

REGULERINGSPLAN:

SMÅTJENNHEIENE FIANE GJERSTAD KOMMUNE

Høringsutgave, datert 12.06.01

INNHOOLD

1.	Innledning	4
2.	Overordnede planer og føringer	4
2.1	Kommuneplan	4
2.2	Reguleringsplan	4
2.3	Innspill til igangsatt planarbeid	4
3.	Omtale av planområdet	6
3.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse	6
3.2	Eiendomsforhold	8
3.3	Eksisterende bebyggelse og anlegg	8
3.4	Trafikkforhold, adkomst	8
3.5	Topografi, vegetasjon, klima	8
3.6	Dyreliv	9
3.7	Kultur- og fornminner	9
3.8	Landbruk	9
3.9	Offentlig og privat service (Skole, barnehage, post, butikker m.v.)	9
3.10	Miljøforhold - forurensning	9
3.10.1	Støy, støv, lukt	9
3.11	Risiko og sårbarhet	10
3.11.1	Flom, ras, erosjon m.v.	10
3.11.2	Radon	10
3.12	Barn- og unges interesser	10
4.	Omtale av planforslaget	10
4.1	Arealbruk	10
4.2	Bebyggelse	10

4.3	Felles arealer (parkering, avkjørsler, lek/opphold m.v.).....	11
4.4	Støybeskyttende tiltak	11
4.5	Infrastruktur	11
4.5.1	Veier	11
4.5.2	Kommunaltekniske anlegg, renovasjon	12
4.5.3	Strøm, telefon, kabel-TV	12
5.	Vurderinger og konsekvenser av planen	13
5.1	Naturforhold (Landskap, eksponering – innsyn/utsyn, silhuett m.v.)	13
5.2	Byggeskikk.....	13
5.3	Utenomhusareal.....	14
5.4	Trafikale forhold	14
5.5	Kommunaltekniske anlegg	14
5.6	Fri(lufts)områder.....	15
5.7	Risiko og sårbarhet (Miljø, Forurensning, Støy)	15
5.8	Forholdet til barn og unges interesser	15
5.9	Befolkningsøkning	17
6.	Reguleringsbestemmelser – Reguleringsplan Småtjennheiene, Fiane, Gjerstad kommune.....	17

Vedlagt:

- **Reguleringsplan Småtjennheiene, Fiane, Gjerstad kommune, datert 11.06.01**
- **Teknisk plan for veier, Plantegning, lengde- og tverrprofiler, samt oversikt over masseballanse.**
- **Teknisk plan for vann og avløpsledninger, med lengdeprofiler, kumplasseringer og omtale av håndtering av overflatevann.**
- **Skisse, alternative veitraseer (vedlegg 1)**

1. Innledning

Gjerstad kommune har engasjert Plankontoret Hallvard Homme AS til å utarbeide reguleringsplan, samt tekniske planer for vei, vann og kloakk, for boligbebyggelse i Småtjennheiene på Fiane i Gjerstad kommune.

Arbeidet ble varslet og igangsatt 27. mars 2001.

Det er utført feltarbeid der hovedveier er tilpasset, stukket og kontrollert i marka for stigning av pensjonert veiteknikker i Nidarå Tømmerslag, Olav Hadeberg. Aktuelle tomter og stikkveier ble signalisert i marka. Veilinjer og sentralpunkt i tomter er innmålt av oppmålingsingeniør Finn Ole Pettersen i Gjerstad kommune.

De innmålte dataene er lagt til grunn for konstruksjonen av veiene og tomtene. Veianleggene med tilhørende dokumentasjon er konstruert og utarbeidet av samferdselsplanlegger Bjørgulv S. Lund ved Plankontoret H. H. AS sitt kontor i Valle.

Tekniske anlegg for vann og avløp er planlagt og beskrevet av Laurits Dorenfeldt Jenssen i firmaet Tveiten AS i Seljord.

Arealplanlegger Erling I. Th. Aas ved Plankontoret H. H. AS sitt avdelingskontor på Vegårshei har utarbeidet planomtale, reguleringsbestemmelser og digital reguleringsplan.

2. Overordnede planer og føringer

2.1 Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er det aktuelle utbyggingsområdet utlagt til LNF-område, sone 1. Innenfor denne arealbrukskategorien kan spredt bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse tillates etter nærmere vurdering av eventuelle konflikter med landbruks-, friluft-, kultur- eller trafikk sikkerhetsinteresser.

I forslaget til rullert kommuneplan for Gjerstad er det aktuelle utbyggingsområdet avsatt til utbyggingsformål for boliger.

2.2 Reguleringsplan

Det aktuelle området inngår ikke i regulerings- eller bebyggelsesplan, men grenser opp mot reguleringsplan for Hageroa, vedtatt 01.12.83. Det er ikke kommet frem opplysninger om forhold i denne som legger føringer på arealbruk eller utforming av denne i det nå påbegynte reguleringsarbeid.

2.3 Innspill til igangsatt planarbeid

Fylkesmannen i Aust-Agder, Miljøvern avdelingen

Påpeker at foreslåtte regulering ikke er i samsvar med gjeldende kommuneplan. Viser til vedlagte sjekklister for miljøverninteresser der det fremgår at det er friluftinteresser i området, herunder lysløype og område for vinterlek og aking, og at området ligger nært Fiane skole.

Når et friluftsområde skal erstattes er det viktig å finne fram til en god erstatting før området reguleres til utbygging.

Miljøvernavdelingen anbefaler å vente med å anlegge nye boligfelt inntil det er gjort en helhetlig vurdering over hvor fremtidige boligfelt bør ligge i kommunen. Påpeker at dette også må sees i sammenheng med ny E-18 og jernbane i Gjerstad.

