

Detaljregulering for Lindeberga, Kveim – Gjerstad kommune

Forslag til planprogram

Gjerstad kommune har vedtatt at det skal tilrettelegges for bygging av boliger på Lindeberga på Kveim. Det vises til handlingsprogrammet i kommuneplanen hvor erverv og planleggingskostnader ligger inne for 2010.

Formålet med planen

Formålet med planen er å kunne bygge 25 – 30 boliger innenfor planområdet. Slik kommunen ser det er det få andre problemstillinger enn boligbyggingen, inkludert interne veier og annen infrastruktur, lekeplass mm som det er behov for å løse i forbindelse med boligbyggingen. Avgrensningen av planen ses i lys av dette. Boligene er tenkt hovedsaklig som eneboliger, men det er også ønskelig med noen flermannsboliger. Det inngår 3 eksisterende boliger i planområdet.

Forholdet til kommuneplanen

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Kommunen har lenge arbeidet med å finne egnede arealer til nye boliger i bygda. Arealer som i nåværende kommuneplan er avsatt til boligformål, har vist seg seinere å være vanskelig å få tilgang til. Kommunen har nå fått kjøpe vel 30 daa på Lindeberga, Kveim. I dialog med tilgrensende grunneier i området er det ønske om å igangsette reguleringsarbeid med formål å tilrettelegge for nye boliger.

I øvre del av bygda har det vært etterspørsel etter boligtomter, og det er et klart politisk ønske om å kunne legge til rette og tilby attraktive, nye boligtomter i denne delen av kommunen.

Vurdering av konsekvensutredningsbehov

Etter den nye plan- og bygningsloven skal detaljreguleringsplan som ikke er i samsvar med overordnet plan vurderes etter forskrift om konsekvensutredninger, jf forskriftens § 3d. Det er kun planer som har vesentlig virkning for miljø og samfunn som krever konsekvensutredninger, jf PBL § 12-3, tredje ledd. Tiltakene skal vurderes opp mot kriterier i forskriftens § 4. Her konkretiseres hva som ligger i begrepet "vesentlige virkninger for miljø og samfunn".

Utbyggingstiltaket i Lindeberga er vurdert slik at ingen av kriteriene i § 4 (a-k) vil utløse krav om konsekvensutredning. Området vurderes til ikke å være av spesielt sårbar karakter, og det er ikke avdekket åpenbare konflikter med viktige miljø- eller samfunnsinteresser. Kjent informasjon og befaringer er lagt til grunn for de foreløpige vurderingene. Evt. behov for konsekvensutredninger tas stilling til etter at planprogrammet har vært på høring.

Planprosessen

Planprosessen følger normal prosedyre for reguleringsplaner beskrevet i plan- og bygningsloven (PBL) kapittel 12.

Det meldes nå oppstart av planarbeid vedlagt forslag til planprogram i hht PBL § 12-8. Frist for å komme med merknader er 6 uker, og settes til 15. november 2010.

Etter at planprogrammet har vært på høring, skal det gjennomgås mht innkomne merknader, og formelt vedtas av kommunens planutvalg.

Medvirkning

Berørte parter, naboer, offentlige instanser og andre i hht vedlagte liste varsles direkte. I tillegg annonseres planarbeidet i Aust Agder Blad og legges ut på kommunens hjemmeside, www.gjerstad.kommune.no.

Planarbeidet utføres av landskapsarkitekt Ingunn Hellerdal på vegne av Gjerstad kommune.

Innspill til planarbeidet sendes skriftlig til Ingunn Hellerdal Landskapsarkitekt MNLA, Åsenveien 14, 4841 Arendal, eller i e-post: ingunn.hellerdal@online.no med kopi til Gjerstad kommune, 4890 Gjerstad. Kontaktperson i Gjerstad kommune er Tonje Berger Ausland, tonje.berger.ausland@gjerstad.kommune.no

Gjerstad kommune ønsker god dialog med regionale myndigheter og andre involverte parter. Dersom det er ønskelig stiller kommunen/planlegger seg til disposisjon for en redegjørelse i Planforum (uformelt samarbeidsforum for planlegging, som fylkeskommunen koordinerer), eller andre aktuelle fora.

