

Gjerstad kommune
Enhet for samfunn og teknikk

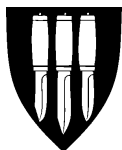
Ingunn Hellerdal

Deres dato:	Vår dato:	19.08.2010	Saksbeh:	Astrid Haugen Gustavson
Deres ref:	Vår ref:	2010/598-8 /L12	Direkte tlf.nr:	37 11 97 70

Godkjenning av planprogram- reguleringsplan for Mostad gnr. 14 bnr. 7 m.fl

Med hilsen

Astrid Haugen Gustavson
konsulent



Dato: 26.07.2010
Arkivref: 2010/598-5 / L12

Astrid Haugen Gustavson
37 11 97 70
ahg@gjerstad.kommune.no

Saksnr	Utvalg	Møtedato
--------	--------	----------

Godkjenning av planprogram- reguleringsplan for Mostad gnr. 14 bnr. 7 m.fl

Rådmannens innstilling:

I henhold til § 12-9 i plan- og bygningsloven godkjennes planprogram for detaljregulering av boligfelt på Mostad gnr. 14 bnr. 7 m.fl.

Saksprotokoll i Planutvalg - 17.08.2010

Representanten Kåre Dalane stilte spørsmål om gang- og sykkelvei.

Representanten Ånon Ausland stilte spørsmål om offentlig avløpsanlegg til Mostad.

Barnas representant, Bente Glundberg, opplyste at det må settes av lekeområde, og at det må være trygg skolevei.

Rådmannen opplyste at det trolig ikke vil bli noen innsigelse til reguleringsplanen selv om gang- og sykkelvei ikke er på plass før boligfeltet utbygges.

Rådmannen opplyste også at det foreløpig ikke er tatt stilling til evt. utbygging av kommunalt avløpsnett til Mostad.

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Saksdokumenter:

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid på Mostad bnr. 14/7

Planprogram for regulering av Mostad bnr. 14/7 med oppsummering av innspill datert 30.05.10

Saksopplysninger:

Klaro Norge AS i samarbeid med landskapsarkitekt Ingunn Hellerdal har på vegne av grunneier varslet oppstart av detaljregulering for Mostad gnr. 4 bnr. 7.

Forslag til planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn den 07.04.10. Det kom inn 7 henvendelser hvorav 6 skriftelige. Oppsummering av innspillene ligger vedlagt.

Hensikten med planarbeidet er tilrettelegging for bygging av 15 – 25 nye boliger, delvis flerbolig løsninger/rekkehus, samt innregulering av eksisterende næring (bilverksted) og bolig. Feltet skal kobles på kommunalt vann, men avløpsløsning er ikke avklart enda.

Formannskapet ble orientert om planarbeidet i møte 02.06.09. Det har videre vært avholdt oppstartsmøte med Gjerstad kommune den 21.10.09. Berørte parter og offentlige instanser er varslet direkte og i henhold til plan- og bygningsloven.

Etter ny plan- og bygningslov (i kraft 01.07.09) skal detaljregulering som ikke er i samsvar med overordnet plan vurderes etter forskrift om konsekvensvurdering. I samarbeid med Gjerstad kommune er tiltaket vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensvurdering.

Planbeskrivelsen skal inneholde beskrivelse av tiltaket og mulige virkninger for samfunn og miljø. Videre skal planen angi arealformål og hensynssoner gjennom bestemmelser i reguleringsplan.

Utdrag av innkomne merknader til varsel om oppstart:

Offentlige:

Fylkesmannen i Aust- Agder.

Støy:

Viser til at kommunen er ansvarlig for å ivareta støyhensyn, og at det er eksisterende støykilde (bilverksted) innenfor planområdet. Miljøvernavdelingen ber om at støy omtales i planbeskrivelsen og at det foretas støyberegninger som legges til grunn i planleggingen.

Barn og unge – grønnstruktur og friområder:

Kommunen har ansvar for å trekke inn barnas talsperson i planleggingen. Det skal finnes områder i nærmiljøet hvor barn kan utfolde seg og skape lekemiljø, tilpasset forskjellige årstider og alder. Det er et nasjonalt mål at det ved boliger, skoler og barnehager skal være god tilgang på trygg ferdsel, lek og grønnstruktur.

Planbeskrivelsen må redegjøre for hvordan barn er sikret sikker skolevei og at det settes av tilstrekkelig lekeareal innenfor planområdet.

Landskap og estetikk:

Planlegging etter plan- og bygningsloven skal ivareta estetiske hensyn. Ny bebyggelse bør plasseres og utformes ut fra de premisser landskapet legger og som hindrer at bebyggelsen medfører silhuettvirkning.

Naturmangfold:

Planlegging skal skje i henhold til naturmangfoldloven. Det forventes at temaet omtales i videre arbeid.

