELIHEIA	4
1.1 Plantype og eierforhold	4
1.2 Sørlandet hoppsenter, utviklingsprosjekt VSA	4
1.3 Tidligere vedtak i saken	5
1.4 Krav om konsekvensutredning	6
2 PLANPROSESSEN	7
2.1 Politisk behandling og gjennomført tidsplan	
2.2 Dialog og medvirkning	7
2.3 Innspill til planarbeid	8
3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	15
3.1 Overordnede planer, rammer og retningslinjer	15
3.2 Oppfølging av og arealmessige avvik fra kommuneplanen	16
3.3 Virkning på gjeldende reguleringsplaner	17
4. PLANOMRÅDET OG PLANFORSLAG	19
4.1 Generelt	19
4.2 Planavgrensning og justering av planavgrensning i planarbeid	19
4.3 Dagens arealbruk	20
4.4 Planforslag, de ulike planformålene i planen	22
4.4.1 Generelt	22
4.4.2 Bebyggelse og anlegg	22
4.4.3 Samferdsel og tekniske infrastruktur	25
4.4.4 Grønnstruktur	25
4.4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål	26
4.4.6 Hensynsoner	26
5. VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	26
5.1 Arealmessige avvik fra kommuneplanen	26
5.2 Landskapsbilde	29
5.3 Nærmiljø og friluftsliv	30
5.4 Forhold til kirken, støy	31
5.5 Barn og unges interesser	32
5.6 Universell tilgjengelighet	32

5.7 Miljøkonsekvenser	33
5.7.1 Trafikkstøy fra FV414	33
5.7.2 Støy fra snøproduksjon	34
5.8 Kulturminner og kulturmiljø	37
5.9 Naturmiljø - biologisk mangfold	38
5.10 Vilt	38
5.11 Geologiske ressurser	39
5.12 Radon	39
5.13 Jord og skogbruk	39
5.14 Vannressurser	40
5.15 Transport og trafikkavvikling	40
5.16 Flom	41
5.17 Klima og energiplanlegging	43
5.18 Folkehelse	43
5.19 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	43

VEDLEGG

Juridisk bindende:

- Plankart, dato 20.05.2020, vedtatt 16.06.2020
- Planbestemmelser, vedtatt 16.06. 2020

ØVRIGE

- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) Kjørkeliheia, dato 10.03.2020
- Sammendrag av innspill etter offentlig ettersyn (etter høring)
- Støyrapport Sinus AS, *Kjørkeliheia skianlegg Vegårshei kommune, støy fra snøproduksjon, datert 20.12.2018*

1. BAKGRUNN FOR REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KJØRKELIHEIA

Hensikt med planen er å tilrettelegge for idrett- (Sørlandet Hoppssenter) og boligutvikling i en del av Kjørkeliheia (Molandsdalen). Tilrettelegging foretas gjennom en detaljregulering med utgangspunkt i hovedformålene avsatt i gjeldende kommuneplan.

1.1 Plantype og eierforhold

Reguleringsplan for Kjørkeliheia er en kommunal detaljreguleringsplan. Størstedelen av framtidig skianlegg er i kommunal eie. Omtrent en tredjedel av boligområdet eies av kommunen og to tredjedeler av to private grunneiere.

Hovedformålene i planområdet (boligformål og idrettsformål) samsvarer med hovedformålene i kommuneplanen.

Reguleringsplanen er utarbeidet i et samarbeid mellom Vegårshei kommune, Vegårshei Ski- og Aktivitetssenter (heretter 'VSA') og to grunneiere i området. En av grunneierne (arealplanlegger) har bidratt med planlegging av boligområdet. Kostnads- og ansvarsfordelingen og evt. vilkår er avklart i en avtale mellom kommunen og grunneierne.

Eiendomsforhold i planområdet februar 2019 (grovt)

Eier	Framtidig boligformål (ledige tomter)	Skianleggsformål (inkl parkering sør for FV)
Privat grunneier T	20.000 m ² +/- 13 tomter	12.000 m ²
Privat grunneier E	16.000 m ² +/- 11 tomter	
Vegårshei Kommune	22.000 m ² +/- 13 tomter	142.000 m ²

Det har ikke blitt gjort noen utbyggingsavtaler i forbindelse med denne reguleringsplanen, men det er en del rekkefølgebestemmelser som styrer noen tiltak gjennom planen. I forbindelse med reguleringsplanen har det blitt utarbeidet en støyanalyse av Sinus AS.

1.2 Sørlandet hoppssenter, utviklingsprosjekt Vegårshei Ski- og Aktivitetssenter

Bakgrunn for reguleringsplan for Kjørkeliheia er VSA sitt utviklingsprosjekt med hovedfokus på 'utvikling av Sørlandet hoppssenter'.

Eksisterende skiområde på sørøstsiden av Kjørkeliheia er allerede regulert (reguleringsplan Vegårshei Sentrum), men det mangler en reguleringsplan for Molandsdalen (nordvestsiden av Kjørkeliheia), hvor det planlegges Sørlandet hoppssenter og nytt alpinanlegg. Hele ski- og hoppområdet i Molandsdalen og Molandsbakken benevnes videre i teksten som 'skianlegg'.

«Sørlandet Hoppssenter» er definert av Norges Skiforbund og Hoppforbundet som landsdelsanlegg, ikke bare et regionalt anlegg. Anlegget skal dekke Agder, deler av Telemark og Vestfold og deler av Rogaland. For dette området skal anlegget fungere som et komplett treningsanlegg.

Anlegget på Molandssiden er så vidt påbegynt (status februar 2019):

- Det har blitt gjort grunnboringer og foreløpige masseberegninger for sletta og resten av anlegget.
- Slalåmtraseen er hugget.
- Vegårshei Kommune har grunnnervervet største delen av området.
- Planlagt skiløype er delvis anlagt (eller vært der fra før).
- Prosjektering av hoppbakkene foregår (ikke i detalj).

Anlegget på Fjellheimsiden (del av reguleringsplan for Vegårshei sentrum, eksisterende slalåmbakke) har lagt nødvendig grunnlag for utvikling på Molandssiden:

- Utbygging av overnattingskapasitet som skal dekke behov for treningssamlinger, hopp
- Utbygging av el-kapasitet.
- Investering i snøproduksjonsanlegg (vann/pumper/ledningsnett) som gir nødvendig kapasitet. Dette er etablert opp til toppen av heia.

Styret for VSA har fokusert på å bli ferdig med investeringer og arbeid med Masterplan for snø på Fjellheimsiden (delprosjekt 1) i så stor grad som mulig, før arbeidet starter opp for fullt på Molandssiden. Disse arbeidene blir i all hovedsak slutført i løpet av 2020.

Det er finansiering som er den største utfordringen med Molandssiden, VSA vil fokusere på kvalitetssikring av kostnader og finansieringsbidrag i tiden framover. Her er man også i dialog med Norges Skiforbund med tanke på samarbeid om prioritering av statlige midler.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Noen tidligere kommunale vedtak i saken:

- Planutvalgets vedtak i plansak 15/16 den 03.05.2016, angående regulering av hoppanlegg i Molandsdalen.
Avgjørelsen om oppstart av planarbeid med reguleringsplan for hoppanlegg i Molandsdalen gjøres så fort VSA kan bekrefte at prosjektet (Molandsdalen) blir gjennomførbart. Forutsetning er at hele området, inkludert boligområdene på Kjørkeliheia og Kongeveien tas med i reguleringsarbeid og at kommunen drøfter/vurderer dette med de øvrige grunneierne etter sommeren 2016.

Dersom det ikke foreligger avklaring om gjennomføring fra VSA innen desember 2016, tas saken opp til ny behandling i planutvalget.

- Planutvalgets vedtak i plansak 10/18 den 13.03.2018, angående næringsarealet i Molandsdalen.
Vegårshei kommune ønsker å tilrettelegge næringsareal, og prioriterer å gjøre det på eget areal i Fidalen slik som vedtatt i gjeldende økonomiplan. Kommunen vil dermed ikke engasjere seg i utvikling av et næringsareal med samme formål i Molandsdalen. I dialog med de involverte aktører og annen planmyndighet gis administrasjonen myndighet til å finne den beste planmessige løsningen for dette området. I tillegg bes rådmannen vurdere muligheten for utvidelse av industriområdene på Myrvang og Ljøstad, i forbindelse med rullering av kommuneplanen.

- Planutvalgets vedtak i sak 18/18 den 08.05.2018, angående næringsarealet i Molandsdalen i reguleringsplan for Kjørkeliheia.
Næringsarealet i Molandsdalen tas ut av den pågående prosessen med detaljregulering av Kjørkeliheia og plangrensen reduseres tilsvarende. Næringsområdet blir liggende i kommuneplanen med næringsformål frem til neste rullering av kommuneplanen hvor arealformålet vurderes på nytt (oppstart høst 2018).
- Kommunestyrets vedtak i sak 19/111 den 5.11.2019: vedtatt kommuneplan 2019 – 2031, angående næringsarealet i Molandsdalen.
For å imøtekomme framtidig behov for sentrumsnære industri-/næringsarealer satses det på industriareal ved Ljøstad. Framtidig industriområde i Molandsdalen fjernes fra kommuneplanen, og tilbakestille området til LNF-formål.

Disse vedtakene har ført til at næringsområdet i Molandsdalen, som opprinnelig var med i planområdet ved oppstart av planarbeidet, er tatt ut av både planområdet (angitt med pil på kartet nedenfor).



Vegårshei Ski- og Aktivitetssenter, vedtak av generalforsamlingen:

- Rapport 'forprosjekt for utvikling av VSA', vedtatt av generalforsamlingen den 27. mai 2014.
- Rapport 'forprosjekt for utvikling av VSA', del 2, vedtatt av generalforsamlingen den 04. november 2015.
- Masterplan for snø, vedtatt av generalforsamlingen den 14. juni 2018

1.4 Krav om konsekvensutredning

Ifølge plan- og bygningsloven § 4-2 skal det utarbeides en konsekvensutredning for noen reguleringsplaner/områder som samsvarer med kriteriene fastsatt i *forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*.

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg i reguleringsplan for Kjørkeliheia er generelt i tråd med kommuneplanens arealdel 2019-2031 og ble i den forbindelse konsekvensutredet tidligere (ved rullering av kommuneplanen i 2014). Noen områder avviker kommuneplanen. Disse områdene er vurdert i forhold til 'krav om konsekvensutredning'.

Likevel avviker i noen områder foreslått arealbruk fra overordnet kommuneplan og/eller gjeldende reguleringsplaner. Avvik omtales i avsnitt 3.2 og konsekvensene er omtalt i avsnitt 5.1.

Det konkluderes at Vegårshei kommune mener at ingen av områdene må konsekvensutredes i henhold til '*Forskrift om konsekvensutredninger (sist endret 1.1.2019)*'.

2. PLANPROSESSEN

2.1 Politisk behandling og gjennomført tidsplan

- Den 21.7.2017 ble det varslet om oppstart av planarbeid
- Innskrenking av planområdet etter planutvalgets vedtak i sak 18/18 den 08.05.2018, om å ta næringsarealet i Molandsdalen ut av reguleringsplan for Kjørkeliheia.
(Kommunestyrets vedtok i tillegg i sak 19/111 den 5.11.2019 å ta næringsområdet ut av kommuneplanen).
Det har ikke blitt varslet om innskrenking av planområdet.
- Behandling (før høring) av planutvalget, 10. mars 2020
- Førstegangsbehandling (før høring) av kommunestyret, 24. mars 2020
- Høringsperioden var fra 26.3.20 til 08.05.20
- Andregangsbehandling av planutvalget, 02.06.20
- Vedtak av kommunestyret, 16.06.20

2.2 Dialog og medvirkning

Samordning, dialog og samarbeid

Bortsett fra vanlig oppstart av planarbeid og høring har det vært samordning, dialog og samarbeid i planprosessen, blant annet med:

- VSA og grunneierne i området
- Fylkesmannen i Agder, Agder fylkeskommune, Statens Vegvesen, Norges Vassdrag og Energidirektorat, Agder Energi
- I høringsperioden, råd for eldre og personer med funksjonsnedsettelse og ungdomsrådet.

Regional planforum, 1. februar 2018, fylkeshus

- Drøfting av forskjellige tema. Se under avsnitt 2.3 for nærmere info

Angående støy fra snøproduksjon

På oppdrag fra VSA, kommunen og grunneierne i området, er det utarbeidet en støyanalyse (snøproduksjon) av SINUS AS. Som følge av denne analysen og pga. at VSA ville ta i bruk et nytt snøproduksjonsutstyr har det blitt organisert en informasjonskveld (desember 2019) for beboere som bor innenfor nåværende og framtidig støysone. I tillegg er det igangsatt et varslingssystem slik at VSA varsler beboere ved nattdrift.

2.3 Innspill til planarbeid

Den 21. juli 2017 ble det varslet om oppstart av planarbeid med en reguleringsplan for Kjørkeliheia. Frist for å komme med innspill var 6. september 2017. I høringsperioden kom det inn 10 innspill.

Innspillene som kom inn omtales nedenfor (sammendrag) og kommenteres av kommunen. Ved oppstart av planarbeid var næringsområdet i Molandsdalen med i planområdet. På grunn av at dette næringsarealet er tatt ut av planområdet i 2018, er innspill i forhold til næringsområdet minst mulig omtalt/kommentert i følgende sammendrag:

Aust-Agder Fylkeskommune

VSA

Aust-Agder fylkeskommune har ved flere anledninger bidratt økonomisk til arbeidet med utvikling av VSA ut fra den store regionale betydning anleggene har. Planene om et helårs hoppanlegg er ambisiøse og vil ved realisering, i kombinasjon med utvikling av eksisterende anlegg, får en stor regional betydning og gir et godt tilbud til landsdelen både for breddeidrett og eliteidrett. Det er derfor viktig at en i det kommende planarbeidet med reguleringsplan for Kjørkeliheia ivaretar de behov som er nødvendig for å kunne utvikle VSA i tråd med intensjonene som fylkeskommunen har støttet opp om tidligere.

Automatisk freda kulturminner

Administrasjonen har ikke kjennskap til noen automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Fylkeskommunen gjennomførte en befaring sommer 2017 for en vurdering av forholdet til automatisk freda kulturminner. Administrasjonen vurderer at området har et lavt potensial for uregistrerte automatisk freda kulturminner, og at det ikke er nødvendig med noen ytterligere registreringer i denne saken.

Kommentar Vegårshei kommune

Tas til etterretning

Se avsnitt 5.8 for mer info om dette temaet.

