Svar på Konsekvensutredninger av arealinnspill - Førstegangs høring.

1. **Innspill til Lille Hasåsen.**

Vi viser til kommunedirektørens innstilling og konsekvensutredning for arealinnspillet Lille Hasåsen. Etter vår vurdering bygger administrasjonens negative innstilling på flere misforståelser og mangelfulle opplysninger om de faktiske og stedlige forholdene. Med dette innspillet ønsker vi å korrigere disse feilene, særlig med hensyn til registrerte naturverdier, eksisterende skogsdrift og tilgjengelig infrastruktur. Vårt mål er å sikre at politikerne og administrasjonen får et korrekt, oppdatert og faktabasert beslutningsgrunnlag for den videre behandlingen av saken.

- **Naturverdier og naturmangfold.**

Det er et viktig skille mellom områdene som er egnet for boligformål og de områdene kommunen beskriver som sårbar natur. Den godkjente skogbruksplanen for eiendommen klassifiserer de flate partiene, hvor bebyggelsen er planlagt, som ordinær produksjonsskog (hogstmoden). Det er ingen merknader om spesielle naturverdier eller nøkkelbiotoper for akkurat disse teigene.

De områdene som kommunen beskriver som "frisk rik lågurtedellauvskog" og "nøkkelbiotoper", ligger i de ekstremt bratte partiene av terrenget. Av både økonomiske og praktiske årsaker er det helt uaktuelt å bygge i disse skråningene. Ved å konsentrere bebyggelsen til de naturlige flate platåene, vil de mest verdifulle naturtypene forbli urørte og fungere som en naturlig grønnstruktur i området. Påstanden om at tiltaket vil føre til direkte arealinngrep i store deler av den sårbare naturtypen, medfører derfor ikke riktighet når man ser på den faktiske plasseringen av boligene.

- **Vannmiljø og naturverdier i vann.**

Ingen bemerkninger.

- **Friluftsliv, grønnstruktur og nærmiljø.**

Ingen bemerkninger.

- **Landskap.**

Hasåsen er et markant og velkjent landemerke på Søndeled, noe som bidrar til å gjøre dette prosjektet særlig interessant. Det er ingen automatikk i at slike tiltak nødvendigvis medfører «stor negativ nær- og fjernvirkning» eller virker visuelt skjemmende på landskapet. Erfaringer fra andre prosjekter i kommunen underbygger tvært imot det motsatte. Ved å benytte moderne arkitektoniske grep og

ta hensyn til fargevalg og materialbruk som harmonerer med omgivelsene, kan bebyggelsen i stedet fremstå som en naturlig forlengelse av det eksisterende kulturlandskapet. Vi mener at en skånsom utnyttelse av de flate partiene i terrenget vil ivareta åsens visuelle integritet, samtidig som det legges til rette for boliger med unike kvaliteter. Landskapets karakteristiske trekk kan bevares gjennom bevisst plassering av bygningsmasser, slik at de dominerende høydedragene fortsatt forblir de mest fremtredende elementene i silhuetten sett fra fjernavstand.

- **Kulturminner og kulturmiljø.**

Når det gjelder "Gammel hoppbakke", er avstanden til det planlagte tiltaket så stor at den ikke vil bli påvirket. Selve hoppbakken er i dag helt gjengrodd og ute av stand til å brukes. Ettersom det ikke har vært betalt leie på flere tiår, er også leieavtalen for hoppbakken formelt opphørt. Til opplysning for de som måtte ha politiske bekymringer for at bakken forsvinner, har den i praksis vært borte i snart 20 år. Videre er det vår vurdering at hverken "Gamle Øren" eller Søndeled kirke berøres; kirken ligger skjermet bak Brattstø, og tiltaket vil ikke være synlig derfra.

- **Naturressurser.**

Eiendommen drives etter en profesjonell skogbruksplan. Det er viktig å presisere at hogst og rydding som er gjennomført de senere årene, utelukkende har foregått i teiger definert som produksjonsskog, og i tråd med skogbruksplanens anbefalinger for hogstmoden skog. Dette arbeidet har i hovedsak vært knyttet til naboers ønsker om lysforhold, og har ikke berørt de sårbare områdene kommunen viser til.

Slik terrenget er i dag, er videre kommersiell skogsdrift svært utfordrende med moderne maskinpark på grunn av manglende veitilgang. En realisering av boligfeltet vil inkludere nødvendig vei-infrastruktur som faktisk vil *forbedre* tilgangen til de resterende skogarealene. Dette vil legge til rette for en mer bærekraftig og effektiv forvaltning av skogressursene i fremtiden, fremfor dagens situasjon hvor områdene i praksis er utilgjengelige for rasjonell drift.