Fylkesmannen i Aust-Agder, Sosial- og familieavdelingen

Minner om at det iht. RPR for barn og unges interesser pkt. 5, d ved omdisponering av arealer som er i bruk til lek, skal skaffes fullverdige erstatningsarealer og at erstatningsareal legges til et sikkert område der kvalitetene på lekearealet ikke blir forringet.

Ber om spesiell oppmerksomhet omkring trafikale forhold som reguleringen av nytt boligfelt vil få for barn og unge i området.

Aust-Agder Fylkeskommune, Regionalavdelingen

Påpeker forholdet til områdets status i gjeldende og forslag til rullert kommuneplan.

Området ligger i en tildels bratt skråli som ligger høyt og fritt i forhold til de flatere arealene på Fiane. Bør derfor legge vekt på god terrengtilpassing av veier og bebyggelse og ta vare på mest mulig av eksisterende vegetasjon når området skal bygges ut.

Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner i området. Det er ikke foretatt registreringer av slike. Behovet for registreringer vil bli vurdert når forslaget til reguleringsplan legges ut til offentlig ettersyn. Dersom tiltakshaver ønsker arkeologiske undersøkelser settes i gang, ber kulturetaten om å bli varslet om dette så raskt som mulig.

Statens Vegvesen, Aust-Agder

Kommer med innspill, trolig ingen vesentlige merknader.

Gjerstad kommune, Omsorgsavdelingen, kommunelege

Omsorgsavdelingen slutter seg til kommentarene til kommunelegen.

Kommunelegen påpeker følgende:

1. Avkjøringen fra nåværende E-18 er ikke god, men når ny E-18 er ferdig vil nåværende nedgraderes til lokalvei og få en vesentlig mindre trafikkbelastning.
2. Det er positivt at en kan nyttiggjøre seg eksisterende lokalmiljø i bo-området. Det bør tenkes på lekeplasser for barn og barnehage i området.
3. Gangveier må sørges for blir snarveier slik at fotgjengere og spesielt barn bruker disse framfor veien. Spesielt mot skole, barnehage og lekeplasser. Veien kan ta omveien.
4. Nytt boligfelt vil styrke bo-området og forretningsgrunnlaget.
5. Planlegge trafikksikre holdeplasser for kollektivtransport.
6. Drikkevannsforsyningen er ikke tilfredstillende. Denne må bedres slik at den holder forskriftsmessige mål.
7. Sikre fotgjengervei til Brokelandsheia som knutepunkt for trafikk, butikker og serviceorganer.

Gjerstad kommune, Kultur- og miljøutvalget

Utvalget har ikke uttalt seg foreløpig, da neste møte er i midten av juni. Etter muntlige signaler vil utvalget trolig ikke ha vesentlige merknader.

Gjerstad kommune, Landbruk- og utmarksutvalget
Ingen merknader til varsel om oppstart av planarbeid.

Gjerstad kommune, Oppvekstkomiteen

Tar planene for boligfelt til etterretning, men ber om at det i det videre arbeidet blir vurdert om grensen for boligfeltet kan forskyves 100-150 meter nordøstover. Dette blir begrunnet med at boligfeltet blir liggende svært nær Fiane skole og at det i tillegg vil legge beslag på et naturområde som skolen bruker mye til naturfagundervisning. De opplegg og aktiviteter som skolen i dag bruker området til, vil måtte flyttes til mindre gunstige steder for skolen.

Gjerstad kommune, Barnerepresentant

Henviser til uttalen ovenfor da representanten er saksbehandler for Oppvekstkomiteen.

Fremholder videre:

"Det er av stor betydning naturfagundervisningen at skolene har egnede naturområder ved skolen der elevene kan få naturopplevelser og gjennom det lære om naturen. Tilegnelse av kunnskap gjennom bøker er og blir en teoretisering. Ved å lære ute i naturen vil alle sanser bli tatt i bruk, og læringen får en annen dimensjon.

I tillegg er ferdsel ute i natur svært viktig for barnas motoriske utvikling. At barn kan bevege seg hyppig ute i naturen i skoletiden gir dem derfor en bedre koordinasjon, balanse osv.

I det området som nå skal bygges har skolen "utesamlingsplass" som utgangspunkt for mange naturaktiviteter i skoletida. Det vil bli et tap for barna dersom denne ikke lenger kan bevares og dermed fortsatt brukes. Dersom ett eller to av de nærmeste planlagte husene nærmest skolen ikke tas med vil barnas uteplass fortsatt kunne brukes, og skolen vil kunne legge til rette for aktiviteter videre sørvestover for boligområdet."

Aust-Agder Energi, Nett AS

Kommer med opplysninger angående strømforsyningen i området:

Eksisterende trafokiosk i eksisterende boligfelt ved Holtane/Hageroa vil kunne dekke 10-12 nye boliger dersom traseen til de nye boligene blir gjort så kort som mulig. Forutsetter at nyanlegg blir lagt i kabelanlegg og at det vurderes belysning. Ber om at det blir tatt kontakt når boligfeltet er planlagt.

Etter nærmere kontakt vedrørende økt omfang av utbygging, blir det gitt signaler om at det må føres høyspent inn i planområdet.

3. Omtale av planområdet

3.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet ligger på Fiane i Gjerstad, vest for eksisterende E-18, øst for planlagt E-18, i kanten/sørøsthellinga av Småtjennheiene. Området ligger vest for eksisterende boligfelt i Hageroa og nord for Fiane skole. Fra planområdet er det ca. 2,5 km til Brokelandsheia. Planområdet (71,4 daa) er vist med kartutsnitt og avgrensning nedenfor.



Figur: Planområdet er vist med tykk svart stiplet strek.

3.2 Eiendomsforhold

Planområdet er en del av gnr. 1, bnr. 3 i Gjerstad kommune. Grunneier og utbygger er Kåre Masdalen.