Fylkesmannen i Agder

Konsekvensutredning

Planlagt arealbruk avviker fra kommuneplanen på enkelte områder. Vi viser til ny forskrift om konsekvensutredninger som trådte i kraft den 01.07.17, samt veiledningsnotat til denne utarbeidet av KMD i juli 2017. Kommunen må gjøre en konkret vurdering av disse endringene/avvikene fra overordna plan med utgangspunkt i mulige virkninger av planforslaget.

Kommentar Vegårshei kommune

Viser til avsnitt 1.4 om 'krav om konsekvensutredning'

Barn og unge

Fylkesmannen vil minne om de plikter kommunen har i forhold til barn og unge. Plan- og bygningsloven § 1-1, 5. ledd krever at hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår skal ivaretas i planleggingen. Det vises også til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, del 1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR).

Kommentar Vegårshei kommune

Vegårshei kommune har ingen egen 'barnas representant', men barn og unges interesser er ivaretatt i planlegging gjennom planrådgiveren/planleggeren. Ungdomsrådet er høringspart og får en orientering om planforslaget i høringsperioden.

Det vises for øvrig til avsnitt 5.5 som beskriver hvordan barn og unges interesser er ivaretatt.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Risiko- og sårbarhetsanalyse skal utføres i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3. Klimaendringer/ klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, i den sammenheng se bl.a. www.klimatilpasning.no. Utover dette påpekes det en del tema som bør gjøres rede for i det videre planarbeidet.

Kommentar Vegårshei kommune

Ivaretatt i planarbeidet og i ROS-analysen.

Norges Vassdrag og Energidirektoratet

NVE viser til aktsomhetskart for flom som viser at deler av området potensielt er utsatt for flom. Det bør tas hensyn til en flomaktsomhetshøyde på 2,8 meter. Dersom ny bebyggelse kommer lavere enn dette, må faren for flom utredes nærmere som en del av videre planarbeid.

Det viktigste virkemiddelet for å forebygge tap og skader fra naturfarer, er å ta tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen. Vi anbefaler at NVE sin sjekkliste benyttes aktivt i forbindelse med risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) for planområdet.

Kommentar Vegårshei kommune

I utsnitt 5.16 omtales flomproblematikk og –vurderingen. Hensynssone flom er fysisk lagt inn på kart (og ivaretatt i bestemmelsene) og ligger 3,0 m over normalvannstanden i Eksjedalsbekken.

Statens Vegvesen

Planavgrensning/kryss/sikt:

Ved etablering av nye eller utvidet bruk av eksisterende kryss og avkjørsler til nye bolig- eller næringsområder, kreves det at disse utformes i henhold til håndbøkene våre (etter krav gitt i N100, N101 og N200). Dette innebærer at planavgrensningen må utvides. Det er to eksisterende kryss/ avkjørsler langs fylkesveg 414, vi mener at det er stor sannsynlighet for at disse må endres/ flyttes for å få tilfredsstillende siktforhold.

Vi anbefaler at siktsonen reguleres inn på plankartet slik at vi unngår unødige diskusjoner i framtiden. Da anleggsfasen er en kritisk fase, må det nye krysset opparbeides i tidlig fase. Dette kravet må sikres gjennom rekkefølgebestemmelse.

Kommentar Vegårshei kommune

Dette er ivaretatt i planen og bestemmelsene er tatt med. Planområdet er utvidet og kryssløsningen ved boligområdet (FV414/Kongeveien SKV8) er utarbeidet av fylkeskommune (Statens Vegvesen) i forbindelse med pågående prosjektering av gang- og sykkelvei langs FV414. Siktsonene er tegnet inn (6x70m). Eksisterende avkjørsel til 4 boenheter øst i planområdet tas ikke inn i reguleringsplanen og endres ikke. Her blir det ingen økning av antall boenheter. Byggegrenser er fysisk lagt inn eller følger Vegloven.

Byggegrenser:

Langs FV414 og FV3700 er byggegrensen satt til 30 meter fra senter veg, og avkjørselsholdningen ligger i kategori mindre streng.

Kommentar Vegårshei kommune

Langs FV414 (boligfeltet) ligger byggegrensen (på tomtene) på 30 meter. Mellom tomtene og fylkesveien er det planlagt en skiløype med en minste avstand fra fylkesveien på 15 meter. Det er tilstrekkelig plass til gang- og sykkelvei som er planlagt i tilgrensende reguleringsplan for FV414 Fjellheim-Moland.

Langs FV 3700 er det planlagt to parkeringsplasser (SPA1 og 2) som kan opparbeides til parkering helt inn til grøft/annet veiareal mot FV3700. I det daglige skal det være et fysisk skille 10 meter fra veikant FV3700 i SPA2. Kun ved store arrangementer i BIA3 (gjennomsnitt 2 ganger i året) kan hele arealet i SPA2 benyttes til parkering. SPA1 er en eksisterende parkeringsplass. På SPA2 er det lagt inn byggegrense på 10 meter fra midt fylkesvei.

Skoleveg:

Ved etablering av nye boliger må det redegjøres for sikker skoleveg. I planbeskrivelsen må det beskrives hvilke skoler planområdet tilhører, samt vurdere/beskrive tiltak som må iverksettes for at skoleveien skal oppleves/defineres som trygg.

Kommentar Vegårshei kommune

Viser til avsnitt 5.5 og 5.15 om trygg skolevei og barn og unges interesser.

Parkeringsplass langs FV3700 (Ettestølveien):

Statens Vegvesen tillater ikke at det etableres parkeringsplass på vestsiden som vist i oversendt kart. Av trafikksikkerhetsmessige grunner må dette legges på østsiden av fylkesvegen hvor all aktivitet i området finner sted.

Kommentar Vegårshei kommune

Hovedparkeringsplass til omtrent 110 biler ligger på østsiden av fylkesveien. Det er krav om at minst 30 parkeringsplasser i SPA2-området opparbeides før hoppanlegget tas i bruk. På vestsiden av fylkesveien er 2/3 del av tidligere tenkt parkeringsplass fjernet og er SPA1 tenkt som reserveparkeringsareal som kun opparbeides/brukes dersom framtiden viser behovet.

Barn:

det må tas spesielt hensyn til barn i trafikken og at regjeringen

Vi vil oppfordre dere til å legge stor vekt på utforming av veger og avkjørsler i planområdet, og anbefaler at dere:

- Sjekker geometri og siktsoner i vertikal- og horisontalplanet.
- Regulerer inn siktsoner på interne veger og til privat avkjørsel.
- Ivareta frisisiktsone på kart og i bestemmelsene.
- Har fokus på trygg skoleveg i planområdet.

Kommentar Vegårshei kommune

Disse punktene er ivaretatt i planen / planarbeid. Det vises for øvrig til avsnittene 5.5 og 5.15.

Bispedømmeråd / Den Norske kirke

Som følge av noen justeringer av formålsgrenser i planprosessen har Vegårshei kommune bedt Bispedømmerådet (august 2018) å komme med en uttalelse på disse punktene:

1. Avstanden mellom kirkeområdet og planlagt boligområdet / alpinbakke.
2. forhold til kirka / gravplassen har reguleringsplan en følgende konsekvenser:
 - Nærmeste avstand mellom idrettsformål og ny kirkegård blir omtrent 65 meter (mindre enn ved oppstart av planarbeid).
 - Nærmeste avstand mellom framtidig boligformålområdet og kirkegården er omtrent 70 meter (større enn ved oppstart av planarbeid).
3. Det planlegges en skiløype gjennom boligområdet som forbinder dagens slalåmbakke sør for boligområdet (ved Fjellheim) og skianlegget (hoppbakker, slalåmbakke, skiheis) vest for framtidig boligområde. Det gjelder en skiløype som har vært her før men som ikke har vært i bruk i mange år. Strekningen som ligger nærmest (framtidig) kirkegård, følger dagens eksisterende traktorvei i området. Det blir ikke lys og ikke snøproduksjon i skiløypa.

Tilbakemelding Bispedømmeråd (august 2018)

Krav om buffersone til gravplass var et hovedpoeng i tidligere uttalelse fra Bispedømmeråd i forbindelse med reguleringsplan for Vegårshei kirke. Videre var det i vår uttalelse 2013 til kommuneplan for Vegårshei poengtert forholdet til Vegårshei kirke som symbolbygg og kulturminne. Vår kommentar den gang forholdt seg i første rekke til etableringen av boliger, da utvidelse av eksisterende skianlegget mot kirken ikke var et aktuelt tema i planen.

Når det gjelder foreslåtte utvidelse og etablering av skiløype vil det være størst utfordring knyttet til utvidelse av alpinbakken. Det vi ser kan være konfliktfylt i forhold til bruken av bakken, tale/musikk fra eventuelle høyttalere vil være problematisk i gudstjenestetiden og i forhold til gravferd og pårørendes bruk av gravplassen.

Det er svært viktig at man har regler som regulerer bruken av anlegget. F.eks. at det ikke kjøres støyende aktivitet som f.eks. høyttaleranlegg eller snøkanon i kirketid eller når kirkegården er i bruk.

Gravplassrådgiver skriver i sin uttalelse: Utforming av bufferonen har betydning for hvor godt den fungerer i forhold til å hindre uønsket støy og innsyn. Dette omhandler både terrengform og vegetasjon. Eventuelle snøkanoner og flomlys i anlegget har videre betydning for hvor stor avstand det bør være til gravplassen. Retningslinjene i T-1442 om støy i arealplanleggingen bør legges til grunn.

Ellers vil brukerkonfliktene kunne løses ved at det tas hensyn til gudstjenester og begravelser.

Kommentar Vegårshei kommune

For å ta hensyn til kirken og gravplassen er noen avbøtende tiltak ivaretatt i planen. Se avsnitt 5.4 for nærmere beskrivelse av konsekvenser og avbøtende tiltak.

Landbruksrådgiver i Vegårshei Kommune

Landbruksrådgiver registrerer at intensjonen med reguleringsplanen i all hovedsak følger kommuneplanens arealdel med noen mindre avvik fra kommuneplanen.

De foreslåtte endringene på arealer med eksisterende LNF-formål i kommuneplanen består i all hovedsak av produktive skogarealer. Dyrka og dyrkbar mark er et av haugevis med ikke-forenklede rikspolitiske føringer/tema som skal ivaretas i planarbeidet (jordvern). Landbruksrådgiver registrerer at planen ikke berører dette temaet. Landbruksrådgiver kan heller ikke se at oppstartforslaget fører til noen driftsmessige ulemper for jordbruket i området.

Kommentar Vegårshei kommune

Tas til etterretning. Se for øvrig til avsnitt 5.13

Skogbrukssjef i Vegårshei kommune

De områdene som foreslås regulert fra LNF til andre formål er få og små inneklemte arealer som har liten skogbruksmessig betydning. Planen vil også ha begrensa innvirkning på drift av tilgrensede skogarealer, som i hovedsak har driftsretninger bort fra området.

Kommentar Vegårshei kommune

Tas til etterretning. Se for øvrig til avsnitt 5.13

Agder Energi

Agder Energi Nett AS etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett) og har AEN anlegg som er etablert etter anleggskonsesjon innenfor kommunen (regionalnett).

I planområdet som inngår i detaljreguleringen har de distribusjonsnett og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

Behov for ny nettstasjon:

For å sikre strøm til ny bebyggelse, må det settes av plass til å etablere en eller flere nye nettstasjoner i området med tilhørende kabelnett. Nettstasjonen(e) plasseres sentralt i planområdet med hensyn til effektuttak. Plassering av anlegg må gjøres i samarbeid med AEN og tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser.

Adkomst og terrengendringer:

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til våre anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg. I god tid før utbyggingen må det avklares hvordan planområdet skal forsynes med elektrisk. Det må avklares i hvilken grad eksisterende nett kan benyttes, evt omlegginger av nettet og om det evt er behov for ny nettstasjon.

Kommentar Vegårshei kommune

I forhold til strømforsyning i skianleggsområdet er det på dette tidspunktet uklart hva behovet blir. Gjennom en rekkefølgekrav stilles det krav om en (godkjent) situasjonsplan for skiområdet hvor strømforsyning er en av de temaene som må avklares i god tid på forhånd. Det må avklares i hvilken grad eksisterende nett kan benyttes, evt. omlegginger av nettet og om det evt. er behov for ny nettstasjon. Det samme gjelder boligområdet.

Vegårshei Viltlag

Viltlaget er klar over at planen i all hovedsak er i tråd med kommuneplanens arealdel. Med dette innspillet ønsker vi å få frem noen viltfaglige sider av saken. De foreslåtte reguleringsformålene vil medføre negative konsekvenser for hjorteviltet i området. Nærings- og boligbebyggelse vil medføre direkte nedbygging av leveområde for viltet.

Videre vil planen kunne medføre at kjent trekkroute for hjorteviltet bli avskjært i området mellom Kjørkeliheia og over Molandsveien ved Høgtun og Storelva til områdene øst. Dette er åpenbart negativt for hjorteviltet som lever i nærheten av planområdet. I de senere åra har Myresletta/Mauråsen blitt utbygd, slik at det nå er færre muligheter for hjortevilt rundt sentrum til å benytte sitt leveområde. Vi håper dette kan hensyntas ved at det vurderes en viltkorridor i den nevnte trekkruta. Skal en slik korridor stå seg er det viktig at dette tas inn i plankartet og i bestemmelsene.

Kommentar Vegårshei kommune

I forbindelse med behandling av kommunedelplan for Vegårshei sentrum i 2009 hadde viltlaget samme innspill. I den forbindelsen har politikere valgt å ikke vise / ta hensyn til viltkorridoren. I avsnitt 5.10 er viltkorridoren omtalt og vist til illustrasjon, slik at de som etablerer seg i boligfeltet er klar over at det er en økt sjanse for at dyr krysser boligområdet.

Bane Nor

Planområdet er på ca 350 dekar og ligger i hovedsak ca 40-50 meter fra spormidt på Sørlandsbanen. FV3700 ligger mellom jernbanen og planområdet. Det foreslås regulert en parkeringsplass mellom FV3700 og jernbanen.

Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen og forventer at forslagsstiller setter seg inn i dette materialet før det utarbeides forslag til reguleringsplan.

I en konkretisering av Bane Nor sitt innspill, skriver de:

Planområdet, inkludert parkeringsplassen skal ikke komme inn på Bane NOR sin eiendom og minimum 20 meter fra spormidt. Det må som et minimum settes opp flettverksgjerde, på minimum 1,8m høyt mot jernbanen. Drenering og overvannshåndtering må ivaretas, slik at dette ikke får konsekvenser for jernbanen.

