



Dato: 12.12.2007
Arkivref: 2006/235-24 / L12

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

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalg Kommunestyret	

Reguleringsplan for Skorvknatten - Sluttbehandling

Rådmannens innstilling:

Reguleringsplanen for Skorvknatten godkjennes forutsatt at følgende endringer blir gjennomført:

Hyttetomter som ligger innenfor 50-metersbeltet til den østre av Finntjennene må flyttes/fjernes. Veien som ligger øst for denne tjenna bør tilpasses dette.

Det må avmerkes turkorridorer mot Risfjell og mot Ljådalsdammen

Frisiktsonen mot Fv 71 må endres til 10 * 144 meter.

Saksdokumenter:

Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Aust-Agder
Høringsuttalelse fra Fylkeskommunen
Høringsuttalelse fra Havrefjell turlag
Høringsuttalelse fra Gerd og Helge Rønningen
Høringsuttalelse fra Brit og Børre Ausland
Høringsuttalelse fra Statens Vegvesen
Høringsuttalelse fra Liv Sørholt
Høringsuttalelse fra Inge Flaten

Saksopplysninger:

Med bakgrunn i et ønske fra eier av naboeiendommen som heter Skorva, er navnet på reguleringsplanen endret til Skorvknatten.

Gjerstad kommunestyre la reguleringsplan for Skorva ut til offentlig ettersyn i perioden 12. september til 15. oktober. Rådmannens forslag til vedtak var som følger:

”Gjerstad kommune legger ”Reguleringsplan for Skorva, gnr 28 bnr 2” ut til offentlig ettersyn med følgende merknad.

Hyttetomter som ligger innenfor 50-metersbeltet til den østre av Finntjennene må flyttes/fjernes. Veien som ligger øst for denne tjenna må flyttes tilsvarende.”

I planutvalget ble reguleringsplanen avvist etter et politisk initiativ. Saken ble så lagt frem for kommunestyret hvor det ble gjort følgende:

” *Representanten Brit Brendalsmo la fram følgende forslag:*

”*Da kommuneplanen ble behandla i 2006 ble det i kommunens saksopplysning om Skorva opplyst at det er bratt og vanskelig å ta seg fram til de mer attraktive områdene.*

”*Det har i ettertid kommet frem at det er flere gamle ferdselsveier opp lia, og at en utbygging vil blokkere muligheten for ei rundløype i fri natur fra Skorva til Risfjell og Trollfjell. En slik løype vil kunne bli en viktig inngangsport til turløypenettet fra blant annet nærområdet på Solemfetane. Mye av feltet er grunnlendt med fjell i dagen og et attraktivt turområde. Bygging av hytter, veg og annen infrastruktur vil føre til store terrenginngrep, og gjøre feltet lite attraktivt til friluftsmål. Statskog i Gjerstad er en av distriktets viktigste friluftsområder. Gjerstad kommune vil derfor ikke fremme reguleringsplanen.*”

”*Ordfører Odvar V. Eikeland la fram følgende forslag:*

”*Gjerstad kommune legger ”Reguleringsplan for Skorva, gnr. 28 bnr. 2” ut til offentlig ettersyn.*”

”*Det ble først votert over forslaget fra Brit Brendalsmo. Dette falt mot 6 stemmer. 15 stemte imot.*

”*Det ble så votert alternativt mellom forslaget fra Eikeland og rådmannens forslag. Eikelands forslag ble vedtatt med 13 stemmer. 8 representanter stemte for rådmannens forslag.*”

Det har kommet inn følgende innspill, med rådmannens merknader i kursiv.

Fylkesmannen i Aust-Agder

Miljøvernavdelingen peker på behovet for at turkorridorer avmerkes på kartet. De peker også på at reguleringsbestemmelsene knyttet til utfartsparkeringen må reguleres slik at den sikrer offentlig bruk. Fylkesmannen vil videre tilrå at man bruker kommuneplanens bestemmelser knyttet til avstand fra tomtengrense til vann. Fylkesmannen har for øvrig ingen spesielle merknader.

Aust-Agder Fylkeskommune

Fylkeskommunen er enig i Fylkesmannens vurdering med tanke på avstand til vann. I uttalelsen sier de blant annet at infrastruktur og hytter må flyttes minimum 50 meter fra vann. De er videre opptatt av landskapsestetikk, og viser til kommuneplanens tekstdel der området omtales med tanke på 50 hytter, og de mener en må vurdere hvorvidt det er fornuftig å legge inn flere hytter. Fylkeskommunen peker videre på parkeringsplassen, som de mener bør ligge ved offentlig veg og reguleres til offentlig parkeringsplass. De mener at man ikke bør ha en slik parkeringsplass inne i et felt, siden dette vil føre til økt trafikk i feltet, noe som er uheldig i forhold til fare for barn og unge.

