



**Forslag til
Detaljreguleringsplan for boliger på Mostad
gnr 14, bnr 7 m/flere, Gjerstad kommune.**

Dato 22.01 2011

Innledning

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av inntil 28 nye boliger på Mostad på eiendommen gnr/bnr 14/7 tilhørende Kari og Olaf Henning Ausland. Gjerstad kommune ble orientert om planarbeidet i møte 02.06.09. I hht den nye plan- og bygningsloven ble det krevd planprogram i oppstartsmeldingen og at tiltaket vurderes opp mot forskrift om konsekvensutredning, ettersom formålet er i strid med overordnet kommuneplan. Planprogrammet ble godkjent av Gjerstad kommune i møte 17.08.10. På denne bakgrunnen er det utarbeidet foreliggende planforslag.

Klaro renseanlegg i samarbeid med Landskapsarkitekt MNLA Ingunn Hellerdal ble høsten 2009 engasjert til å utforme reguleringsplanen. Ansvarlig for utarbeidelse av plandokumentene er landskapsarkitekt Ingunn Hellerdal. Ansvarlig for planlegging av avløpsanlegget og ROS-analyse er bygg- og anleggstekniker Halvor Skåli. Karttegning er utført av arealplanlegger Kristian de Lange. Det har underveis vært møter med Gjerstad kommune.

Innhold:

1. Bakgrunnen og premisser for planarbeidet
2. Planprosessen
 - a. Melding m/planprogram
 - b. Innkomne merknader m/kommentar
 - c. Behandling av planprogrammet
3. Beskrivelse
 - a. Natur, landbruk og friluftsliv
 - b. Landskap og estetikk
 - c. Kulturminner
 - d. Barn og unge
 - e. Bebyggelsen
 - f. Veier og infrastruktur
 - g. Renovasjon
 - h. Vann og avløpsanlegg
 - i. Samfunnssikkerhet og mulig forurensningsfare
4. Plankart
 - a. Reguleringsplan (nedfotografert)
 - b. Illustrasjonsplan (nedfotografert)
 - c. Lengdeprofil av vei
5. Planbestemmelser

Vedlegg:

Melding om oppstartet planarbeid
Planprogram
Innspill til planarbeidet
Godkjenning av planprogrammet
Vann og avløp
ROS-analyse
Støyvurdering
Grunnundersøkelser

1. Bakgrunnen og premisser for planarbeidet

Grunneierne Kari og Olaf Ausland ønsker å legge til rette for bygging av boliger på en del av sin eiendom på Mostad gnr/bnr 14/7. Området er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde i kommuneplanen, og saken har vært til politisk drøfting/behandling i Gjerstad kommune ved flere anledninger. Første gang var i juni 2009, hvor spørsmål om regulering ble drøftet, og andre gang ved fradelingen av eiendommen 14/7 med formål å bygge boliger. Sistnevnte behandling fant sted i Formannskapet 10.11.09, og vedtaket var enstemmig positivt. Seinere er også planprogrammet behandlet (møte 17.08.10).

Det ble avholdt forhåndskonferanse med Gjerstad kommune 21.10.2009. Det ble da slått fast at planen skulle være en detaljreguleringsplan og at det måtte utarbeides et planprogram. I og med at formålet vil være i strid med overordnet kommuneplan, ble det krevd at tiltaket skulle vurderes i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Utarbeidelse av planprogram og vurdering av konsekvensutredningsbehov er nye krav som har blitt innført i ny plan- og bygningslov, som trådte i kraft 1.07 2009.

Kommunens nye digitale kart med 1-meters koter er lagt til grunn for planarbeidet.

2. Planprosessen

Melding med planprogram

Melding om oppstartet planarbeid og forslag til planprogram ble sendt ut til offentlige instanser, organisasjoner og berørte naboer i brev av 07.04. 2010 (se vedlegg), samt annonsert i Aust Agder Blad. I tillegg har meldingen og forslag til planprogram ligget ute på kommunens nettsider. Frist for innsending av merknader var 22.05.10.

