ENH/ibb - 5o4/83

Gjerstad, 15. desember 1983

Teknikk etat

her

FLATEREGULERINGSPLAN OVER HAGEROA

Eg syner til samtale med avd,ing. Finn Pettersen.

Gjerstad kommunestyre handsama ovannemnde sak i møte 1. desember 1983 og gjorde under sak 69/83 slikt samrøystes vedtak:

"Kommunestyret godkjenner flatereguleringsplanen for Hageroa i målestokk 1:1ooo med reguleringsbestemmelser slik denne er vedtatt av bygningsrådet i møte 17. oktober 1983 under sak 115/83."

./. Særutskrift av saka følgjer som vedlegg.

I generalutskrift til fylkesmannen frå ovannemnde møte har eg lagt ved særutskrift av sak 69/83 og opplyst om at planen' seinare vil bli sendt fylkesmannen direkte frå teknisk etat.

Eg ber såleis teknisk etat ta seg av den vidare handsaming av denn denne saka.

Nils Korshavn

Egil Nic. Haugland

SERUTSKRIFT

av møtebok for GJERSTAD kommune.

År 1983 den 1. desember heldt kommunestyret møte

Sak nr. 69/83 - FLATEREGULERINGSPLAN OVER HAGEROA

Som kjent har formannskapet og kommunestyret ved fleire høve handsama planar for utnytting av Hageroaområdet

Siste gong kommunestyret handsama planutkast for området, var under møte 17. desember 1981 (Sak 83/81) der kommunestyret gjorde slikt vedtak:

"Kommunestyret godkjenner disposisjonsplanen for Hageroa med desse endringane:

1. Bustadfelt A byggast ut. Visse arronderingar må likevel føretakast, jfr. førelegget ovanfor.

2. I samband med handsaminga av reguleringsplanen over området vert det tatt endeleg stode til om det skal anleggast fortau langs vegen frå Dalsletta og til avkjøringa til skolen.

   Det er likevel ikkje føresett at fortauet skal vere opparbeidd før vegen er ført fram vidare til Haugbakken.

3. Leikeplassane sitt areal bør vere ca. 1 da.

4. Under handsaming av reguleringsplanen for området vert det tatt endeleg stode til tomtefelta, fortettning o.l.

5. Det vert avsett plass til traktorveg/driftsveg frå tømmeropplagsplass i nord-østre del av området bak skolen samanknytt med eksisterande driftsvegar".

Seinare har formannskapet m.a. i møte 11. januar d.å. (sak 12/83) tatt stode til nokre spørsmål om arealutnytting innan planområdet som kommuneingeniøren fann ønskeleg å få avklåra i samband med utarbeidinga av reguleringsplanen for området.

I ekspedisjon dagsett 6. juli 1983, la så kommueingeniøren fram flatereguleringsplan for Hageroa i målestokk 1:1000 med reguleringsbestemmelsar. Saka blei handsama i generalplanutvalet (formannskapet) i møte den 4. august d.å. (sak 108/83). Formannskapet (generalplanutvalet) gjorde då slikt samrøystes vedtak:

"Generalplanutvalet (formannskapet) har ikkje merknader til det framlagte forslag til flatereguleringsplan for Hageroa i målestokk 1:2000 med reguleringsbestemmelsar".

Etter at tilråding til flatereguleringsplanen for Hageroa nå har vore lagt fram for fleire utval/instansar til uttale/handsaming gjorde bygningsrådet i møte 115/83 slikt samrøystes vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner den framlagte flatereguleringsplanen dat. 14.02.83 inkl. reg. best. med disse endringer:

P.M. Aren Nr.

1. Felt C får direkte avkjøring til hovedveg ca 25 m syd for eiendommen til Veikroer.

2. Felt C får avkjøring ca 3o m nord for tomta til Borghild Masdalen. Vegen går så inn på eks. veg ved garasjen til Per Skogli.

Som kompensasjon for det arealet Masdalen minster, bør hovedvegen trekkes noe (ca. 5 m) mot vest på den aktuelle strekning".

Til møtet 17. oktober 1983 lå det føre slik saksutgreiing og tilråding til vedtak:

Merknader:

Reguleringsplanen over Hageroa er fremma som en flatereguleringsplan. Dette er en plan der bare reguleringsformålene, utnyttingsgraden og de viktigste prinsippene er vist. Området er regulert til boliger, skole og veger. Etter hvert som hvert felt skal bygges ut må det lages bebyggelsesplan for disse.