Vurdering av alternativer

Det er innledningsvis omtalt at kommunen har forsøkt å erverve arealer i øvre del av Gjerstad avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen, men dette har ikke ført fram. I og med at kommunen nå er i en posisjon der man har ervervet to eiendommer på hhv 7,9 daa og 24,4 daa, og er i dialog med tilgrensende grunneiere om ytterligere ca 9 daa stort utbyggingsområde, syntes dette å være et gunstig utgangspunkt. Det er lagt vekt på at arealet har kvaliteter for å kunne gi attraktive boligtomter.

Planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen skal inneholde beskrivelse av selve tiltaket og mulige virkninger for samfunn og miljø.

1. Natur, landbruk og friluftsliv.

- 1.1. Naturkvaliteter og biologisk mangfold. Det er gjort søk på kjente databaser (Artsdatabanken, Naturbasen, Miljøregistrering i skog). Under søk på Naturbasen kom det fram et treff som dekket større områder under kategorien "artskart", uten at det lyktes å få fram ytterligere informasjon om hva dette innebærer. Området har i dag blandet skog, mest furuskog på de høyereliggende partiene, med noe gran og en del lauvskog der jordsmonnet er bedre. Det ble gjort funn av naturlig voksende lind på to steder, men begge steder kun som småkratt. Dette indikerer at området kan ha et rikere artsmangfold i disse begrensede områdene. Hovedinntrykket ved befarings er at det tilsynelatende er mest trivielle arter, slik som osp, bjørk, furu. Noe småvokst eik og hassel finnes. Marksjiktet består hovedsakelig av blåbær- og tyttebærlyng, delvis også røsslyng. Det er ikke planlagt videre biologiske undersøkelser, men det skal legges vekt på å bevare naturterrenget intakt i bratte skråninger, primært der lind finnes naturlig. Det er ønskelig med tilbakemelding vedr. treffet i Naturbasen.
- 1.2. Landbruk. I sørøstre del av planområdet er det noe dyrka/dyrkbar jord som inngår i planområdet. Det dreier seg om 3-4 daa jordbruksareal som i dag blir brukt til grasproduksjon. I utgangspunktet ønskes arealet omdisponert til utbyggingsformål, men landbruksinteressene lokalt skal vurderes konkret. Det er ønskelig å få tilbakemelding fra regionalt nivå på viktigheten av disse arealene. I deler av skogen har det vært fortatt plukkhogst, hvor de største trærne er tatt ut. Terrenget er flere steder svært bratt og uframkommelig for hogstmaskiner.
- 1.3. Friluftsliv. Det er ikke kjent at planområdet brukes til friluftsliv, da det er lite og ligger mellom to veier. Mot sørøst er det en traktorvei som brukes som innfallsport til et større turområde i retning Rossåsen. Denne forbindelsen til en sammenhengende, merka turløype over Rossåsen mot Vik vil bli opprettholdt. Beboernes mulighet for tilknytning til nærturområder skal beskrives i planen.

2. Landskap og estetikk

- 2.1 Landskap. Planområdet ligger på et høydedrag opp mot Apelandsheia. Høyeste punkt innenfor planområdet er på kote 121. Bebyggelsen vil få en flott utsikt over Gjerstadvannet mot sør og vest, og gode solforhold. Det tas sikte på å unngå bebyggelse på den høyeste toppen, og legge boligene på flater og opp i skråningene mot de høyere partiene. I et større landskapsrom vil bebyggelsen oppleves å ligge med skogkledte, høyere heier i bakkant, særlig Apelandsheia, som er på 213 meter over havet. Landskapsvirkningen, særlig fjernvirkning fra viktige standpunkter, slik som Gjerstad sentrum, Gjerstad stasjon/Fv 71, Gjerstadvannet skal omtales/ dokumenteres i planbeskrivelsen.
- 2.2 Byggeskikk. Det finnes i dag 3 nyere boliger som ligger innenfor planområdet. Disse er bygd på 1980-tallet. På Kveim er det eldre bebyggelse, men gården(e) ligger ikke direkte visuelt nær, og det er både skog og jorder i mellom.

3. Kulturminner

- 3.1 Riksantikvarens database "Askeladden" er sjekket, og det ble ikke gjort noen funn innenfor planområdet. Det er ingen kjente, nyere kulturminner innenfor planområdet, og det ble heller ikke observert steingjerder, ruiner eller lignende i terrenget. Tilbakemelding på utredningsbehov for kulturminner er ønskelig.