Det kom tilbakemeldinger fra 5 offentlige instanser og 2 private. Brevene vedlegges. Merknadene kan oppsummeres slik:

Innkomne merknader

Fylkesmannen i Aust-Agder (19.05.10):

Støy: Gjør oppmerksom på at kommunen er ansvarlig for å ivareta støyhensyn i sin planlegging, og at det er eksisterende støykilder innenfor planområdet (bilverkstedet). Det vises til *retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442*. Retningslinjene skal forebygge støyplager. I retningslinjene anbefales det at anleggseier foretar støyberegninger som viser støysonekart med røde og gule soner, og at dette legges til grunn for planleggingen. Miljøvernavdelingen ber om at støy omtales i planbeskrivelsen.

Tiltakshaver/planleggers kommentar: Støy skal omtales i planbeskrivelsen.

Barn og unge – grønnstruktur og friområder: Hensynet til barn og unge skal ivaretas i planleggingen. Rikspolitiske retningslinjer skal legges til grunn for planleggingen. Det er pekt på at barns talsperson skal tas med i planprosessen. Det skal finnes områder i nærmiljøet hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø, tilpasset forskjellige årstider og aldre. Ved omdisponering av arealer innen planområdet som blir brukt til barns lek, skal det skaffes fullverdige erstatningsarealer. Gjør oppmerksom på at det er et nasjonalt mål at det ved boliger, skoler og barnehager skal være god tilgang på trygg ferdsel, lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur i sammenheng med omkringliggende naturområder. Miljøvernavdelingen forventer at det i planbeskrivelsen gjøres rede for hvordan barn er sikret en trygg skolevei og at det settes av tilstrekkelig lekearealer innenfor planområdet.

Tiltakshaver/planleggers kommentar: Hensynet til barn og unge skal omtales i planbeskrivelsen og tas med i planleggingen. Kommunen har ansvaret for å trekke inn barns talsperson i planleggingen.

Landskap og estetikk: Miljøvernavdelingen gjør oppmerksom på at all planlegging etter PBL skal ivareta estetiske hensyn. Ny bebyggelse bør plasseres og utformes ut fra de premisser landskapet legger, og som hindrer at bebyggelsen medfører silhuettvirkning.

Tiltakshaver/planleggers kommentar: Tas hensyn til i planleggingen. Ny bebyggelse vil ha god forankring i landskapet og vil ikke medføre silhuettvirkning.

Strandsone langs vassdrag: Kommunen oppfordres til å sikre miljøverdier og friluftsliv langs vassdrag ved å hindre nedbygging. Miljøvernavdelingen minner om § 11 i vannressursloven som sier at "Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr."

Tiltakshaver/planleggers kommentar: Det er ikke dokumentert at bekken i vest har årssikker vannføring. Det settes av et vegetasjonsbelte langs bekken.

Naturmangfold: Planlegging etter PBL skal skje i hht naturmangfoldloven. Miljøvernavdelingen forventer at temaet omtales i det videre planarbeidet, og at kommunen foretar og synliggjør relevante vurderinger i hht de aktuelle bestemmelsene i naturmangfoldloven.

Tiltakshaver/planleggers kommentar: Naturmangfold og spesielle arter skal undersøkes/omtales i planbeskrivelsen.

Samfunnssikkerhet og beredskap: Det skal gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Dersom det ikke gjennomføres en slik analyse, eller Fylkesmannen finner at analysene er mangelfulle, kan Fylkesmannen fremme innsigelse til planforslaget.

Tiltakshaver/planleggers kommentar: Det skal gjennomføres en ROS-analyse.

Landbruk: Planområdet inkluderer ca 13 daa kulturmark og dyrka jord. I området sør for fylkesveien er det beite/kulturmark i svært skrånende terreng. Dette er arealer som landbruksavdelingen vurderer til å være av en slik karakter at omdisponering til boliger 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 intakt. Det forventes at reguleringsformålet her blir landbruk, eller at plangrensen settes langs fylkesveien.

Tiltakshaver/planleggers kommentar: Hensynet til landbruksinteressene vil bli ivaretatt. Det anbefales at dyrka mark på nordsida av Fv 71 tas med i planen og reguleres til landbruksformål.

