



# **Detaljregulering for Lindberga, Kveim Gjerstad kommune.**

## **Planbeskrivelse**

**Dato 06.08.2013**

## Innledning

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger. Gjerstad kommune er tiltakshaver. 30.09.10 ble det varslet oppstart av planarbeid m/planprogram. I sak 11/7 ble planprogrammet godkjent av planutvalget i Gjerstad kommune.

Ansvarlig for utarbeidelse av plandokumentene er landskapsarkitekt Ingunn Hellerdal MNLA. Karttegning er utført av URPLAN v/arealplanlegger Kristian de Lange.

### Innhold:

Bakgrunnen og planpremisser .....	3
Planprosessen.....	3
Planbeskrivelse .....	6
Plankart og illustrasjonsplan.....	11
Planbestemmelser .....	12

### Vedlegg:

Melding om oppstartet planarbeid .....	17
Planprogram .....	19
Innspill til planarbeidet .....	23
Rapport fra kulturhistorisk registrering .....	32
ROS-analyse .....	43

## Bakgrunnen og premisser for planarbeidet

Gjerstad kommune har i flere år jobbet for å finne et egnet område for bygging av boliger i øvre del av bygda, nær kommunesenteret. Da kommunen fikk kjøpe ca 33 daa på Lindeberga ved Kveim, fikk dette full politisk oppslutning.

Det ble meldt oppstart av planarbeid 30.09.10. I forslag til detaljplan inngår i tillegg til kommunens areal, 3 eksisterende eiendommer, samt noe nytt utbyggingsareal tilhørende gnr/bnr 37/4, Anders Lunden, som i planforslaget utgjør 2 eneboligtomter.

Ingunn Hellerdal, landskapsarkitekt MNLA ble engasjert til å utføre planleggingsoppdraget. Dette er gjort i nært samarbeid med aktuelle fagpersoner i kommunen. Etter 1.gangs behandling har kommunen selv gjort arbeidet med å tilrettelegge planen i tråd med høringsuttalelser, div. opprettingsarbeid og finjustering av plankart mm.

Området er i dag uregulert. Da det ble meldt oppstart av planarbeid var området avsatt til landbruk, natur og friluftsområde i kommuneplanen. I og med at formålet da ville være i strid med overordnet plan, ble det krevd at tiltaket skulle vurderes i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Samtidig med oppstart av planarbeidet ble det derfor utarbeidet planprogram.

Ny kommuneplan ble vedtatt av kommunestyret i Gjerstad 18.08.11 og det aktuelle området er nå avsatt til boligformål.

Kommunens digitale kart med 1-meters koter er lagt til grunn for planarbeidet. I tillegg er det utført nye innmålinger av enkelte eksisterende forhold som har hatt betydning for planutformingen.

## Planprosessen

Melding om oppstartet planarbeid og forslag til planprogram ble sendt ut til offentlige instanser, organisasjoner og berørte naboer i brev av 30.09.10 (se vedlegg), samt annonsert i Aust Agder Blad. I tillegg har meldingen og forslag til planprogram ligget ute på kommunens nettsider.

Det kom tilbakemeldinger fra 6 offentlige instanser og 1 muntlig fra private. Merknadene kan oppsummeres slik:

### **Sammendrag av innkomne merknader til varsel om oppstart og planprogram:**

#### **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.

Miljøvernavdelingen 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 trafikkanter 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 trafiksikkerhets-tiltak 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** (vedlagt): 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.

Jernbaneverket 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)** (vedlagt):

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** (vedlagt):

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.

**Behandling av planprogrammet**

Etter at meldingen og forslag til planprogram hadde ligget ute til høring iht. PBL § 12-9, ble det tatt opp til politisk behandling i Planutvalget i Gjerstad kommune i møte 01.03.11 (sak 11/7). I saksutredningen ble det pekt på at tilbakemeldingene ikke var av en slik karakter at videre planarbeid vanskelig gjøres. Planarbeidet innebærer imidlertid utfordringer mht landskapstilpassning og framføring av infrastruktur. Både Veivesenet og Fylkesmannen varslet innsigelse dersom ikke spørsmålet om trafikksikker skolevei anses løst gjennom planarbeidet.

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

Det vedtatte planprogrammet skal legges til grunn for utforming av planbeskrivelse og planforslag (planprogrammet vedlegges).

Det ble fattet enstemmig vedtak om at det fremlagte planprogrammet godkjennes.

## Planbeskrivelsen

### Natur, landbruk og friluftsliv

*Naturkvaliteter og biologisk mangfold.*, Området har i dag blandet skog, mest furuskog, men noe gran (som hovedsakelig er hogd nå), samt noe edellauvskog dominert av eik, med et par steder innslag av lind.

Det er ikke registrert kjente artsforekomster (biologisk mangfold) i søk på aktuelle databanker.

Naturlige forekomster av lind (*Tilia cordata*) er innmålt 3 steder, og områdene avsatt til naturvern i reguleringsplanen. En av forekomstene ligger i plangrensa mot vest. Når selve området der boligene skal ligge heter *Lindberga*, må de opprinnelige lindetrærne beveres!

*Landbruk.* I sørøstre del av planområdet er det ca 4 daa dyrka/dyrkbar jord som i dag brukes til beite/gras. Dette er foreslått omdisponert til utbyggingsformål. I uttalelsen fra Fylkesmannens landbruksavdeling er det pekt på at denne jorda har 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 kommunepanarbeidet. Det er avsatt en viss buffersone mellom nye boliger og jordbruksområdet i sør.

I avtalen om bruk av privat vei fra fv. 73 til Lindberga, står det at ved utarbeidelse av plan for ny bebyggelse skal lages en snuplass for tømmerbil i østre del av planområdet, i tilknytning til traktorveien som fører videre i sørøstlig retning.

*Friluftstinteresser.* Området brukes ikke i dag til kjente friluftaktiviteter, men en traktorvei gjennom sørøstre deler av området fører ut til et større skogsområde mot Rossåsen/Vik. Turløypeforbindelsen vil bli opprettholdt ved at det lages god forbindelse fra snuplassen til traktorveien.

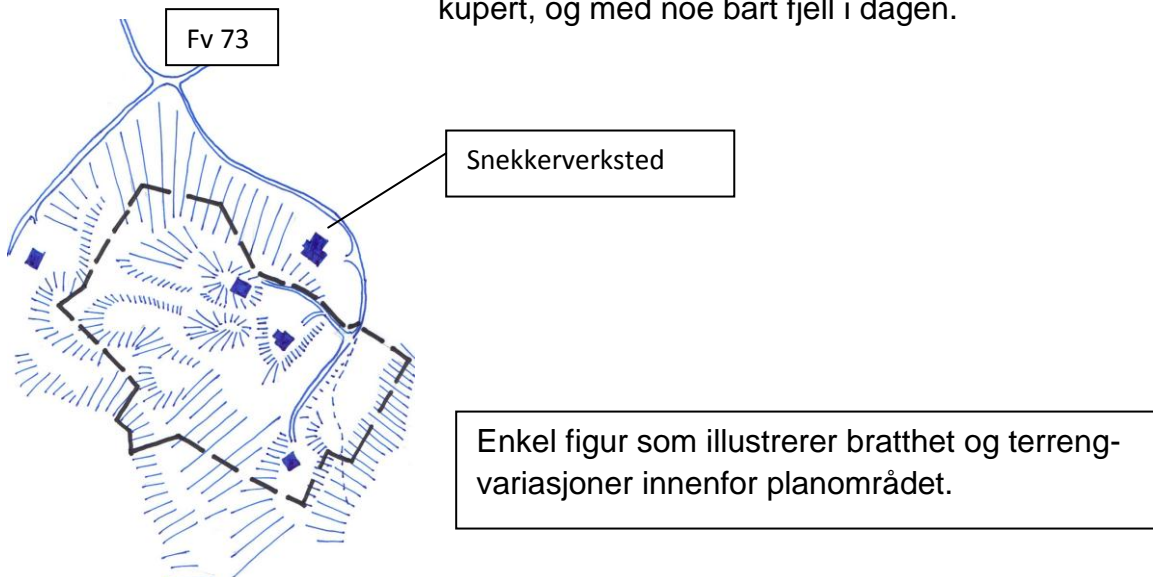
*Grønnstruktur.* Innenfor planområdet legges det til rette for at de høyeste toppene skal opprettholdes som fine utsiktspunkter og naturterrenget skal beholdes. For øvrig vil det bli laget lekeplass(er), ballplass og fellesareal som samlingssted for hele feltet.