Ved snørydding av spor kan en risikere at snø og is kan bli slengt relativt langt ut fra spor, men 20 meter bør være akseptabelt i så måte. Vi presiserer likevel at det ikke kan påregnes erstatningskrav med hensyn på rystelser, snørydding ol. ved etablering og bruk av parkeringsplassen.

Kommentar Vegårshei kommune

Dagens eiendomsgrense er ca. 20 meter fra spormidt. Det er flettverksgjerde i området. Vann dreneres mot Esjedalsbekken. Parkeringsplassen mellom FV3700 og jernbanen har blitt mye mindre enn ved oppstart av planarbeidet. I parkeringsarealet er det lagt inn en byggegrense med avstand på 20 meter fra spormidt. Arealet mellom byggegrense og formålsgrænse (parkering), brukes som snøopplag.

Østre Agder Brannvesen

Byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og slokkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slokkeinnsats.

Byggverk skal tilrettelegges slik at en brann lett kan lokaliseres og bekjempes.

Brannvesenets innsatsmulighet og behov for slokkevann må tilfredsstille krav i TEK10 § 11-17.

Kommentar Vegårshei kommune

Tas til etterretning

Carolina Moland (grunneier / nabo)

Moland er et sentrumsnært område med en svært dårlig trafikkssikkerhet. Skolebarna fra Moland tar i dag bussen på tross av en avstand til skolen på bare en drøy kilometer. En utbygging av skisenter i Molandsdalen vil høyst sannsynlig føre til ytterlige trafikk på et allerede svært belastet område. Vi er kjent med at det er planer om å bygge en gang- og sykkelsti til Moland, men inntil den står ferdig bygget er vi avventende.

Vi ønsker å spille inn at det bør bygges en ny vei inn til Molandsdalen. Veien vil da bli noe kortere inn til skisenteret og industriområdet (ikke lenger aktuell) enn i dag. Det vil også gjøre det enklere å lage en trafikkssikker vei, spesielt med tanke på myke trafikanter.

Kommentar Vegårshei kommune

Innspill kom for 2,5 år siden og næringsområdet er tatt ut av planen. Bortsett fra anleggsfasen og ved større arrangementer forventes minimal trafikkøkning til/fra skianlegget. Det er ikke aktuelt med en ny vei, hovedveien er en fylkesvei og eies av fylkeskommunen. I 2020 påbegynnes bygging av 650m gang- og sykkelvei mellom Fjellheim og Vegårshei kirke, som dekker 2/3 del av totalstrekningen mellom Moland og sentrum og ¾ del av strekningen mellom sentrum og adkomst til FV3700.

Kommuneoverlege om støy fra snøproduksjon

Kommuneoverlegen kom med følgende uttalelse om støy fra snøproduksjon i slalåmbakke/ ved lysløype:

U.t. kan ikke se at det skal gå utover noen sin helse ved økt støynivå inntil 7 dager i året på nattestid, så lenge beboerne blir informert om dette. Da har beboerne mulighet for å overnatte et annet sted eller bruke støyreducerende hjelpemidler som f.eks. ørepropper.

U.t. mener at ved etablering av nye boliger innenfor gul og rød sone (7 ledige tomter på Djuptjennhaugen angitt på kart med blå ring) kan og bør utbygger / eier vurdere avbøtende (byggetekniske) tiltak. For eks: soverom på stille side / vinduer med lydisolasjon.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Overordnede planer, rammer og retningslinjer

Relevant lovverk

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV 2008-06-27), vanligvis omtalt som Plan- og bygningsloven (PBL) regulerer kommunens ansvar, plikter og krav i forbindelse med planarbeid. Kapittel 12 i denne loven handler om planarbeid med reguleringsplaner.
- Lov om kulturminner (LOV 1978-06-09)
- Naturmangfoldloven (LOV 2009-06-19)
- Forurensningsloven (LOV-1981-03-13)
- Lov om Den norske kirken (LOV-1996-06-07)
- Andre særlover

Nasjonale planer og statlige planretningslinjer:

- Nasjonale mål: Overordnede politiske mål omtalt i stortingsmeldinger, handlingsplaner, direktiver og konvensjoner skal legges til grunn ved planleggingen.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

Fylkeskommunale planer

- Regional planstrategi for Aust-Agder 2016-2020
- Regionplan Agder 2030
- Handlingsprogram for fylkesveier i Agder 2020
- Klimaveikart Agder 2018

Kommunale planer

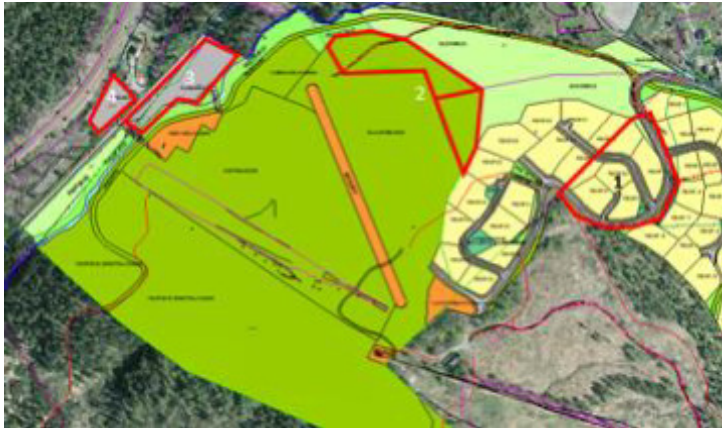
- Kommunal planstrategi 2016 – 2019 (revideres i 2020)
- Kommuneplan 2019 – 2031
- Energi- og miljøplan 2012 – 2020
- Trafikksikkerhetsplan 2008
- Flerbruksplan Vegårvassdraget 1999
- Økonomiplan 2020 – 2023 og budsjett (handlingsplan) 2020
- Overordnet styringskort 2020

Vegårshei Ski- og Aktivitetssenter

- Rapport forprosjekt for utvikling av VSA, vedtatt av generalforsamlingen den 27. mai 2014.
- Rapport forprosjekt for utvikling av VSA, del 2, vedtatt av generalforsamlingen den 04. november 2015.
- Masterplan for snø, vedtatt av generalforsamlingen den 14. juni 2018
- Støyrapport, støy fra snøproduksjon, Sinus AS, 20.12.2018

3.2 Oppfølging av, og arealmessige avvik fra kommuneplanen

På hovedformål (bolig- og idrettsformål) følger reguleringsplanen opp gjeldende kommuneplan (vedtatt november 2019). Disse hovedformålene har kommet inn i kommuneplanen ved en tidligere rullering i 2014 og ble videreført til gjeldende kommuneplan ved siste rullering i 2019.



Reguleringsplan Kjørkeliheia, planforslag

Det er fire områder i reguleringsplan for Kjørkeliheia som avviker fra hovedformålene i kommuneplanens arealdel:

1. Fra LNF til boligformål midt i boligfeltet: (11 da).
2. Fra LNF til boligformål (6,3 da.) og til idrettsformål (2,9 da) (utvidelse idrettsanlegg)
3. Fra LNF til parkeringsområde (3,8 da)
4. Fra LNF til parkeringsområde (1,8 da)

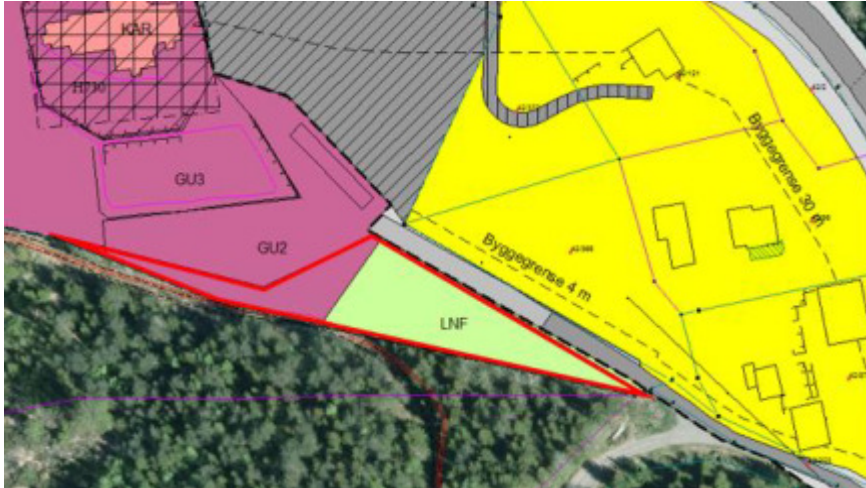
Disse omtales videre i avsnitt 5.1. Etter vurdering konkluderes at det ikke er behov for ytterlige konsekvensutredning av disse avvikende områdene. Dette begrunnes generelt under avsnitt 1.4, *krav om konsekvensutredning*.

3.3 Virkning på gjeldende reguleringsplaner

To mindre arealer i planområdet inngår i to andre, tilgrensende eksisterende reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Vegårshei kirke

1500 m² med LNF-, og tjenesteytingsformål (kirke) i gjeldende reguleringsplan for Vegårshei kirke (markert med rød linje på kart) erstattes med reguleringsplan for Kjørkeliheia. Årsaken til justeringen er å få planlagt skiløype helt med i ny plan.



Opprinnelig reguleringsplan for Vegårshei kirke.



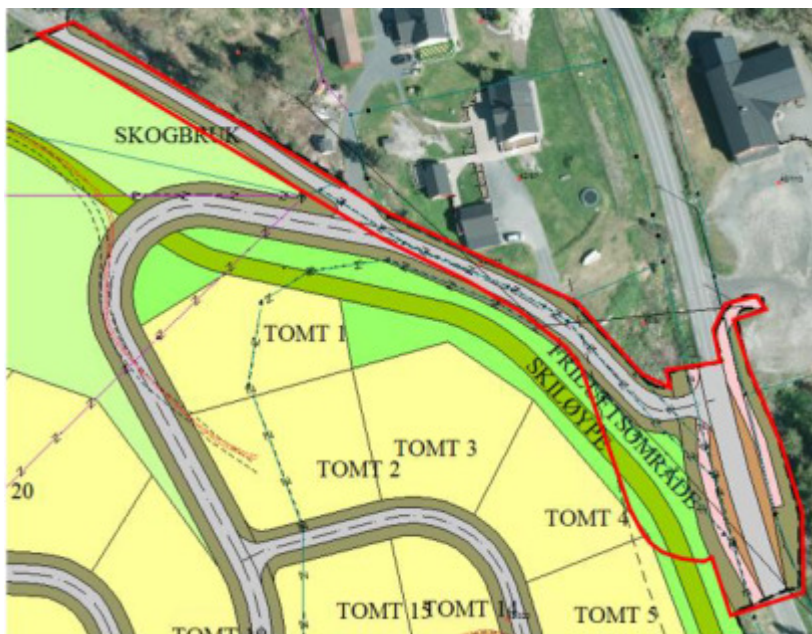
Planforslag reguleringsplan Kjørkeliheia

2. Reguleringsplan FV414, Fjellheim-Moland

2900 m² med (i største grad) veiformål i opprinnelig reguleringsplan for *FV414 Fjellheim - Moland* (markert med rød linje på kart) erstattes med samme formål i reguleringsplan for Kjørkeliheia. Justert adkomst til boligfeltet og bussholdeplasser / gang- og sykkelvei langs FV414 er utarbeidet i samarbeid med fylkeskommunen og Statens Vegvesen i forbindelse med utbygging av gang- og sykkelvei mellom Fjellheim og Vegårshei kirke i 2020/2021.



Opprinnelig reguleringsplan for FV414 Fjellheim - Moland



Planforslag reguleringsplan Kjørkeliheia

4. PLANOMRÅDET OG PLANFORSLAG

4.1 Generelt

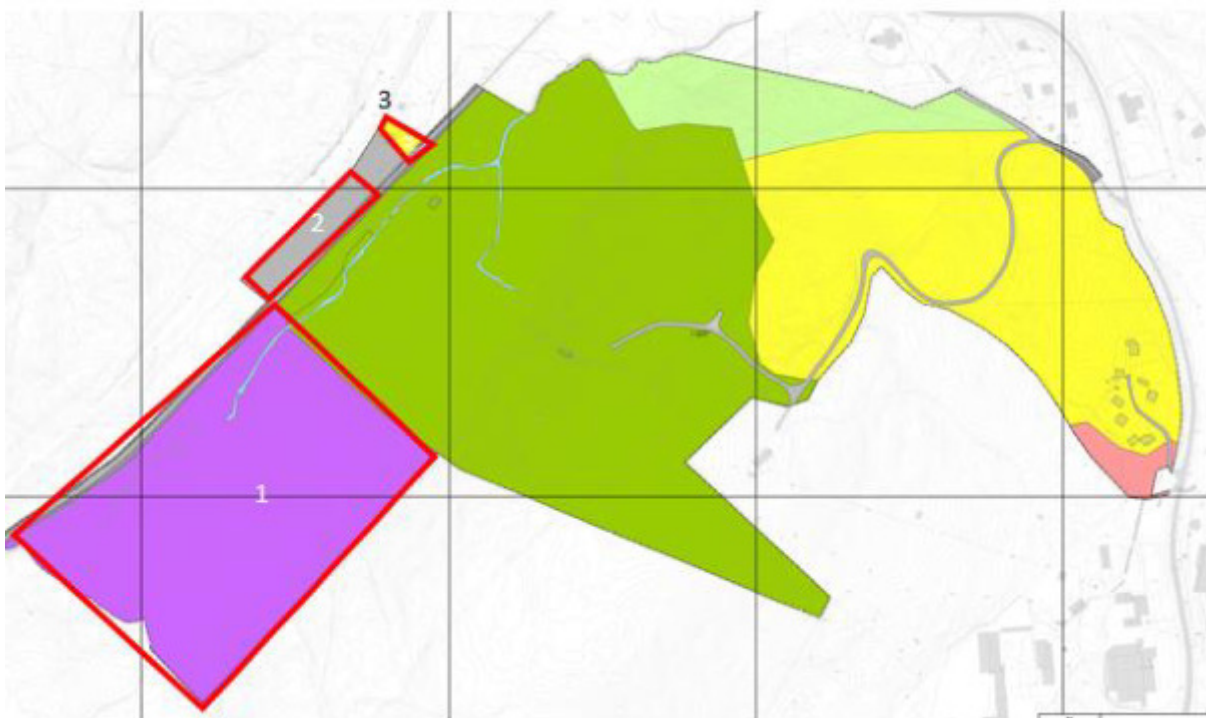
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet som en detaljert reguleringsplan, jf. Plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3 av 2008. Arealformål og hensynsoner er angitt iht. §§ 12-5 og 12-6. Bestemmelser er utarbeidet iht. § 12-7. Denne planbeskrivelsen er utarbeidet iht. pbl § 4-2.