Nord og øst i planområdet må påkoplingspunktet for samleveien til Hageroaveien legges over kommunal grunn, teig med gnr. 1, bnr. 167. Dette er kommunen inneforstått med.

3.3 Eksisterende bebyggelse og anlegg

Området er ubebygget, men det er bygd en enkel traktorvei/løypetrase i den sørligste delen av planområdet. I tilknytning til denne er det hengt opp en enkel løsning for belysning.

Belysningen er flere steder falt ned og ligger dels på bakken. Det er inngått en kontrakt om leie av traseen for skiløype mellom grunneier og idrettslaget. I følge denne er det 6 mnd. gjensidig oppsigelsestid.

Øst i planområdet, mot Hageroaveien, er det vann- og avløpsledninger i bakken.

Det er ikke strømledninger eller andre luftspenn enn det som er nevnt ovenfor.

3.4 Trafikkforhold, adkomst

Det er adkomst til området fra E-18 og Hageroaveien ved krysset nord for Cinderella – sør for Brokeland. Hageroaveien er samlevei fra Hageroa og Haugbakken boligfelt, samt Fiane skole. Veien fortsetter videre til Skorstøl. Det er ikke bygd gang- og sykkel langs Hageroaveien til E-18 eller skolen. Fra Hageroaveien er det gangfelt over til gang- og sykkelveien på østsiden av E-18.

3.5 Topografi, vegetasjon, klima

Planområdet er en del av et nordøst-sørvestgående heidedrag (rygg) med tverrdaler på tvers av lengderetningen. Områdene som er tenkt til utbygging er platåer i den sørøstvendte lisida – mot Fiane. Utbyggingsområdet er delt i to av en tverrdal i heidedraget.

Grunnfjellet i planområdet består for det meste av gneis- og granitt. Det er hyppig innslag av fjell i dagen. Innimellom er det et varierende lag av humus, jord, aur/sand og myr over. Tykkelsen på løsmasselaget varierer.

Hele området er skogkledd. Furu dominerer vegetasjonsbildet sammen med krattskog (eik) i lisida mot Hageroaveien. Marka har lav bonitet, med unntak av renna/tverrdalen som deler de to utbyggingsområdene. Det har vært foretatt plukkhogst innenfor deler av det sørlige utbyggingsområdet.

Det er ikke registrert sårbare eller trua plantearter i området.

Området ligger solvent, men med begrensede og varierende muligheter for kveldssol (plassering i terrenget, årstid).

Det er ikke innhentet måleresultater av temperaturforhold eller nedbørsforhold eller gjort undersøkelser av fremherskende vindretninger. Selv om området ligger høyere en eksisterende bebyggelse, antas det ikke å være mer vindutsatt en det for eksempel er i Hageroa boligfelt. Det sørligste av de to utbyggingsområdene ligger noe lavere og mer tilbaketrukket enn det nordligste.

3.6 Dyreliv

Det er ikke registrert eller kjent sårbare eller trua dyrearter i eller i nærheten av området. Området er oppholdssted for hare, rev, rådyr og elg, men har trolig ingen spesiell verdi som leveområde for disse artene (ligger nært eksisterende bebyggelse og E-18, samt planlagt E-18).

3.7 Kultur- og fornminner

Det er ikke registrert eller kjent automatisk fredede kultur- og fornminner innenfor planområde.

3.8 Landbruk

Området er i bruk til skogproduksjon. Det har ingen verdi som dyrkningspotensiale i jordbruksøyemed.

3.9 Offentlig og privat service (Skole, barnehage, post, butikker m.v.)

Planområdet grenser opp mot, og ligger i kort gangavstand til, Fiane skole. Skolen har klassesett fra 1. til 6. klasse. Ungdomskolen ligger ved Sunde bru.

Det er eksisterende barnehager ved Fiane og Rennstøl (Sunde bru). Det har tidligere vært drøftet plassering av barnehage sør for skolen. Dette er fortsatt mulig, spesielt etter at kommunen nå har kjøpt opp et ca. 16 daa stort område som kan benyttes til barnehage, lek, aktiviteter med mer.

Planlagt utbygging vil etter dagens ordning bli underlag postombringning. Nærmeste postkontor og bank ligger på Brokelandsheia, mens nærmeste butikk ligger på Fiane, ca. 1,5 km fra planområdet. Det er et godt tilbud av dagligvarer og andre detaljforetninger på Brokelandsheia. Brokelandsheia er blitt nytt senter for kommunikasjon, handel og offentlig og privat service i kommunen.

3.10 Miljøforhold - forurensning

3.10.1 Støy, støv, lukt

Området er eksponert for støy fra E-18. Dette vil bedre seg når E-18 blir lagt om. Reguleringsplan for ny E-18 trase gjennom kommunen er godkjent. Det foreligger ikke beregninger av 55 dB støysone rundt eksisterende E-18.

En er ikke kjent med støy- eller luktpoblemer fra industrivirksomheten på Fiane.

Skolen er en støyømfintlig institusjon, samtidig som det i perioder blir avgitt støy.

3.11 Risiko og sårbarhet

3.11.1 Flom, ras, erosjon m.v.

Det er ikke kjent eller registrert nautbetingede farer i form av flom-, ras-, erosjonsutsatte områder.

3.11.2 Radon

Det er ikke utført eller registrert behov for undersøkelser av radon i planområdet. Resultater fra slike undersøkelser foreligger for enkelte områder og boliger i kommunen. Disse indikerer ikke helsefare.

3.12 Barn- og unges interesser

Planen berører områder som er knyttet til barn- og unges interesser. Dette gjelder først og fremst et område brukt til utflukter i skoletiden, jamfør innspill fra barn- og unges representant. I tillegg eksisterer det en trase for tur og skigåing.

Skoleområdet og idrettsbanen er en viktig arena for lek og utfoldelse også utenom skoletiden.