4. Bebyggelsen

- 4.1 Planbeskrivelsen skal beskrive bebyggelsen og hva planen hjemler mht utnyttingsgrad, høyder og boligtyper.
- 4.2 Kvaliteter ved ny bebyggelse – eksposisjon/solforhold og lignende skal omtales.
- 4.3 Beskrive hvordan universell utforming vil bli ivaretatt.

5. Veg og tekniske anlegg

- 5.1 Hovedatkomst fra Fv 71 er via Fv 73 eller Fv 80. Fra Korsen i Gjerstad sentrum er det litt i underkant av 2 km. Fylkesvei 73 går fra Korsen (Krossen) til Ausland via Prestfoss bru. Fra Ausland går Fv 80 videre til Kongsnes. Denne veien gir hovedatkomst til mange boliger (feltet Klokkegården), idrettsanlegg, gårder, snekkerverksted med mer, og har derfor ikke ubetydelig trafikkmengde. Trafikken inkluderer i tillegg til personbiler, kjøring med skolebuss, melkebil, lastebiltransport til gårdsbruk etc. Veien har til dels svært dårlig standard. Først og fremst er det 2 trange og lave passeringer under jernbanen. Generelt har veien smal bredde, grusdekke, og i Tonjesbråt en lang og vanskelig stigning (ca 1: 8). Ny bebyggelse vil ytterligere forsterke behovet for utbedringer av denne veien.
- 5.2 Atkomst til feltet. Fra Fv 73 går atkomstveien til Lindeberga ca 300 m i nordlig retning. Dette er også atkomstveien til eksisterende bebyggelse, som er 3 boliger og et snekkerverksted. Bakken opp fra fylkesveien er bratt med stigning 1:8 på en kort strekning. Denne veien er også smal. Veien er ikke offentlig ervervet, men det er inngått avtale med grunneierne om bruksrett, utbedringer og vedlikehold. Som del av den planlagte boligbyggingen på Lindeberga vil veien bli forbedret. Dette skjer med hjemmel i foreliggende avtale, og kommunen ser ikke at det er behov for at veien inngår i reguleringsplanen. Interne boligveier i feltet vil bli opparbeidet i hht kommunalteknisk standard. Veiene vil bli regulert som felles privat vei, da vedlikeholdet skal overtas av framtidige beboere.
- 5.3 Parkering for boligene vil være i hht kommunale normer.
- 5.4 Vann og avløp skal skje via ny ledningstrasé fra sørvest. Påkopling til kommunalt anlegg vil være ved Gjerstad renseanlegg (Klokkegården). Planbeskrivelsen skal vise nye ledningsanlegg for vann og avløp. Avløpet fra eksisterende bolig må avklares gjennom planen.
- 5.5 Brann. Framkommelighet for brannbiler skal tas hensyn til og omtales i planbeskrivelsen.

- 5.6 Renovasjon. Arealer skal vises i planen og avfallsløsninger i feltet skal omtales. Det ønskes tilbakemelding på evt. foretrukne avfallsløsninger.
- 5.7 Strømframføring. Det går i dag en lavspentlinje gjennom planområdet. Denne må legges om som følge av utbyggingen. Det ønskes tilbakemelding på behovet for strømforsterkning til feltet, og reguleringsmessige konsekvenser.

6. Samfunnssikkerhet

- 6.1 Det skal gjennomføres risiko og sårbarhetsanalyse mht hvilke ytre faktorer som kan påvirke planlagte boliger på en negativ måte, evt. om de planlagte boligene vil kunne virke negativt på eksisterende forhold. Det er ingen kjente risikofaktorer, slik som forurensning, støy, radonfare, flom, skred eller andre utfordringer mht naturforhold. Det er derfor i utgangspunktet ikke planlagt mer dyptgående undersøkelser innenfor disse temaene, men det er ønskelig med mer informasjon dersom slik finnes.

7. Barn og unge

- 7.1 Det skal gjøres rede for hvordan planen vil ivareta barn og unges interesser. Det skal vises på planen arealer som spesielt tilrettelegges for barns lek.
- 7.2 Trafikksikker skolevei skal omtales.