

28.02.95

UTSKRIFT

MØTEBOK - GJERSTAD KOMMUNE

Sakstype: A

POLITISK ORGAN:	MØTEDATO	SAKSNR.	ARKIVSTED
Teknisk hovedutvalg, 1.g. behandling	06.12.94	112/94	Teknisk
Helse- og sosialutvalget	14.12.94	61/94	
Miljøutvalget	Ikke behandlet		
Kulturutvalget	12.12.94	79/94	
Skolestyret	07.12.94	85/94	
Kommuneplanutvalget	20.12.94	7/94	
Teknisk hovedutvalg, 2.g. behandling	25.01.95	5/95	
Formannskapet	07.02.95	17/95	
Kommunestyret	16.02.95	09/95	Teknisk
SAKSBEHANDLER:	ETAT	ARKIVNR.	
Inge Brødsjø	Teknisk	L12&86	(gml.504.31)

A-sak = offentlig sak i åpent møte

B-sak = unntatt offentlighet, lukket møte

Saken avgjøres endelig av: Kommunestyret

REGULERINGSPLAN FOR HAGEROA, FELT "F"

V E D T A K

Gjerstad kommunestyre godkjenner reguleringsplan over Hageroa felt "F" datert 23.11.94 med tilhørende reguleringsbestemmelser endret 16.01.95, med følgende tillegg:

- Det innarbeides løsning med fortau fra utløp av gangvei til avkj. Fiane skole med en bruløsning knyttet til Haugbrua.
- Det anordnes gangsluse ved utløp av gangadkomst fra feltet mot Haugveien.
- Event. etablering av gjerde mellom lysløype og tomt nr. 5 må skje i samråd med kommunen.

Reguleringsbestemmelser over Haugbakken boligfelt "felt F", endret 16.01.95.

(Reguleringsplan over felt F i flatereguleringsplan over Hageroa)

- §1 Det regulerte området er vist i plankartet med reguleringsgrense. Det aktuelle området er felt F i godkjent flatereguleringsplan over Hageroa dat. 15.10 1984. Området skal nyttes til boligbebyggelse, veiareal og grøntareal.
- §2 Utbyggingsområdet (bolig) skal benyttes til boliger med garasje o.l. Bygningsrådet kan også godkjenne tomannsboliger, rekkehus, eller tilsvarende form for tettere utbygging. Etter forutgående godkjenning av bygningsrådet tillates mindre ervervsvirksomhet i tilknytning til boligene. Ervervsvirksomhet må ikke være til sjenanse for naboer i nærmiljøet. Støyende virksomhet bør ikke forekomme utenom kl.08.00 og 20.00 på virkedager.
- §3 Boligene føres opp i 1 eller 1,5 etg. Sokkeletg. kan, hvor terrenget tillater det, innredes til beboelse innenfor rammen av byggeforskriftene.
- §4 Byggegrense mot kommunal veg E-18 til Haugbakken: 15 m (fra senter).
Byggegrense mot veg inne i boligfeltet: 10 m (fra senter).
Boliger kan ellers plasseres inntil 4 m fra eiendomsgrense.
Siktsone (byggegrense) i felles avkjøring fra kommunal vei: 20 x 60m

Siktsone (byggegrense) i felles avkjøring mot privat vei: 20 x 20m

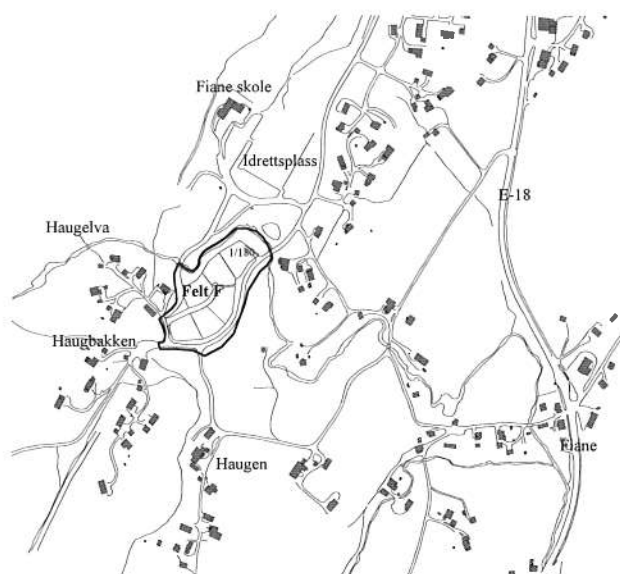
Mindre bygg (garasjer o.l.) under 50 m² gulvflate kan teknisk etat (sjef) tillate plasseres inntil 1 m fra eiendomsgrense (unntatt mot lysløype).