4. Omtale av planforslaget

4.1 Arealbruk

I arbeidet med rullering av kommuneplanen er dette området utpekt som et egnet utbyggingsområde der en vil tilrettelegge for boligbygging. Området ligger i naturlig utvidelse av kommunedelssenteret Fiane. Det er sørvendt og har god utsikt. Videre ligger det nært skole og barnehage, offentlig kommunikasjon, privat og offentlig service, samt mange av kommunens arbeidsplasser. Området som her foreslås tatt i bruk til utbygging har liten verdi og utviklingspotensiale som landbruksmark.

Ved planlegging av veinett og bygningsplassering er det lagt til rette for videre utbygging nord- og vestover fra det i denne planen nordligste utbyggingsområdet.

4.2 Bebyggelse

Området er tenkt utbygd med inntil 26 frittliggende eneboliger med fasade av tre. Tak skal utformes som saltak eller valma tak med møneretning på hovedbygning som vist på plankartet eller parallelt med høydekotene. Boliger med valma tak kan gi bedre utsikt for bakenforliggende bolig, men fører til dårligere utnyttelse av loftsrom og økte byggekostnader.

På tomter der det kan passe kan det godkjennes boliger med flere etasjer. Ved slik godkjenning skal det legges vekt på forholdene for innsyn og utsyn fra nabotomt og tilpasning til terreng og landskapsbilde.

Det er fastsatt lik tillatt bruksareal (T-BRA) for hver tomt (T-BRA = 250 m². Tomtestørrelsen er ca 1 daa. Alle bygninger er plassert på tomta slik at det blir naturlig med sørvendt uteareal. Videre at bygningene ikke blir liggende i skjemmende silhuett, men med ryggdekning i bakenforliggende terreng og vegetasjon.

På de tomtene der det var mulig er det innmålt punkt hvor hovedbygningen skal falle innenfor. Punkt der hovedbygning skal settes opp innenfor, er markert og nummerert i marka (pele/stikk).

Til hver bolig skal det være minimum 2 biloppstillingsplasser. Biloppstillingsplasser og adkomst til den enkelte bolig skal vises på tegninger/kart når byggesøknad blir lagt frem for kommunen. Da det er mulig å påvirke bygningsplassering på tomte er det ikke vist avkjøring til hver enkelt tomt.

Det er ikke sagt noe om kotehøyde som hovedbygning skal låses til på den enkelte tomt.

4.3 Felles arealer (parkering, avkjørsler, lek/opphold m.v.)

Det er ikke lagt opp til felles parkering innenfor planområdet. Parkering skal skje på den enkelte tomt. På planen er det ikke vist siktsoner ved avkjørsler til tomtene. Kommunen må se til at det ikke blir anlagt eller stående igjen sikthindrende vegetasjon eller terrengformasjoner som er høyere enn ½ meter over nivå på tilstøtende vei.

Det er satt av arealer til nærlekeplass, kvartalslekeplass og skilek/aking/aktiviteter innenfor planområdet. Kvartalslekeplassen er sørøstvendt og ligger tilbaketrukket i terrenget med terrengfremspring både sør og nord for arealet. Tanken er at området vil kunne bli lunt og lite utsatt for vind. Det har vært vurdert alternativ plassering av kvartalslekeplass – utpå kanten av plataet mot Hageroaveien, i det sørligste utbyggingsområdet. Dette området har bratte skråninger og stup og egner seg således ikke spesielt godt som lekeplass. Gjerder eller andre sikringstiltak langs toppen/kanten av fall ville trolig virke skjemmende i terrenget.

Arealet til skileik og aking ligger østvendt og slik til at det trolig er den siste plassen snøen går om våren i planområdet. Trolig er dette det samme området for aking/skilek som det er henvist til i sjekklista for miljøverninteresser/overordna plan.

Det er ikke avsatt felles uteareal eller utsiktspunkt med tanke på at det skal skje en opparbeidelse av arena der mennesker i alle aldre kan møtes.

4.4 Støybeskyttende tiltak

Det er ikke registrert behov for eller planlagt støybegrensende tiltak.

4.5 Infrastruktur

4.5.1 Veier

Den nye samleveien (hovedveien gjennom området) er planlagt og avsluttet med tanke på videreføring til framtidige utbyggingsområder nord og vest for planområdet. Samleveien skal asfalteres og det skal tilrettelegges for veibelysning.

Det er avsatt 2 meter til bygging av fortau langs hele samleveien. Samleveien er regulert med 4 meter bredde og i tillegg ½ meter skulder mot grøft og 0,25 meter skulder mot fortau. Regulert annet veiareal er areal til fylling, skjæring og grøfter, jfr. teknisk plan og

dokumentasjon for vei. Det er gode og enkle forhold for etablering av nødvendig friskt i fremtidig kryss med Hageroaveien.

De to felles adkomstveiene V3 og 4 i planen er stukket i marka, tilpasset terrenget og innmålt. Veiene er regulert med bredde 4 meter inklusive skuldre til begge sider. I tillegg er det satt av nødvendig areal til fylling, skjæring og grøfter. De øvrige atkomstveiene er tegnet direkte inn på plankartet etter manus utarbeidet i terrenget.

Det skal i hovedreglen settes av 10 meter byggegrense til hver side for senterlinje samle- og atkomstvei. På enkelte veier er det på en eller begge sider bare satt av 4 meter byggegrense til veg fra veikant/skulder.

Her kan det i tillegg være aktuelt å ta inn opplysninger fra teknisk plan for vei.

Med hensyn til gående og syklende vil det bli tilrettelagt en felles gangveitrase direkte fra det sørligste utbyggingsområdet og ned til skolen. De gående og syklende må i staren bruke adkomstveien lengst sør i området (regulert til offentlig trafikkformål.) Videre må det opparbeides delvis ny gangvei parallelt med felles kjørevei (V3) som kopler seg på veianlegget på baksida av skolen. Det som var alternativ 2 til hovedadkomstvei til området (vedlegg 1).