- **Forurensning og støy.**

All utbygging av boliger vil naturlig føre til en viss økning i trafikk og støy i nærområdet, men det er viktig å se dette i sammenheng med dagens situasjon. Det eksisterer allerede to veier som fungerer som infrastruktur for området, og begge disse er i dag gjenstand for en betydelig mengde trafikk. Det planlagte tiltaket vil benytte seg av denne etablerte infrastrukturen, og vurderes derfor ikke å medføre en visuell eller støymessig belastning som overstiger det veiene allerede bidrar med i dag. Ved å utnytte eksisterende veisystemer begrenses behovet for nye naturinngrep til transportformål, samtidig som tiltaket integreres i et miljø som allerede er preget av ferdsel.

- **Klimagassutslipp**

Dette tiltaket er spesifikt rettet mot boligformål, og ved å etablere en helhetlig og korrekt infrastruktur fra start, ligger alt til rette for at boligfeltet kan benytte fjernvarme basert på fornybare energikilder. En slik løsning vil drastisk redusere behovet for individuelle, mindre effektive oppvarmingsløsninger. Samlet sett vil klimagassutslippene per boenhet reduseres betydelig sammenlignet med tradisjonelle frittliggende eneboliger, da tettere bebyggelse muliggjør mer effektiv ressursutnyttelse og lavere energitap i distribusjonsnettet. Dette vil bidra positivt til de overordnede målene om reduserte utslipp og en mer bærekraftig boform i området.

- **Naturfare - ras, skred, flom**

Vurderingen av snøskredfare anses som lite relevant grunnet områdets begrensede størrelse. Når det gjelder risiko for steinsprang fra fjellet, vurderes denne som svært moderat. Det er allerede etablert flere boliger i umiddelbar nærhet, og det er ikke registrert hendelser knyttet til ras eller steinsprang fra Hasåsen i manns minne. Videre er det ingen synlige spor i terrenget som tyder på tidligere skredaktivitet. For å få en endelig bekreftelse på disse forholdene, bør dette avklares nærmere av fagkyndige eksperter.

- **Barn og unge.**

Som påpekt i punkt 4, er hoppbakken i dag ute av drift. Å sette denne i stand vil kreve betydelige ressurser og en omfattende dugnadsinnsats fra enten kommunen eller frivillige organisasjoner. Det lokale idrettslaget har ikke utvist interesse for vedlikehold av bakken på over 20 år.

Når det gjelder akemuligheter, er det bakken som krysser lysløypa som er den foretrukne og "populære" akebakken. Slik hoppbakken fremstår nå, er det umulig å benytte den til aking. Bakken er en ren terrengbakke som utnytter det naturlige landskapet til både over- og unnarenn. Dette var opprinnelig en K45-bakke hvor det siste offisielle rennet ble avholdt i 1999. Etter dette opphørte vedlikeholdet; den ble en periode brukt som akebakke, men er nå fullstendig gjengrodd og ubrukelig.

Det planlagte tiltaket vil ligge i en slik avstand at det ikke vil berøre bakken på noen måte. Tvert imot kan en slik utvikling i nærområdet potensielt bidra til å revitalisere den gamle bakken.

- **Trafikksikkerhet og transportbehov**

Det foreligger per dags dato ingen konkretiserte planer for det eksakte antallet boenheter som vil inngå i det foreslåtte tiltaket, da dette vil avhenge av den videre detaljprosjekteringen og tilpasning til terrenget. Når det gjelder den overordnede infrastrukturen og adkomstløsninger for området, har vi identifisert to hovedalternativer som ivaretar ulike transportbehov på en effektiv måte. Den primære biltrafikken er planlagt ledet via SSS-veien (Søndeled-Sivik-Stabbestad-veien), som har kapasitet til å håndtere den forventede

trafikkøkningen. For å legge til rette for myke trafikanter, planlegges det at gang- og sykkeltrafikk kan benytte Hasåsveien. Hasåsveien fungerer allerede i dag som en etablert og trygg skolevei for et betydelig antall barn og ungdommer i lokalsamfunnet. Basert på våre foreløpige vurderinger av tiltakets omfang og den eksisterende bruken av veien, kan vi ikke se at det foreligger et saklig behov for ytterligere utbygging eller omfattende oppgradering av gang- og sykkelveinettet i Hasåsveien som en direkte konsekvens av dette spesifikke prosjektet.

- **Oppsummering/konklusjon**

Basert på gjennomgangen av de ulike utredningstemaene mener vi at kommunedirektørens negative innstilling i stor grad bygger på misforståelser av de faktiske forholdene på stedet. Dette gjelder særlig vurderingen av naturverdier, hvor den godkjente skogbruksplanen bekrefter at de planlagte byggearealene består av ordinær produksjonsskog i hogstklasse 4 (HKL 4), uten registrerte nøkkelbiotoper. Ved å justere prosjektet slik at bebyggelsen konsentreres på de flate partiene og benytte den eksisterende SSS-veien som hovedåre for biltrafikk, vil man unngå inngrep i den sårbare naturen i de bratte skråningene.