- §5 Alle plasseringer av bygg skal godkjennes av teknisk sjef, eller person denne bemyndiger.
- §6 Felles veg inne i boligfeltet vedlikeholdes av beboerne.
- §7 Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innefor rammen av bygningslovgivningen.

ENSTEMMIG VEDTAK VED 1. GANGS BEHANDLING (THU 112/94 identisk med Rådmannens forslag, før utlegging til høring 8.12.94 - 9.01.95).

Teknisk hovedutvalg vedtar i hht. plan- og bygningslovens §.27-1 nr.2, å legge reguleringsplan for Hageroa felt "F" ut til offentlig høring i 30 dager fra offentliggjøring i Agderposten og Aust-Agder Blad. Samtidig sendes planforslaget til :

- helse- og sosialutvalget
- miljøutvalget
- kommuneplanutvalget
- kulturutvalget
- skolestyret
- fylkesmannen v/planavd.
- berørte naboer
- statens vegvesen til orientering



Saksdokumenter:

Flatereguleringsplan av 14.02.83

Kommuneplansak 4/94

Reguleringsplan over felt "F" Hageroa, målestokk 1:1000, ekv.dist. 2m av 23.11.94 revidert 27.01.95 m/tilhørende reguleringsbestemmelser.

H/Ssak - 61/94

Kulturstyresak-79/94

Skolestyresak - 85/94

Kommuneplanutv.sak - 7/94

Brev fra Aust-Agder fylkeskommune dat.20.12.94

Brev fra Aust-Agder Vegkontor vdr. avkj. dat.11.01.95

Saksopplysninger (før utlegging til høring 8.12.94 - 9.01.95):

Kommuneplanutvalget har vedtatt i sak 4/94 å utarbeide tomtedelingsplan over felt "F" i flatereguleringsplan for Hageroa for fradeling til boliger.

Det er tidligere fradelt og solgt en tomt til bolig.

Planen vil omfatte også denne tomta.

Informasjon om planstart etter §.27-1, nr.1 er ikke tidligere kunngjort da en har vedtatt flatereguleringsplan for området.

Reguleringsbestemmelser over Haugbakken boligfelt "felt F" (før utlegging til høring 8.12.94 - 9.01.95).

(Reguleringsplan over felt F i flatereguleringsplan over Hageroa)

§1 Det regulerte området er vist i plankartet med reguleringsgrense. Det aktuelle området er felt F i godkjent flatereguleringsplan over Hageroa dat. 15.10 1984. Området skal nyttes til boligbebyggelse, veiareal og grøntareal.

§2 Utbyggingsområdet (bolig) skal benyttes til boliger med garasje o.l. Bygningsrådet kan også godkjenne tomannsboliger, rekkehus, eller tilsvarende form for tettere utbygging. Det kan tillates mindre ervervsvirksomhet i tilknytning til boligene. Ervervsvirksomhet må ikke være til sjenanse for naboer i nærmiljøet. Støyende virksomhet bør ikke forekomme utenom kl.08.00 og 20.00 på virkedager.

- §3 Boligene føres opp i 1 eller 1,5 etg. Sokkeletg. kan, hvor terrenget tillater det, innredes til beboelse innenfor rammen av byggeforskriftene.
- §4 Byggegrense mot kommunal veg E-18 til Haugbakken: 15 m (fra senter).
Byggegrense mot veg inne i boligfeltet: 10 m (fra senter).
Boligene kan ellers plasseres inntil 4 m fra eiendomsgrense.
Siktzone (byggegrense) i felles avkjøring fra kommunal vei: 20 x 60m
Siktzone (byggegrense) i felles avkjøring mot privat vei: 20 x 20m
Mindre bygg (garasjer o.l.) under 50 m² gulvflate kan teknisk etat (sjef) tillate plasseres inntil 1 m fra eiendomsgrense.
- §5 Alle plasseringer av bygg skal godkjennes av teknisk sjef, eller person denne bemyndiger.
- §6 Felles veg inne i boligfeltet vedlikeholdes av beboerne.
- §7 Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innefor rammen av bygningslovgivningen.

