



Dato: 18.01.2011
Arkivref: 2010/1579-13 / L12

Tonje Berger Ausland
37 11 97 74
tonje.berger.ausland@gjerstad.kommune.no

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalg	01.03.11

Godkjenning av planprogram for reguleringsplan Lindeberga

Rådmannens innstilling:

I henhold til §12-9 i plan- og bygningsloven (PBL) godkjennes planprogram for detaljregulering av boligfelt på Lindeberga gnr. 37 bnr. 34, 35, på Kveim.

Saksdokumenter - vedlegg:

- Kart med planavgrensning + Ortofoto med planavgrensning
- Forslag til planprogram
- Utt. Fra FM, FK og Vegvesenet

Saksopplysninger:

Gjerstad kommune har jobbet i flere år for å finne et egnet område for konsentrert boligutbygging i øvre del av Gjerstad, i tilknytning til lokalsenteret Kirkebygda. Da kommunen fikk tilbud av grunneier om å kjøpe området Lindeberga på Kveim, ble det fattet et politisk vedtak om kjøp, med full oppslutning.

Hensikten med planarbeidet er tilrettelegging for bygging av 25-30 nye boliger – konsentrert boligutbygging. Det legges opp til en kombinasjon av enebolig- og flerboligløsninger, samt innregulering av tre eksisterende boliger. Området som tas opp til regulering er ca 50 daa, og kommunen er største grunneier og tiltakshaver for planarbeidet. Håndtering av offentlig vann og avløp vil bli avklart gjennom pågående reguleringsplanarbeid. Eksisterende avkjøring opprettholdes med nødvendige utbedringer av denne. Det jobbes med å få til en sikker skolevei til området.

Området er i kommuneplanen for Gjerstad avsatt til landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Området er uregulert i dag. Gjennom kommuneplanens handlingsprogram ble det vedtatt at det skulle igangsettes planlegging av Lindeberga i 2010.

En detaljreguleringsplan som ikke er i samsvar med kommuneplanen, og hvor planen har vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal vurderes opp mot forskrift om konsekvensutredninger. Det ble derfor utarbeidet et planprogram med en foreløpig vurdering av hvilke temaer som skal vies størst oppmerksomhet og omtale i planbeskrivelsen. Det ble foreløpig konkludert med at planen ikke ville utløse krav om konsekvensutredning.

Økonomiske konsekvenser:

Noe kostnader til planlegging er ugittført i 2010. Det resterende vil komme i 2011. Det er i 2011 satt av kr 100 000,- til dette arbeidet i handlingsprogrammet.

Adkomst (skolevei) til boligområdet med tanke på gang- og sykkelsti, er uavklart. Dette må vurderes og planlegges i samråd med fylkeskommunen som vegeier og Vegvesenet som vegmyndighet. Kostnadene rundt dette er ikke avklart.

Personalmessige konsekvenser:

Ingen

Miljømessige konsekvenser:

Dette er vurdert i planprogrammet (se vedlegg) og vil bli ivaretatt i reguleringsplanen.

Vurdering i forhold til universell utforming:

Dette vil bli ivaretatt i reguleringsplanen. Området tilrettelegges etter teknisk forskrift for boligområder.

Konsekvenser for barn unge:

Deler av fylkesvei 73, som er adkomstveien til Lindeberga, har lav teknisk standard (Tonjesbråt). Denne veien er lokalpolitisk vurdert som farlig skolevei. Utbedring av dette strekket – bakken opp mot Tonjesbråt – vil vurderes i samråd med Vegvesent og fylkeskommunen i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Det jobbes også med å finne alternativ gangvei.

Ellers har området et svært fint nærområde for friluftsliv. Områder for lek settes av i reguleringsplanen.

Konsekvenser i forhold til kommuneplan:

Området er ikke med i eksisterende kommuneplan, men er tatt med som nytt boligområde i forslag til kommuneplan 2011-2023.

Likestillingsmessige konsekvenser:

Ingen aktuell problemstilling.

Beredskapsmessige konsekvenser:

Dette er vurdert og avklart i planprogrammet (vedlagt). Forøvrig ingen konflikter.