Miljørettet helsevern: Påpeker faren for kryssende interesser mellom boliger og næringsvirksomhet. Viser til at forskrift om miljørettet helsevern skal fremme folkehelse og bidra til gode miljømessige forhold, samt sikre befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helse. Mulige helsekonsekvenser skal belyses i planarbeidet. Saker som innebærer støy, støv, lukt eller smitteproblemer skal oversendes kommunelegen for uttalelse. Det bes om at kommunelegen tas med i den videre planprosessen.

Tiltakshaver/planleggers kommentar: Det må avklares hvordan næringsvirksomheten vil påvirke boligene mht støy, støv eller annen aktivitet. Kommunen har ansvaret for å trekke inn kommunelegen i planleggingen.

Universell utforming: Det gjøres oppmerksom på at prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen. Dette betyr at det skal sikres god tilgjengelighet for alle brukergrupper i befolkningen.

Tiltakshaver/planleggers kommentar: Universell utforming skal omtales i beskrivelsen og tas med i planleggingen.

Aust-Agder fylkeskommune (19.05.10 og 24.11.10):

Det konstateres at detaljplanen ikke er i samsvar med overordnet plan, da kommuneplanen har avsatt området til LNF. Det skal da vurderes om det kreves konsekvensutredning. Planavdelingen i fylkeskommunen gir tilbakemelding på at de er enig i planlegger/kommunens vurdering om at det ikke er nødvendig med en konsekvensutredning.

Det pekes på at det forventes at det opparbeides tilstrekkelige lekeområder for barn, og at barn og unge sikres en sikker skolevei.

Det minnes om at universell utforming skal legges til grunn for planarbeidet.

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. Kostnadene dekkes av tiltakshaver, og kostnadsoverslag oversendes i eget brev.

Tiltakshaver/planleggers kommentar: Det tas til etterretning at FK er enig i at planleggingen ikke utløser krav om konsekvensutredning, samt at kravet om arkeologiske undersøkelser er frafalt. De andre punktene er kommentert tidligere.

Statens vegvesen (12.05.10):

Planområdet grenser tett opp til Fv 71. Gjør oppmerksom på at veien med tilhørende eiendomsområde må reguleres til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Trafikksikkerhet er meget viktig for Statens vegvesen og at det tilrettelegges for sikker skolevei. Boligområdet vil ligge nær sentrale funksjoner som barneskole, kommunehus og butikk. Peker på at det er viktig at gang- og sykkelvei/fortau er på plass før boligfeltet tas i bruk. Etablering av denne må påregnes gjennomført som en del av utbyggingen.

Det må reguleres inn byggegrense mot fylkesveien. Denne er i hht veiloven § 29 50 meter fra riks- og fylkesvei. For gang- og sykkelvei er avstanden 15 meter. Avstanden regnes fra midten av veien.

Det gjøres oppmerksom på at det er flere avkjørsler langs sletta. Før å øke trafikksikkerheten er det ønskelig at eksisterende avkjørsler blir samlet, og at det etableres et felles kryss mot Fv 71. Det må reguleres inn siktsoner og andre tekniske krav. Annen veigrunn skal bl.a sikre tilfredsstillende drift og vedlikehold og areal til snøopplag. Det er en forutsetning at krysset er ferdig etablert før boligfeltet kan tas i bruk, og dette må nedfelles i reguleringsbestemmelsene som et rekkefølgekrav.

Det må vurderes om det er behov for busslommer med tanke på kollektivtrafikk.

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

Tiltakshaver/planleggers kommentar: Behovet for gang- og sykkelvei/fortau utløses ikke av denne planen, men behovet forsterkes. Det synes urimelig dersom gjennomføringen av boligfeltet skal gjøres avhengig av at det er etablert gang- og sykkelvei/fortau, da dette er et stort prosjekt i seg selv. Her er kommunen og fylkeskommunen/vegvesenet sentrale aktører, og det vil være i alles interesse at planleggingen og finansiering av GS-veien/fortauet får fortgang. Et rekkefølgekrav om en tidsfrist kan være en mulig løsning. Kommunen må påta seg ansvaret for å få avklart planpremissene på dette punktet.