Rådmannens vurdering/merknader (før utlegging til høring 8.12.94 - 9.01.95):

Framlagte forslag til tomtedelingsplan inngår som en del av tidligere vedtatt flatereguleringsplan og er derved i samsvar med kommuneplan. I hht. signaler om tomtestørrelse fra kommuneplanutvalget er arealet delt i 6 tomter (5 nye). Størrelse på tomtene vil ligge på ca. 1.5 daa med felles adkomst med egen vei i feltet (unntagen bnr.1/180 som har egen avkjøring).

Vann og avløp blir liggende i fellesvei og skal tilknyttes kommunalt nett i området. I ledningstraseens østre ende vil det bli avsatt en 3m korridor. Denne kan tjene som gangadkomst fra skoleområdet. Det må anordnes utkjøringsssluse mot vei.

Veier i feltet skal til enhver tid vedlikeholdes av oppsitterne.
Det er ikke avsatt areal til lek/fritid da det er relativt få tomter og disse er forholdsvis store. I feltets vestre ende ligger del av trasee for lysløype.

Flatereguleringsplan for området er behandlet av Vegvesenet i brev datert 16.09.83, utvidet avkjøringstillatelse fra Hageroaveien syntes derfor gitt. Saken oversendes Vegkontoret til orientering.

Byggegrense fra senter kommunal vei: 15m
Byggegrense fra senter felles vei i feltet: 10m
Siktzone (byggegrense) i felles avkjøring fra kommunal vei: 20 x 60m
Siktzone (byggegrense) i felles avkjøring mot privat vei: 20 x 20m

Trafikksikkerhet i nærmiljø bør bli ivaretatt med byggegrenser og frisisiktoner for trafikk, samt at feltet vil få gangadkomst til Hageroaveien via ledningstraseen mot Fiane skole. Det bør anordnes en gangsluse mot hovedvei for å forhindre sykkeltrafikk i fart ut på hovedvei.
Lysløype vil kunne fungere som gangadkomst til skolen.

Areal til lekeplasser er ikke innarbeidet i feltet, og syntes unødvendig da det er store tomter og ikke langt fra Fiane skole og idrettsplass.

Det er avsatt litt grøntareal til felles bruk for feltet med mulighet for adkomst til lysløype. En vil kunne tillate opparbeidet en sti på grøntareal i nord langs Haugelva til almen ferdsel.

Saken må i hht. plan- og bygningsloven § 27-1, nr.2, legges ut til høring i 30 dager og kunngjøres i 2 dagsaktuelle aviser samtidig som denne sendes aktuelle råd og utvalg internt og eksternt med uttalefrist.

Etter høringsrunden behandles saken på nytt i teknisk hovedutvalg og videresendes formannskap/kommunestyre for godkjenning.

<i>Merknader til planen etter off. gjennomsyn i perioden: 8.desember 1994 - 9.januar 1995:</i>

Saksopplysninger (etter høring 8.12.94 - 9.01.95):

Informasjon §.27-1, nr.2 er kunngjort er kunngjort i Agderposten og Aust-Agder Blad, i tillegg er berørte naboer råd og utvalg tilskrevet i brev dat. 8.12.94. hvoretter nedenforstående merknader er innkommet:

Helse- og sosialutvalgets behandling og vedtak:

Behandling:

En vil spesielt peke på nødvendigheten av å forebygge ulykker. En rekke trafikk og fritidsulykker kunne vært unngått dersom man tidlig i prosessen fikk med de tiltak som er nødvendige.

Trafikkmessig er det to forhold her man bør se nærmere på.