Planforslaget er utarbeidet ved hjelp av digitalt kartgrunnlag (vektordata) i Euref 89 Sone 32 koordinatsystem med et detaljeringsnivå tilsvarende FKB. Reguleringsplankartet er utarbeidet i Fokus Arealplan 2019, sosi-format, versjon 4.5.

4.2 Planavgrensning og justering av planavgrensning i planarbeid

Innskrenkning av planområdet

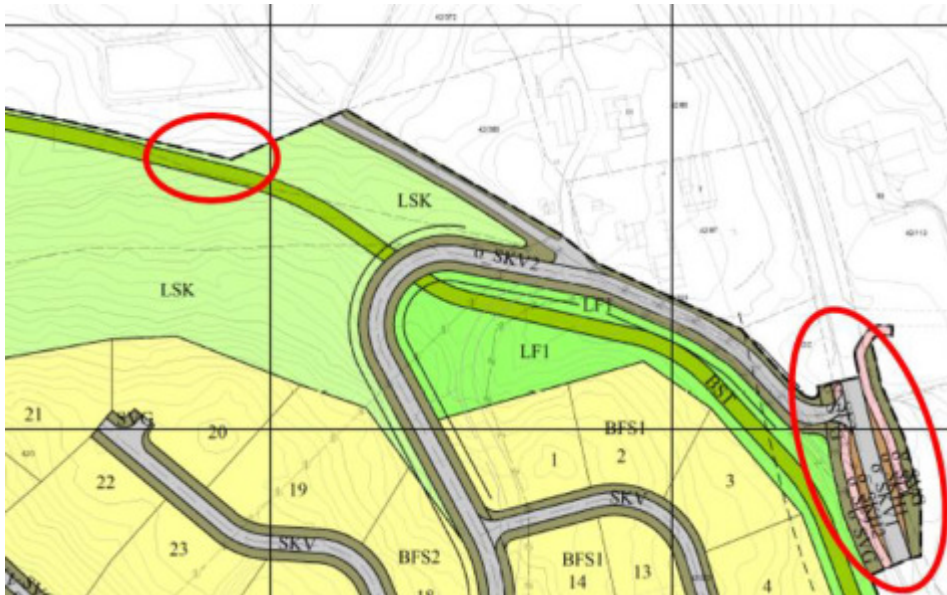
Etter varslings om oppstart av planarbeid og fram til første behandling av planen er disse områdene tatt ut av planområdet og tilbakeført til LNF.



Kartutsnitt ved oppstart av planarbeid

1. 71,2 da. næringsareal (tilbakeført til LNF), tatt ut gjennom politisk vedtak
2. 3,8 da. parkeringsareal (tilbakeført til LNF), parkeringsplass er erstattet på andre side av FV3700.
3. 0,9 da. boligareal (tilbakeført til LNF), ikke lenger reguleringsbehov

Utvidelse av planområdet



I planprosessen er planavgrensningen utvidet i disse områdene markert med rød ring på kartet. Det gjelder arealer som er regulert fra før og som inngår en annen reguleringsplan. (Se avsnitt 4.4 for nærmere info).

- 150m² utvidelse i forbindelse med planlagt skiløype
- 1600m² utvidelse i forbindelse med fortau, bussholdeplass og adkomst (regulert i samarbeid med Statens Vegvesen / fylkeskommune)

I planprosessen er det ikke varslet om utvidelse av planområdet underveis, men dette er gjort samtidig med at planen er blitt lagt ut på høring.

4.3 Dagens arealbruk

Hele planområdet har en omkrets på 2,8 kilometer, og en arealstørrelse på ca 260 da. Området ligger på Vegårshei, Myra (sentrum), i nordligste delen av Kjørkeliheia.

Planområdet har to hovedformål:

- Boligområde
- Skianlegg (framtidige slalåmbakker og hoppbakker)

Øst for planområdet ligger FV414 (Molandsveien). I nord ligger Moland og planområdet grenser delvis mot kirkeområdet / gravplassen. Nordvest for planområdet ligger FV3700 (tidligere FV93) og jernbanen. Mellom FV3700 og idrettsområdet, helt nederst i Molandsdalen (idrettsanleggsområdet) renner Eksjedalsbekken vestfra og møter Storelva som ligger omtrent 500 meter lenger østover. Vegårshei jernbanestasjon ligger 300 meter nord for planområdet.

Planlagt boligområde ligger (i en rett linje) 250 til 500 meter fra Vegårshei skole, flerbrukshallen og fotballbanen, som ligger sør/sørøst for planområdet. Gang- og sykkelavstand fra midt boligfelt via Kongeveien og fortau langs FV414 til:

- Skole, Bibliotek, Vegårsheihallen, fotballbane og Fjellheim er ca 750 meter
- Kolonialforretning, kafeer er ca 1250 meter

Sørvest for planområdet fortsetter Kjørkeliheia lenger sørvestover



Planområdet med i bakgrunnen ortofoto 2015

Vestsiden av planområdet er Molandsbakken / Molandsdalen, med sitt laveste punkt på omtrent 174 moh i vesthjørnet av planområdet ved FV3700. Høyeste punkt i planområdet er 253 moh, på toppen av Kjørkeliheia.

Fylkeskommune har planlagt å bygge gang- og sykkelvei langs FV414 i 2020/2021 mellom Fjellheim (rett sør for boligfeltet, ved Vegårsheihallen) og Vegårshei kirke. Det bygges også bussholdeplasser langs denne strekningen og kommunen legger vann- og avløpsledninger ned i gang- og sykkelveien.

Nederst i Molandsdalen renner Eksjedalsbekken mot Storelva 500 meter øst for planområdet. Deler av Molandsbakken har vært i bruk som hoppanlegg. Stillaset til 90 metersbakken står fortsatt i Molandsbakken men er i forfall og har vært stengt de siste 10 årene. Nederst i bakken står en varmetue. Dagens adkomst fra FV3700 ligger i direkte nærhet til varmetua. Planområdet er stort sett preget av skog. Det ble snauhogget for noen år siden der hvor det planlegges slalåmbakken på nordsiden av Molandsbakken. I framtidig boligområde ligger Kongeveien som fører til toppen av Kjørkeliheia (til kommunalt høydebasseng). Arealet som er planlagt til framtidig boligområde er stort sett skog per i dag.

4.4 Planforslag. De ulike planformålene i planen

4.4.1 Generelt

Delområdet er på ca 260 da hvorav foreslått regulert:

- 65 da til bolig
- 141 da til idrettsformål: skianlegg, hoppbakker, nærmiljøanlegg
- 13,2 da til skogbruk
- 6,6 til vegetasjonsskjerm
- 6 da til parkering (til skianleggsområdet)
- 6,2 da til skiløyper (Lengde: 1250 meter)
- 3,5 da til annen bebyggelse og anlegg
- 3,1 da til tjenesteyting (Fjellheim-området)
- 2 da til serviceanlegg (til idrettsområde)
- 1,5 da til kommunal vannforsyningsanlegg
- Øvrige arealer (12 da): friluftsområder, lekeplasser, uteoppholdsplass og samferdselsanlegg

Området er ikke regulert før, men berører to tilgrensende eksisterende reguleringsplaner øst og nordøst i planområdet, se avsnitt 3.3.

4.4.2 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-3)

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse hvor det er tillatt å oppføre eneboliger (med eller uten hybelleilighet) eller tomannsboliger med maksimalt tillatt samlet bebygd areal (BYA) pr. tomt: BYA= 300 m².

Innenfor planen er det regulert inn 35 nye tomter som har krav om å knytte seg til kommunalt vann- og avløpsanlegg. I tillegg ligger 4 eksisterende boliger i planområdet.

Bygninger med flate tak skal ha maksimal gesimshøyde 6 meter målt fra H01 (gulvhøyde i 1. hovedetasje). Bygg med skråtak (pulttak, valmtak, saltak), skal ha maksimal mønehøyde 8 meter målt fra H01, unntatt tomt 20, 21, 27 og 29-33 der maksimal gesimshøyde på bygg med flatt tak er 3,5 meter og der maksimal mønehøyde på bygg med skråtak er 5,5 meter målt fra H01. Det er tillatt med underetasje, kjeller og hybel/hybelleilighet.

Det er krav om et minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig på 200 m² og pr. tomannsbolig eller enebolig med leilighet/hybel på 250 m².

Frittliggende småhusbebyggelse skal i hovedsak oppføres som trehusbebyggelse og taktekingen skal ha en matt farge.

Privat eller offentlig tjenesteyting (BOP)

Området helt sørøst i planområdet, er en forlengelse (del av) et mye større område rundt Fjellheim og parkeringsområdet til eksisterende slalåmbakke (VSA). Arealet har samme bestemmelser som tilgrensende areal i tilgrensende reguleringsplan for Vegårshei sentrum.

Området kan brukes til ulike bygningsformål, aktiviteter, arrangementer og parkering knyttet til VSA og andre funksjoner / aktiviteter eventuell i sammenheng med tilgrensende

tjenesteytingsareal sør for dette arealet.

Arealet er ca. 3000 m² og har et maksimalt tillatt bebygd areal på BYA = 750 m². Maksimalt tillatt mønehøyde er 9,0 m og det er tillatt med både saltak, valmtak eller flat tak.

Ved ny bygningsmassen i dette området skal det opparbeides minst 1 ny parkeringsplass for hver 30 m² (økning av) BYA.

Framtidig idrettsanlegg (BIA1-4)

Innenfor BIA 2 (slalåmbakke) er det tillatt å oppføre / etablere anlegg til alpinbakke, snowboard, jibbing, skileik ol. med terrenginngrep, anlegg og bygninger.

Innenfor BIA 3 (hoppanlegg) er det tillatt å oppføre / etablere anlegg til helårs hoppbakker med tilhørende terrenginngrep, anlegg og bygninger.

Både innenfor BIA2 og BIA3 kan det i tillegg oppføres bygg, anlegg og konstruksjoner (for både sommer- og vinterbruk) som gagnar det generelle friluftslivet for allmennheten, mosjonister og publikum ved idrettsaktiviteter.

Ved tilrettelegging av sommerhopping i anlegget må farger som benyttes tilpasses anleggets omgivelser. Det vil si dempede gjerne mørke farger.

I fremtidig idrettsanlegg BIA4 tillates etablert/oppført tiltak, konstruksjoner, anlegg og bygninger som gagnar idrettsformålet.

For område avsatt til idrettsanlegg (BIA1-4) skal det ved søknad om rammetillatelse utarbeides situasjonsplan. Situasjonsplanen skal vise (illustrert på detaljnivå på kart) og beskrive (sammenheng mellom) de forskjellige elementene i området: bygninger, konstruksjoner, anlegg, adkomst, vei, mm.

Før ferdigattest til tiltak i hoppanleggsområde BIA3 er det krav om vann og kloakk i området og at det skal være toalett i idrettsområdet eller i området avsatt til serviceanlegg.

Det er en forventning om at masseoverskudd fra området BIA4 i forbindelse med opparbeidelse av det området til framtidig idrettsformål kan gjenbrukes i områdene BIA2 og 3 (prosjekt masseuttak). Før masse tas ut må det foreligge en godkjent situasjonsplan med blant annet en plan for tilbakeføring/opparbeidelse av området.

Skiløype (BST)

Det er regulert inn en skiløype på 1250 m lengde som forbinder nåværende slalåmbakke på Fjellheimsiden med framtidig ski- / hoppanlegg i Molandsdalen. Vestlige og nordlige delen av planlagt skiløype følger stort sett en gammel skiløypetrase (som ikke har vært i bruk på lenge). Den østlige delen gjennom/langs kirken og boligfeltet er en ny trase og trenger litt opparbeidelse på noen steder.

Skiløypen har en bredde på 5 meter, skal ikke asfalteres, blir ikke lyssatt og skal ha et mest mulig naturlig preg. Det er ikke tillatt med snøproduksjon i skiløypen og oppkjøring med tråkkemaskin ved begravelser og gudstjenester er ikke tillatt (gjelder området rundt kirken / gravplassene).

Planlagt skiløype krysser Kongeveien (SKV8). Dersom både Kongeveien og skiløypen brukes mye samtidig, skal disse krysse hverandre med en under- eller overgang. I den forbindelsen er det tatt inn følgende bestemmelse:

Ved søknad om tillatelse til tiltak i område BST skal det nedfelles som vilkår for vedtaket når og hvordan det skal bygges planfri kryssing med SKV8. Det skal legges vekt på omfang av bruken av BST og sikkerhet for de gående.

Nærmiljøanlegg (BNA)

Området nede i nytt skianlegg kan brukes til og tilrettelegges for felles møteplass og aktiviteter for besøkende av skiområdet BIA. Det kan settes opp benker, gapahuk, grillbu eller andre tiltak som gagnar (tilrettelagt) aktivitet, friluftsliv og rekreasjon.

Vannforsyningsanlegg (BVF)

Området kan benyttes til kommunens vannforsyningsanlegg og kan i tillegg brukes til kommunalteknisk lager. Nåværende høydebasseng står 60 m sør for dette arealet og må rehabiliteres om ikke altfor lenge. Det vurderes i den sammenhengen om plasseringen i dette området passer bedre enn nåværende plass.

Renovasjonsanlegg (BRE)

Område BRE er regulert til område for avfallsinnsamling/søppeldunker for tomt 14-17.

Annen særskilt bebyggelse og anlegg (BAS1-3)

BAS1 er toppen av eksisterende skitrekk til slalåmbakken på Fjellheimsida og BAS2 er planlagt skitrekk på Molandsida til ny planlagt slalåmbakke.

BAS 3 er serviceanleggsområde til skianlegg (nede i Molandsbakken) hvor det tillates etablert/oppført for eksempel: varmetue, publikumsbygg, garderobe, tribuner, mm.

Også i dette området skal det ved søknad om rammetillatelse utarbeides situasjonsplan som skal vise og beskrive de forskjellige elementene i området: bygninger, konstruksjoner, anlegg, adkomst, vei, parkering, mm. Området skal være universelt utformet og skal være tilgjengelig for utrykningskjøretøy.

Lekeplasser (BLK1-3)

I boligfeltet ligger tre lekeplasser som skal opparbeides med tanke på barn under skolealder. Det gjelder rekkefølgekrav om at lekeplassene skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse/ ferdigattest til bolig/boenhet (som tilhører den aktuelle lekeplassen).

Annet uteoppholdsareal (BAU)

Dette området ligger høyt oppe i planlagt boligfelt og har fine eiketrær som skal beholdes. Området er offentlig og er tenkt til felles bruk av beboere. Her er det tillatt å etablere sitteplasser og bord tilpasset voksne og barn og alle funksjonsgrupper.