Ved behov kan eksisterende traktorvei/ski-/turløypetrase i området som her er avsatt til skilek og aking opparbeides til felles gangareal. I punktet der denne traseen kommer inn på planlagt samlevei må det iverksettes fysiske tiltak for å unngå ulykker med at mennesker uforutsett kommer ut i kjørebanelen og blir påkjørt.

4.5.2 Kommunaltekniske anlegg, renovasjon

Planlagt utbygging skal koples til kommunalt vann- og avløpsanlegg. Anleggene skal i størst mulig grad følge veitraseer/fortau. Der det er hensiktsmessig å gå gjennom jomfrulig terreng skal terrenget opparbeides slik at det blir likt det opprinnelige. Alternativt kan en tenke seg opparbeidet gangveier oppå ledningstraseene dersom dette er hensiktsmessig.

Det blir ikke tilrettelagt for felles avfallsinnsamling/-avfallsbod. Hver bolig vil bli underlagt den til en hver tid gjeldende avfallsordning i kommunen og får utdelt nødvendig materiell for egen avfallshåndtering.

Her kan det i tillegg være aktuelt å ta inn opplysninger fra teknisk plan for vann og avløp

4.5.3 Strøm, telefon, kabel-TV

Eksisterende strømforsyning har ikke kapasitet til å dekke en samlet planlagt utbygging. Det er derfor satt av areal til etablering av ny trafokiosk i planområdet. Forslaget til plassering er i henhold til innspill fra planlegger i Aust-Agder Energi Nett AS. Plasseringen er slik at den også vil kunne betjene videre utbygging som tidligere omtalt.

Det vil i bestemmelsene til planen bli lagt opp til å samle og legge både strøm, telefon og eventuelt kabel-TV anlegg i bakken/grøfter.

5. Vurderinger og konsekvenser av planen

5.1 Naturforhold (Landskap, eksponering – innsyn/utsyn, silhuett m.v.)

Gjennom befarings og arbeid i marka med plassering av veier og tomter, er en kommet fram til en utbygging som underordner seg landskapet (terreng og vegetasjon) på en god måte. Det har vært en bevisst holdning til eksponering, silhuett og forhold for innsyn og utsyn, både internt i feltet og sett fra omkringliggende terreng, veier, boliger med mer. Tomter og veier er plassert på naturlige platå i terrenget. Sentralpunkt hvor boligene skal falle innenfor, er tilbaketrukket på tomtene. På denne måten får bygningene og veianlegga ryggdekning i bakenforliggende terreng og vegetasjon.

Gjennom utforming av bestemmelsene vil det bli lagt opp til å ta vare på eksisterende vegetasjon. På denne måten skal vegetasjon prege/utgjøre silhuetten og deler av tomtene/området mellom bygningene.

Dersom det er aktuelt å hogge i området før det blir iverksatt utbygging, bør dette skje i samråd med kommunen eller planlegger. En vil anbefale plukkhogst som hogstform. Det er viktig at det blir satt igjen rikelig med overstandere i bestanden etter hogst. Erfaringsmessig må mange trær hogges rundt/inntil traseer for veier og på tomtene.

Vegetasjonsdekket er ikke spesielt slitesterkt, og vil være sårbar for skader som følge av slitasje og arbeider i anleggsperioden. Det er derfor viktig å tidlig være bevisst på hvilke vegetasjon en vil skal stå igjen etter endt utbygging. Det er ikke målt inn eller merka vegetasjon eller spesielt verdifulle trær i marka, men en forutsetter at utbygger har en bevisst holdning til dette. Det kan for eksempel være aktuelt med innføring av bøter overfor entreprenør dersom vegetasjon som bør få stå blir ødelagt i anleggsperioden.

Løsmasser som blir gravd bort i veitraseene og på tomtene bør deponeres for senere bruk til plastring av skråninger, skjæringer og fyllinger, samt opparbeidelse av uteareal.

5.2 Byggeskikk

I bestemmelsene til reguleringsplanen er det tatt inn vilkår for utforming av bygningskropper. Nybygg bør underordne seg lokale trekk med hensyn på skala, form og materialbruk. For eksempel er det viktig at det er proporsjon mellom lengde og bredde på bygningskroppene. Det bør ikke bygges verandaer på søyler eller pilarer over 1 ½ meter. Verandaer bør bygges i nivå med terreng.

Møneretningen på nybygg/tilbygg bør underordne seg eksisterende bygg eller i forhold til de framtrepende fallretninger og høyder i landskapet. I reguleringsplanen er det vist bygninger med en maksimal dreining av møneretningen i forhold til høydekotene. Dette for å kunne bygge boligene vendt mot sola. Det vil bli gitt bestemmelser om tillatt bebyggt areal på tomtene, samt møne- og gesimshøyde.

Bestemmelsene skal medvirke til et helhetlig bygningsmiljø. Selv om ingen av bygningene trenger å være like, må de ha felles trekk. Variasjonene kan finne sted innenfor de definerte grensene i bestemmelsene.

Dersom forholdet til nabobygg illustreres i byggesaksdokumentene, kan høyde, størrelse og utforming av nybygg lettere vurderes når endelige tegninger legges fram for kommunen.

5.3 Utenomhusareal

Utenomhusarealer som blir opparbeidet bør ha klart definerte funksjoner og holdes vedlike. I forbindelse med byggesøknad bør det legges ved en enkel plan/illustrasjon for hvor og hvordan det er tenkt oppført veranda/terrasse og hvordan ubebygde deler av tomte skal opparbeides. Særlig med vekt på kjøre- og parkeringsareal og områder som skal opparbeides til grøntareal.

Så langt det er mulig bør en ta vare på eksisterende vegetasjon.