Det er også foreslått lagt inn snarveier/stier mellom boligfeltene og i tilknytning til andre veier.

## Landskap og estetikk

### *Eksisterende forhold*

Planområdet ligger relativt høyt, fra ca kote + 80 til + 120. Terrenget er til dels sterkt kupert, og med noe bart fjell i dagen.



*Byggeskikk.* På 1980-tallet ble det bygget 3 eneboliger i området, og i tillegg finnes et snekkerverksted (utenfor planområdet). Avstanden til eksisterende gårdsbebyggelse på Kveim er 100 – 200m.

### *Ny bebyggelse*

Ny bebyggelse vil bli liggende i skrånende terreng, fra ca kote + 97 til + 111. Av de eksisterende boligene, ligger den høyest liggende på kote 127, så ny bebyggelse vil bli liggende betydelig lavere enn dagens boliger.

I et større landskapsrom med innsyn fra for eksempel sentrale standpunkter som kommunehuset i Gjerstad sentrum og Gjerstad stasjon, ligger området med "ryggdekning" mot Apelandsheia, som har høyeste punkt på 213 m. Ny bebyggelse vil derfor forankres i et skogkledd landskap, og vil ikke danne silhuettvirkning.





Planområdet ligger mellom disse boligene.

Fjernvirkningen av ny bebyggelse i landskapet: Planområdet sett fra kommunehuset i Gjerstad.

Det har vært utfordrende å planlegge gode og hensiktsmessige plasseringer av boligene med tilhørende veiføring internt i feltet uten alt for store terrenginngrep. Planen viser at det vil bli bratt fjellskjæring og betydelige fyllinger i sørvestre del av planområdet. Høye terrengforskjeller er i hovedsak planlagt med grove natursteinsmurer.

### Ny bebyggelse

Planen legger til rette for at det kan bygges 13 nye eneboliger og 10 kjedete/sammenbygde boliger. Eneboligtomtene får BYA = 220m<sup>2</sup> (inkludert alle bygningskonstruksjoner og garasje/parkering). De kjedete/sammenbygde boligene får BYA 180m<sup>2</sup>, med unntak av 2 kjedete boliger i felt B9, som får tilsvarende utnyttelse som frittliggende eneboligtomter. Eksisterende boliger har store tomter og gis mulighet til en noe større utnyttelsesgrad (BYA = 280 m<sup>2</sup>). Tomtene til de nye boligene er relativt varierende i størrelse, fra litt under 400m<sup>2</sup> til over 1700 m<sup>2</sup>, avhengig av topografi og boligtype. Byggegrenser på plankartet er kun anvist mot vei – ellers gjelder PBL generelle bestemmelser om 4 m fra nabogrense. For kjedete/sammenbygde boliger gjelder byggegrensene mot andre naboer.

Boligtomtene har en betydelig variasjon – noen er flate tomter, hvor det kan bygges inntil 2 etasjer (plan) til boligene, andre tomter ligger i skrånende terreng hvor det vil være hensiktsmessig å bygge boliger med underetasje. Illustrasjonsplanen viser hvordan bebyggelsen da vil bli liggende i terrenget.

30 % av boligtomtene skal være universelt utformet. B3, B4, B16 og den sørlige delen av B10 ligger godt til rette for dette. Ellers vil det ved rett plassering av bolig i terrenget være mulig å gjøre enkeltleiligheter der det er lagt opp til flerboligtomter, universelt utformet, f.eks. B7 og B8.



Ny bebyggelse er planlagt med krav til enhetlig materialbruk (tre), og takform (saltak). I reguleringsbestemmelsene er angitt tillatt variasjon i fargebruk, og med krav til at sammenbygde boliger skal ha samme farge.

Pga stedvis bratt terreng hvor det vil være behov for høyere murer, er det stilt krav i rekkefølgebestemmelsene om at murene skal være opparbeidet før tomtene som blir berørt har fått i gangsettingstillatelse.

### **Kulturminner**

Det er ikke registret automatisk fredete kulturminner. Aust-Agder fylkeskommune, kulturvernseksjonen har foretatt forundersøkelser i planområdet, uten at det ble gjort funn. Rapporten vedlegges.

For øvrig er det ikke kjente kulturminner fra nyere tid i planområdet.

### **Barn og unge**

Det har vært jobbet mye for å finne gode og realistiske løsninger mht. utbedring av fv. 73 og framtidig trygg skolevei. I kommunens prioritering av handlingsprogrammet for Fylkesveier i planperioden 2012 – 2016 settes utbedring av fv. 73 ved jernbaneundergangen på Apeland og i bakkene i Tonjesbråt opp som 1. prioritet på utbedringstiltak. Samtidig settes de samme punktene som 2. prioritet på gang-/sykkelveitiltak. I planleggingsfasen og ved gjennomføringen må utbedring av Fylkesveien og g/s-vei, evt. fortau ses i sammenheng. Avstanden fra boligfeltet til Gjerstad skole er ca. 2 km. Det er i rekkefølgebestemmelsene § 7.5 angitt at det kan bygges 9 nye boliger før kravet om at fv. 73 på strekningen forbi Tonjesbråt skal være utbedret. Utbedringen av denne vegen er foreslått i 2013.

Det planlegges flere lekeplasser internt i feltet, i tillegg til naturterreng som ikke skal tilrettelegges. Lekeplassene skal inneholde litt ulikt utstyr, men vil til sammen gi et variert tilbud av tilrettelagte lekemuligheter. Ballplassen vil være ca 35 x 20 m. I tilknytning til ballplassen er det areal til felles samlingsplass med sitteplasser, grill, sandlek og annet lekeutstyr.

Det er foreslått regulert mulighet for en stiforbindelse fra privat vei via et naturlig daldrag i terrenget, og videre ut av planområdet i nordvest. Dette vil kunne være en snarvei til Kveimsveien. Stien mot nordvest vil føre over tilstøtende naboeiendom, og gjennomføringen av stiforbindelsen vil være avhengig av at det oppnås en avtale med naboen(e).

### **Veier og parkering.**

Utbedring av fylkesvei 73 fram til adkomstvei til feltet er beskrevet under kapittelet barn- og unge (trafikksikker skolevei). Nåværende veistrekning fra fv. 73, forbi snekkerverkstedet er planlagt utbedret samtidig med opparbeidelse av infrastruktur i feltet, jf. rekkefølgekravet i reguleringsbestemmelsene pkt 7.4.

Veiene i feltet er planlagt opparbeidet i henhold til kommunal standard, men reguleres som privat vei med felles, privat vedlikehold. Maksimal stigning vil være 1:10, opparbeidet kjørebredde 4 meter, og 2 m til snøopplag på hver side.

I reguleringsbestemmelsene er det satt krav til parkeringsdekning i forhold til boligernes størrelse. Boliger større enn 60m<sup>2</sup> skal ha 2 parkeringsplasser, hvorav 1 under tak. Det er også lagt opp til felles gjesteparkering som kommer i tillegg.

### **Vann og avløpsanlegg**

Kveim er i dag forsynt med kommunalt drikkevann, og det nye boligområdet tilknyttes eksisterende ledningsnett. Boligområdet blir liggende på en kotehøyde som vil kreve høyere trykk enn det som er i dag, og egen trykkøkingsstasjon må derfor bygges.

Boligområde er tenkt tilknyttet kommunalt avløpsanlegg. Dette innebærer at ny avløpsledning må legges ned til Klokkergården. Dette blir en gravitasjonsledning som tilknyttes eksisterende avløpsledning før avløpsrenseanlegget.

Plassering av trykkøkingsstasjon og ledningstrasé som ligger utenfor planområdet er avklart med aktuelle grunneiere som blir berørt.