4.4.3 Samferdsel og tekniske infrastruktur

Kjørevei (SKV1-18)

SKV1 og SKV 7 (FV 414 og FV3700) er offentlige kjøreveier og skal asfalteres / er asfaltert. De øvrige kjøreveiene er regulert til private kjøreveier.

Det stilles krav om at SKV8 (Kongeveien) med tilhørende frisiktsoner ved fylkesveien, skal være opparbeidet før det gis ferdigattest / brukstillatelse til første bolig/boenhet.

Stigningen på hovedadkomstvei (Kongeveien) vil bli under 10% fram til tomt 24, 26-35, hvor stigningen blir 11-12 %.

Fortau (SF1-3)

SF1 - SF3 er regulert til område for fortau.

Gangvei (SGG1-2)

SGG1 er gangvei i boligfelt som skal opparbeides samtidig med SKV12. Det er en (nesten) naturlig snarvei via skiløype / slalåmbakke mot skole, sentrum, hallen, mm.

SGG2 er kjørbare gangvei der det er tillatt å kjøre til skianlegget. Etter utbygging av BIA3 stenges adkomst til GSS2 fysisk til kjørende og åpnes kun i unntakssituasjoner.

Annen Veggrunn (SVG)

SVG er regulert til områder for annen veggrunn. Områdene skal benyttes til veirelaterte anlegg som grøft, fylling, skjæring, overvannshåndtering, siktsoner og snøopplag.

Holdeplass (SH1-2)

SH1-2 er bussholdeplasser langs FV414 som skal asfalteres

Parkering (SPA1-2)

Området SPA2 brukes til primær parkeringsplass til skianlegget. I området skal det settes av et eget område til området for avfallsinnsamling i samråd med avfallsselskapet.

Avfallsanlegget/dunker skal stå minimum 10 meter fra kant FV3700.

SPA 1 og SPA2 kan opparbeides til parkering helt inn til formålsgrense mot fv 3700. I det daglige skal det være et fysisk skille langs byggegrensen. Ved store arrangementer i BIA3 kan hele arealet i SPA2 benyttes til parkering.

Det etableres en tydelig skille mellom fylkesvei og parkeringsplass (for eks. veigrøft eller grønn belte).

4.4.4 Grønnstruktur

Turvei (GT)

Turvei GT skal opparbeides samtidig med SKV17.

Vegetasjonsskjerm (GV)

Området skal ha en avskjermingseffekt (innsyn/støy/lys) mellom kirkeområdet og boligområdet/skianlegg. Området kan tynnes og ryddes, men all sluttavvirkning skal utføres som lukket hogst (gjennomhogst, skjermstilling) som betyr at det skal stå igjen minimum 16 trær per da.

4.4.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål

Skogbruksformål (LSK)

Friluftsmål (LF1-2)

I områder med friluftsmål er det tillatt med tiltak som gagnar utøvelse av friluftsliv og rekreasjon.

4.4.6 Hensynssoner

Sikringssone frisikt (H140)

Hensynssonen skal brukes til å sikre fri sikt i kryss / adkomst. Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) er tillatt dersom denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende veiers nivå.

Støysone snøproduksjon (H220 1 og H220 2)

På temakartet er det vist rød og gul sone i henhold til T-1442 (*retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*) og støyrapport utarbeidet av Sinus AS (*Kjørkeliheia skianlegg Vegårshei kommune, støy fra snøproduksjon, datert 20.12.2018*). Rød linje er 55dB-støygrense og gul linje er 45dB støygrense fra eksisterende eller framtidige snøproduksjonsanlegg. Temaet (vurdering og konsekvenser) omtales i avsnitt 5.7.

Faresoner flomfare (H320)

Hensynssone flom er vist på plankartet med skravur. Tiltak i flomsonen kan tillates hvis det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

Hensynssone grønnstruktur (H540 1)

Dette er et område i boligfeltet som er satt av til (felles) uteoppholdsplass. I hensynssone grønnstruktur skal alle eiketrær med diameter over 20 cm i brysthøyde stå.

Hensynssoner bevaring kulturmiljø (H570)

Hensikten med hensynssone for bevaring av kulturmiljø er å bevare en (nyere tids kulturminne) fløtningsdam over Eksjedalsbekken. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av kommunen og evt. i samråd med kulturvernmyndighetene.

5. VIRKNINGER OG KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

5.1 Arealmessige avvik fra kommuneplanen

Det er fire områder i reguleringsplan for Kjørkeliheia som avviker fra hovedformålene i kommuneplanens arealdel. Etter en vurdering konkluderes det med at det ikke er behov for ytterlige konsekvensutredning av disse avvikende områdene.

På kartutsnittene lenger ned i dette avsnittet vises arealbruket i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan Kjørkeliheia. I siste kartutsnitt vises avvikene med rød linje.

1 Større areal med boligformål, 11 da.

Vist på kartutsnitt 1.

Dette arealet er i en tidligere rullering av kommuneplanen (2014) foreslått til tjenesteytingsformål (Armensk kirketomt). Området var dermed allerede konsekvensutredet til bygg- og anleggsformål (tjenesteyting). I sluttbehandling av kommuneplanen i 2014 vedtok

kommunestyret å ta kirketomten ut av kommuneplanen og arealet ble derfor tilbakeført til LNF.

I siste rullering av kommuneplanen (vedtatt november 2019) er det glemt å omregulere dette arealet (11 da.) fra LNF til boligformål. Ved oppstart av planarbeid med reguleringsplan for Kjørkeliheia er dette arealet vist med boligformål og allerede da var det et selvfølge at også dette arealet, som ligger midt i hele boligfeltet, skulle få boligformål.

Samlet sett har omregulering av dette LNF-området midt i resten av boligfeltet ikke flere negative konsekvenser for andre interesser enn det som hele boligfeltet har. Ettersom området ligger midt i boligfeltet, er det nesten et selvfølge og hensiktsmessig at også det området får boligformål.

2 Utvidelse areal framtidig slalåmbakke (idrettsformål)

Vist på kartutsnitt 2.

I planprosessen viste det seg at VSA hadde behov for mer areal til slalåmbakken, som kommer på østsiden av heistraseen. På grunn av bratt terreng og for å sikre tilstrekkelig plass nede i bakken, var det nødvendig med mer areal til slalåmbakken på østsiden. Det gjelder 6,3 da som i kommuneplanen er satt av til LNF-formål og 2,9 da til boligformål. På grunn av bratt terreng og manglende adkomstmuligheter, er det ikke mulig med boligtomter i dette området.

En negativ konsekvens av endringen er at slalåmbakken kommer nærmere kirkeområdet. I den forbindelsen har bispedømmerådet og riksantikvaren blitt bedt å komme med en tilbakemelding om dette i planprosessen, som omtales i avsnitt 3.3. Det har også vært en dialog med fellesrådet. Det de er mest opptatt av, er mulig støy fra høyttaleranlegg og flomlys mot kirken. Dette er ivare tatt i planen, ved å ta inn noen støydempende tiltak, vegetasjonsskjerm mot slalåmbakken og bestemmelser om støykilder.

Samtidig er 6,1 da boligformål (i kommuneplan) regulert til vegetasjonsskjerm mellom boligene og kirkeområdet (= GV på kart) i reguleringsplan for Kjørkeliheia. Dette er et positiv tiltak i forhold til skjerming mot kirken.

Samlet sett har denne endringen noen negative konsekvenser for kirkeområdet, men de er tatt hensyn til i reguleringsplanen gjennom tiltak/bestemmelser.

3 Fra LNF til parkeringsområde (3,8 da)

Vist på kartutsnitt 3.

I kommuneplanen er dette arealet satt av til LNF-formål mellom framtidig skianlegg og FV3700. I første omgang var det tenkt et større parkeringsareal på vestsiden av FV3700 (som var med i varsling av oppstart av planarbeid), men i planprosessen er 3,6 da parkeringsplass vest for FV3700 byttet ut med 3,8 da parkeringsplass på østsiden av FV3700. Arealet på vestsiden er derfor tilbakeført til LNF-formål.

Dette avviket fra kommuneplanen har ingen negative konsekvenser. Arealet hadde allerede bygg- og anleggsformål og også innenfor 'idrettsformål' kan det være aktuelt med parkering. Positiv konsekvens er at størstedelen av alternativ parkeringsplass vest for fylkesveien er tatt ut.

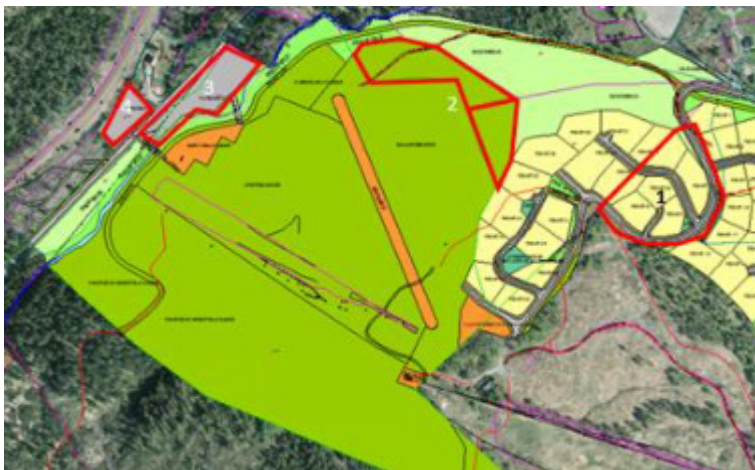
4 Reserve parkeringsområde SPA1 til skianlegg (1,8 da)

I kommuneplanen er dette arealet satt av til LNF-formål. I første omgang var det tenkt et stort parkeringsareal på vestsiden av FV3700 (som var med i varsling av oppstart av planarbeid) med en totalstørrelse av 5,6 da. I planprosessen har dette parkeringsarealet på vestsiden av FV3700 blitt forminsket til 1,8 da, som avviker fra kommuneplanen.

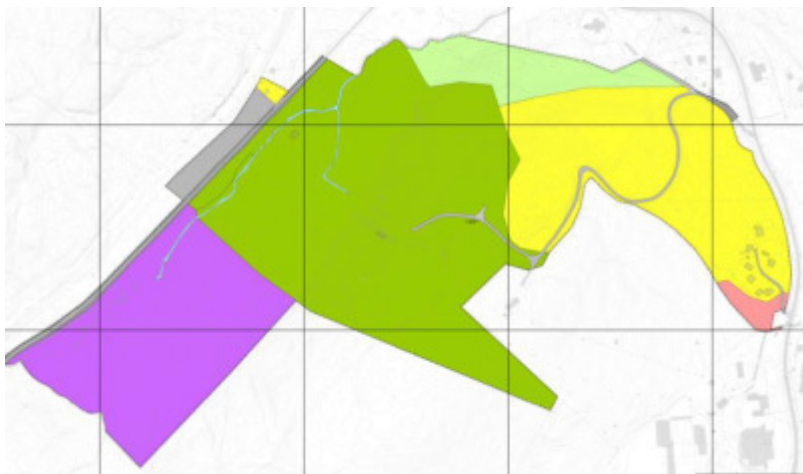
Dette avviket fra kommuneplanen har ingen negative konsekvenser. Arealet har LNF-formål i kommuneplanen, men brukes per i dag til parkering og vedlagring (VSA eier dette arealet). Positiv konsekvens er at størstedelen av alternativ parkeringsplass (som ble varslet om ved oppstart av planarbeid) vest for fylkesveien er tatt ut.



Kommuneplanens arealdel



Reguleringsplan Kjørkeliheia, planforslag



Planområdet ved varsling om oppstart

5.2 Landskapsbilde

Landskapsbilde er helhetsinntrykket av et landskap, basert på et samlet perspektiv av alle landskapselementer og opplevelsen (inkludert syn, lukt, hørsel m.v.) av kvalitetene som landskapet gir og hvordan disse endrer seg som følge av tiltak. Landskapsbildet dreier seg ikke bare om stygt/pent eller estetikk, men om karaktertrekk og sammenhenger.

Planområdet er stort sett preget av skog. I området hvor det planlegges slalåmbakke på nordsiden av Molandsbakken er det snauhogget for noen år siden. I framtidig boligområde ligger Kongeveien som fører til toppen av Kjørkeliheia (til kommunalt høydebasseng). I arealet som er planlagt til framtidig boligområde står mange trær / mye vegetasjon. Helt sørøst i planområdet er det boligbebyggelse (4 boliger). Planområdet ligger på en hei og både boligbebyggelsen og skianlegget blir godt synlige i terrenget etter utbygging.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Utbygging av boligområdet og idrettsanlegg vil gi inngrep og påvirker landskapets karakter. I boligfeltet forventes det ikke vesentlige konsekvenser for det overordnede landskapsbildet, siden de planlagte tomtene stort sett ligger langs Kongeveien. Endring av landskapsbilde / silhuettvirkning blir størst på toppen av boligområdet. I idrettsområdet endrer landskapets karakter særlig i området hvor det er tenkt hoppbakker (BIA3), hvor varige konstruksjoner plasseres høyt opp i heia. Også i området BIA4 kan landskapet endre seg etter at steinmasse er tatt ut i forbindelse med opparbeidelse av området til idrettsformål (tribuner / aktivitetsområde).

I boligfeltet skal bygninger med flate tak ha maksimal gesimshøyde på 6 meter og bygg med skråtak en maksimal mønehøyde på 8 meter. Unntak er 20, 21, 27 og 29-33 der maksimal gesimshøyde på bygg med flatt tak er 3,5 meter og der maksimal mønehøyde på bygg med skråtak er 5,5 meter målt fra H01. Dette for å begrense silhuettvirkning på toppen av boligfeltet.

Ved tilrettelegging av sommerhopping i anlegget må farger som benyttes tilpasses anleggets omgivelser. Det vil si dempede gjerne mørke farger.

Det finnes ingen (registrert) verdifulle kulturlandskaper i planområdet.