5.4 Trafikale forhold

Det er arbeidet grundig med å finne fram til en god hovedveitrase (samlevei). Det er vurdert 3 alternative traseer (vedlegg 1). Alternativ (1) som på forhånd var antatt som den mest aktuelle traseen, viste seg ved kontroll av stigning og prøvestikking å bli et anlegg med skjemmende skjæringer og fyllinger. Alternativ 2 ble av kommunens representant på befaringen fremholdt som uaktuell fordi veien ville blitt gående gjennom/dele opp arealer som er avsatt til offentlig skole og barnehage, samt lekeareal. Alternativ 3, det planen bygger på, er et godt alternativ på flere måter. Det er tilpasset terrenget og vil gi akseptable inngrep i form av fylling og skjæring. Det gir bare en begrenset økt trafikkbelastning for et fåtall eksisterende og planlagte boliger. Videre ligger denne veiløsningen sentralt i forhold til påkopling til kommunalt vann og avløp, samt strøm.

Eksisterende traktorvei/ski-/turløypetrase i området som er avsatt til skilek og aking bør opparbeides til felles gangbar vei. For det nordligste utbyggingsområdet, samt deler av det sørlige, vil dette være en snarvei til mål ved Cinderella, Brokeland og E-18. Traseen må sikres med fysiske tiltak for å forebyg/hindre at farlige trafikksituasjoner i koplingspunkt med kjørevei.

Her kan det i tillegg være aktuelt å ta inn vurderinger og konsekvenser fra teknisk plan for vei.

5.5 Kommunaltekniske anlegg

Eksisterende anlegg for vannforsyning har for dårlig trykk til å dekke den planlagte utbyggingen. Videre holder ikke eksisterende kommunalt drikkevann forskriftsmessige mål.

Kommunen har bevilget penger til, og arbeider nå med, å utbedre vannkvaliteten i det felles kommunale vannverket. For å øke trykket er det kommet forslag om at kommunen skal støtte utbygger økonomisk i forbindelse med installering av trykkøkingsstasjon.

Det kommunale avløpsnettet øst for planområdet har tilstrekkelig kapasitet til å dekke/ta hånd om den planlagte utbyggingen.

Her kan det i tillegg være aktuelt å ta inn vurderinger og konsekvenser fra teknisk plan for vann og avløp.

5.6 Fri(lufts)områder

Det er ikke sett av friområder eller friluftsområder i planen som viktige grønkorrider for ferdsel til fots. Friluftsområdene har størst verdi ved at en bevarer eksisterende vegetasjonsbilde og opprettholder et fugle- og begrenset dyreliv. Vegetasjonssonene er viktig skille mellom utbyggingsområdene, de bryter opp bygningsmiljøet og motvirker uheldige silhuettvirkninger.

Gangveien i området avsatt til skilek, aking og aktiviteter opprettholder muligheten allmennheten/beboere på Fiane hadde til å komme seg ut i naturen vest for planområdet.

5.7 Risiko og sårbarhet (Miljø, Forurensning, Støy)

På sikt vil E-18 trolig bli lagt om slik det fremgår av overordnede planer. Dermed vil trafikkstøyen bli vesentlig redusert. Støyen fra dagens E-18 oppfattes ikke å være av et slikt omfang at det vil være nødvendig med midlertidige tiltak, dvs. ikke over 55 dB.

Eksisterende industriområder avgir ikke sjenerende støy eller lukt.

Det er ingen ting som tyder på at planlagt boligutbygging vil tilføre skolen støyproblemer utenom i anleggsfasen for bygging av veier og boliger. Det må vurderes om en skal tilpasse tidspunktet for bygging av veier for å unngå sjenerende støy.

En kan ikke se at støy fra skolegården vil være noe negativt element for beboere i et fremtidig boligfelt i Småtjennheiene.

Det kan innvendes at helsefarlig radon i byggegrunnen kan ha noe å si for utformingen av planen og reguleringsbestemmelsene. Det har imidlertid vært gjennomført undersøkelser flere steder i kommunen uten at det er påvist helsefare fra Radon. Etter samtaler med kommunen er en kommet til at det ikke er misstanke om problemer med radon i det aktuelle område og at man derfor unnlater å iverksette tiltak.

5.8 Forholdet til barn og unges interesser

Som nevnt ovenfor foreligger det en kontrakt på leien av grunn til skiløype. I henhold til denne er det 6 mnd. gjensidig oppsigelsestid. Fra grunneiers side ble dette tatt inn med tanke på fremtidig utnyttelse av området. Skiløypa har ikke vært i bruk de siste 2 åra. Den fremstår i dag som forfalt og trenger omfattende vedlikehold dersom den skulle vært tatt i bruk igjen.

Arealene under eksisterende skiløype og turtrase er i forslaget til reguleringsplan disponert til veiformål og område for skilek og aking. På denne måten vil man fortsatt kunne gå den samme runden til fots uten at man støter på noen hinder. Som skiløype vil traseen være ubrukelig for fremtiden. Mange vil også hevde at opplevelsesverdien ved å ferdes i traseen vil bli vesentlig forringet med boliger og tilhørende anlegg på flere kanter. Før dette arbeidet ble påtenkt hadde kommunen diskutert mulighetene for flytte dette løypeanlegget. Dette vil bli gjort ved at eksisterende løype sør for området blir lagt om/utvidet med, ny trase. Denne problemstillingen er det jobbet mye med i forbindelse med planene om utbygging av ny E-18.

Fra barnas representant og oppvekstkomiteen blir det påpekt at skolen bruker en del av det planlagte utbyggingsområdet til undervisningsformål (naturfag). På bakgrunn av dette foreslår oppvekstkomiteen og barnas representant at grensen for det regulerte området flyttes 50-150 meter lenger nord.