Vedr. opparbeidelse av felles avkjørsler/etablering av nytt kryss: Innenfor planområdet er det i dag én avkjørsel som er benyttet av eksisterende bolig og bilverkstedet. Det er denne som er tenkt strammet inn og utformet mer presist, og som også skal benyttes av det nye boligfeltet. Andre avkjørsler innenfor planområdet anses ikke aktuelt at vil bli opprettholdt i forslag til planløsning.

De tekniske kravene i reguleringen vil i størst mulig grad bli ivaretatt.

Agder Energi Nett AS (06.05.10):

Det gjøres oppmerksom på at det finnes lavspentledninger i området som ønskes regulert (vedlagt kart der disse er inntegnet). Det er ikke kapasitet i bestående lavspantanlegg til å forsyne 15 – 25 nye boliger, og det må etableres en egen transformator for feltet. AE ber om å komme inn i planleggingen på et tidlig stadium for å finne et egnet område til transformatorkiosk. Siden bestående høyspentlinje ikke er i nærheten av feltet, kan planleggingen for å få fram høyspenning til området være tidkrevende. Det antydes at kostnader med å framføre høyspenning til området og for å tilknytte boligene til nettet vil være i størrelsesorden 1 million. Det gis et anleggstilskudd på inntil kr 10.000 pr bolig. Kostnader ut over dette, må dekkes av tiltakshaver.

Tiltakshaver/planleggers kommentar: Kravet om framføring av ny høyspent og etablering av trafo vil innebære en stor kostnad for prosjektet, og det tas kontakt med AE om mulige løsninger.

Risør og Tvedestrand Avfallsselskap AS (14.05.10):

Det må settes av tilstrekkelig areal til renovasjon i området. Det må settes av areal til fellesløsninger ved flermannsboliger. Renovasjonsanlegget må legges til rette for kildesortering. Næringsvirksomheten må ha renovasjonsløsninger adskilt fra boligene. Renovasjonsforskriftens krav til adkomst må tilfredsstilles.

Tiltakshaver/planleggers kommentar: Hensynet til renovasjonsløsninger vil bli ivare tatt i planarbeidet.

Private:

Gunstein Lunde (20.05.10):

Viser til et vedlagt kart hvor det er inntegnet brønn og vannledning til deres eiendom, gnr/bnr 13/2-4. Peker på at vannledningen sannsynligvis går i ei sløyfe innom 14/7 i ei ca 80 cm dyp grøft. Brønnen ligger på hans grunn i umiddelbar nærhet øst for planområdet. Han ber om at utformingen av detaljplanen tar hensyn til vannledning og brønn, slik at det ikke oppstår negative påvirkninger for hans vannforsyning, verken under anleggsperioden eller seinere. Dersom brønnen blir forurenset, tørrlagt eller ledningen får skade, vil det bli krevd full erstatning.

Tiltakshaver/planleggers kommentar: Det skal tas hensyn til at brønnen og vannledningen gjennom området ikke skades.

Mostad bilverksted v/Frode Mostad har muntlig gitt beskjed om at de ønsker å opprettholde sin virksomhet, og at boligfeltet ikke må få negative konsekvenser for deres verksted.

Tiltakshaver/planleggers kommentar: Tas til etterretning.

Behandling av planprogrammet

Etter at forslag til planprogram hadde ligget ute til høring i hht PBL § 12-9, ble det tatt opp til politisk behandling i Planutvalget i Gjerstad kommune i møte 17.08.10 (sak 10/06). I saksutredningen har rådmannen følgende vurderinger: " *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.

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.

3. Planbeskrivelsen

Natur, landbruk og friluftsliv

Natur

Tilgjengelige databaser på internett om spesielle arter og verneverdier er sjekket. I "Artsdatabanken" ble det ikke gjort funn. I "Naturbasen" ble det vist et skravert felt for kategorien "artsforekomst" i tilgrensende område mot sørvest, men ytterligere informasjon kom ikke fram. Det er ingen andre observasjoner eller opplysninger om natur som er kommet fram ved befaringer eller andre innspill. Planlegger tolker dette slik at det ikke påvirker planleggingen spesielt.