Samfunnssikkerhet og beredskap:

Det skal gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse(ROS- analyse). Dersom det ikke gjennomføres slik analyse, eller Fylkesmannen finner at analysen er mangelfull, kan Fylkesmannen fremme innsigelse til planforslaget.

Landbruk:

Landbruksavdelingen vurderer kulturmark og dyrka mark til å være av en slik karakter at omdisponering til bolig vil være forsvarlig i forhold til jordvernet. Det påpekes samtidig at arealene nord for fylkesveien er del av et større sammenhengende jordbruksareal som er viktig å opprettholde inntakt.

Miljøretta helsevern:

Det påpekes faren for kryssende interesser mellom bolig og næringsvirksomhet. Mulige helsekonsekvenser skal belyses i planarbeidet. Kommunelegen bør tas med i planprosessen.

Universell utforming:

Prinsippet om universell utforming må ivaretas i planleggingen.

Aust Agder fylkeskommune.

Fylkeskommunen er enig med planlegger og kommunen i at det ikke er nødvendig med konsekvensvurdering.

Det påpekes at det er viktig med tilstrekkelige lekeområder for barn og at unge sikres sikker skolevei. Universell utforming må ivaretas.

Avdeling for kulturminnevern har befart området og finner det nødvendig å foreta arkeologiske undersøkelser av området, da det er potensial for funn av automatisk fredete kulturminner i området.

Statens vegvesen.

Planområdet grenser opp til FV 71. Veien med tilhørende eiendomsgrense må reguleres til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Trafikksikkerhet må ivaretas. Det påpekes at det er viktig at gang- og sykkelvei/fortau er på plass før boligfeltet tas i bruk. Det må reguleres inn byggegrense mot fylkesvei (50 meter fra riks- og fylkesvei).

For å øke trafikksikkerheten er det ønskelig at eksisterende avkjørsler blir samlet og at det etableres felles kryss mot FV 71. Krysset må være ferdig før feltet tas i bruk. Dette bør nedfelles i reguleringsbestemmelsene som et rekkefølgekrav.

Busslomme må vurderes.

Det gjøres oppmerksom på at Statens Vegvesen vil vurdere å fremme innsigelse til planen dersom ikke momentene nevnt ovenfor tas til følge.

Agder Energi nett AS.

Det er ikke kapasitet i bestående lavspenningsledninger i området som ønskes regulert. Det antydes en kostnadsramme i størrelse 1 million for tilknytning til boligene.

Risør Tvedestrand Avfallsselskap.

Det må settes av tilstrekkelig areal til renovasjon i området. Næringsvirksomhet må ha renovasjon adskilt fra boligene.

Private.

Gunstein Lunde.

Viser til at det ligger brønn og vannledning innenfor det regulerte området. Han ber om at utformingen av detaljplanen tar hensyn til vannledning og brønn, slik at det ikke oppstår negative påvirkninger for hans vannforsyning.

Mostad Bilverksted v/Frode Hansen.

Har muntlig gitt beskjed om at de ønsker å opprettholde sin virksomhet, og at boligfeltet ikke må få negative konsekvenser for deres verksted.

Rådmannens vurdering/merknader:

Det er stort behov for boligtomter i øvre del av bygda, og kommunen har arbeidet med å finne egnede områder for tilrettelegging for boligutbygging. Vi er derfor positive til at private aktører setter i gang regulering.

Gjennom innspillene er det ikke kommet negative merknader til at planprosessen videreføres. Med unntak av vegvesenets merknad, er ingen av innspillene av slik karakter at planarbeidet vil stoppe opp.

På bakgrunn av Statens Vegvesens innspill, der det kreves at gang- og sykkelvei/fortau må være på plass før boligfeltet tas i bruk, har Gjerstad kommune hatt møte med Statens Vegvesen i sakens anledning.

Gjerstad kommune har i handlingsplan for 2010 avsatt midler til planlegging/regulering av gang- og sykkelvei/fortau mellom Gjerstad kirke og Røed. Dette planarbeidet vil bli satt i gang høsten 2010.

Siden dette er en fylkesvei må fylkeskommunen bevilge penger til utførelse av arbeidet. Dette vil kunne ta noe tid, siden det ikke er avsatt penger innenfor nåværende budsjettperiode. Gjerstad kommunen har sterkt ønske om å få på plass gangvei så raskt som råd.

Statens Vegvesen har forståelse for situasjonen og vil kunne godta dagens løsning frem til gang- og sykkelvei/fortau er på plass, men peker på at det er svært viktig at sikkerheten for barn og unge ivaretas, og at dette prioriteres.

Øvrige innspill til planarbeidet vil planlegger ta hånd om i planprosessen.

En tilråd at planutvalget godkjenner planprogram for detaljregulering av boligfelt på Mostad gnr. 14 bnr. 7 m.fl. slik det foreligger.