Varsel om oppstart og planprogram ble sendt ut 30.09.10. Private eiere innenfor og tilgrensende til planområdet, samt offentlige instanser, råd og organisasjoner ble varslet direkte. I tillegg ble planarbeidet annonsert i Aust Agder Blad (5.10.10) og utlagt på kommunens hjemmeside. Etter høringen kom det inn 6 innspill fra offentlige instanser, og 1 muntlig henvendelse fra private.

Utdrag av innkomne merknader til varsel om oppstart:

- **Fylkesmannen i Aust-Agder** (vedlagt):
Innledningsvis pekes det på forholdet til kommuneplanen, og at det finnes områder i kommuneplanen som er avsatt til framtidig boligformål. Dersom nåværende områder som er avsatt til boligformål ikke lar seg realisere, forventes det at disse tas ut av kommuneplanen ved rullering av kommuneplanen. Primært tilrår Fylkesmannen at reguleringsplanarbeidet ses i sammenheng med kommuneplanprosessen. Boligområdet må inngå i den nye kommuneplanen.

Fylkesmannen støtter kommunens vurdering om at planarbeidet ikke vil utløse konsekvensutredning ut over det som planprogrammet beskriver at vil bli tatt hensyn til i planen og omtalt i planbeskrivelsen. Det gjøres imidlertid spesielt oppmerksom på barn og unges interesser, jf Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Det varsles innsigelse til planen dersom det videre planarbeidet ikke ivaretar disse hensynene.

Miljøvernabdelingen finner det svært positivt at kommunen legger vekt på landskapstilpasning, og ber om at landskapsmessige hensyn innarbeides i både plankart og bestemmelser. Det pekes på å unngå store terrenginngrep med skjæringer og fyllinger, og uheldig silhuettvirkning ved plassering av de nye boligene. Det gis tilbakemelding på at området i dag er beiteområde for elg og rådyr, men ellers ingen spesielle artsfunn.

Landbruksavdelingen konstaterer at planområdet ligger i ytterkant av jordbruksområdene på Kveim, og at om lag 4 daa dyrka mark inngår. Denne jorda har en mindre gunstig arrondering og er klassifisert som B-jord. Den inngår heller ikke i de foreslåtte hensynssonene for landbruk som er under utarbeiding i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Det pekes på at det bør avsettes en buffersone mellom framtidige boliger og jordbruksområdene for å unngå støv, støy, lukt, tråkk og annet som kan forårsake framtidige konflikter.

Beredskapsavdelingen minner om at det skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse, og dersom denne ikke er tilfredsstillende, kan Fylkesmannen fremme innsigelse til planforslaget.

- **Statens Vegvesen, region Sør** (vedlagt):

Vegvesenet gir uttrykk for at de er meget skeptiske til at kommunen ikke benytter boligarealer som er avsatt i eksisterende kommuneplan, men velger å regulere et område som er avsatt til LNF.

Påpeker at FV 73 har partier med bratt kurvatur, stigning og dårlige siktforhold, noe som særlig vinterstid skaper vanskelige situasjoner. Med bakgrunn i dette vil Vegvesenet fraråde at det etableres boligfelt ved Lindeberga før det er foretatt utbedringer på FV 73, eller at det er opparbeidet tiltak for å sikre myke trafikkkanter på helårsbasis. De viser til at kommunen selv definerer veien som trafikkfarlig i dag, og at dette er forhold som tilsier at det må stilles rekkefølgekrav i planen til at evt. gang-/sykkelvei eller andre trafikksikkerhetstiltak må være på plass før ny bebyggelse etableres. Dersom dette ikke ivaretas, vurderer Vegvesenet å reise innsigelse til planen.

Vegvesenet minner om at de i innspillet til kommuneplanen la vekt på at samordnet areal- og transportplanlegging skal legges til grunn for kommunens framtidige utbyggingsstrategi. Det innebærer at det skal være mulig å ta bussen, gå eller sykle til ulike reisemål, og det skal tilrettelegges for gående og syklende til skolen.