Havrefjell turlag

Havrefjell turlag har i hele prosessen vært tydelige på at de ikke ønsker et hyttefelt i dette området. De har bedt om at hele uttalelsen blir lagt ved som et vedlegg i saken. Dette mener vi er rimelig, og uttalelsen ligger derfor ved saken. Turlaget peker på følgende forhold: De mener at et hyttefelt ved Skorva vil ødelegge mulighetene for en rundtur i uberørt natur, uten å måtte kjøre til Heiland. Turlaget er villig til å merke denne rundløypen hvis hyttefeltet ikke kommer. De mener videre at hyttefeltet bygges i et skrint område der utbyggingen nødvendigvis vil medføre store sår i terrenget.

De mener videre at hyttefeltet i liten grad tar hensyn til naturkvalitetene i området. De peker på hyttefeltet ved Sandtjønn ved Havrefjell, der hytter som ligger for nær utfartsområder har medført at disse områdene nå brukes i mindre grad. De peker også på at vegene som er planlagt vil ligge nærme vei og attraktive svåfjell.

De peker videre på at det er uheldig med en skytebane så nære et hyttefelt. De viser blant annet til en sak i Askim, der helsetjenesteloven ble brukt for å hindre skytebanestøy. De mener videre at kommunestyret ble feilinformert da de la feltet ut til hytteområde i kommuneplanen, i forhold til at det står at det er vanskelig adkomst til de attraktive turområdene.

Brit og Børre Ausland

Brit og Børre Ausland har en hytte som ligger sørvest for Store Finntjenn, og eier deler av strandområdet rundt Store Finntjenn. De har også Store Finntjenn som sin vannkilde. I reguleringsbestemmelsene står det under pkt 3.5 Friluftsområde vann, at vannene skal kunne brukes til badeplass. Store Finntjenn er grunn med saulebunn og liten gjennomstrømning, så Ausland er redd for at dette vil få negative konsekvenser for deres vannkvalitet. De ber derfor om at det ikke åpnes for badeplass i reguleringsplanen, med mindre de får vann frem til deres hytte.

De peker videre på at den fineste badeplassen i området vil være ved Ljådalsdammen. Med mindre det blir tilrettelagt for noe annet, vil det bli en del ferdsel over deres eiendom, og de ber derfor om at det reguleres inn en gangadkomst til Ljådalsdammen, som ikke går over deres eiendom.

De viser videre til at Finntjennene er registrert som viktig i forbindelse med biologisk mangfold, blant annet i forskningssammenheng.

Gerd og Helge Rønningen

Gerd og Helge Rønningen har en hytte som ligger ved siden av hytta til Ausland. De har også sitt drikkevann fra denne tjenna. De er redd for at bading vil medføre redusert vannkvalitet, og ber derfor om at utbygger tar hensyn til dette.

Statens vegvesen

Statens vegvesen mener at hyttefeltet har et så stort omfang at frisiktsonen må økes til 10*143 meter.

Rådmannens vurdering/merknader:

Rådmannen har følgende vurdering av innspillene til høringsforslaget

Fylkesmannen

Fylkesmannen peker spesielt på tre forhold i planen. Det gjelder turkorridorer, reguleringsformål for utfartsparkeringen og avstanden fra hyttene til vann.

Rådmannen er enig i at det hadde vært positivt å avmerke turkorridorer på plankartet. Når det gjelder parkeringsarealet som Fylkesmannen mener må ha et annet reguleringsformål for å sikre dette for allmennheten, så er det laget med tanke på at allmennheten skal ha tilgang til arealene. Statskog er en grunneier som har et definert ønske om å tilrettelegge for friluftsliv, og vi mener derfor at nåværende regulering vil være tilstrekkelig. Når det gjelder avstand fra vann, så er rådmannen enig i at man bør holde på de grensene som er fastsatt i kommuneplanen. Her er det sagt at hyttetomter skal ligge minimum 50 meter fra vann. Hvis vi fraviker dette prinsippet, vil det kunne skape uheldig presedens i forhold til behandling av senere planer. Fylkeskommunen og Havrefjell turlag peker også på disse forholdene.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen peker også på turkorridorer og avstand fra hyttene til vann. I tillegg peker de på at det er uheldig å legge utfartsparkeringen inne i hyttefeltet, og at de mener 73 hytter kan være for mange. Vi tror ikke trafikkbelastningen blir så stor at den blir et problem i feltet. Når det gjelder antallet hytter, så er dette vurdert av kommunestyret da planen ble klaget inn for departementet. Det var da et forslag til løsning som bandt utbygger til å bygge maksimalt 50 hytter. Dette ville ikke kommunestyret gå med på. Utbyggingen slik den nå foreligger viser en utbygging som har betydelige friluftarealer mellom hyttene, slik at antallet hytter ikke oppfattes som problematisk.