### **Tele og strøm**

Det går i dag en lavspentlinje gjennom planområdet. Denne må helt eller delvis legges i kabel som følge av utbyggingen. Det må settes opp ny trafo som er foreslått ved intern vei i planområdet. Framføring av strøm fra høyspentlinje ved Kveimsveien antas hovedsakelig å kunne følge samme trasé som vann- og avløpsanlegget. Det samme vil være tilfellet for telefoni og fiber.

### **Renovasjon**

Det er planlagt 3 miljøstasjoner for renovasjon, som skal være fellesanlegg for 5-10 boliger i hvert område. Dette gir et oversiktlig og ryddig anlegg for beboerne, og vil samtidig være arealbesparende, samt en rasjonell løsning for renovasjonsselskapet.

### **Samfunnssikkerhet og mulig forurensningsfare**

ROS-analyse ligger vedlagt. Det foreligger ingen kjente farer som vil utgjøre en trussel for ny bebyggelse. Den nye bebyggelsen vil i seg selv heller ikke forårsake eller utgjøre noen trussel for omgivelsene.



**GJERSTAD KOMMUNE**  
**REGULERINGSPLAN FOR**  
**LINDBERGA, KVEIM**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER**

Plankartets dato: 11.07.13

Siste revisjon: 17.06.13

Vedtatt av Gjerstad kommunestyre:

Sak:

## **1. Formål**

I reguleringsplanen er det avsatt områder til følgende hovedformål iht. plan- og bygningsloven § 12-5:

1. Bebyggelse og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grønnstruktur
5. Landbruks-, natur- og friluftsområde

## **2. Fellesbestemmelser**

### *2.1 Dokumentasjon*

#### *2.1.1 Situasjonsplan*

Samtidig med innsending av byggesøknad skal det utarbeides situasjonsplan med plantegning i målestokk 1:100 (eller egnet målestokk), som skal dokumentere følgende:

- Funksjonsangivelse (bygninger, garasje, p-plass osv.)
- Bebyggelsens plassering med målsetting og høydeangivelse for gulv i hovedetasje, møne og gesims.
- Atkomstforhold, garasje og parkering.
- Terrengendringer vist med terrenglinjer med koteangivelse før og etter bygging.
- Høydesatte murer, kanter og avslutninger mot omgivelsene

Kommunen kan kreve at flere tomter må ses i sammenheng ved utarbeidelse av situasjonsplan.

Situasjonsplan med tilhørende utomhusplan skal utarbeides av fagkyndige, som etter kommunens skjønn har tilstrekkelig kompetanse innen de ulike fag.

Tomtegrenser skal vises for alle boliger (jf. illustrasjonsplan).

### *2.2 Utforming av bebyggelse og anlegg*

Kommunen skal ved behandling av søknad om tiltak påse at bebyggelse og anlegg får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en god estetisk og harmonisk utforming. Sammenbygde boenheter (tomannsboliger) skal ha samme fargesetting og materialbruk.

Det skal legges vekt på estetiske og miljøeffektive løsninger når det gjelder arkitektur og materialbruk.

Møneretning på hovedbygget skal i hovedsak følge veien.

Plassering av byggene på tomte som vist på illustrasjonsplanen er veiledende.

### 2.3 *Parkering*

I byggeområdene skal det være minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet mindre enn 60 m<sup>2</sup>. For boenheter større enn 60 m<sup>2</sup> skal det være min. 2 parkeringsplasser. Minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet skal være i garasje/under tak.

Oppmerket gjesteparkering, P1, kommer i tillegg.

## 3. **Byggeområder for boliger (B1-B16)**

### 3.1 *Utnyttelse*

Det tillates maksimalt to plan over terreng. I skrånende terreng tillates underetasje i tillegg.

Maksimal utnyttelsesgrad for hver tomt er (jf illustrasjonsplanen):

B3, B6, B9 – B12, B14 – B16:	BYA 220 m <sup>2</sup>
B4, B7 - 8, B13:	BYA 180 m <sup>2</sup>
B1, B2 og B5 (eksisterende boliger)	BYA 280 m <sup>2</sup>

Høyde overkant gulv ved inngang som er angitt på illustrasjonsplanen er veiledende.

### 3.2 *Terrengtilpasning*

Bebyggelsen innenfor områder som visuelt og funksjonsmessig hører sammen skal ha en utforming som skaper sammenheng og harmoni. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng der det er mulig.

Bebyggelsen skal plasseres i terrenget slik at varmen fra sola kan benyttes i størst mulig grad.

### 3.3 *Steinmurer*

Forstøtningsmurer høyere enn 1 m skal utføres i naturstein. Dette skal fortrinnsvis være tørrmurer av naturstein. Betongmur forblendet med natursteinsfasade kan tillates.

### 3.4 *Uteareal*

Terrasse/veranda som er del av boligens konstruksjon, skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup>.

### 3.5 *Materialbruk*

Bebyggelsen skal oppføres i tre. Utvending kledning skal være i tre. Taktekkingsmaterialet skal ha fargene rød, sort eller grå. Overflaten skal være matt, ikke reflekterende.

### 3.6 *Takform*

Bygningene skal ha saltak eller pulttak. Mindre takoppbygg, arker og liknende kan tillates. Takvinkelen skal være mellom 27 - 45 grader, og kommunen kan bestemme at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning, skal ha lik takvinkel.

### 3.7 *Høyde på bygg*

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m over ferdig planert terrengnivå. Der terrenget etter kommunes skjønn, er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfellet ikke oversige 7,5 m.

### 3.8 *Fargekoder*

Det tillates ikke signalfarger. Hvert bygg skal ha samme farge. Vindus-, dører og gesimsbord kan ha avvikende farge i forhold til veggflaten.

### 3.9 *Belysning*

Det skal etableres gatelys i hele feltet

## 4. **Samferdselstiltak og felles infrastruktur**

### 4.1 *Kjøreveg*

Veger som er angitt med vegformål i reguleringsplanen skal være felles, private vegger. Opparbeidelsesstandard følger kommunens norm.

### 4.2 *Trafo*

Området skal benyttes til oppføring av trafokiosk. Nye kabler skal legges i grunnen.

### 4.3 *Renovasjon - miljøstasjoner*

Det er avsatt areal til flere miljøstasjoner innenfor feltet. Miljøstasjoner skal legges inntil kjøreveg. Det skal være 5 - 10 boenheter pr miljøstasjon. Miljøstasjonene skal ha overbygg, eller være innebygd i ei bu. Plasseringen og utformingen skal være estetisk god og ha universell utforming.

## 5. **Grønnstruktur**

5.1 Områder for leik og rekreasjon skal opparbeides som fellesarealer for beboere på Lindberga. EU-krav og standard for sikkerhet skal følges.

5.2 Områder for leik og rekreasjon skal i størst mulig grad være opparbeidet etter prinsipper om universell utforming, og minimum 30 % av utearealet skal ha universell utforming. Nødvendige instanser kan trekkes inn i arbeidet for å få de beste resultatene (eksempelvis råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, blindforbundet, handicapforbundet osv.)

5.3 Området L1 skal avrettes og opparbeides som grusbane med fotballmål i robust og værbestandig kvalitet.

- 5.4 Området L2 skal ha plantet vegetasjon og utstyres med sandkasse, bord/benker, bål plass og leikeapparater. Området skal opparbeides med høy kvalitet i planlegging, utførelse og varige materialer.
- 5.5 Lekeklass L3 skal minimum ha utstyr med sandkasse, huske, bord/benk.

## 6. Landbruks-, natur- og friluftsområder

### 6.1 Friluftsområder

I friluftsområder kan det anlegges turstier og lette installasjoner som fremmer friluftsliv og lek.

Skjøtsel i friluftsområder skal skje i samråd med kommunen. I friluftsområdene skal en legge opp til et variert skogbilde med eldre og yngre trær. Større lauvtrær og furuer skal i størst mulig grad bevares.

I friluftsområder tillates det skjæringer og fyllinger til kjøreveg.