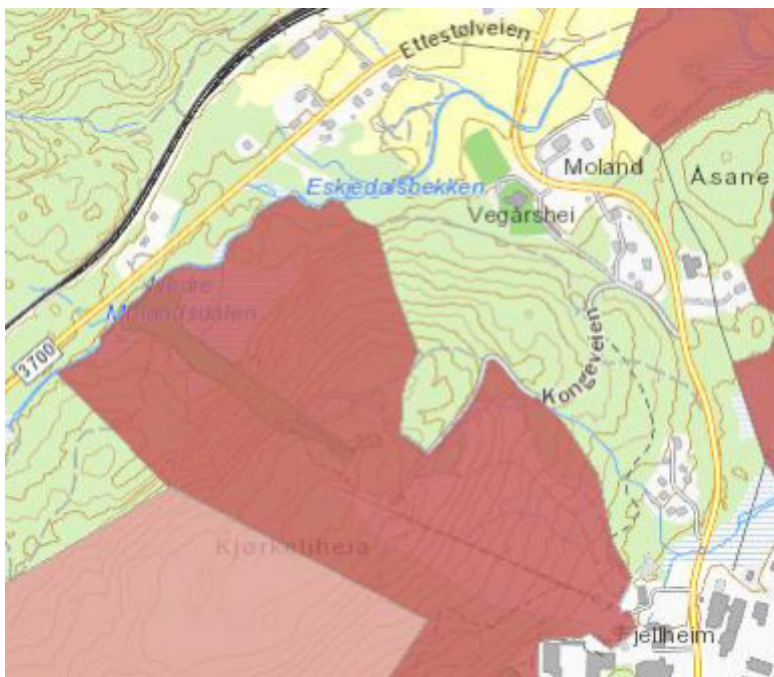
5.3 Nærmiljø og friluftsliv

Innenfor planområdet er det lite bebyggelse i dag. I sørøst ligger fire eksisterende boliger og nede i slalåmbakken står varmebua til hoppanlegget. Direkte nord og nordøst for planområdet ligger noe spredt bebyggelse, noen boliger, kirken og et bedehus.

De som blir mest berørt av ny bebyggelse, er de eksisterende boligene som ligger innenfor planområdet og de som grenser inntil i nordøst. Også kirkeområdet kan bli berørt av utbyggingen (se neste avsnitt).

Denne delen av Kjørkeliheia har per i dag friluftsinnterese, ofte via Kongeveien eller via slalåmbakken tar folk en tur opp og benytter dette området til friluftsliv. På toppen av Kjørkeliheia, i nærheten av høydebassenget, står en gapahuk som ofte blir brukt av turgående. Langs eksisterende slalåmbakke står flere grillbuer/gapahuker som kan brukes av allmenheten. Disse berøres ikke av utbyggingen. Det er flere skogsområder i planområdet som ikke er tilrettelagt for friluftsliv som mister sin potensielle friluftslivsverdi. Samtidig er det en fordel og helsefremmede for de nye beboerne i planlagt boligfelt at de kan benytte seg av de delvis tilrettelagte idretts- og friluftsmuligheter (skiløyper, slalåmbakke, gapahuker, turområder osv).

Ved utbygging av idrettsområdet i Molandsbakken, blir tilbudet av felles møteplasser, (tilrettelagt) aktivitet, rekreasjon og friluftsliv enda større.



Områder med stor friluftsverdi (kilde: naturbase)

Konsekvenser og (avbøtende) tiltak

Skiløypen som ligger i boligfeltet kan benyttes av beboerne i/rundt boligfeltet både om vinteren og som tursti om sommeren. Lekeplasser (BLK) og uteoppholdsplass i feltet kan fungere som møteplasser.

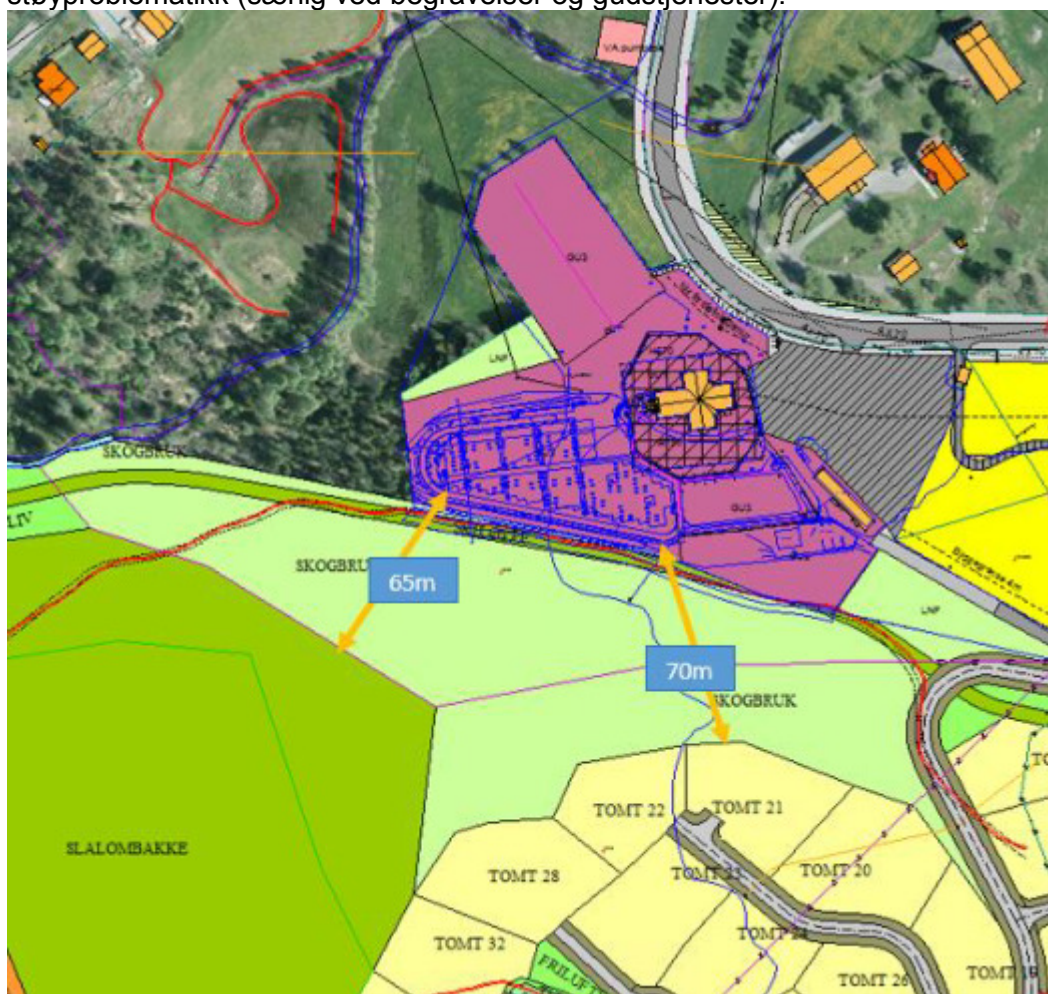
5.4 Forhold til kirken, støy

Kirken og gravplassen ligger nær nytt boligområde (70m.), planlagt slalåmbakke (65m) og skiløype (10m). Innspill fra Bispedømmeråd, Riksantikvaren og kirken ved oppstart av planarbeid og i planprosessen er ivarettatt på en så god måte som mulig.

Det som kirken / bispedømmerådet er mest opptatt av er:

- støy fra slalåmbakke (høytaleranlegg/musikk) og skiløype (tråkkemaskin) i begravelser og gudstjenester.
- Flomlys fra slalåmbakken mot kirken
- Skjerming (vegetasjon) som demper lyd/lys fra skianlegget.

Vegårshei kirke mener at det er positivt med flere beboere og mer 'liv' rundt kirken og mener at det er positivt med en skiløype forbi kirkeområdet, så lenge det tas hensyn til støyproblematikk (særlig ved begravelser og gudstjenester).



Konsekvenser og (avbøtende) tiltak

For å ta hensyn til Vegårshei kirke som symbolbygg og kulturminne, til gudstjenester og til begravelser er det tatt inn disse bestemmelsene (krav/begrensninger):

- a) Det er ikke tillatt med bruk av høytaleranlegg i BSA1-2 ved gudstjenester og begravelser
- b) (flom)lys fra BSA1-2 skal ikke rettes mot kirkeområdet
- c) Skiløypen tillates ikke lyssatt.
- d) Snøproduksjon i skiløypen tillates ikke.
- e) Skiløypen tillates ikke oppkjørt med tråkkemaskin ved begravelser og gudstjenester (gjelder området rundt kirken / gravplassene)
- f) Vegetasjonsskjerm GV skal ha en avskjermingseffekt (innsyn/støy/lys) mellom kirkeområdet og boligområdet/skianlegg. Området kan tynnes og ryddes, men all sluttavvirkning skal utføres som lukket hogst (gjennomhogst, skjermstilling) som betyr at det skal stå igjen minimum 16 trær per da.

5.5 Barn og unges interesser

Det er planlagt tre lekeplasser for de minste i boligfeltet. Gjennom rekkefølgebestemmelser sikres det at disse skal opparbeides ved utbygging av boligfeltet. Det er kort og trygg vei fra/til skole, hallen og fotballbane via fortau langs FV414 som bygges i 2020/2021 (samt bussholdeplasser som etableres her) eller via skiløypetrase (BST), veiene/stiene i boligfeltet og via eksisterende slalåmbakke.

Det er planlagt fortau langs første delen av hovedadkomstvei (SKV8) i boligfeltet. Fortauet bygges ved behov (ikke rekkefølgekrav).

5.6 Universell tilgjengelighet

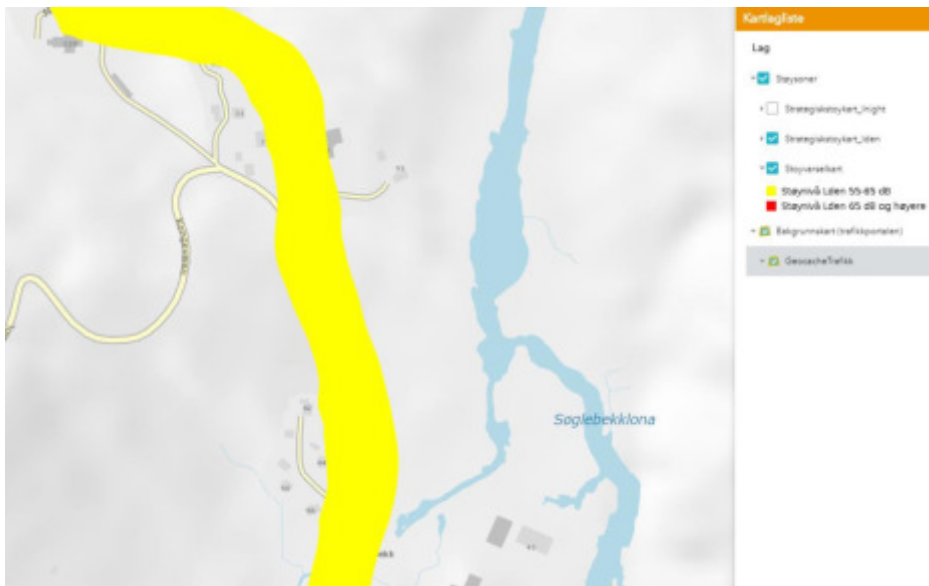
Opparbeidelse av tomt og bolig skal skje iht. TEK, husbankkrav osv. Lekeplasser skal opparbeides med tanke på barn under skolealder, og ha sitteplasser.

I idrettsanleggsområdet er det 'serviceanleggsområdet' (BAS) som har krav om at det skal være universelt utformet og tilgjengelig/framkommelig for alle, både utendørs og innendørs.

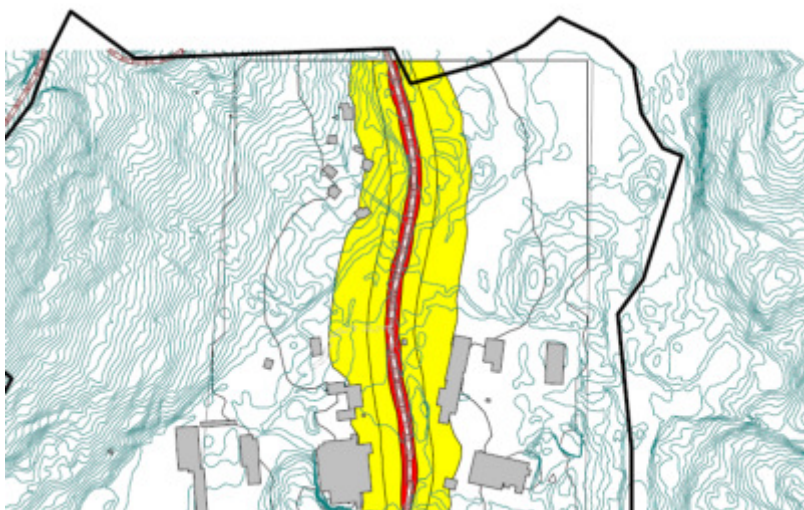
5.7 Miljøkonsekvenser

5.7.1 Trafikkstøy fra FV414 (Molandsveien)

I forhold til trafikkstøy fra FV414 mot boligområdet, viser Statens Vegvesen sitt veikart, at de planlagte boligtomtene som ligger nærmest FV414 (tomt 3, 4 og 5, med byggegrense på 15 meter fra midt vei) ikke berøres av støy (over grenseverdier i gul sone). Vegårshei kommune har en støyanalyse fra før, som slutter rett sør for planområdet (se andre kartutsnitt nedenfor). Også den tyder på at tomten ikke ligger i gul støysone fra FV414.



Veikart Statens Vegvesen: gul støysone



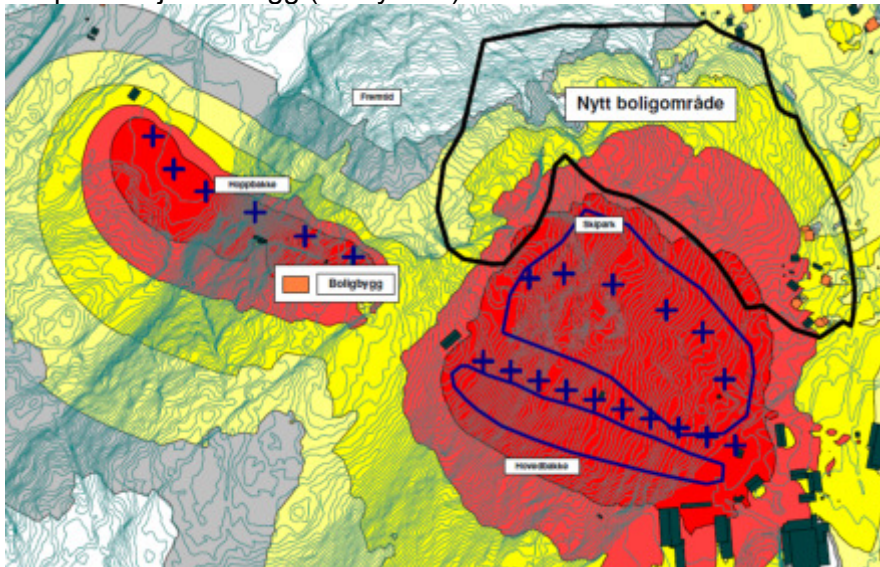
Støyanalyse reguleringsplan Vegårshei sentrum, området direkte sør for planområdet (Fjellheim)

5.7.2 Støy fra snøproduksjon

Høsten 2018 laget SINUS AS (nå 'Brekke & Strand Akustikk AS') en støyanalyse på oppdrag fra Vegårshei kommune, VSA og to grunneiere (vedlagt), blant annet i forbindelse med:

- eksisterende og nytt snøproduksjonsanlegg i eksisterende slalåmsbakke langs skiheisen og i skiparken (*angitt med 'hovedbakke' og 'skipark' på kart nedenfor*)
- framtidig hopp- og skianlegg i Molandsdalen. (*angitt med 'hoppbakke' på kart*)

Disse anleggene berører reguleringsplanen for en del av Kjørkeliheia. Tiltakshaveren for snøproduksjonsanlegg (=støykilde) er VSA.