Bygningsrådet behandlet planen i møte den 19.09.83 sak 102/83. Det var kommet inn protest for vegløsningen til felt D. I håp om å finne en løsning som kunne aksepteres av alle ble saka utsatt. Det ble santidig sendt en alternativ løsning ut til høring.

Den alternative vegtraceén tar av fra hovedvegen ca 30 m nord for tomta til Borghild Masdalen, går så mot garasjen til Per Skogli, svinger opp mot Gunnar Markseth littvest (utenfor) eks. vegtracé. Den alternative traceén er stukket i marka.

Den framlagte reguleringsplanen bygger på en disposisjonsplan som fikk en forholdsvis bred behandling. Når det gjelder planens innhold viser en til vedlagt plan.

Vannforsyning

Området forsynes med vann fra Fiane kommunale vannverk. Skorstølvannet er i dag vannkilde. Det er tidligere besluttet å bruke Urdvann som vannkilde. Vanntrykket i området vil bli tilfredstillende. I tørre perioder må det imidlertid innføres vanningsrestreksjoner.

Kloakk

I dag har vi formelt sett ikke utslippstillatelse for kloakk i området. Imidlertid har kommunen søknad inne om midlertidig utslipp i Haugelva for eks. boliger pluss skole og noen få boliger i tillegg. I dag driver kommunen anlegg for å pumpe kloakken fra Haugelva over til Sundebru. Der vil den via renseanlegg (mekanisk/kjemisk) gå ut i hovedvassdraget.
Det kan ikke settes igang større utbygging i området før dette anlegget er ferdig. Etter planene blir det i 1987 dersom det ikke blir ytterligere utsatt.

Offentlig ettersyn

Flatereguleringsplanen med reg.best. har lagt ute til off. ettersyn på teknisk etat i tida 01.07.83 til 15.08.83. Frist for innlevering av merknader var 01.09.83. Dette ble kunngjort i Aust Agder Blad og Agderpostern. I tillegg fikk disse tilsendt planen: Jan Sell; Per Skogli,og Olav H. Dalen.Disse ble direkte tilskrevet: Gunnar Markseth, Jan Hilding Valle, Per Skogli, Jan Sell, Olav H. Dalen, Einar Aasbø, Arnkjell Brynjulfsen, Henry Helås, Tore Lohne, Borghild Masdalen Bjørn Nylund, Jørgen O. Haugen, Sigurd Masdalen og Ivar Mortensen.

Følgende instanser ble bedt om å uttale seg innen 01.09.83: Landbruksmyndighetene, friluftsnemnda, viltnemnda, innlandsfiskenemnda, sosialstyret, kulturstyret, helserådet, brannstyret, generalplanutvalget, fylkeskonservator, Aust Agder fylkeskommune v/utbyggingsavd., fylkesmannen, vegvesenet, Aust Agder Kraftverk og Arendal Teleområde.

Den alternative vegløsning til felt D ble sendt de berørte til uttale den 22.09.83 med svarfrist 10.10.83.

Innkomne merknader:

Landbruksmyndighetene godkjenner planen.

Skolestyret har ingen merknader til planen.

Friluftsnemnda har ingen konkrete merknader til planen.

Generalplanutvalget (formannskapet) har ikke merknader til planen.

Teknisk utvalg mener bl.a. at avkjøring fra E-18 bør oppdimmensjoneres og at det blir lagt opp til sikre gang- og sykkelvegforbindelser innenfor området.

Vegvesenet har gitt følgende merknader: Hovedvegen bør være 5 m bred med 0,5 m skuldre. Det bør legges fortau langs adkomstvegen. Intern adkomstveg gjennom boligfelt blir for lang. Det antydes en direkte avkjøring fra hovedvegen til felt C. Vegvesenet ønsker å komme tilbake for å se på løsningene i bebyggelsesplanene når disse blir laga.

Kulturstyret har følgende merknader: 1.området (myra) nordøst for skolen må ikke bygges ned. Den må holdes åpen til senere bruk til friareal eller lekeplass. 2. Fra felt F må det lages en trygg gangveg til lekeplass på Haugbakken. 3. Nogenlunde sentralt må det for felta C,D og F lages lekeplasser. 4. Nåværende lekeplass i felt B må sikres.

Fylkeskonservator har ingen spesielle merknader til planen, men ber kommunen ta hensyn til steinrøyser, steingjerder og rester etter husmannsplass.