### 6.2 Naturvern

Innenfor områdene N1 – N2 skal naturlig forekomst av lind (*Tilia cordata*) bevares. Det må ikke foretas inngrep som direkte eller indirekte kan påvirke forekomsten av lind negativt.

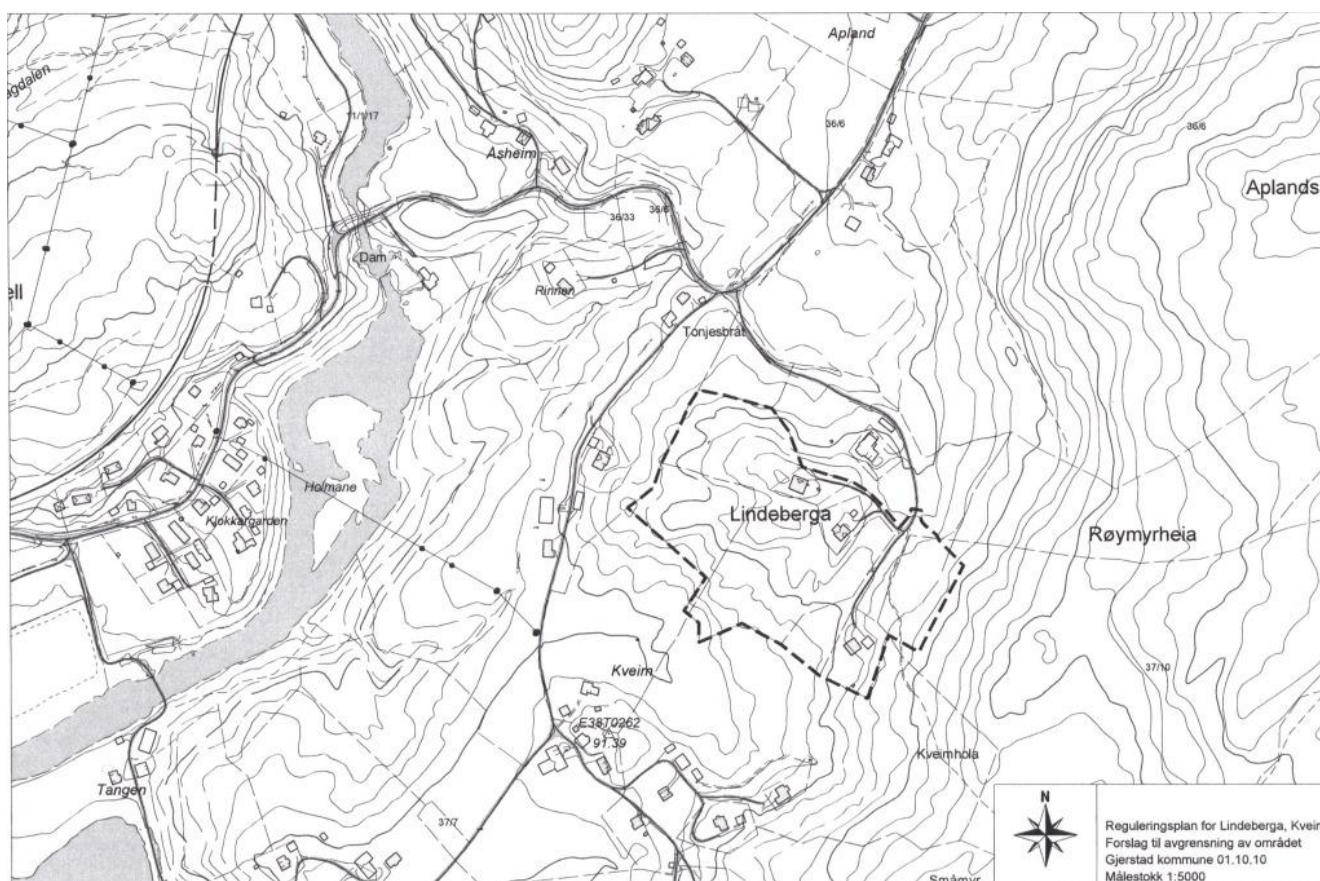
## 7. Rekkefølgebestemmelser

- 7.1 Før det gis brukstillatelse til boliger skal intern infrastruktur som naturlig hører til hvert enkelt byggefelt være ferdig opparbeidet. Veg fram til tomtegrense skal være asfaltert.
- 7.2 Friområdet L1 og L2 skal være ferdig opparbeidet senest 1 år etter at det er gitt brukstillatelse på den første boligen i områdene B3-B4, B6-B9, B14-B16. Leikeområdet L3 skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med at det blir gitt brukstillatelse til den første boligen i delfeltene B10-B13.
- 7.3 Større natursteinsmur som er avmerket på reguleringsplanen (sort linje m/fallstrek) skal være opparbeidet før tomtene som blir berørt av murene har fått igangsettingstillatelse.
- 7.4 Før det fradeles tomter i boligfeltet, skal kommunen ruste opp den private adkomstveien fra fv. 73 til boligområdet med asfaltering, evt. utbedring av stigningsforhold og nødvendig breddeutvidelse. Siktsonen i kryss privat veg-fv. 73 utbedres før det fradeles tomter i boligfeltet.
- 7.5 Før det gis igangsettingstillatelse til den tiende boligen innenfor planområdet skal fv. 73 på strekningen forbi Tonjesbråt være utbedret. Dette omfatter også trafiksikkerhetstiltak for fotgjengere på denne vegstrekningen, f.eks. god nok breddeutvidelse og sikt langs fylkesveien. Detaljtegninger for vegutbedringen skal godkjennes av Statens Vegvesen.



## VEDLEGG:

1. MELDING OM OPPSTART AV PLANARBEID
2. PLANPROGRAM
3. MERKNADER TIL MELDING OM OPPSTART OG PLANPROGRAM
4. RAPPORT FRA KULTURHISTORISK REGISTRERING
5. SJEKKLISTE TIL RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE



Kart over planområdet ved melding om oppstart

## Melding om oppstart av planarbeid



### Gjerstad kommune - best når det gjelder

Til parter, naboer, offentlige instanser og andre berørte

#### Varsel om oppstartet planarbeid for Lindeberga, Kveim, Gjerstad kommune.

På vegne av Gjerstad kommune som tiltakshaver varsles det oppstart av detaljregulering for Lindeberga, Kveim, jf plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3 og 12-8.

Avgrensningen av planområdet er vist på vedlagte kartutsnitt, og omfatter et areal på ca 50 daa. Avstanden til Gjerstad sentrum er ca 2 km. Gjerstad kommune er største grunneier. Materialet kan også sees på kommunens hjemmeside: [www.gjerstad.kommune.no](http://www.gjerstad.kommune.no)

#### Formålet

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av 25 – 30 boliger, hovedsakelig eneboliger, men også noen flermannsboliger. 3 eksisterende boliger inngår i planen.

#### Planstatus

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

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. Forslag til planprogram ligger vedlagt. Kommunens foreløpige konklusjon er at planen ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.

#### Innspill, råd og medvirkning

Planarbeidet utføres av landskapsarkitekt Ingunn Hellerdal på vegne av Gjerstad kommune som tiltakshaver. Evt. kommentarer, merknader og opplysninger som kan ha betydning for planarbeidet sendes skriftlig til Ingunn Hellerdal, Landskapsarkitekt MNLA, Åsenveien 14, 4841 Arendal eller på e-post til: [ingunn.hellerdal@online.no](mailto:ingunn.hellerdal@online.no) med kopi til Gjerstad kommune, 4980 Gjerstad. Kontaktperson i Gjerstad kommune er Tonje Berger Ausland, [tonje.berger.ausland@gjerstad.kommune.no](mailto:tonje.berger.ausland@gjerstad.kommune.no).

Frist for å komme med innspill til planarbeidet og planprogrammet er **15. november 2010**.

Ingunn Hellerdal

Landskapsarkitekt MNLA

Vedlegg:

- Planområdets beliggenhet (sendes kun offentlige instanser)
- Kart med avgrensning av planområdet
- Forslag til planprogram

*Mottakere:*

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

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 6 C	4950 Risør

## PLANPROGRAM

### 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](http://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](mailto: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](mailto: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 høyere liggende 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 befaring 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.