1. Flere brukere, trolig barn , av den kommunale veien betyr at faren for ulykker øker. Aktiviteter ,sykling o.a. langs og ved veien krever aktsomhet fra bilister. Slik det er idag er lovlig hastighet på den kommunale veien 80km/t. Det er ikke 2-felts vei, det er dårlig belysning, og andre faktorer skulle tilsi at 80 km/t ikke er etter forholdene. Veien er vel heller ikke dimensjonert for slike hastigheter, men også 60 km/t er høy fart her. Alle erfaringer tilsier at dersom man vil ha ned farten over en strekning, må det fysiske hinder til.
2. Økt bebyggelse, og etterhvert samling av barneskole på Fiane, vil øke trafikken av og på E-18 på Fiane. Denne avkjørselen er lite tilfredsstillende på flere måter, og representerer en klar trafikkfelle.

Enstemmig vedtak:

Helse og sosialstyre har følgende merknader til sak 112/94 THU, Reguleringsplan for Hageroa ,felt "F":

1. Det må sørges for oversiktlige forhold i veikryss. Frisiktssone i avkjøringen fra kommunal vei må følge de forskrifter som kreves, likeledes fra fellesavkjøring mot privat vei.
2. Det må ordnes med gangsluse mot hovedveien hvor gangadkomsten til Hageroa går slik at man ikke kan komme løpende/syklende /skliende rett ut i hovedveien.
3. Kommunelegen bør arbeide videre med de to nevnte punkter under avsnittet rådmannens bemerkninger, med tanke på økt trafikksikkerhet ved avkjørselen på Fiane , samt å få senket farten på den kommunale veien.

4. §2 i reguleringsbestemmelsene for Haugbakken boligfelt "felt F" bør få følgende ordlyd:
Utbyggingsområdet (bolig) skal benyttes til boliger med garasje o.l. Bygningsrådet kan også godkjenne tomannsboliger, rekkehus, eller tilsvarende form for tettere utbygging. Etter forutgående godkjenning fra bygningsrådet tillates mindre ervervsvirksomhet i tilknytning til boligene. Ervervsvirksomhet må ikke være til sjenanse for naboer i nærmiljøet.
Støyende virksomhet bør ikke forekomme utenom kl.08.00 og 20.00 på virkedager.

Miljøutvalgets behandling og vedtak:

Ingen merknader.

Kulturstyrets behandling og vedtak:

Behandling:

Saken er godt gjennomarbeidet av teknisk sjef. Jeg vil likevel peke på at det bør være en byggegrense mot lysløypa. Av hensyn til beboerne og de som ferdes i løypa bør det være en viss avstand fra hus til løypa. Ved stor trafikk og fart i løypa bør det være en rimelig sikkerhetssone mellom sporet og "harde" vegger.

Gangtrafikk i lysløypa gjør ingen skade sommerstid. Men en slik trafikk kan være vanedannende. Det er da fare for at gangtrafikken fortsetter om vinteren. Det kan være til stor irritasjon for de som bruker de gode sporene i løypa. Av den grunn bør ikke setningen om gangtrafikk stå, slik at det er mulig å sette opp forbudsskilt mot å gå i løypa om vinteren, uten at det vises til at dette står i reguleringsplanen.

Vedtak:

Kulturstyre har følgende bemerkninger til forslaget til reguleringsplan for Hageroa, felt F.

§2

2. og 3.setning foreslår kulturstyre går ut og erstattes med følgende:

"Etter forutgående godkjenning av bygningsrådet, kan mindre ervervsvirksomhet i tilknytning til boligene aksepteres"

Byggegrense:

Byggegrense fra lysløypekant settes til 10m (gjelder tomt 5)

Trafikk:

Setningen "Lysløype vil kunne fungere som gangadkomst til skolen" utgår.

Leikeplass:

Setningen endres til: Areal til leikeplass er ikke innarbeidet i feltet, siden det er store tomter, ikke langt fra Fiane skole med idrettsplass og leikeplass og svært kort vei til Haugbakken leikeplass.

Skolestyrets behandling og vedtak:

Behandling:

se vedtak.

Vedtak:

Skolesjefen viser til saksdokument og vil presisere følgende:

Gangsti som munner ut i Hageroaaveien må få et system som hindrer at barn kan sykle rett ut på trafikkert vei.

Barn går korteste vei når de skal fram. Vil lysløype kunne fungere som gangatkomst til Fiane skole?

Det bør vurderes om det skal legges gangbru over Haugeelva fra friområdet for å forsøke å styre eventuelle "rette linjer" mot Fiane skole.