Utgangspunktet for den bruken skolen utøver i området var en forespørsel til grunneier fra skolen om å få lov til å sette opp en gapahuk. Dette gav grunneier muntlig lov til under forutsetning at dette var et midlertidig og ikke noe permanent tiltak. Senere er det også av foreldrerådet spurt om lov til å sette opp en lavo utenfor det som her er planområde - litt sør og vest for området som er nevnt her. Grunneier har nylig også sagt seg villig til å avstå areal til utvikling av uteoppholdsarealer sør for skolen – til bruk for skolen.

På grunnlag av dette bør det være gitt tydelig tilsagn om alternative områder der skolen kan holde sin undervisning for elevene i friluft/naturmark. Dersom det skulle være uklarheter vedrørende beliggenhet og bruken av alternative områder, er grunneier innstilt på å avklare dette med skoleetaten straks.

Vedrørende reguleringen av lekeplasser er det to aktuelle reguleringsformål, Friområde – Lek eller felles privat lekeareal. Dersom arealene blir regulert til Friområde lek, vil det offentlige kunne bli ansvarlig for opparbeidelsen av arealene. Dette er kommunen ikke interessert i da dette ikke har vært vanlig praksis andre steder i kommunen. Arealene er derfor avsatt til Felles lekeareal for barn. Ofte blir det stilt krav om at areal til lek skal opparbeides og ferdigstilles før det blir gitt byggetillatelse. Utbygger ønsker å opparbeide lekeplasser i nært samarbeid med de som skal bruke området/ha barn der. Det gjøres derfor framlegg om at området først bare blir ryddet, grovplanert og sikret adkomst, før det blir gitt byggetillatelse.

Alle nye boliger bør, innenfor en gangavstand på 100 m, ha tilgang til nærlekeplass med sand, benk og litt fast dekke. Det bør avsettes minst 5 m² p.r. boligenhet, og leikeplassen skal være minst 50 m².

Kvartalslekeplass bør ligge innen en gangavstand på 300 meter og må være større en 500 m². I alt er det avsatt 996 + 850 + 2752 + 1880m² til barns lek. For kvartalslekeplassen (996 m²) tilsvarer dette 38,3 m² pr boligenhet.

Planlegger er av den oppfatning at områdene som er avsatt til lekeareal oppfyller de krav som blir stilt til nærlekeplass og kvartalslekeplass. Barna blir ikke utsatt for vesentlig trafikkfare. Det er planlagt fortau langs samleveien, og regulert inn traseer for snarveier som gang- og sykkelveier. Lekeplassen skal avgrenses med gjerde, hekk eller liknende. Arealene ligger ikke utsatt eller eksponert for urimelig forurensning, støy eller annen helsefare og innbyr til opparbeidelse av et variert leketilbud. Det skal brukes godkjente lekeapparater.

Dersom det kan dokumenteres at det ikke vil bo barn på innflyttingstidspunktet og i nærmeste tid etter dette, kan kravet til lekeplass erstattes med at området blir opparbeidet som grøntanlegg inntil videre.

Oppsummering

Planlegger er av den oppfatning at det ikke blir bygd ned arealer som har spesiell verdi for barn og unge. Det er tilstrekkelig arealer med tilsvarende kvaliteter i kort avstand til eksisterende og planlagt boligmasse. I tillegg blir det avsatt tilstrekkelige feltinterne arealer til lek og opphold for barn.

- g) Innefor frisisiktsoner skal terrenget planeres ned slik at det ikke på noe sted blir høyere enn ½ meter over tilstøtende veiers nivå. Beplantning (unntatt hekk og busker) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn ½ meter over tilstøtende veiers nivå.
- h) Etter at reguleringsplanen er vedtatt er det ikke lov til å etablere privatrettslige avtaler i strid med planen.

Nr. 1, Byggeområde for frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg

Generelt

- a) Bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i landskapet/terrenget. På den enkelte tomt skal bygningskroppen oppføres slik at en del av den faller innenfor innmålt punkt, markert med bygning på planen og med stikk i marka.
- b) Kommunen skal se til at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Videre at bygningen sin form, fasade, vindusinndeling, materiale, farge og murer harmonerer med de omkringliggende bygningene og naturen. Takdekking skal ha sement- eller teglstein med en mørk og matt farge.
- c) Bygningene skal ha saltak eller valma tak, minimum 22, maksimum 45 grader, med møneretning som vist på plankartet for den enkelte tomt, ellers parallelt med høydekotene.
- d) Ubygde deler av tomte skal gis en tiltalende utforming.
- e) Interne veier skal bygges frem til og ferdigstilles senest samtidig med tilliggende tomter.
- f) Kommunen skal godkjenne avkjøring til den enkelte tomt.
- g) Det er i hovedreglen avsatt 10 meter byggegrense til senterlinje felles atkomst- og samlevei. Til privat vei er det i hovedreglen regulert 4 meter byggegrense til veikant/skulder.

Frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg Tomt 1-26

- a) Hver av tomtene kan bygges med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 250m². Maksimal tillatt mønehøyde er 10 meter og gesimshøyde 7 meter. Det er tillatt å bygge frittstående uthus, garasje, vedbod ol.
- b) Dersom det blir bygd veranda på søyler eller pilarer skal mellomrommene blendes med egnede materialer og godkjennes av kommunen.
- c) På hver tomt skal det minimum være 2 biloppstillingsplasser. Alle biloppstillingsplasser må kunne brøytes om vinteren.

- d) Omkringliggende terreng skal ikke påføres større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for adkomst, parkering og uteoppholdsplass.
- e) Bygninger skal plasseres slik at de ikke øydelegger utsikt unødvendig, gir sjenerende innsyn til eksisterende eller nye boliger, eller på annen måte unødvendig innvirker på det private liv.
- f) Boligene skal koples til felles offentlig godkjent anlegg for vann og avløp.

