



Dato: 25.10.2007
Arkivref: 2007/391-23 / L12

Martin Due-Tønnessen
37 11 97 73
mdt@gjerstad.kommune.no

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalg 07-11	

Reguleringsplan for Lindvollheia - offentlig høring

Rådmannens innstilling:

Reguleringsplanen for Lindvollheia legges ut til offentlig høring i perioden 15. november til 15. desember 2007

Saksdokumenter:

Uttalelse til melding om oppstart fra Statens vegvesen
Uttalelse til melding om oppstart fra Fylkesmannen
Uttalelse til melding om oppstart fra Fylkeskommunen
Uttalelse til melding om oppstart fra Lindtjenn velforening
Uttalelse til melding om oppstart fra Inga Tora Solstad

Saksopplysninger:

Gjerstad kommune har utarbeidet et forslag til en reguleringsplan for Lindvollheia, der det er regulert for 37 nye boligtomter med nødvendig infrastruktur. Av de 37 tomtene er det 7 som er regulert for flerboligløsninger.

Gjerstad kommune meldte om oppstart av reguleringsplan for Lindvollheia 28. 02. 2007.

Det ble gjennomført et åpent møte med beboerne i området den 13.03.07.

Det har kommet inn følgende innspill.

Fylkesmannen i Aust-Agder

Fylkesmannen peker på at det er viktig at bebyggelsen skal plasseres og utformes etter de premisser som landskapet legger. De peker også på at man må vurdere støy fra E18. De legger videre sterk vekt på at barn og unge skal ha gode oppvekstområder. Fylkesmannen peker også på behovet for å gjennomføre en risikoanalyse for området.

Fylkeskommunen

Aust-Agder fylkeskommunen krever at det gjennomføres registrering i forhold til automatisk fredete kulturminner. Dette er gjort uten at noe er funnet.

I tillegg peker de på en del viktige forhold som en må tenke på i forhold til god planlegging. Deriblant peker de på universell utforming, estetikk, miljø og hensyn til barn og unge.

Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen andre innspill enn at det bør være en byggegrense på 15 meter fra gang og sykkelvegen.

Lindtjenn vel

Lindtjenn vel har kommet med et innspill der de ber om at tomtene mot friområdet bør være friområder. De mener at flerboligløsninger medfører at nabotomter blir vanskeligere å selge, og for mange flerboligenheter vil medføre at naboer flytter fra området. De peker videre på en del ulemper ved flerboligløsninger, slik som økt trafikk, hyppig utskifting og ustabil bomiljø, dårligere sikkerhet for barn, og at ungdom i slike boenheter har en annen døgnrytme enn småbarnsforeldre.

De peker videre på at de har et sterkt ønske om gang og sykkelveg framfor fortau på strekningen fra det nye byggefeltet og frem til eksisterende gang og sykkelveg ved Brokelandsheia. Dette er ikke en del av reguleringsplanen, men i forbindelse med det åpne møtet ble det opplyst at administrasjonen mente det var riktig å bygge den siste biten med fortau, som vil binde sammen gang og sykkelvegen fra Fiane til Brokelandsheia. I forbindelse med reguleringsplanen for boligfeltet på Lindtjenn ble det ervervet grunn og regulert for bygging av fortau på denne strekningen.

I tillegg til disse innspillene er det kommet inn et privat innspill fra en som ønsker å etablere seg i området. Innspillet går på at en ønsker tillatelse til å bygge med eksperimentell arkitektur. Dette innebærer blant annet flate tak.

Rådmannens vurdering/merknader:

Administrasjonen har jobbet frem en reguleringsplan hvor vi har tatt hensyn til de innspillene som har kommet fra Fylkesmann/ Fylkeskommune og Statens Vegvesen.

Det som vi har sett på som spesielt viktig er hensyn til barn og unge. Vi har lagt opp til et lekeområde i hver del av feltet, og vi ser for oss at det nye feltet vil bruke friområdet som er opparbeidet rundt Lindtjenn. Vi har også lagt inn forholdsvis mange gangstier som vil fungere som snarveier for fotgjengere, og binde sammen eksisterende stinett med ny infrastruktur. I tillegg er det avsatt et friluftsområdet midt i feltet på den høyeste toppen. Dette området håper vi blir opparbeidet med en liten bål plass eller lignende, og at punktet kan fungere som en samlingsplass for alle innbyggerne i feltet.

Representanten for barn og unge er godt fornøyd med planforslaget, spesielt i forhold til stiløsninger og i forhold til mulighetene for lek.

I forbindelse med utbyggingen på Brokelandsheia har vi hatt behov for et løsmassedeponi. Dette deponiet hadde vi planlagt nordvest i det nye boligområdet. Nå har kommunen blitt tilbudt et annet løsmassedeponi, samtidig som vi ser at vi har et stort overskudd av steinmasser. Vi ser derfor for oss at vi skal fylle igjen dalen med stein, og at vi skal tilby nye tomter på toppen av disse steinfyllingene. Vi tror at dette vil være attraktive flate tomter, som samtidig løser et overskuddsproblem i forhold til de steinmassene vi har på Brokelandsheia.

I Gjerstad har det vært en stor etterspørsel etter flerboligløsninger de siste årene. Brokelandsheia Vest boligfelt og utbyggingen på Lindtjenn viser dette med all tydelighet. Beboerne i Lindtjennfeltet ønsker imidlertid at antallet tomter med flerboligløsninger bør ligge på et lavt nivå. Dette ble diskutert i driftsstyret, og de var enstemmige i at vi minimum burde ligge på samme nivå som i Lindtjennfeltet. I møtet som vi hadde med beboerne ble det antydnet ca 5 flerboligløsninger. Da hadde vi planlagt ca 28 tomter. I planleggingsfasen har vi funnet rom for å øke antallet tomter, hovedsakelig fordi vi fyller igjen dalen som var tenkt som løsmassedeponi med stein i stedet for løsmasser. I tillegg har vi utvidet planområdet litt mot sør i forhold til det som ble meldt i forbindelse med oppstart. Det har gjort at vi har fått plass til to nye tomter. Det gjelder tomt nr 14 og 29. Med dette som bakgrunn ligger det nå inne 7 flerboligløsninger.

Området har fått en forholdsvis god utnyttelse, selv om tomtene er over 1 daa i gjennomsnitt. I forhold til at området ligger strategisk til i forhold til Brokelandsheia, som vil bli et større handelssentrum og et kollektivknutepunkt, er det viktig å ha en god utnyttelse av området.

Det er lagt inn bestemmelser som sikrer universell utforming av deler av flerboligløsningene. Dette gjøres for å sikre at gamle som flytter inn i leiligheter, skal kunne bo der så lenge som mulig. Dette er i tråd med målsettingene i kommuneplanen.

Når det gjelder Velforeningens ønske om gang og sykkelveg i stedet for fortau, så vil dette medføre betydelige kostnader. En utbygging med fortau vil etter administrasjonens mening være tilstrekkelig for å takle den trafikken som er i området.

Det er kommet inn et innspill som går på at man ønsker muligheter for eksperimentell arkitektur innenfor boligområdet. Dette er diskutert i administrasjonen, og vi mener at dette ikke vil passe inn i forhold til den estetikken man ellers har lagt opp til i området.

Administrasjonen ser for seg at feltet blir bygd ut i minimum to etapper.