**FYLKESMANNEN I AUST-AGDER**  
Miljøvernavdelingen

Landskapsarkitekt MNAL Ingunn Hellerdal  
Åsenveien 14

4841 ARENDAL

Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)  
Sak nr. 2010/4677 / MFR

Dato  
09.11.2010

**REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE PÅ LINDEBERGA - GJERSTAD KOMMUNE –  
MELDING**

**Saken gjelder**

Vi viser til brev fra Gjerstad kommune datert 30.9.2010 med varsel om oppstart av detaljregulering av boligområde på Lindeberga i Kveim. Området som skal reguleres er ca 50 dekar og avstanden til Gjerstad sentrum ca 2 km. I kommuneplanen er området avsatt til LNF-formål og det planlegges ca. 25-30 boliger. Med meldingen er det vedlagt forslag til planprogram. Kommunen har foreløpig konkludert med at planen ikke vil utløse krav om konsekvensutredning. Vi viser videre til planprogram der kommunen, fylkeskommunen, Statens vegvesen og miljøvernavdelingen diskuterte planen.

**Innspill fra miljøvernavdelingen**

Området som skal reguleres er i kommuneplanen avsatt til LNF-formål. På planforum opplyste kommunen at de lenge har forsøkt å finne et nytt boligområde, men det har vært utfordrende pga. konflikt med dyrka mark eller at grunneiere ikke har ønsket å selge. Parallelt med denne planprosessen jobbes det med rullering av kommuneplanen. Kommunen opplyste i planforum at områder som ligger inne i gjeldende kommuneplan som har vist seg vanskelig å få realisert vil bli tatt ut ved denne rulleringen. Miljøvernavdelingen forventer at dette blir fulgt opp. Prinsipielt vil vi anbefale kommunen å avvente også denne reguleringsplanen slik at kommunen kan vurdere behovet for, og lokalisering av nye boligfelt i et mer helhetlig perspektiv i kommuneplanen.

Det fremgår i § 3 d i forskrift om konsekvensutredning at detaljreguleringer som innebærer endring av kommuneplan eller områderegulering skal vurderes etter samme forskrifts § 4. I § 4 d står det at planer skal behandles etter forskriften dersom de *"kommer i konflikt med gjeldende rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 eller statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av lov 27. juni 2008 nr. 71,"*

Slik vi ser det er den største utfordringen med planen å sikre barn og unge en sikker skolevei. I denne saken mener miljøvernavdelingen det er særlig aktuelt å vurdere saken i forhold til "Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen." Ut i fra forslag til planprogram vil miljøvernavdelingen kunne støtte kommunens vurdering om at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning av denne planen, men vi forventer at barn og unges interesser, og ikke minst muligheten for sikker skolevei, tillegges stor vekt i den videre planleggingen. Vi viser videre til PBL § 3-3, 4 ledd der det fremgår at *"kommunestyret skal sørge for å etablere en særskilt ordning for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen"*. Dersom barn og unges interesser ikke ivaretas på en tilstrekkelig måte i det videre planarbeidet vil fylkesmannen vurdere å fremme innsigelse til planen.

Postadresse:  
Postboks 788 Stoa  
4802 Arendal

Besøksadresse:  
E-post:  
Hjemmeside:

Fylkeshuset, Arendal  
postmottak@fmaa.no  
www.fylkesmannen.no/aa

Telefon: 37 01 73 00  
Telefaks: 37 01 76 10  
Omr.nr. 874 762 822

Saksbehandler:  
Maria Fremmerlid  
Dir. innval:

Miljøvernavdelingen finner det svært positivt at kommunen legger vekt på landskapstilpasning i planprogrammet. Vi anbefaler at både plankartet og bestemmelsene benyttes til å få et godt tilpasset boligfelt der landskapet legger premissene for utbyggingen. Det bør tilstrebes å unngå skjæmmende skjæringer og ved plassering av de nye boligene bør en søke å unngå silhuettvirkning.

Når det gjelder kommunens spørsmål om artsregistrering i naturbase har miljøvernavdelingen gjort oppslag både i naturbasen og i våre kartsystemer. Vi har funnet at deler av planområdet er registrert som beiteområde for elg og rådyr.

#### **Innspill fra Landbruksavdelingen**

Landbruksavdelingen er inneforstått med at det har vært vanskelig å sikre kommunale arealer til boligformål i øvre-bygda. Det aktuelle planområdet er ikke avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan. Kommunen må se til at området bli omfattet av den pågående revisjonen av kommuneplanen.

Planområdet ligger i ytterkant av jordbruksområdene på Kveim, og om lag 4 daa dyrket mark inngår. Den dyrkede marka i planområdet ligger som en smal utstikker fra Kveim, inn mellom Lindeberga og Røymyrheia. Denne jorda er klassifisert som mindre lettbrukt dyrket jord og dyrkingsjord (B-jord). De større tilgrensende arealene med dyrka mark på Kveim er klassifisert som lettbrukt dyrket jord og dyrkingsjord (A-jord). Planområdet har en variert topografi, og den sørlige plangrensen går langs en relativt bratt del av Lindeberga.

I meldingen uttrykkes det behov for å omdisponere de nevnte 4 daa dyrket mark innenfor planområdet til boligformål. Planområdet er så vidt landbruksavdelingen kjenner til, ikke del av de foreslåtte hensynssonene for landbruk som er under utarbeiding i revisjonen av kommuneplanen. Dersom reguleringsplanen for øvrig kan tilpasses jordbruksvirksomheten i området, kan landbruksavdelingen være villig til å vurdere løsninger der noe dyrket mark tillates omdisponert.

Beliggenheten vil erfaringsmessig kunne føre til drifts- og miljømessige ulemper for tilgrensende jordbruksareal. En tenker her på mulig konflikt mellom beboere i byggefeltet og brukerne av jordbruksarealene i forbindelse med tråkk, gjerdehold og støv, støv og luktplager. Det må derfor påregnes å gjøre avbøtende tiltak, som blant annet å sette av forsvarlige bufferzoner mot dyrket mark i den sørlige delen av planområdet.

#### **Innspill fra beredskapssjefen**

I tråd med nasjonale føringer skal det i all samfunnsplanlegging gjennomføres ROS-analyser. Bli det ikke gjennomført ROS-analyser i arealplanleggingen, eller dersom fylkesmannen finner at analysene ikke er tilfredsstillende eller at kommunen tillater høyere risiko for et areal enn en kan akseptere, kan fylkesmannen fremme innsigelse mot planforslaget

Fylkesmannens øvrige avdelinger har ingen merknader til planen på nåværende tidspunkt.

Med hilsen

Maria Fremmerlid  
rådgiver

Pia K. Hem  
rådgiver

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.  
Saksbehandler: Maria Fremmerlid

#### **Kopi til:**

Statens Vegvesen, Region sør	Serviceboks 723	4808	Arendal
Aust-Agder fylkeskommune, Arealplan	Postboks 788	4809	Arendal
Gjerstad kommune, enhet for samfunn og teknikk		4980	Gjerstad



## Statens vegvesen

Gjerstad kommune  
4980 GJERSTAD

Behandlende enhet:  
Region sør

Saksbehandler/innvalgsnr:  
Wenche Klungland - 37019911

Vår referanse:  
2010/197571-004

Deres referanse:  
2010/1579-1

Vår dato:  
19.11.2010

### **Lindeberga - Kveim - Gjerstad kommune - varsel om oppstart av reguleringsarbeid**

Viser til oversendelse datert 30.09.10 hvor dere varsler oppstart av reguleringsarbeid på Lindeberga i Gjerstad. Formål med planen er å tilrettelegge for 25-30 boliger, hovedsakelig eneboliger, men en ser også for seg at det kan etableres noen flermannsboliger. I planområdet inngår 3 eksisterende boliger. Boligfeltet ligger ca. 2 km fra Gjerstad sentrum.