Beliggenhet av forskjellige områder / støykilder

Plan og bygningsloven og Miljøverndepartementets "*Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*", T-1442,2016" ligger til grunn for utarbeidet støyrapport og de foreslåtte planendringene.

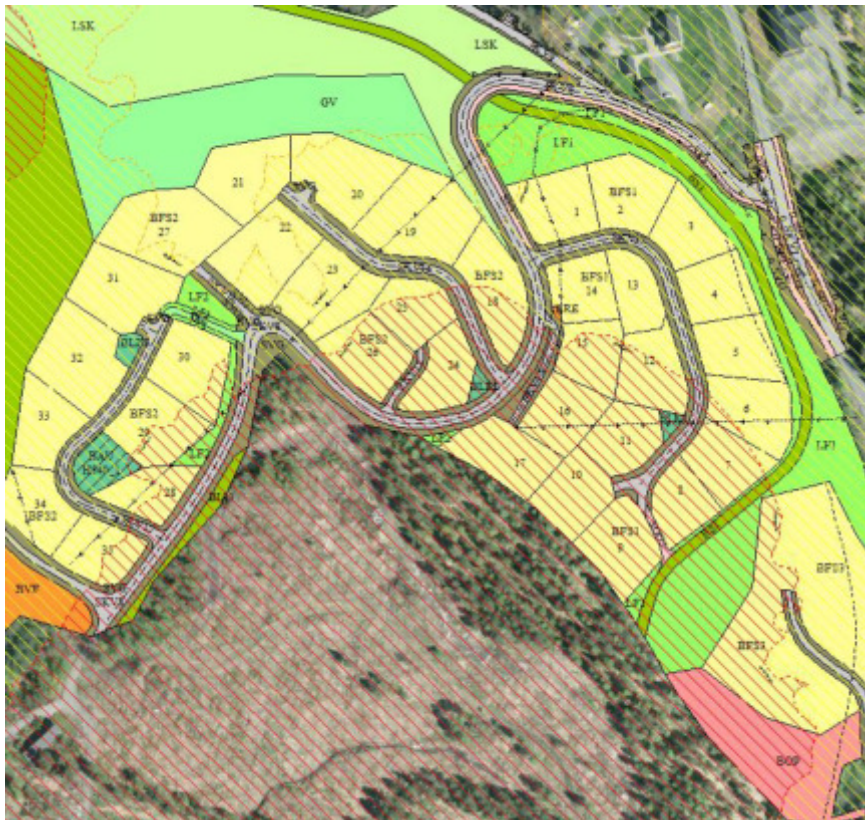
I tillegg er disse veilederne brukt i forbindelse med vurderingen:

- Veileder: "Støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg", Helsedirektoratet, 2006'
- Veileder: "Snøproduksjon, fra ide til virkelighet", Kultur og kirke departementet, 2004'
- Veileder: "Snøproduksjon og snøpreparering", Kulturdepartementet, 2019'
- Veileder: "Alpinanlegg, planlegging, bygging og drift", Kulturdepartementet

Støy fra snøproduksjonsanlegg er ikke omfattet av anbefalinger gitt i T-1442. I veilederen til retningslinjene står: "*Norge har ikke egne regler for støy fra idrettsanlegg. Det er opp til kommunen å stille støykrav til denne type anlegg/virksomhet i plansammenheng, fortrinnsvis gjennom bestemmelser i reguleringsplan. Kravsetting og ambisjonsnivå bør vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle, ut fra kildens karakter og omgivelser og antatt/ beregnet støynivå.*"

I den røde hensynssonen (med lydnivå over 55dB) er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse (f.eks. boliger og hytter) skal unngås, mens den gule sonen (mellom 45dB og 55 dB) er en vurderingssone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Omvendt vil etablering av støyende virksomhet, som forårsaker at støyfølsom bebyggelse blir liggende i støysonene, kunne bli pålagt å gjøre støydempende tiltak.

Plankartet viser en fysisk støygrense på 45dB og 55dB (kun linjer, ikke skravur). Grensene viser støyforhold UTEN bebyggelse i planområdet. Når tomtene bebygges i framtidig boligområde, endrer støyforholdene for bakenforliggende tomter seg på grunn av endring av terreng / forholdene i boligfeltet.



Hensynssone støy (rød og gul sone) vist i boligfeltet (uten bebyggelse/tiltak)

For arbeider om natten (bygg og anlegg) sier retningslinjene for øvrig følgende:
Støyende drift og aktiviteter bør normalt ikke forekomme om natten. Dersom det i spesielle tilfeller tillates avvik fra dette, og støygrensen i Tabell 4 overskrides, gjelder regelen om varsling, kapittel 4.4. Avvik bør bare tillates dersom nattarbeidene er kortvarige. Støygrensen kan da heves fra 45 til 50 dBA for mindre enn 2 ukers drift og til 55 dBA for mindre enn 1 ukes drift. Maksimalt støynivå, LAFmax, i nattperioden bør ikke overskride grensen for ekvivalentnivå med mer enn 15 dB.

Konsekvenser for beboerne med bolig innenfor støysonen

I forhold til tillatt lydnivå fra snøkanoner/-lanser i planområdet gjelder følgende støygrenser som utgangspunkt. Disse samsvarer med tabell 4 i *retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442*:

- 60 dB på dags- og kveldstid (kl. 7 – kl. 23)
 - 45 dB på natta (kl. 23 – kl. 7)
- (Se vedlagt støyanalyse fra SINUS AS for flere detaljer)

Avbøtende tiltak

1. Maksimalt 7 netter med nattedrift

Snøproduksjon foregår i svært korte perioder per år og ved optimale forhold bør snøproduksjon kunne foregå i en hel døgnperiode. Basert på erfaring forventer VSA at det kan bli 2 til 5 dager i året med snøproduksjon per område. I slalåmbakken har dette vært praktisert i mange år, men ikke i skiparken.

Generelt gjelder at støy i boligområder ikke skal overstige 45 dB i perioden kl. 23 - kl. 07 (nattestid). Det tillates i utgangspunktet ingen nattedrift, det kan aksepteres med et unntak for maksimalt 7 netter i året, med bakgrunn av det som står i retningslinje T-1442 om 'unntaket for arbeider om natten' (bygg og anlegg).

I planbestemmelsene legges inn følgende nye bestemmelser for '*hensynssone støy fra snøproduksjon*':

Det blir svært lite snøproduksjon i året (2 til 7 døgn). Ved snøproduksjon skal støy i boligområder ikke overstige:

- 60 dB i perioden kl. 07- kl. 23 (dag- og kveldstid)
- 45 dB i perioden kl. 23 - kl. 07 (nattestid).

Unntak fra disse kravene: I inntil 7 netter pr. ski-/vintersesong, kan snøproduksjon pågå med inntil 55 dB i boligområder under vilkår at berørte husstander varsles ved nattedrift.

2. Krav om vurdering av avbøtende byggetekniske tiltak ved etablering av nye boliger / bygg

Ved etablering av nye boliger på tomtene som grenser mot skianlegget må utbygger / eier etablere minst ett soverom på stille og kan det vurderes ytterligere avbøtende (byggetekniske) tiltak. For eks. vinduer med lydisolasjon. På grunn av at snøproduksjon foregår i svært få dager i året (som vurderes som akseptabel) er det opp til den som etablerer seg her om de ønsker å gjennomføre ekstra støyavbøtende tiltak. Følgende bestemmelser gjelder i den forbindelsen:

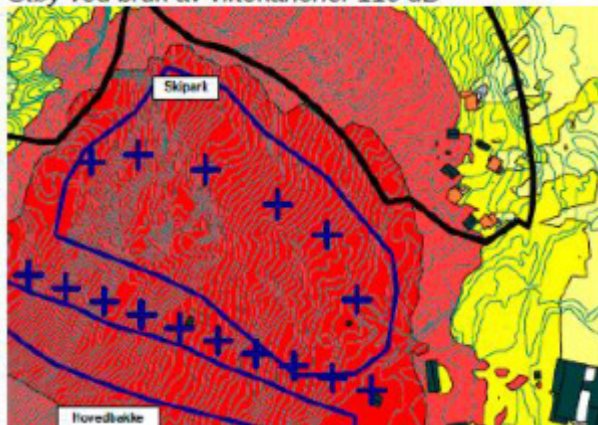
- *Ved etablering av nye boliger innenfor hensynssonen bør tiltakshaver vurdere å gjennomføre avbøtende (bygningstekniske) tiltak for støydemping ut over standardkravet i teknisk forskrift («lydklasse C - ref. NS 8175»).*
- *Det skal plasseres minst ett soverom på stille side (på motsatt side av skianlegget) på de tomtene som grenser mot skianlegget (tomter 9, 10, 17, 24, 26, 28-35).*

3. Krav om bruk av stillegående (mobile) snøkanoner i skiparken

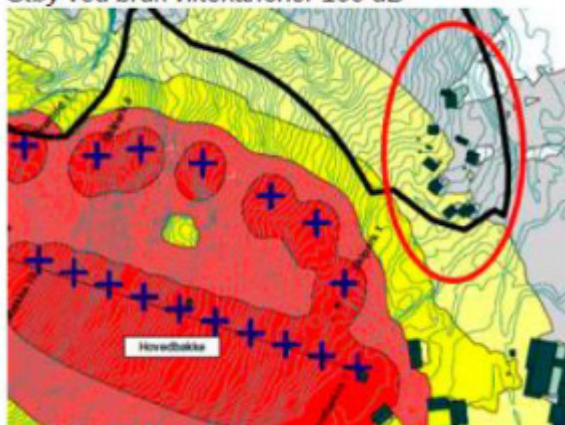
I bestemmelsene stilles det Krav om bruk av stillegående viftekanoner (maks. 100dB) om natta i området 'skipark' og på toppen av Kjørkeliheia.

Noen eldre mobile viftekanoner som VSA har i bruk, har et lydnivå på 110 dB. VSA kjøper nye viftekanoner på kort sikt med lavere lydnivå (maks. 100 dB). Det stilles krav i bestemmelsene til at kan disse skal brukes i skiparken ved nattedrift. Resultat er vist nedenfor i kartet. Ingen i nåværende og framtidig boligområde berøres lenger av støy mer enn 55dB (rød sone) i maksimalt 7 netter per sesong. 2 boliger ligger i gul støysone (45dB).

Støy ved bruk av viftekanoner 110 dB



Støy ved bruk viftekanoner 100 dB



Vurdering kommuneoverlege

Kommuneoverlegen kom med følgende uttalelse:

Kommunens konklusjon

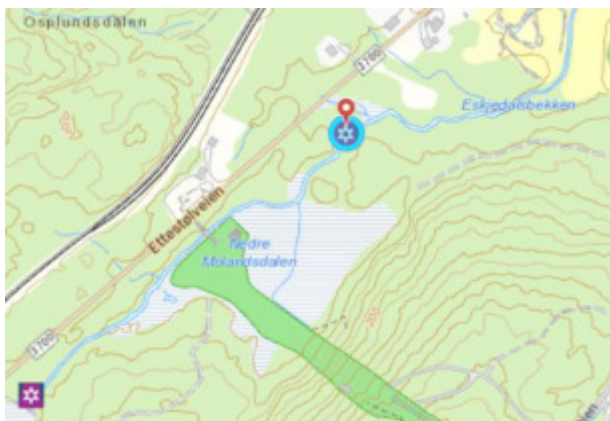
Konklusjonen er at snøproduksjon generelt foregår i svært få dager i året, i løpet av de siste årene 2 til 5 døgn i året, med en maksimum på 7 døgn. I resten av året blir det ingen støy fra snøproduksjon i det hele tatt. De som kommer til å etablere seg i nytt boligområde er innforstått med at det kan bli noen dager med snøproduksjon i året, innenfor grensene satt i bestemmelsene.

5.8 Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunen har ved oppstart meldt at de ikke har kjennskap til noen automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Vegårshei kirke (som er del av et middelalderkirkested) ligger like utenfor plangrensen sammen med flere andre automatisk fredede kulturminner (se avsnitt 6.4).

Administrasjonen (fylkeskommunen) gjennomførte en befaring sommeren 2017 for å vurdere forhold til automatisk fredede kulturminner. Administrasjonen vurderer at området har et lavt potensial for uregistrerte automatisk fredede kulturminner, og at det ikke er nødvendig med noen ytterligere registreringer i denne saken.

Det er et registrert et nyere tids kulturminne i planområdet (lokalitet 225022 i kulturminnesøk / Askeladden, ikke fredet).



Det er et gammelt demningsanlegg med trebro, bygd for tømmerfløting (siste tømmerfløting var rundt midten av 1960-tallet). Øverste del av demningen er av stein, nederste del av betong.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Det er en forutsetning til å rehabilitere / restaurere dambroen på sikt, slik at den kan brukes som friluftslivselement i området. Det er satt en hensynssone for bevaring av kulturmiljø rundt broen. Hensikten med hensynssone å bevare denne fløtingsdammen over Eksjedalsbekken. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av kommunen og evt. i samråd med kulturvernmyndighetene.

5.9 Naturmiljø - biologisk mangfold

Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planter levegrunnlag, samt geologiske elementer.