Nr. 3, Offentlig trafikkområde

Kjørevei

- a) Vei V1 kan bygges med inntil 4 meter bredde. I tillegg inntil ½ meter skulder mot grøft og 0,25 meter mot fortau.
- b) Vei V2 kan bygges med inntil 4 meter bredde inklusive skuldre til hver side.

Fortau

- a) Fortau kan bygges med bredde på inntil 2 meter.

Nr. 5, Fareområde

Høyspentanlegg, egne forskrifter i henhold til energiloven.

Nr. 6, Spesialområde

Friluftsområde på land og område for særskilte anlegg (skilek, aking med mer.)

- a) Vegetasjonen skal skjøttes og ryddes på en slik måte at landskaps- og vegetasjonsbildet opprettholdes. Det kan fjernes vegetasjon for gjennomføring av tiltak som gir friluftslivet eller aktiviteter med skilek og aking, samt slik at tomtene får sol og beholder deler av utsikten.
- b) Ved hogst skal en holde seg til levende skog standarden og ta flerbrukshensyn.
- c) Det kan ryddes og merkes stier i friluftsområdene og områdene for særskilte anlegg.

Frisiktsone, vei

- a) Innefor frisiktsoner skal terrenget planeres ned slik at det ikke på noe sted blir høyere enn ½ meter over tilstøtende veiens nivå. Beplantning (unntatt hekk og busker) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn ½ meter over tilstøtende veiens nivå.

Nr. 7, Fellesområde

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om oppstart av planarbeid:

1. gangs behandling av planen i det
faste utvalget for plansaker -sak 0xx/01, 12.06.01

Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet: xx.xx. – xx.xx.01

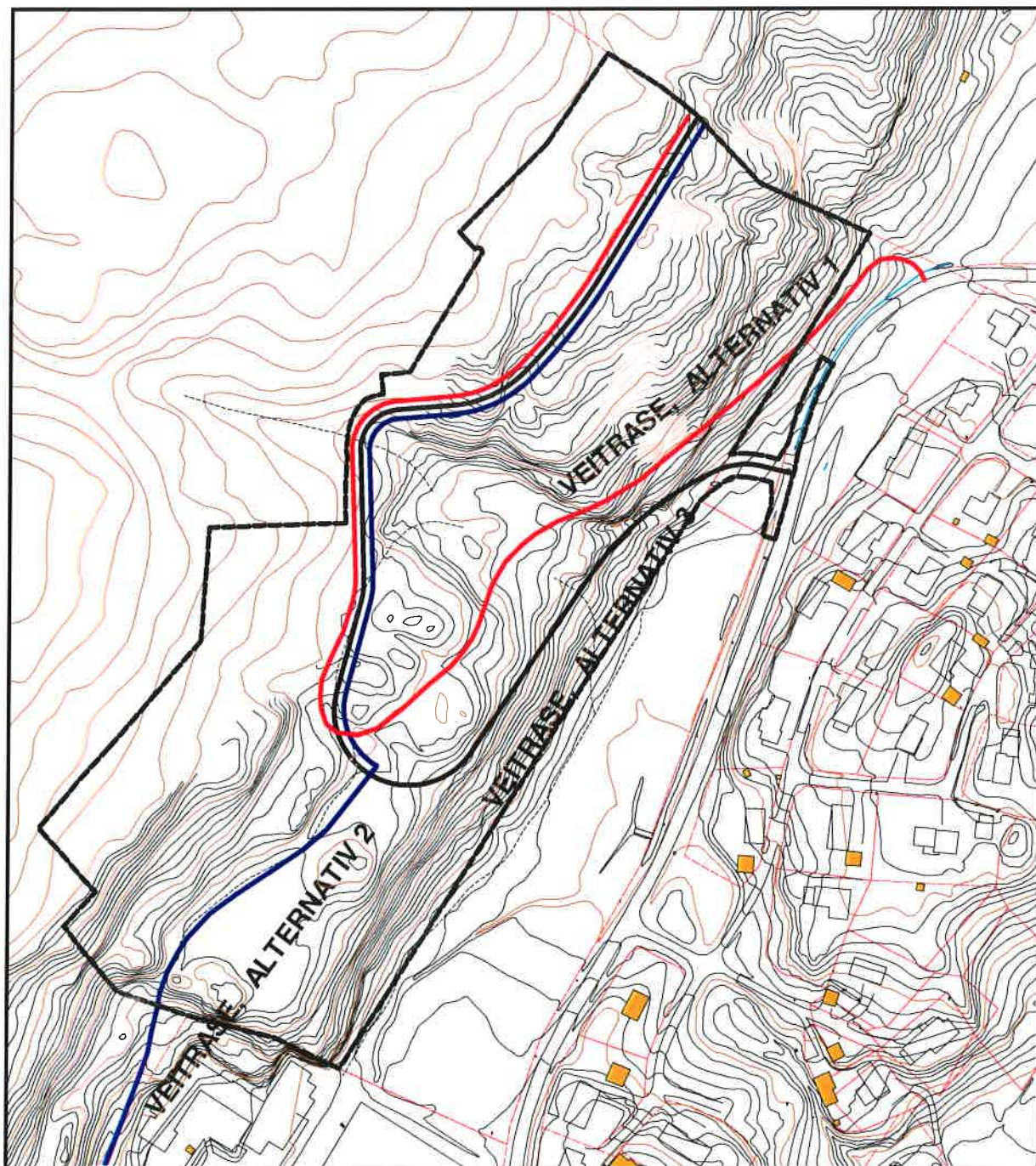
2. gangs behandling av planen i det
faste utvalget for plansaker -sak 0xx/01, xx.xx.01

Godkjent i kommunestyret: K-sak 0xx/01, xx.xx.01

Sted, Dato

Sign.

Stempel



Kartskisse: Alternative veier som ble vurdert.