I kommuneplanen er området avsatt til landbruk, natur og friluftsliv. Gjennom kommunens handlingsprogram er det vedtatt at det skal igangsettes planlegging av Lindeberga i 2010. Adkomst til boligområdet blir via fv.71-fv.73 og privat veg. Statens vegvesen er meget skeptisk til at kommunen ikke benytter boligarealer som er avsatt i kommuneplanen, men velger å regulere et område som er avsatt til LNF.

Langs fv.73 er det partier som har krapp kurvatur, stigning og dårlige siktforhold, vi tenker da særlig på strekning fra elven og opp til Tonjesbråt, hvor en har tildels vanskelige situasjoner på vinterstid. Med bakgrunn i dette vil vi fraråde at det etableres boligfelt ved Lindebergheia, før det er foretatt utbedringer på fv.73, eller at det er opparbeidet tiltak som sikrer myke trafikkanter på helårsbasis.

Vi er kjent med at kommunen pr. d.d. bekoster skoleskys for elever i dette området da kommunen definerer skolevegen som trafikkfarlig. Dette er også et forhold som peker på at det må stilles rekkefølgekrav til evt. gang- sykkelveg og andre forhold vedrørende trafiksikkerhetsmessig art. Dersom dette ikke ivaretas i det videre planarbeidet vil Statens vegvesen vurdere å fremme innsigelse til planen.

For ordens skyld finner vi grunnlag for å påpeke hva vi sa i meldingsfasen til kommuneplanen som er under arbeid.

*Når det gjelder utbyggingsstrategier i Gjerstad kommune, ser Statens vegvesen det som viktig at rikspolitiske retningslinjer for Samordnet areal- og transportplanlegging legges til grunn ved planlegging og lokalisering. Vi mener at det skal være mulig å ta buss, gå eller sykle til ulike reisemål, og at det skal tilrettelegges for gående og syklende til skolen.*

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region sør  
Postboks 723 Stoa  
4808 Arendal

Telefon: 815 48 000  
Telefaks: 37 01 98 01  
firmapost-sor@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Langsævn 4  
4846 ARENDAL

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Båtsfjordveien 18  
9815 VADSØ  
Telefon: 78 94 15 50  
Telefaks: 78 95 33 52

*Vi forutsetter at Gjerstad kommune ved fremleggelse av kommuneplanen stiller rekkefølgekrav vedr. gang- og sykkelveger og andre forhold vedrørende trafiksikkerhetsmessig og trafikkavviklingsmessig art.*

Avdeling Aust-Agder  
Seksjon for plan og forvaltning  
Med hilsen

*Erling Jonassen*

Erling Jonassen  
seksjonsleder

*Wenche Klungland*  
Wenche Klungland

Kopi: Aust-Agder Fylkeskommune  
Fylkesmannen i Aust-Agder

Gjerstad kommune

Kommunehuset  
4980 Gjerstad

<b>MOTTATT</b> GJERSTAD KOMMUNE	
17 NOV 2010	
Arkivnr.	Journ.nr. 2010/1579-8

Saksbehandler: ANHEN  
Telefon (direkte): 37017311Deres ref.: 2010/1579-1  
Vår ref.: 2010/3471-2Vår dato: 10.11.2010  
Løpenr.: 27369/2010**Detaljregulering Lindeberga, Gjerstad kommune. Melding om oppstart.**

Vi viser til deres brev av 30.09.2010 hvor det meldes oppstart av detaljregulering for Lindeberga, Kveim, i Gjerstad kommune.

**Formål og bakgrunn**

Planområdet omfatter et areal på ca 50 daa, og avstanden til Gjerstad sentrum er ca 2 km. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av 25-30 boliger. I kommuneplanen er området avsatt til LNF-formål. Forslag til planprogram følger meldingen, og kommunen har foreløpig konkludert med at planen ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.

**Innspill fra planavdelingen**

Planavdelingen i Aust-Agder fylkeskommune har vurdert melding om oppstart og forslag til planprogram for detaljregulering av Lindeberga, og støtter kommunens vurdering om at planen ikke vil utløse krav om konsekvensutredning. En forutsetter at området tas med i det pågående arbeidet med rullering av kommuneplanen.

Planprogrammet tar opp mange viktige temaer som skal belyses nærmere i det videre planarbeidet. Planavdelingen vil vise til hensynet til barn og unge som en særlig viktig premissleverandør for det videre planarbeidet. Planforslaget må gjøre rede for hvordan man vil tilrettelegge for sikker skolevei for barn og unge, og det må settes av gode arealer til lek innenfor planområdet.

**Innspill fra kulturminnevernseksjonen**

Området må undersøkes for automatisk fredete kulturminner, jfr kulturminnevernloven § 9. Kulturminnevernseksjonen vil sende eget brev med kostnadsoverslag for registreringer.

Vennlig hilsen

  
Kåre Kristensen  
rådgiver

  
Anita Henriksen  
rådgiver
Postadresse:  
Postboks 788 Stoa  
4809 ARENDALBesøksadresse:  
Ragnvald Blakstadsvei 1Telefon: 37017300  
Telefaks: 37017303  
Bank: 6318.05.49015Org.nr.: 943039046  
E-post: postmottak@austagderfk.no  
www.austagderfk.no

Gjerstad kommune

Kommunehuset  
4980 GjerstadSaksbehandler: NISUN  
Telefon (direkte): 37017362Deres ref.: 2010/1579  
Vår ref.: 2010/3471-9Vår dato: 15.08.2011  
Løpenr.: 21910/2011

### Reguleringsplanarbeid for Lindeberg Kveim, gnr. 37 - Gjerstad kommune. Kulturminnefaglig uttalelse og rapport fra registrering etter automatisk fredete kulturminner

Viser til tidligere korrespondanse i saken.

Den arkeologiske registreringen ble utført 31.5.-1.6.2011. Fylkeskommunen beklager at rapport og uttalelse ikke har blitt oversendt tidligere.

Det ble ikke påvist noen automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Rapport fra registreringen følger vedlagt, og faktura for medgått tid vil sendes i egen ekspedisjon.

Undersøkelsesplikten jf. Kulturminnelovens § 9 anses med dette som oppfylt.

Aust-Agder fylkeskommune minner om aktsomhetsplikten. Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune, kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 annet ledd. Kulturminnevernseksjonen prioriterer meldinger om funn av mulige kulturminner ved igangsatte tiltak. Kulturminnevernseksjonen forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som utfører arbeidet i marken.

Vennlig hilsen


Thomas Hirsch  
seksjonsleder kulturminnevern
  
Nils Ole Sundet  
rådgiver kulturminnevern

Vedlegg: rapport fra kulturhistorisk registrering





**Jernbaneverket**

Gjerstad kommune  
4980 GJERSTAD

<b>MOTTATT</b> GJERSTAD KOMMUNE	
16 NOV 2010	
Arkivnr.	Journalnr. 2010/1579-7

Henvendelse til: Liv Oftedal  
Tlf.: 51 68 64 36  
Faks: 51 68 64 35  
E-post: Liv.Oftedal@jbv.no

Dato: 15.11.2010  
Saksref.: 10/05474 SRV 514  
Deres ref.:  
Vedlegg:

Besøksadresse:  
Langgt 97, Sandnes

Postadresse:  
Postboks 4350  
NO-2308 Hamar

Telefon:

Telefaks:  
51 68 64 35

Sentralbord  
Jernbaneverket:  
05280

Reg. nr:  
NO 971 033 533 MVA

Bankgiro:  
7694.05.01888

www.jernbaneverket.no

**Uttale til forslag til planprogram og varsel om oppstart arbeid med reguleringsplan og for Lindeberga Kveim, Gjerstad kommune.**

Viser til oversendelse datert 30.09.2010 med forslag til planprogram og varsel om oppstart arbeid med reguleringsplan for Lindeberga Kveim.

Jernbaneverket sine interesser i reguleringsplanarbeid omfatter først og fremst sporområdet og utnyttningen av arealene langs dette.

Boligområdet på Lindeberga vil komme ca 500 meter vekk fra jernbanen. Det antas derved at støy fra jernbanen ikke vil bli noe problem og derved ikke krever nærmere utredning.