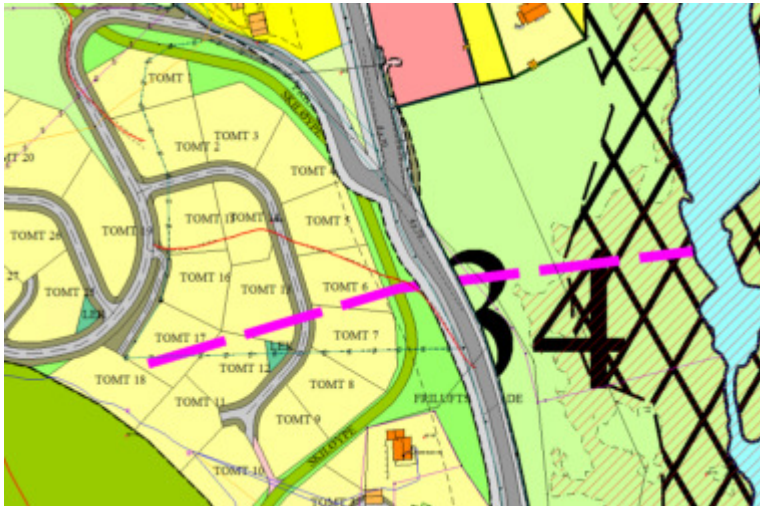
Miljødirektoratets naturbase og artsdatabanken viser ingen registreringer i artsdatabanken.

Det er ikke kommet fram ny eller kjent tilgjengelig kunnskap som er i strid med Naturmangfoldlovens formål eller forvaltningsmål (/Kap II, §§ 4-14). Naturmangfoldloven § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget bygges på vitenskapelig kunnskap. Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes som godt nok, og tilleggsundersøkelser vurderes ikke som nødvendig.

5.10 Vilt

I planområdet ligger en trekkroute for hjortevilt som ved utbygging av boligfeltet blir avskåret i området mellom Kjørkeliheia og Molandsveien ved Høgtun og videre ned til Storelva. Dette har negative konsekvenser for hjorteviltet som lever i nærheten av planområdet. I planen er det ikke tatt hensyn til trekkruta gjennom for eksempel en fysisk viltkorridor.

Konsekvensen av at det ikke er lagt inn viltkorridor i planen er, at de som etablerer seg i boligfeltet må være klare over at det er en økt sjans for at dyr krysser boligområdet. Trekkruta er vist nedenfor.



Trekkrute hjort

5.11 Geologiske ressurser

NGU's berggrunnskart og løsmasserkart viser at:

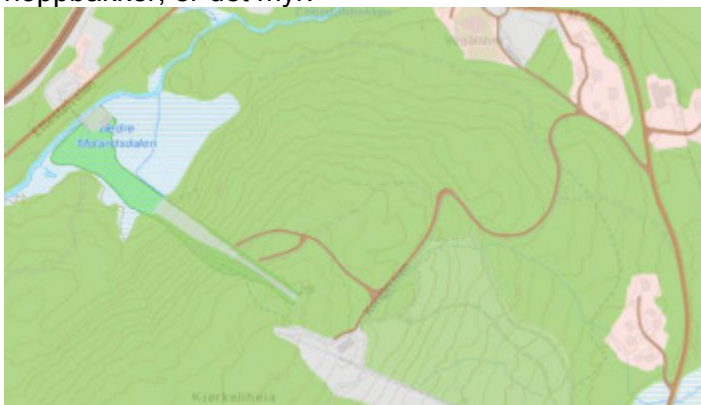
- Området består av (berggrunn) amfibolitt, hornblendegneis, glimmergneis og stedvis migmatitt.
- Løsmassene er tynn morene (grå) og elveavsetning nede i Molandsdalen (gul). Planområdet ligger over den marine grensen.

5.12 Radon

Radon aktsomhetsgrad er lav til moderat i hele planområdet (kilde: NGU's radons aktsomhetskart)

5.13 Jord og skogbruk

De foreslåtte endringene på arealer med eksisterende LNF-formål i kommuneplanen består i all hovedsak av produktive skogarealer (barskog) men med liten skogbruksmessig betydning. Store deler av planområdet (særlig i området til framtidig idrettsanlegg) er arealet snauhogget. Planen berører ikke dyrka og dyrkbar mark og fører ikke til noen driftsmessige ulemper for jordbruket og skogbruket i området. I nedre del av området hvor det planlegges hoppbakker, er det myr.



5.14 Vannressurser

Arealet langs Eksjedalsbekken er satt av til friluftsområde (bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone). Tiltak i Molandsdalen kan berøre Eksjedalsbekken men på dette tidspunktet kan vi ikke se at mulige tiltak vil medføre fare for forurensning til vassdrag eller erosjon. Ved søknad om tiltak som kan berøre Eksjedalsbekken eller påvirke bekkeløpet, skal det sendes til fylkesmannen, NVE og fylkeskommunen for uttalelse/innspill/vurdering.

5.15 Transport og trafikkavvikling

Adkomst, kryss, sikt og parkering

Boligområdet:

Avkjørsler til nytt boligområde (SKV8-FV414) er tatt med i planområdet og er utformet i henhold til Statens Vegvesen sine håndbøkene. Denne delen av planen, inkludert bussholdeplassene og del av fortau langs FV414 er utarbeidet av fylkeskommunen (Statens Vegvesen) i forbindelse med pågående prosjektering av gang- og sykkelvei langs FV414 fra Vegårshei kirke til Fjellheim. Siktsonene er tegnet inn (6x70m).

Eksisterende avkjørsel til 4 boenheter øst i planområdet tas ikke inn i reguleringsplanen og endres ikke. Denne delen ligger inne i reguleringsplanen for FV414 Moland-Fjellheim.

Skianleggsområdet:

I planen er det krav til opparbeidelse av ny hovedadkomst (SKV4) og parkeringsplass SPA2 med plass til over 100 parkeringsplasser på østsiden av FV3700. Disse og en del av parkeringsplassen (minst 30 parkeringsplasser) skal ferdigstilles før hoppanleggsområdet tas i bruk (rekkefølgekrav). Det kreves også at avfallsinnsamling på SPA2 skal være opparbeidet samt at det skal tilrettelegges for minst 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede. Utformingskravene (N100) og siktsonene er ivarettatt i planen.

Det er foreløpig tilstrekkelig med 30 parkeringsplasser til daglig bruk av skianlegget. Brukere av eksisterende slalåmbakke parkerer ved Fjellheim, hvor det er kiosk- og billettsalg. Dersom det er behov for flere parkeringsplasser til trening (hopp), kan det etableres flere parkeringsplasser i SPA2.

Dagens adkomst (SGG1) opprettholdes som 'kjørbar gangvei' men åpnes kun i unntakssituasjoner.

Byggegrenser

Langs FV414 og FV3700 er byggegrensen (vegloven / Statens Vegvesen) 30 meter fra senter vei. Denne byggegrensen på 30 meter er videreført i boligområdet (på tomtene) men mellom tomtene og FV414 er det planlagt en skiløype med en minsteavstand fra fylkesveien på 15 meter. Det er tilstrekkelig plass til gang- og sykkelvei som er planlagt i tilgrensende reguleringsplan for *FV414 Fjellheim-Moland* og som etableres før skiløype anlegges.

Skianlegg:

Langs FV3700 er parkeringsplassene SPA1 og SPA2 planlagt direkte langs veikanten og ligger dermed delvis innenfor byggesonen langs fylkesveien. Om vinteren brukes 10m av parkeringsplassene på hver side av veien til snøopplag.

På parkeringsplass SPA1 er det lagt inn en fysisk byggegrense på 20 meter fra midt jernbanespor. Arealet mellom byggegrense og formålsgrænse (parkering), brukes som snøopplag.

Trygg skolevei

Jamfør handlingsprogram for fylkesveier i Agder 2020 (vedtatt 25. februar 2020) bygges GS-vei fra Fjellheim fram til kirken i 2020 – 2021. Etter utbygging av GS-veien er det tilrettelagt for trygg skolevei. Forventning er at mange skolebarn tar korteste vei (til fots eller på ski) til og fra skolen via tilgrensende slalåmbakke.

For trygg skolevei, se også under avsnitt 5.5 om barn og unges interesser.

5.16 Flom

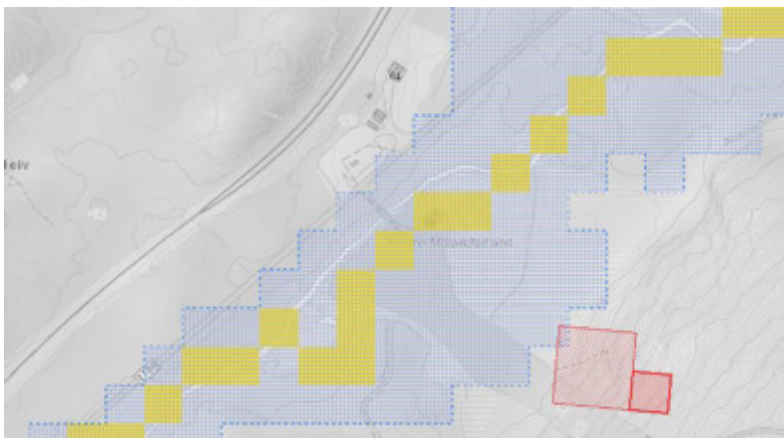
Boligområdet ligger høyere opp i terrenget og er ikke flomutsatt. Området nede i Molandsdalen (idrettsanleggsområdet), rundt Eksjedalsbekken og lenger inn (østover) i Molandsdalen er flomutsatt. I reguleringsplanen er det lagt inn en fysisk hensynssone (faresone flom) som ligger 3,0 meter over normalvannstanden i Eksjedalsbekken.

Vurderinger

NVE sitt innspill ved oppstart av planarbeid

Ved oppstart av planarbeid har NVE lagt ved en rapport fra Nevina som viser at nedbørsfeltet rundt flomutsatt areal i planområdet har en størrelse på 3,3 km². Metoden som NVE bruker for beregning av flomhøyde er nærmere omtalt i NVE rapport 7/2011 *Preliminary Flood Risk Assessment in Norway*. Ved å bruke denne metoden får man her ifølge NVE en flomaktsomhetshøyde på 2,8 meter (over normalvannstanden). NVE skriver i sitt innspill til oppstart av planarbeid: *‘dersom ny bebyggelse kommer lavere enn dette må faren for flom utredes nærmere som en del av videre planarbeid’*.

Aktsomhetskart for flom (NVE)



Aktsomhetskart for flom (NVE / Atlas) i aktuelt område.

NVEs aktsomhetskart for flom angir at maksimal vannstandstigning i Eksjedalsbekken er 3 til 4 meter

- Der hvor Eksjedalsbekken forlater planområdet på nordsiden er normalvannstand (GIS) omtrent 171,5 moh.
- Der hvor Eksjedalsbekken kommer inn på planområdet på vestsiden er normalvannstand (GIS) omtrent på 175,0

Rapport 'flom- og vannlinjeberegning i planområde for Myra og Vegår, Sweco, februar 2016'

I 2016 er det utarbeidet en flomanalyse (Sweco) for Vegår og Vegårshei Sentrum. Planområdet for Kjørkeliheia ligger 200 meter utenfor denne analysen men slutter der hvor Eksjedalsbekken kommer ut i Størelva (rød pil på kartutsnitt nedenfor, tatt fra flomanalysen). 200-års flom pluss 20% klimapåslag ved tverprofillinje 2733,67 ligger på 168,85m. Med en sikkerhetsmargin på 40 cm i tillegg, kommer hensynsone flom her på **169,25m**



Målt i kartet (GIS) ligger normalvannstanden på omtrent 168,5 der hvor beregnet (og godkjent) hensynssone slutter (rød pil på kart) og 200-årsflom pluss 20% klimapåslag og 40 cm sikkerhetsmargin på omtrent **169,3 m**. Dette samsvarer omtrent med 200-årsflom pluss 20% klimapåslag og 40 cm sikkerhetsmargin ved tverprofillinje 2733,67 (som var **169,25 m**).

Hvis vi tar 169,3 m(200-årsflom pluss 20% klimapåslag og 40 cm sikkerhetsmargin) – minus 168,5 (normalvannstand), er vannstigningen ved 200-års flom her (ved rød pil) 0,8 meter.

I tillegg er lokalkunnskap brukt om vannføring/flomsituasjon i dette området. Vannet har aldri stått så høyt som hensynssonen viser.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Hoppbakker kan ligge i flomsonen og boligområdet er ikke flomutsatt. I skianlegget er det særlig i området BAS3 (serviceanlegg) og BAS 2 (skiheis) hvor det kan settes opp bygg / anlegg som i så fall må ligge over hensynssone flom.

Faresone for flom (H320_1) som er vist på kartet har følgende bestemmelse:

Hensynssone flom er vist på plankartet med skravur. Tiltak i flomsonen kan tillates hvis det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

5.17 Klima og energiplanlegging

Boligområdet ligger sentrumsnært (Myra) med gang- (og ski-) avstand til sentrumsfunksjonene, barnehage, skole, idrettsanlegg mm. Mange vil kunne benytte el-bil. Det bør legges opp tilstrekkelig strøm i området til alle kan lade elbil hjemme.

Det bør bygges mest mulig miljøvennlige boliger med tanke på strømforbruk, valg av oppvarming osv. Det er ikke aktuelt å planlegge eller å kople bebyggelsen til felles fjernvarme-, solcelle eller jordvarmeanlegg.

Skianlegget ligger midt i og rett på utsiden av sentrum. De som bor i Myra har kort avstand til skianlegget og er ikke avhengig av bil / kollektivtransport. Sentralisering av mange funksjoner i og rundt sentrum gjør at Myra utvikler seg til et attraktiv tettsted med mange funksjoner på kort avstand (CO2-utslippsbegrensende).

5.18 Folkehelse

(Økning av) friluft- og idrettstilbud er helsefremmende. Fysisk aktivitet er en viktig faktor for å oppnå god folkehelse i befolkningen. Kjørekeliheia boligfelt ligger i nær tilknytning til både tilrettelagte og ikke tilrettelagte friluftsområder og idrettsanlegg (hallen, fotballbane, skianlegg, skiløyper, badeplass, Storelva, turstier osv.).

Planlagt skianlegg (Sørlandet hoppcenter, ny slalåmbakke) og skiløype gjennom boligfeltet øker sentrums og boligfeltets attraktivitet. Det blir '*ski-in / ski-out*' for de som bosetter seg i nytt boligfelt.

5.19 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) ligger vedlagt planen.

VEDLEGG

Juridisk bindende:

- Plankart, dato 20.05.2020, vedtatt 16.06.2020
- Planbestemmelser, vedtatt 16.06. 2020

ØVRIGE

- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) Kjørkeliheia, dato 10.03.2020
- Sammendrag av innspill etter offentlig ettersyn (etter høring)
- Støyrapport Sinus AS, *Kjørkeliheia skianlegg Vegårshei kommune, støy fra snøproduksjon, datert 20.12.2018*

Plan vedtatt av kommunestyret den 16.06.2020





PER ERLING FLØISTAD | Eiendomsmegler | 40 40 80 65 | pef@sormegleren.no

Sørmeqleren AS avd. Risør/Tvedestrand | Hovedgata 26 | 37 14 30 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/risor/>