- **Aust-Agder Fylkeskommune** (vedlagt):

Fylkeskommunen støtter kommunens vurdering om at planen ikke vil utløse krav om konsekvensutredning. Det forutsettes at området tas med i det pågående arbeidet med rullering av kommuneplanen.

Planforslaget må gjøre rede for hvordan det skal tilrettelegges for sikker skolevei for barn og unge, og det må settes av gode arealer til lek innenfor planområdet.

Kulturminnevernseksjonen peker på at området må undersøkes for automatisk fredete kulturminner.

- **Jernbaneverket:**

Det konstateres at boligfeltet vil komme ca 500 meter fra jernbanelinja, og det antas derved at støy fra jernbanen ikke vil bli noe problem, og av den grunn ikke trenger nærmere utredning.

Jernbanelinjen peker på at nye boliger vil medføre økt trafikk, og særlig pekes det på økt behov for god og sikker framkommelighet for utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler med mer. Det anbefales derfor at det gjennom planarbeidet vurderes alternative adkomstveier og/eller utbedringstiltak på eksisterende jernbaneunderganger.

- **Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA):**

Det påpekes at veier som skal betjenes av RTA må minimum være utformet og ha snuplass iht. landbruksveier klasse 5. Det må avsettes arealer med plass til avfallsbeholdere i feltet. RTA vil gjerne være med i det videre planarbeidet.

- **Agder Energi Nett AS:**

Høyspentledning til feltet må føres fra eksisterende transformator, som ligger inntil Kveimsveien, fram til ny trafo som må etableres innenfor feltet. Det må avsettes tomt (ca 15 x 15 m) til ny trafo, og denne må plasseres inntil vei. Dersom ny bebyggelse vil komme i konflikt med eksisterende lavspentledninger i området, må utbyggingen bekoste omlegging av linjenettet. Det gjøres oppmerksom på at anleggskostnader på mer enn kr 10.000 per tilknyttet bolig, må dekkes av utbyggingen.

- **Private:**

Kommunen har mottatt én muntlig henvendelse fra berørt nabo (Tore Kveim). Spørsmålet gjaldt framføring av vann og avløpsledninger. Fra kommunens side ble det opplyst at traséforslag ville bli drøftet direkte med de som blir berørt før det inntegnes på planforslaget.

Rådmannens vurdering/merknader:

Kommentarer til høringsuttalelsene:

Fylkesmannen - Planområdet vil inngå i den nye kommuneplanen, og uaktuelle boligområder vil bli tatt ut. Hensynet til trafikksikker skolevei vil bli vektlagt i det videre planarbeidet, jf rådmannens kommentar til Vegvesenets innspill. I forbindelse med ROS-analysen tas det sikte på å gjennomføres nye radonmålinger i 2 – 3 eksisterende boliger.

Vegvesent - Kommunen må arbeide for at Tonjesbrått på en strekning av 200 – 300 meter utbedres. Alternativt at det ses på en løsning med opparbeidelse av gang-sykkelvei/fortau fra Møllebrua til krysset opp til Lindeberga. Trafikksikkerhetstiltak på veien må skje i dialog med Statens vegvesen og Fylkeskommunen, som er eier av veien. Det bør stilles rekkefølgekrav til planen, evt. at det kan etableres et mindre antall boliger før rekkefølgebestemmelsene slår inn. På den måten kan det "kjøpes" tid til finansieringen er på plass, og utbedring av veien kan til en viss grad foregå parallelt med opparbeidelse av feltet.

Fylkeskommunen - Vedr. forholdet til kommuneplanen, se kommentar til fylkesmannens innspill. Vedr. trafikksikkerhetstiltak, se kommentar til Vegvesenet. Vedr. arkeologiske forundersøkelser må disse avventes til våren. Dette er avtalt med kulturminneavdelingen.