Atkomsten til boligområdet fra vestre del av kommunen vil måtte skje via to smale jernbaneunderganger. 25 til 30 nye boenheter vil, etter vårt syn, bidra til økt behov for god og sikker framkommelighet for utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler m.m. Det anbefales derfor at alternative atkomstveger, utbedringstiltak o.l., vurderes.

Med hilsen



Liv Oftedal  
Senioringeniør  
Plan og Utvikling, Plan Sør/Vest



Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap A/S



Ingunn Hellerdal,  
Landskapsarkitekt MNLA  
Åsen veien 14  
4841 Arendal

Vår ref.: AJT

Reg.nr 068-10

Dato: 22.10.10

**Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Lindeberga, Kveim i Gjerstad.**

RTA har følgende bemerkning:

- Det må tas hensyn til stigningsforhold, høyder, kurver og bredde på veg. Hele veien må være utformet-, og ha snuplass etc, etter normaler for landbruksveier, vegklasse 5.
- Det må også settes av plass til dunker til eiendommene, slik at RTA kan betjene alle abonnentene.
- RTA vil gjerne være med i det videre planarbeidet.

Ellers ingen bemerkninger.

Med vennlig hilsen

Åse Trydal  
Kundeansvarlig



Foretaksregisteret  
NO 877 540 332 MVA

Postadresse  
Hestemyr  
4950 Risør

Telefoner:  
37 14 36 00

Telefax:  
37 15 31 37  
E-post: rta@rta.no

Bankgiro kto.nr.  
2907.68.05731



Landskapsarkitekt MNLA  
v/ Ingunn Hellerdal  
Åsenveien 14

4841 ARENDAL

Agder Energi Nett AS  
Post: Serviceboks 634, 4809 Arendal  
Besøk: Fianesvingen, 4900 Tvedestrand

Telefon: 38 60 70 00  
Telefaks: 38 60 72 80  
Kundetelefon: 07272

E-post: nett@ae.no  
Og nr.: NO 982 974 011 MVA

www.aenett.no

DERES REF.:

VÅR REF.:  
ARNGLI

DATO:  
15.11.2010

### **VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID, LINDEBERGA, KVEIM - GJERSTAD KOMMUNE**

Viser til oversendte planer for regulering av Lindeberga ved Kveim. Agder Energi nett as har ingen innvendinger til planene, men vil komme med noen opplysninger.

Vi har vært i kontakt med Martin Due-Tønnesen som representerte Gjerstad kommune i fjor. En mail ble sendt den 23.2.2009 som skisserte forskjellige løsninger. Vi ser nå av oversendte brev at det må reguleres inn en transformatoromt og en trasee for høyspenningskabelen fra bestående tr. merket rosa til transformatoromt i området. Tomten må plasseres inntil vei og være ca 15x15 m for å ikke få bebyggelse for tett inntil kiosken. Kommer bestående lavspenningsnett i veien for utbyggingen må utbygger bekoste endringene av linjenettet.

Våre retningslinjer for tiden med tilknytning av anlegg er at vi gir et anleggstilskudd inntil kr 10 000,- per tilknytning av bygning. Blir anleggskostnadene over utregnet beløp vil det bli anleggsbidrag å betale. Ønsket overbelastningsvern for boligene vil være retningsgivende for beregning av linjenettet som skal forsyne boligene.

Vi ønsker Dem lykke til med prosjektet og hører fra Dem så snart det lar seg gjøre.

Med hilsen  
Agder Energi Nett AS

Arne Gliddi  
Senioringeniør

Direkte telefon: 99276142  
Direkte e-post: arngli@ae.no

Vedlegg: Kartkopi M 1:2000

Kopi: Gjerstad kommune

# Rapport fra kulturhistorisk registrering

Lindeberga, Kveim  
Gjerstad Kommune  
Gnr 37/bnr 5, 10, 20, 21, 22



AUST-AGDER  
FYLKESKOMMUNE





# Rapport fra kulturhistorisk registrering

Kommune:	Gjerstad		
Gardsnavn:			
Gardsnummer:	37		
Bruksnummer:	5, 10, 20, 21, 22		
Tiltakshaver:	Gjerstad kommune		
Adresse:	Kommunehuset 4980 Gjerstad		
Navn på sak:	Lindeberga Kveim		
Saksnummer:	2010/3471		
Prosjektnummer:			
Registrering utført:	31.5.2011	Ved:	Ulrike Töpfer
Rapport utført:	1.6.2011	Ved	Ulrike Töpfer
Tidsforbruk:	For- og etterarbeid: 5 timer; feltarbeid: 8,5 timer		
Autom. fredete kulturminner i området:	Id nummer:		

## Sammendrag og faglige konklusjoner:

Planområdet ble undersøkt ved hjelp av maskinell sjakting og overflateregistrering. Ingen automatisk fredete kulturminner ble påvist.



## Innhold

Bakgrunn for planen .....	3
Området .....	4
Konklusjon.....	6

### Bakgrunn for planen

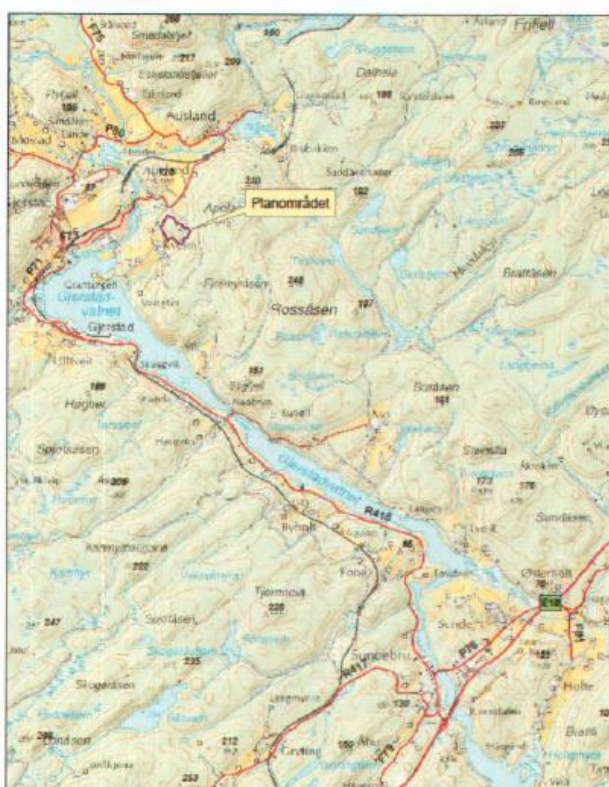
I forbindelse med detaljregulering for Lindeberga, Kveim i Gjerstad kommune ble det ansett som nødvendig med en kulturhistorisk registrering. Det finnes ingen opplysninger i fylkeskommunale register om automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Bakgrunnen for detaljreguleringen er planlagt bygging av 25-30 bolighus i tillegg til veier og lekeplass.

Begrunnelsen for undersøkelsene er hjemlet i kulturminnelovens § 9, hvor fylkeskommunen er forpliktet til å undersøke om større offentlige og private tiltak kan komme i konflikt med hensynet til automatisk fredede fornminner.



## Området



Kart 1 - Planområdets beliggenhet

0 0,5 1 Kilometers



Planområdet befinner seg nordfor gården Kveim i Gjerstad kommune og omtrent 6 km nord for E18. Gjerstadvatnet ligger cirka 600 m sørvest fra området.

Ingen automatisk fredete lokaliteter er kjent i nærområdet, men det finnes to løsfunn fra Tangen (Gnr 37/Bnr 3) i form av en flintkjerne som ble funnet i 1942 og en steinøks som ble funnet i 1972 på samme åkeren.

Vegetasjonen i planområdet er forskjellig. En del av området består av gressbevakst beitemark (se bilde 1), mens store deler av området er svært kupert med tett skogsvegetasjon (se bilde 2). Noen veier krysser området og fører til de tre allerede eksisterende bolig (se bilde 3).

I tillegg til en undersøkelse av beitemarken ved hjelp av maskinell sjaking, ble resten av planområdet undersøkt ved hjelp av overflateregistrering. Ettersom funnene på Tangen viser spor etter steinbrukende tid, ble det lagt vekt på å påvise mulige platå eller flater som er sør- eller vestvendt. Slike flater er potensielt for funn fra steinbrukende tid.