Havrefjell turlag

Havrefjell turlag peker i sitt innspill på hvor viktig det er at området ikke blir lagt ut til hytteområde, og hvilke tiltak de er villige til å gjøre hvis området opprettholdes som naturområde. Etter vår oppfatning er det nå tatt et valg i kommuneplanen og i forbindelse med at planen ble lagt ut på høring, og vi ønsker ikke å gå inn igjen på en diskusjon, som gjelder for eller mot hyttebygging.

Når det gjelder de innspillene som gjelder reguleringsplanen som har vært på høring, så peker Havrefjell turlag på at det er viktig å ta vare på de naturkvalitetene som ligger inne i feltet. De viser blant annet til Sandtjønn som er blitt mindre attraktivt for friluftslivet etter at noen hytter kom for nærmere friluftsområdene. Administrasjonen er enig i at vi mener det er riktig å trekke hyttene vekk fra Finntjennene. Når det gjelder de fine fjella som ligger langs Sandbekk (øst i planområdet), så er det en utfordring å finne den beste vegløsningen i forhold til å ta hensyn til friluftslivet langs denne bekken. Det har vært vurdert å flytte veien lenger vekk fra bekken, men dette gir etter vår oppfatning større naturinngrep, og samlet sett mener vi derfor at den vegføringen som er vist, er den beste for dette feltet, og vi mener at planforslaget gjør det mulig å ha dette området som utgangspunkt for friluftsliv.

Børre og Brit Ausland

Børre og Brit Ausland peker på at de har drikkevann fra den ene av Finntjennene og at det kan bli vanskelig hvis det tilrettelegges for bading. I tillegg peker de på at de ønsker at det blir laget en annen gangadkomst til Ljådalsdammen enn over deres eiendom, og at Finntjennene er registrert som et viktig naturområde.

Når det gjelder bading, så er Finntjennene lite egnet til det. Begge tjennene er grunne myrtjerner med saulebunn. Så lenge det finnes gode alternativer tror vi derfor det vil bli minimalt med bading, med mindre det blir tilrettelagt for dette. En eventuell tilrettelegging må det søkes om på vanlig måte. Kommunen forutsetter at det blir laget en avtale som sikrer drikkevann til eierne av hyttene, før kommunen behandler en byggesøknad om tilrettelegging.

I forbindelse med at planen skulle legges ut på høring ble det under befaringen sett på løsninger for å slippe ferdsel over deres eiendom. En slik løsning bør vises på plankartet.

I 2003 ble det kartlagt naturtyper i Gjerstad som var av spesiell verdi. I den forbindelse ble det registrert at det har blitt forsket mye i Finntjennene i forbindelse med sur nedbør, og med det som bakgrunn ble området registrert som et viktig område. I forbindelse med rullering av kommuneplanen ble dette vurdert blant annet av Fylkesmannens miljøvernavdeling. Konklusjonen knyttet til dette var imidlertid at forskningsarbeidet ble avsluttet for forholdsvis lang tid tilbake, og at verdien av området som referansevann derfor er redusert.

Gerd og Helge Rønningen

Når det gjelder Gerd og Helge Rønningen, så gjelder det samme forholdet som hos Ausland i forhold til drikkevann. Vi regner med at disse forholdene løses i forbindelse med en eventuell byggesøknad knyttet til tiltak i Finntjennene.

Statens vegvesen

Statens vegvesen mener at frisiktsonen må økes til 10*144 meter i forhold til at feltet er såpass omfattende. I høringsforslaget er det lagt opp til en frisiktzone på 4*144 meter. Kommunen har intet ønske om å gå i mot vegvesenet på dette punktet.

Rådmannens konklusjon.

Rådmannen ønsker å ta hensyn til de innspillene som går på at tomtegrensa til hyttene bør ligge minimum 50 meter fra vann. Dette er en grense som er nedfelt i kommuneplanen, og det er uheldig hvis man skaper en presedens i et område hvor det vil være mange mennesker som ferdes langs vann.

Vi bør også legge inn krav til at turstier vises på kartet. Det bør vises en tursti fra den vestre delen av feltet ned til Ljådalsdammen, og en tursti fra utfartsparkeringen mot Risfjell.

Frisiktsonene må endres i tråd med Vegvesenet sitt ønske.