Jernbanelinjen - Kommunen bør ta tak i utfordringen med å utbedre jernbaneundergangene der det er mulig. Det hadde vært gunstigst å utbedre undergangen ved Klokkargården/Krossen, men fra en tidligere undersøkelse er det vist til tekniske vanskeligheter og store kostnader med å få denne oppgradert med tilfredsstillende bredde, kurvatur og stigning. Det er et "enkler" tiltak å få utbedret undergangen ved Aplan, men også dette koster betydelige beløp. Det vil være rimelig at trafikksikkerhetstiltak vurderes som en "pakkeløsning", der flere parter bidrar, inkludert Jernbanelinjen. Kommunen må være pådriver og koordinator for arbeidet.

RTA - Veiene vil få høyere standard enn minimumskravet fra RTA. Det tenkes at avfallsdunkene samles i flere fellesanlegg med overbygg, og areal til dette formål avsettes i reguleringsplanen.

Agder Energi - Planlegging av ny trafo og evt. omlegging av eksisterende ledningsnett vil skje i samarbeid med Agder Energi. Legging av ny høyspentledning må ses i sammenheng med trasé til nye vann- og avløpsledninger.

Andre vurderinger/merknader:

Ved utsending av planprogram og varsel om oppstart av planarbeidet ble det påpekt at det er en del utfordringer å ta tak i ved planleggingen av Lindeberga som framtidig boligområde.

Først og fremst gjelder det utbedring av veien ved Tonjesbråt og trafikksikker skolevei, og utbedring av jernbaneundergang(ene). Dette er kostnadskrevende tiltak, og kommunen ser det som helt nødvendig at veispørsmålet tas tak i som en "pakkeløsning", hvor flere aktører bidrar, særlig vil en peke på at det forventes at Fylkeskommunen som eier av fv 73 vil bidra, men det forventes også støtte fra Jernbaneverket og Vegvesenet. Kommunen må imidlertid selv "dra lasset" og være pådriver for arbeidet. Selv om etablering av boliger på Lindeberga vil være en utløsende faktor, vil tiltakene komme mange andre beboere i området til del. Det er knyttet varsel om innsigelse fra Vegvesenet og Fylkesmannen dersom ikke spørsmålet om trafikksikker skolevei anses løst gjennom planarbeidet.

Rådmannen konstaterer at Fylkesmannens Miljøvernabdeling og planavdelingen i Aust-Agder fylkeskommune støtter kommunens vurdering om at tiltaket ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.

Rådmannen ser ellers ikke på tilbakemeldingene til å være av en slik karakter at videre planarbeid vanskeliggjøres. Planleggingen innebærer imidlertid utfordringer mht landskaps- og terrengtilpasning og framføring av infrastruktur.

Melding om vedtak sendes til:

Offentlige/private instanser

Fylkesmannen i Aust-Agder, Serviceboks 788, 4809 Arendal
Aust-Agder fylkeskommune, Serviceboks 788, Stoa 4809 Arendal
Statens Vegvesen, Region sør, Serviceboks 723, 4808 Arendal
Telenor, senter for nettutbygging, Postboks 7150, 5020 Bergen
Agder Energi, Serviceboks 603, 4606 Kristiansand
Risør og Tvedestrand Avfallsselskap, Hestemyr, 4950 Risør
Trygg Trafikk, Serviceboks 723, 4808 Arendal
Jernbaneverket, Postboks 4350, 2308 Hamar

Privatpersoner/tilstøtende grunneiere

Anne Bjørg Ausland, 4980 Gjerstad
Tore Kveim, 4980 Gjerstad
Anders Lunden, 4980 Gjerstad
Alf Tore Haugen, Skaveløkka 47, 4818 Færvik
Arne Smestad, 4980 Gjerstad
Sveinung Vatnedalen og Anne K. Sola Vatnedalen, 4980 Gjerstad
Hans Lunden, 4980 Gjerstad
Solveig Kveim, 4980 Gjerstad
Gjerstad Trevare AS, 4980 Gjerstad
Lars Einar Lunden, 4980 Gjerstad
Line Simonsen, Mesanen 6C, 4950 Risør

Interne mottakere

Kai Høgbråt for Eldrerådet og Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne
Tormod Akeren – kommunelege
Bente Glundberg som kommunens representant for barn og unge