Det renner en mindre bekk (Mostadbekken) gjennom planområdet i vest. Det er uvisst om bekken på den aktuelle strekningen har årssikker vannføring. Bekkeløpet er imidlertid tydelig å se i terrenget. Det vokser kratt og noen trær langs bekken, og i partier har vegetasjonen preg av at bekken flommer. Det vil derfor være hensiktsmessig å avsette en kantsone omkring bekken med tanke på å ivareta biologiske og landskapsmessige verdier, og også funksjonelt. Det er i planen foreslått en hensynssone på ca 5 meter omkring bekken.

Landbruk

Planområdet inkluderer ca 13 daa kulturmark og dyrka jord. Det er området på sørsida av Fylkesveien som ønskes omdisponert til boligformål, og terrenget her er sterkt skrånende. Fylkesmannens landbruksavdeling har i sin vurdering ment at området her er av en slik karakter at omdisponering til boligformål vil være forsvarlig i forhold til jordvernet. Det påpekes samme sted at arealene på nordsida av fylkesveien er del av et større sammenhengende jordbruksareal som er viktig å opprettholde intakt. Dette området er foreslått regulert til landbruksformål. Avstanden til de nye boligene vil være omlag 30 meter. Mot sør, ovenfor planområdet, er det i dag et ekstensivt beiteområde som grenser inntil. Det vil være en viss høydeforskjell mot boligene.

Friluftsinnteresser

Det er ingen kjente friluftsinnteresser i området, og det er ikke kommet fram nye opplysninger om dette i innspillene til planarbeidet. Det er mange flotte friluftsområder i Gjerstad, og det er bare noen hundre meter til et vernet naturområde, Lundeåsen. Innen boligområdet legges det til rette for felles samlingsplass/lekeplass.

Landskap og estetikk

Eksisterende forhold

Planområdet ligger i et - til dels sterkt - skrånende terreng mot nordøst. Det er brattest i sør. Der boligene blir liggende skråner landskapet fra kote 115 til omkring

kote 95. Innenfor planområdet, på nordsida av vegen faller terrenget videre mot ca kote 80.

Som beskrevet i avsnittet om landbruk, er området på sørsida av fylkesveien del av et kulturlandskap. Den delen av dette landskapsrommet, som ligger nærmest veien, ønskes nå omdisponert til boliger.



Planområdet sett mot sør.
Byggeområdet er nedre del av det åpne landskapet.

Pila peker mot sentrum av ny bebyggelse.

Vegetasjonen som bildet viser (til venstre og høyre for pila), er nå hogd. Det finnes ett markant

tre, ei spisslønn, like sør for bilverkstedet, og dette treet er ønskelig å bevare.



Mot øst og vest er det tilgrensende skogsområder. I sør grenser planområdet til gården Høgbråt, omgitt av dyrka jord og beite. Mot nord danner fylkesvei 71 ei grense, og nord for veien er det jorder omkranset av naturlig kantskog og bekkedaler. I nordvest ligger flere bruk på Mostad.

Bebyggelsen i planområdet består av en bolig fra slutten av 1960-åra, hvor det også drives noe næringsvirksomhet i underetasjen (solstudio). Her har tidligere vært butikk (dagligvare). Dessuten et bilverksted (Mostad Bilverksted) som er i

aktiv drift. Både mot øst og vest ligger det boliger langs fylkesveien.

Ny bebyggelse

Ny bebyggelse vil i liten grad bli synlig fra omkringliggende spredt bebyggelse pga skog. Fra fylkesveien vil de nye boligene bli eksponert over en kortere strekning (150 – 200 meter). Ny bebyggelse vil også bli synlig fra bebyggelsen i nord, men her vil avstanden være stor. De nye boligene vil alle sammen ha god ryggdekning i bakenforliggende terreng.

Den nye bebyggelsens karakter er planlagt som hustyper med innbyrdes "slektskap", men med variasjoner i forhold til boligtyper og størrelser. Bebyggelsen vil framstå som samlet og konsentrert i ett felt. I området for øvrig er det enkelte gårdsbruk og en del spredte eneboliger, og slik sett vil flerbolighus og boliger i felt oppfattes som avvikende byggeskikk i dette området.