Videre viser vår gjennomgang at bekymringene knyttet til kulturminner og barn og unges interesser er basert på en utdatert forståelse av områdets bruk; den gamle hoppbakken har vært ute av drift i snart 20 år og vil ikke bli negativt påvirket av tiltaket. Ved å realisere Lille Hasåsen legger man til rette for en bærekraftig boligutvikling som balanserer behovet for nye boliger med bevaring av landskapets visuelle integritet og viktige naturtyper i nærområdet. Vi konkluderer derfor med at Lille Hasåsen fremstår som et svært godt egnet område for fremtidig boligutformimg i tråd med kommunens egne arealstrategier for sentrumsnær utbygging på Søndeled.

2. **Innspill til Lille Vadstø**

Som vedtaket i kommunestyret viser, er dette arealinnspillet tatt med videre, forutsatt at det belyses avbøtende tiltak for natur, kultur og friluftsliv. Vi er svært positive til å finne gode løsninger som ivaretar disse interessene i reguleringsplanen.

- **Friluftsliv (Skiløypa)**

Skiløypa det refereres til bygger i dag kun på en muntlig, årlig avtale mellom oss som grunneier og Søndeled Idrettslag, som gir løyve til rydding og oppkjøring. Uten vår tillatelse til dette arbeidet, ville allemannsretten kun gitt grunnlag for en vanlig sti, og ikke en bred, oppkjørt skiløype slik den fremstår i dag. Vår familie har historisk sett alltid vært, og er fortsatt, sterkt opptatt av å støtte opp under lokalsamfunnet på Søndeled. Vi ønsker derfor selvsagt å opprettholde dette tilbudet, men i motsetning til kommunens foreløpige vurdering av terrenget, er det fullt mulig å legge om selve traseen til andre deler av landskapet.

Dagens trasé ligger stedvis tett opptil Daleveien, og en omlegging vil faktisk være en fordel for både trafikksikkerheten og turopplevelsen. Ved realisering av prosjektet vil beboerne få en skiløype praktisk talt rett utenfor døren. Løypa kan skjermes med eksisterende skogkant eller en nyplantet vegetasjonsskjerm for å hindre innsyn og bevare naturopplevelsen. En slik integrering i eller rundt boligfeltet vil kunne revitalisere bruken av løypa, som i dag preges av lav bruksfrekvens og manglende dugnadskapasitet på denne spesifikke strekningen.

- **Kulturmiljø (Den gamle veien)**

Det historiske veifaret fra 1700-tallet, som opprinnelig ble brukt til kull- og malmtransport til Eikelands verk, representerer en viktig kulturhistorisk verdi som vi ønsker å ta vare på. I stedet for at boligtiltaket medfører et ødeleggende arealbeslag, foreslås det tvert imot å bevare veifaret som en sentral nerve i boligområdet. Ved å integrere den som en historisk tur- og gangvei internt i feltet, vil man både sikre aktiv bevaring av kulturminnet og gi det nye nabolaget en unik identitet og grønnstruktur. Dette vil transformere et kulturminne som i dag er delvis gjengrodd og utilgjengelig, til en aktiv og synlig ressurs for både beboere og allmennheten.

- **Teknisk infrastruktur (Vann og avløp)**

Når det gjelder vernestatusen til Gjerstadvassdraget (018/2) og eventuelle utslippstillatelser til Vasstøvannet, er det viktig å sette tiltakets proporsjoner i et riktig perspektiv. NVEs vernegrunnlag fremhever vassdragets funksjon og naturmangfold, men det er et faktum at det opp gjennom tiden er gitt konsesjoner og tillatelser til etablering av flere kraftverk og reguleringer i det samme vernede vassdraget. Dette er naturinngrep av en helt annen og vesentlig større dimensjon enn vårt prosjekt.

Vasstøvannet utgjør det endelige punktet i dette vassdragssystemet før utløpet i Søndeledfjorden. Og som en sidearm helt nederst i systemet vil et moderne, lokalt renseanlegg her (tilsvarende kommunens eget anlegg i Hasåsen) være et forsvinnende lite inngrep som ikke vil ha noen negativ påvirkning på verneverdiene lenger oppe i det vernede vassdraget.

- **Oppsummering/konklusjon**

Gjennom de skisserte løsningene for skiløypa, den historiske ferdselsveien og teknisk infrastruktur, viser vi at det er fullt mulig å realisere boliger på Lille Vadstø i tråd med kommunestyrets forutsetninger om avbøtende tiltak. Prosjektet vil ikke bare ta hensyn til eksisterende natur- og kulturverdier, men aktivt oppgradere og tilgjengeliggjøre dem som ressurser for både nye beboere og allmennheten. Vi ser frem til en videre konstruktiv dialog med kommunen i det kommende reguleringsarbeidet.