Gunnar Markseth forutsetter at kommunen koster og vedlikeholder veg til hans tomt. Ber samtidig om å kjøpe/evnt. makeskifte et mindre areal som grenser inntil tomta. (Brev vil bli lagt fram på møtet).

Asbjørg og Per Skogli har regna med at området mellom vegen til Haugbakken og Skogli ikke skulle bebygges. Tomtene blir små og Skogli vil få de nært innpå seg. De protesterer derfor på at denne delen blir bebygd.

Adkomstveg til felt D er tenkt lagt over Skoglis grunn, på eks. private veg. Det er allerede mye trafikk på denne vegen og ved ytterligere utbygging i felt D vil denne trafikkbelastningen bli enda større. Skogli vil bestemt nekte om adkomstvegen til felt D blir lagt der. (Brev vil bli lagt fram på møtet).

Sigurd K. Masdalen: Kan ikke gå med på den alternative vegløsning til felt D fordi en av tomtene hans blir sterkt redusert. (Se brev).

Arnkjell Brynjulvsen: Protesterer på den alternative vegtraceén til felt D over grunnen sin. Han henstiller til bygningsrådet at vegen blir trukket en halv vegbredde mot vest. (Se brev).

Kommentarer til merknadene:

Vegvesenet har pekt på at det bør være fortau langs hovedvegen. En har oppfatta kommunestyret slik at det ikke vil bygge fortau nå. Dersom dette likevel skulle være aktuelt senere, er det nok grunn til å få dette anlagt.
Vegvesenet mener at intern adkomstveg til felt C gjennom eks. boligfelt blir for lang. Siden dette er påpekt vil en anbefale at felt C får adkomst fra hovedvegen i feltets nordvestre kant.

Kulturstyret har pekt på at området nordøst for skolen bør være friareal. Dette arealet ligger utenfor planen og en trenger ikke å ta stilling her. Når det gjelder lekeplasser i området blir disse plassert og regulert inn i bebyggelsesplanen. (4)

Markseth

Når det gjelder veg til hans tomt er kommunen pliktig til å sørge for at han fortsatt vil ha en tilfredstillende adkomst. Når det gjelder vedlikeholdet bør kommunen være forsiktig med å påta seg dette for de mindre stikkvegene.

Skogli

Når det gjelder bebyggelse nær Skogli, mener en at idielt sett burde det vært en buffersone mellom skolen og boligen. Grunneieren ville i så fall miste flere boligtomter som kommunen måtte erstatte. Til vanlig kan en ikke kreve at naboen skal holde sin grunn ubebygd.

Når det gjelder vegen til felt D har en forståelse for at Skogli ikke ønsker denne. På sikt vil antagelig Skogli (eiendommen) bestå av 2 eller 3 boligtomter. (Det har tidligere vært søkt om å dele fra en tomt). Adkomstvegen får da en tosidig utnyttelsesgrad og en grei plassering (teknisk sett) i forhold til eks. bebyggelse. Avkjøringen fra hovedvegen blir god.

Masdalen: En kan forstå at ikke Masdalen ønsker veg over tomtene sine.

Brynjulvsen: Sett i en total sammenheng mener en at veginngreået på tomta hans ikke er urimelig stort. Brynjulvsen får frigjort eks.veg til eget bruk og får vegen lenger bort fra huset.

Konklusjon: Bygningsrådet fikk inn protest på vegtraceén til felt D I håp om å finne en løsning som alle kunne akseptere ble et nytt alternativ laga. Dette alternativet er ikke teknisk like godt, men burde likevel være akseptabelt. Imidlertid kom det også inn protest på dette. Felt D må ha en vegløsning. En finner det riktig å velge det teknisk sett beste d.v.s. forbi Skogli.

Felt C bør få avkjøring direkte fra hovedvegen ca 25 m syd for eiendommen ti Veikro er.

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet er enig i sekretærens kommentarer til de innkomne merknadene og godkjenner den fremlagte flatereguleringsplanen dat. 14.02.83 med reg. best. med denne endring:
Felt C får direkte avkjøring til hovedvegen ca 25 m syd for eiendommen til Veikroer."

I det framlegg til reguleringsplan som bygningsrådet nå har lagt fram, er dei omsyn og føresetnader som formannskapet og kommunestyret tidlegare har peika på og vedtatt - så lagt eg kan sjå - innarbeidd.