Det er en utfordring å bygge i et så vidt sterkt skrånende terreng. Bebyggelsen vil ligge "trinnvis" oppover i skråningen. Det er lagt vekt på at flerbolighusene innbyrdes skal ligge på samme nivå, slik at en oppnår universell tilpasning. I utformingen av veger og tilgrensende tomter/felt er det lagt vekt på at terrengtilpasning skal skje ved oppbygging av kraftige natursteinsmurer. Disse må bygges samtidig med veger og grunnplanering. Terrengutfordringene er størst i feltet med eneboliger.

Kulturminner

Kulturvernseksjonen i Aust-Agder fylkeskommune opplyste først at det vil være nødvendig med forundersøkelse etter fredete kulturminner, da det er potensial for funn av automatisk fredete kulturminner, men har seinere frafalt dette kravet (brev av 24.11.10). Det gjøres særlig oppmerksom på at dersom det under arbeidets gang skulle komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidene straks stanses og kulturminnevernseksjonen i Aust-Agder fylkeskommune straks varsles.

Det er ingen eldre bygningsregistreringer i området, og ingen andre kjente kulturminner som påvirkes av planen.

Barn og unge

Ved flerboligene planlegges det opparbeidet felles samlingsplass og lekeområde for hele feltet. Det ligger til rette for at det kan lages en naturlig akebakke, og det er tilstrekkelig med areal til at det kan lages en felles grillplass, settes ut bord, benker, sandkasse og evt. mindre lekeapparater. Ved opparbeidelsen av uteområdene bør det planlegges for at flere aldersgrupper kan møtes. En del skal være universelt utformet.

Trafikksikker skolevei har vært sterkt fokusert på, både fra lokalt og regionalt hold. Det vises til kommunens behandling av planprogrammet:

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.

I møte med Gjerstad kommune 09.12.10 ble den foreløpige reguleringsplanen presentert. Spørsmålet om hvordan gang-sykkelvei/fortau langs Fv 71 vil påvirke boligfeltet ble drøftet. Kommunen opplyste at planleggingen av gang-sykkelvei/fortau vil bli igangsatt i 2011. På denne bakgrunn har en valgt å dele planen, slik at selve fylkesveien med noe sideareal er unntatt fra planen. Det er tatt høyde for at det kan legges inn g/s-vei/fortau på sørsida av fv-veien. Byggegrense er satt 23 meter fra senterlinje av fylkesveien i dag. Minimumskravet er 15 meter utenfor g/s-vei/fortau.

Bebyggelsen

Planen legger til rette for at det kan bygges 28 nye boenheter, fordelt på 3 firemannsboliger (felt A), 4 tomannsboliger (felt B) og 8 eneboliger (felt C). Ved plasseringen av bebyggelsen i landskapet er det lagt vekt på at den "tyngste" bebyggelsen blir liggende lavest, og den "lettere" bebyggelsen høyere i terrenget. Feltene kan bygges ut trinnvis, noe som anses gunstig mht å tilpasse utbyggingen til etterspørselen. Felt A og B er tenkt bygget ut først, og dette vil også inkludere utbygging av fellesområde/lekeplass, samt felles renovasjonsanlegg.

Flermannsboligene som ligger nærmest veien er tenkt bygd samlet, som ett prosjekt. De skal bygges med universell utforming for boliger med inngang på grunnflatenivå. Firemannsboligene er planlagt bygd i to etasjer, og i disse er det bare leilighetene i 1. etasje som har universell utforming. Parkering (1,5 plass pr leilighet) løses som fellesanlegg med mulighet til å kjøre nær inngangen. Et mindre antall parkeringsplasser kan omgjøres til garasjeplasser. I dette feltet er planlagt en rundkjøring for renovasjonsbiler, drosjer, utrykningskjøretøy med mer. Firemannsboligene vil være leilighetsbygg, der målgruppen ønsker en mindre, lettstelt leilighet. Utearealene er derfor tenkt planlagt som felles grøntanlegg og oppholdsarealer.

Tommansboligene planlegges med et lite privat uteoppholdsareal til hver enhet. Parkering (1,5 plasser pr boenhet) skjer i fellesanlegg fordelt på flere områder. Garasjer kan opparbeides (1 pr bolig). En av tomannsboligene blir liggende ca 2 meter lavere i terrenget. Alle tommansboligene vil få universell utforming.