Skolesjefen vil også opplyse at det er kommet inn forespørsel om å få kjøpe og utnytte tomt nr. 5 til barnehageformål. Reguleringsbestemmelsene åpner for "mindre ervervs-virksomhet i tilknytningen til boligen" og det er viktig å få avklart om barnehagedrift tolkes innenfor de vedtatte reguleringsbestemmelsene for området.

Kommuneplanutvalgets behandling og vedtak:

Saksopplysninger:

Det vises til saksutredningen i sak 112/94 fra teknisk hovedutvalgsmøte 6. desember 1994.

Rådmannens vurdering/merknader:

Jeg har vært helt løpende orientert om det planarbeid som her er utført. I denne forbindelse har også mine synspunkter kommet til uttrykk. Det planforslag m/reguleringsbestemmelser som nå fremmes er i samsvar med mitt syn og min innstilling i tekn. hovedutvalgssak 112/94.

Jeg har likevel i ettertid funnet å ville foreslå en noe annen formulering av 2.setning i reguleringsbestemmelsene § 2. således: "Etter forutgående godkjenning av bygningsrådet tillates mindre ervervsvirksomhet i tilknytning til boligene".

En slik utforming vil etter mitt syn i større grad kunne hindre uønsket ervervsvirksomhet enn den foreliggende formulering som åpner for mindre ervervsvirksomhet uten egentlig noen forhåndsgodkjenning eller vurdering av fag- og/eller kontrollmyndighet (tekn. hovedutvalg).

Hva angår tomtkostnader og forslag til refusjon for veg/vann og kloakk m.v., så vil dette bli lagt frem som egen sak til formannskapet.

Vedtak:

Kommuneplanutvalget finner for sin del å kunne gi sin tilslutning til fremlagt forslag til reguleringsplan m/ reguleringsbestemmelser for felt F innenfor Hageroa flatereguleringsplan. Kommuneplanutvalget vil likevel foreslå at § 2. 2.setning i reguleringsbestemmelsene får slik ordlyd:

"Etter forutgående godkjenning av bygningsrådet tillates mindre ervervsvirksomhet i tilknytning til boligene".

Merknad fra Aust-Agder fylkeskommune v/kulturetaten

Brev av 20.12.94

Fylkeskulturetaten har ikke registrert legalfredede eller andre kulturminner innenfor planområdet, og har med bakgrunn i dette ingen merknader eller innsigelser mot reguleringsplanen.

De understreker likevel at dersom det oppdages fornminner i marken i reguleringsområdet, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre fornminnene eller deres sikringssoner på 5 meter.

Melding skal straks sendes Aust-Agder Fylkeskommune, Kulturetaten jfr. lov om kulturvernminner av 9.juni 1978. §8, og rundskriv T-6/89.

Merknad fra Aust-Agder Vegkontor

Vegkontoret har ingen spesielle merknader til framlagte plan.

Rådmannens vurdering/merknader (etter høring 8.12.94 - 9.01.95):

Innkommne merknader har fått slik vurdering:

Trafikksikkerhet:

Det er pekt på behov for fartsdempende tiltak på Hageroa-veien, sikring av gangadkomst (gangsluse) mellom Hageroa- og feltveien (grøftetrasé vann/avløp).

merknad: innen en setter iverk fartsdempende tiltak bør behovet først kartlegges.

Det er pekt på mulighet til å anlegge gangbru over Haugelva mot Fiane skole.

merknad: dette kan være en løsning for å styre gangtrafikk mot skolen utenom Haugveien.

En bedre løsning vil være å anlegge fortau mellom avkj. til boligfelt og avkj. til skolen med en fortausløsning hengende på veibrua.

Behov for frisiktsoner.

merknad: frisiktsoner ligger i planen.

Kommuneplanutvalgets forslag til § 2 tas inn i sin helhet.

Lysløype:

Gangadkomst til skolen via lysløypa på barmark ikke god løsning, og foreslås tatt ut.

Normal byggegrense fra nabogrense er 4m. Å legge restriksjoner på byggegrense utover dette pga. lysløypeaktivitet synes urimelig. Det vil antagelig være bedre å anordne sikkerhetsnett i angjeldende område (ved lysløypekant) om vinteren.