Eg gjer då merksam på at reguleringsplanen ikkje omfatter heile det området som ligg innanfor det areal som det er utarbeidd disposisjonsplan over, og som kommunestyret handsama under ovannemnde sak (83/81). Planen omfatter såleis ikkje dei eksisterande bustadområda på Haugbakken - område som i disposisjonsplanen er merka "A" og "B". Likeeins er storleiken på felt "E" i reguleringsplanen redusert noko idet det er "kutta av" noko areal i sør-aust.

I høve tidlegare planar, er og den prosjekterte vegen bak det eksisterande budstadfeltet på Fiane (Felt "A" i reguleringsplanen) trekt nærare bustadområdet.
Dette har samanheng med den avtale som kommunen har inngått med Jørgen O. Haugen om å kunne nytte grunnareala nord-vest for vegen til landbruksareal fram til 1.1.1992.

For min del har eg ikkje noko å merke til dei endringane som bygningsrådet har gjort i høve til det forslag til flatereguleringsplan som blei handsama av generalplanutvalet (formannskapet) i sak 108/83 forsåvidt gjeld endringane nemnd under pkt. 1 og 2 i bygningsrådet sitt vedtak.
Når det gjeld spørsmålet om å trekke hovudvegen noko (ca. 5 m) mot vest er eg meir i tvil, då dette vil redusere noko av det areal som kommunen har erverva av Sigurd H. Masdalen til skoleføremål.
Eg har likevel fått opplyst ved hendvending til teknisk etat at denne endringa av vegtraseen ikkje skulle ha noko innverknad på kommunens planar om utnytting av skoletomta sjølv om ein skulle ønske å nytte henne til m.a. bygging av stadionanlegg.
Då ei justering av vegtraseen slik bygningsrådet har tilrådd, vil gje ei betre arrondering av tomtene aust (sør-aust) for vegen har eg ikkje funnet tilstrekkeleg grunnlag for å gå i mot bygningsrådet tilråding på dette punktet.

Utover dette har eg ikkje merknader til planen og rår kommunestyret til å gjere slikt

v e d t a k :

1. Kommunestyret syner til bygningsrådet sitt vedtak i møte 17. oktober 1983 under sak 115/83.

2. Kommunestyret godkjenner flatereguleringsplanen for Hageroa i målestokk 1:1000 med reguleringsbestemmelser slik denne er vedtatt av bygningsrådet i sak nemnd under pkt. 1.

Formannskapet handsama saka i møte 23. november d.å. og slutta seg samrøystes til innstillinga.

Kommunestyret handsama saka i møte 1. desember 1983:

Asbjørg Skogli erklærte seg inhabil ved handsaminga av denne saka. Dei voterandes antal var då 18.
Einar Lunden gjorde slikt framlegg til vedtak:

"Kommunestyret godkjenner flatereguleringsplanen for Hageroa i målestokk 1:1000 med reguleringsbestemmelser slik denne er vedtatt av bygningsrådet i møte 17. oktober 1983 under sak 115/83."

Dette framlegget vart samrøystes vedteke.

Rett utskrift; Gjerstad, 13. desember 1983

Turid Ausland

Turid Ausland

Gjerstad kommune
Kommuneingeniøren
J.nr. Dato 17/10-8
Arkiv nr. 504-3

FYLKESMANNEN I AUST-AGDER
FYLKESHUSET, 4800 ARENDAL – TELEFON NR. (041) 25 860

Gjerstad kommune
Teknisk etat

4980 GJERSTAD

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
	3014/84 IAA/MG	15. oktober 1984

GJERSTAD KOMMUNE. REGULERINGSPLAN FOR HAGEROA

Det vises til kommunens ekspedisjoner hit, senest 25.9.84.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, jfr. fullmakt fra Miljøverndepartementet av 2. juli 1973, stadfester fylkesmannen kommunestyrets vedtak av 1.12.1983 om ovennevnte regulering.

./. Ett eksemplar av reguleringskartet følger vedlagt med påtegning om stadfestingen.

Videre stadfester fylkesmannen kommunestyrets vedtak av samme dag om reguleringsbestemmelser i tilknytning til planen.

./. Ett eksemplar av reguleringsbestemmelsene følger vedlagt.

Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse etter § 11 i Lov om vern mot forurensninger og om avfall (Forurensningsloven) av 13. mars 1981. Det vises imidlertid til fylkesmannens brev av 3. august 1984 til ordføreren i Gjerstad hvor det er gitt rom for en begrenset utbygging, herunder den nye skolen, jfr. kommunens søknad av 2. mars 1984.

Fylkeslandbruksstyret gjorde i møte 11.8.83 vedtak om å godkjenne reguleringsplanforslaget.

Vegsjefen godkjente i brev datert 16.9.83 reguleringsplanforslaget.

Vegmyndighetene anbefalte at felt C fikk adkomst direkte til hovedveien. Dette er imøtekommet i planforslaget.
Vegmyndighetene peker videre på at det bør anlegges fortau langs hovedadkomstveien.

Fylkesmannen forutsetter at bebyggelsesplanene blir forelagt vegmyndighetene før utbygging blir igangsatt i de enkelte felt.

Universitetets Oldsaksamling meddelte i brev datert 2.5.84 at institusjonen ikke hadde merknader til at reguleringsforslaget ble stadfestet.

Det er understreket at dersom det oppdages fornminner ved tiltak

i marken i planområdet, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre fornminnet, og melding skal straks sendes Universitetets Oldsaksamling, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978, § 8.

I forhold til det forslag som kommunestyret behandlet har fylkesmannen foretatt 2 tekniske justeringer. Det er tegnet inn avgrensning mellom felt E og felt D. Videre er reguleringsformålet på tømmeropplagsplassene endret fra offentlig formål til trafikkformål.

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn i perioden 1.7.83 - 15.8.83.

Det kom inn merknader til planen, bl.a. ble det protestert på vegløsningene til felt D. Det opprinnelige forslag vurderes som den teknisk sett beste løsning og ble valgt.

Det er kommet protester fra en del grunneiere på enkelte løsninger. Protestene er vurdert av kommunen, men ikke blitt tatt til følge.

Fylkesmannen har ingen merknader til kommunens behandling og skjønn i saken.

Fylkesmannens vedtak i reguleringssaker er gjenstand for klage til Miljøverndepartementet av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens § 28.

Om kunngjøringen av den stadfestede regulering viser en til bygningslovens § 27 nr. 5. En gjør oppmerksom på at reglene om klagerett og klagefrist skal tas med i kunngjøringen.

./. Gjenpart av dette skriv følger vedlagt.

./. Sakens dokumenter returneres.

Signe Marie Stray Ryssdal

Signe Marie Stray Ryssdal

Inge Aarhus

Inge Aarhus

Gjenpart: Vegsjefen i Aust-Agder, 4800 Arendal, m/kartv.legg
Aust-Agder fylkeslandbruksstyre, 4800 Arendal
Aust-Agder fylkeskommune, her

UNIVERSITETET I OSLO

A. Aa

OLDSAKSAMLINGEN
VIKINGSKIPSHUSET

FREDERIKS GATE 2, OSLO 1
TELEFON (02) 41 63 00

UNIVERSITAS OSLOENSIS

UNIVERSITY MUSEUM OF
NATIONAL ANTIQUITIES
VIKING SHIP MUSEUM
FREDERIKS GATE 2, OSLO 1

EKSPEDISJONSTID FRA
KL. 12.00 TIL 15.45 (15.00)

Fylkesmannen i Aust-Agder
Postboks 55
4801 ARENDAL

FYLKESMANNEN I AUST-AGDER
MILJØVERNAVDELINGEN
Mottatt -3 MAI 1984
J.nr. 1348 Ark.nr.

OSLO, 2. mai 1984
VÅR REF.: 767/84, AA 12/84 PR/ea
DERES REF.: 41/84 AAa/MG

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR HAGEROA.
HAUGEN YTRE, GNR. 1, GJERSTAD KOMMUNE, AUST-AGDER.

Vi viser til Deres brev av 24. januar 1984.

Arkeologisk registrering fant sted i reguleringsområdet 27. april 1984. Det ble ikke funnet fornminner.

Universitetets Oldsaksamling har ingen merknader til at reguleringsforslaget blir stadfestet.

Vi vil understreke at dersom det oppdages fornminner ved tiltak i marken i planområdet, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre fornminnet, og melding skal straks sendes Universitetets Oldsaksamling, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978, § 8.

./. Reguleringskartet følger vedlagt i retur. Regningen for arbeidet vil bli oversendt kommunen senere.

Perry Rolfsen

Perry Rolfsen
førsteamanuensis

Kopi: Gjerstad kommune