Eneboligene er planlagt lengst sør i planområdet. Disse vil få den vanskeligste adkomstveien og terrengtilpasningen, men også den beste utsikten. Det planlegges garasje + 1 ekstra biloppstillingsplass på hver tomt. Boligene er planlagt med 1 ½

etasje som tradisjonelle eneboliger med tomter på 500 - 700m², samt et par større tomter.

Det er generelt satt byggegrense 4 meter fra formålsgrensa. Mot fylkesveien er byggegrense 15 meter fra (antatt) ytterkant av gang-/sykkelvei/fortau.

Veier – infrastruktur

Fylkesvei 71 går gjennom planområdet. Det er bestemt at det i nær framtid skal planlegges sammenhengende fortau eller gang-sykkelvei på strekningen forbi Mostad, fram til skolen. Planleggingen har imidlertid ikke startet. Foreliggende reguleringsplan har derfor avsatt en åpen korridor i samme trasé som fylkesveien har i dag (se også omtale under barn og unge).

Hovedatkomsten til de nye boligene er lagt i grensa mot eksisterende bolig og næringsvirksomhet. Krysset skal stramme opp kjøremønsteret, som i dag er noe utflytende, og andre avkjøringer stenges. Frisiktsone er regulert til 10 x 100 m.

Intern boligvei er planlagt med regulert veibredde 8 meter, dvs 4 meter asfaltert bredde + 0,5 m skulder + 1,5 m snøopplag på hver side. Skråningsutslag gjør at siderarealet til dels er betydelig større. Stigningen er lik 1:10 eller slakere. Et veiprofil over hovedveien vedlegges.

Renovasjon

Det er planlagt felles renovasjonsanlegg for alle de nye boligene (K/R 2). Eksisterende bolig og bilverkstedet beholder sine separate renovasjonsløsninger.

Vann og avløpsanlegg

Spørsmål om påkopling til kommunalt avløpsnett har vært drøftet og framlagt i brev for Gjerstad kommune. Saken ble lagt fram for formannskapet 09.11.10. I møte med kommunen 09.12.10 ble det opplyst at feltet skal prosjekteres for bruk av privat renseløsning. Renseanlegget er biologisk men benytter kjemisk felling av fosfor. Renset avløpsvann føres til etterpolering i et opparbeidet areal nord for fylkesvegen. Siget fra området fører mot en bekk som har sitt utløp ved Sandåkerhølen.

Sandåkerhølen er regulert til badeplass. Det skal derfor anlegges anordning for prøvetaking av rensed avløpsvann i rensanlegget og i forbindelse med etterpoleringen. Det bør tas prøver av vannet i bekken et stykke ovenfor Sandåkerhølen i forbindelse med prosjekteringen av renseløsningen for boligfeltet.

Dette for å kunne dokumentere bekkens vannkvalitet før anleggelse av renseanlegget.

Boligfeltet tilknyttes den kommunale vannforsyningen. Det skal anlegges en trykkforsterker.

Slokkevann baseres på vann fra den kommunale vannforsyningen, samt brannvesenets brannslukningsutstyr.

Samfunnssikkerhet og mulig forurensningsfare

Risiko- og sårbarhetsanalyse for uønskede hendelse ligger vedlagt. Evt. forurensningskilde fra boligfeltet kan være avløpsvann fra renseanlegget. Her er det planlagt et sikkerhetsopplegg med prøvetakinger oppstrøms Sandåkerhølen.

Det foreligger ingen kjente farer som vil utgjøre en trussel for ny bebyggelse. Dagens næringsvirksomhet, Mostad bilverksted, vil kunne fortsette sin aktivitet. Det foreligger en kartlegging av støy fra bilverkstedet som viser at dagens virksomhet i liten grad utfører støyende handlinger (vedlagt). Det avsettes en mindre buffersone omkring bilverkstedet.

Det er foretatt en grunnundersøkelse som viser at løsmassene består av humusholdig sand 1,3 – 1.8 meter ned til fastbunn/fjell i 4 borepunkter. Det er gitt anbefalinger mht skråningsvinkler/murer for å sikre stabile skråninger både under anleggsperioden og for varig terrengbearbeiding. Grunnundersøkelsen er vedlagt.