Oppsetting av gjerde i grense til lysløype bør gjøres utføres slik at en unngår at gjerde kan føre til skade på skiløpere når dette er delvis nedsnødd, og gjøres i samråd med kommunen.

Lekeplasser:

I tillegg til store tomter, Fiane skole og idrettsplass, er det svært kort vei til Haugbakken lekeplass.

Næring:

Spørsmål om barnehagedrift vil bli tolket inn under reguleringsbestemmelsenes "mindre ervervsvirksomhet i tilknytning til boligen"

merknad: omfanget av en slik virksomhet vil bli avgjørende for om dette kan tillates eller ikke. Ervervsvirksomhet av en viss størrelse må tillates spesielt. Om tomt nr.5 kan tillates brukt til bolig event. barnehagedrift kan avklares i reguleringsbestemmelsene, hvis ikke må antakelig dette vurderes som større virksomhet og vil kreve spesiell tillatelse.

Teknisk hovedutvalgs behandling og vedtak ved 2.gangs behandling (etter høring 8.12.94 - 9.01.95, og vurdering av innkomne merknader):

Enstemmig vedtak:

Teknisk hovedutvalg anbefaler å gjøre slikt vedtak:

Gjerstad kommune godkjenner reguleringsplan over Hageroa felt "F" datert 23.11.94 med tilhørende reguleringsbestemmelser endret 16.01.95, med følgende tillegg:

- Det innarbeides mulighet for løsning med fortau fra utløp av gangvei til avkj. Fiane skole med en bruløsning knyttet til Haugbrua.
- Det anordnes gangsluse ved utløp av gangadkomst fra feltet mot Haugveien.
- Event. etablering av gjerde mellom lysløype og tomt nr. 5 må skje i samråd med kommunen.
- 20 - 30 m av tilkomstvei (før utkjøring på kommunal vei) skal ha to kjørebaner

Reguleringsbestemmelser over Haugbakken boligfelt "felt F", endret 16.01.95.

(Reguleringsplan over felt F i flatereguleringsplan over Hageroa)

- §1 Det regulerte området er vist i plankartet med reguleringsgrense. Det aktuelle området er felt F i godkjent flatereguleringsplan over Hageroa dat. 15.10 1984. Området skal nyttes til boligbebyggelse, veiareal og grøntareal.
- §2 Utbyggingsområdet (bolig) skal benyttes til boliger med garasje o.l. Bygningsrådet kan også godkjenne tomannsboliger, rekkehus, eller tilsvarende form for tettere utbygging. Etter forutgående godkjenning av bygningsrådet tillates mindre ervervsvirksomhet i tilknytning til boligene. Ervervsvirksomhet må ikke være til sjenanse for naboer i nærmiljøet.
Støyende virksomhet bør ikke forekomme utenom kl.08.00 og 20.00 på virkedager.
- §3 Boligene føres opp i 1 eller 1,5 etg. Sokkeletg. kan, hvor terrenget tillater det, innredes til beboelse innenfor rammen av byggeforskriftene.
- §4 Byggegrense mot kommunal veg E-18 til Haugbakken: 15 m (fra senter).
Byggegrense mot veg inne i boligfeltet: 10 m (fra senter).
Boliger kan ellers plasseres inntil 4 m fra eiendomsgrense.
Siktzone (byggegrense) i felles avkjøring fra kommunal vei: 20 x 60m
Siktzone (byggegrense) i felles avkjøring mot privat vei: 20 x 20m
Mindre bygg (garasjer o.l.) under 50 m² gulvflate kan teknisk etat (sjef) tillate plasseres inntil 1 m fra eiendomsgrense (unntatt mot lysløype).
- §5 Alle plasseringer av bygg skal godkjennes av teknisk sjef, eller person denne bemyndiger.
- §6 Felles veg inne i boligfeltet vedlikeholdes av beboerne.
- §7 Største utnyttingsgrad (bebygd areal : tomteareal) for hver tomt skal være 0,2.
- §8 Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innefor rammen av bygningslovgivningen.

Formannskapets behandling og vedtak.

Enstemmig for rådmannens forslag.

Kommunestyrets behandling og vedtak

Enstemmig for formannskapets vedtak (identisk med rådmannens forslag.