### Overflateregistrering

Planområdet ble overflateregistrert. Overflateregistrering er en metode brukt i utmark for å påvise automatisk fredede kulturminner som er synlige på markoverflaten. Registreringen foregår ved at arkeologen søker gjennom reguleringsområdet, for å finne strukturer som er synlige. For eksempel gravhauger, hustuffer, fangstgroper og lignende. Det ble ikke ansett som nødvendig å foreta

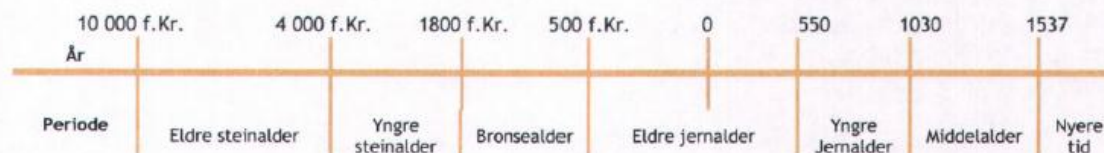


prøvestikk med spade etter ikke-synlige automatisk fredede kulturminner fordi ingen deler av planområdet ble vurdert til å ha potensial for funn av steinalderlokaliteter.

Ved registreringen ble det brukt GPS og håndholdt datamaskin med reguleringsplan inntegnet i kartgrunnlaget. Dette utstyret er viktig ved innmåling av kulturminner, men er også nyttig for navigering i utmark og skogsområder.

Hele planområdet ble overflateregistrert for å påvise mulige kulturminner som er synlig i overflaten. Her ble det lagt vekt på å se etter flater med løsmasser som ligger sør- eller vestvendt. Området fremstod derimot som svært kupert og uten platå eller flater med nok løsmasser at spor etter steinbrukende tid kunne forventes (se bilde 2).

Ved overflateregistreringen ble ingen automatisk fredete kulturminner påvist.



Tabell 1: tidslinje



### **Maskinell sjakting**

For å registrere kulturminner i deler av planområde ble det benyttet maskinell sjakting. Denne metoden går ut på å fjerne matjordlaget i søkesjakter med en bredde på ca 3 m, for å avdekke spor etter bosetning og andre typer aktivitet som er skjult under bakken. Typiske spor som en kan finne ved maskinell sjakting er stolpehull, kokegroper, ildsteder og andre automatisk fredete kulturminner. Stolpehull kan være spor etter hus som har vært konstruert av et reisverk av stolper fundamentert i bakken. Stolper har forskjellig form og størrelse avhengig av funksjon: spor etter takbærende stolper er ofte kraftige, mens stolpehull som kan relateres til veggkonstruksjoner gjerne er mindre kraftige. Stolper kan også ha vært benyttet til innhengninger og andre konstruksjoner knyttet til dyrkning og annen bruk av jorda. Det benyttes gravemaskin for å fjerne overliggende masser ned til undergrunnen.

Til sammen ble åtte sjakter lagt i beitemarken (se kart 2 og tabell over sjaktene i vedlegg for utfyllende informasjon). Disse ligger omtrent nordvest-sørøstlig retning. Sjakteområdet heller delvis svakt, delvis kraftig mot sør og det befinner seg flere jordfaste stein her. Den sørlige delen av planområdet fremstår som svært fuktig slik at deler av sjaktene fort fyltes med vann. Dette ble forsterket av kraftig regn dagen før sjaktingen ble utført (se bilde 4 og 5).

Bunnen i sjaktene fremstår stort sett som lysebrun til mørkebrun sand blandet med noen løse stein og kullinser.

Ingen automatisk fredete kulturminner ble påvist i sjaktene.

### **Konklusjon**

Ingen automatisk fredete kulturminner ble påvist i planområdet.

Arendal 1.6.2011

.....  
Ulrike Töpfer - Feltleder

Vedlegg:  
Bilde 1-5  
Tabell over sjaktene  
Kart 2 - Sjaktene i planområdet



Bilde 1 - Beitemark før sjakting



Bilde 2 - Tett skogsvegetasjon i kupert landskap



Bilde 3 - Ett av de tre bolighusene i planområdet





Bilde 4 - Sjakt 5 mot NV



Bilde 5 - Sjakt 6 mot SØ, store jordfaste stein synlig i nedre del

Tabell over sjaktene

Sjaktene er nummerert fra nord til sør

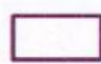

Sjakt nr.	Beskrivelse undergrunn	Lengde/ Retning	Dybde matjord
1	Stort sett lysebrunt sand, enkelte kullflekker, en del løse stein. Jordfast stor stein i sørvest.	NV-SØ	15-25 cm
2	Lik nr. 1, mindre løse stein, men flere kullflekker	NV-SØ	15-25 cm
3	Mørkere brunfarge i sandmassene, få kullinser, lite løse stein. Ganske fuktig i sørvestlig halvdel	NV-SØ	15-20 cm
4	Lysebrun sandmasser, ganske fuktig fra midten og mot sørvest, ellers lik nr. 3	NV-SØ	15-35 cm
5	Mørkere sandbunn i nordøst, lysebrun sand i resten, noen kullinser, ganske fuktig	NV-SØ	15-25 cm
6	Mørkebrun sandmasser, noen få kullinser, jordfast stor stein i nordøstdelen. Fuktig fra midten og mot sørøst	NV-SØ	15-25 cm
7	Brune sandmasser, noen få løse stein. Jordfast stor stein i midten, svært fuktig fra midten og mot sørøst.	NV-SØ	15-25 cm
8	Brune sandmasser, stor jordfast stein i nordøstkant. Svært fuktig i hele sjakt	NV-SØ	15-25 cm





Kart 2 - Sjaktene  
i planområdet

**Tegnforklaring**

-  Planområde
-  Sjakt lindeberga

0 50 100 Meter



## Sjekkliste

### Risiko- og sårbarhetsundersøkelse for Lindeberga boligfelt, Gjerstad kommune.

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
<b>Naturgitte forhold</b>	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	X	
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk stabilt)?	X	
	Er området utsatt for springflo/flom?	X	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	X	
	Er det radon i grunnen?		Usikkert. Skal foretas nye målinger vinteren 2012. Det stilles krav til radonsperre i nye bygg.
	Annet(angi)?		
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?		
	- hendelser på veg	X	
	- hendelser på jernbane	X	
	- hendelser på sjø/vann	X	
	- hendelser i luften (flyaktivitet)	X	
	Vil drenering av området føre til oversvømmelse i nedenforliggende områder?	X	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre risiko for området?		
	- utslipp av giftige gasser/væsker	X	
- utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	X		



	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?	
	- elektrisitet(kraftlinjer)	X
	- teletjenester	X
	- vannforsyning	X
	- renovasjon/spillvann	X
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området?	
	- påvirkes området av magnetisk felt fra linjer	X
	- er det spesiell klatrefare i forbindelse med linjer	X
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?	
	- til skole/barnehage	Ja, men skal utbedres i 2013.
	- til nærmiljøanlegg(idrett etc.)	" " "
	- til forretning etc.	" " "
	- til busstopp	" " "
	Brannberedskap:	
	- omfatter området spesielt farlige anlegg	X
	- har området utilstrekkelig brannvannsforsyning(mengde og trykk)	X
	- har området bare en mulig atkomstrute for brannbil	Ja
<b>Tidligere bruk</b>	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?	
	- gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	X
	- militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringeretc.	X
	- industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	X
	- annet(angi)	
<b>Omgivelser</b>	Er det regulert vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	X

	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare(stup)?	x	
	Annet(angi)?		
<b>Ulovlig virksomhet</b>	Sabotasje og terrorhandlinger:		
	- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål	x	
	- finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten	x	
	- annet(angi)		
<b>Annet</b>			

Utført av: Ingunn Hellerdal i samarbeid med Gjerstad kommune v/kommuneingeniøren

Underskrift: Ingunn Hellerdal

Dato: 08.01.12