

Detaljregulering for Mostad, gnr 14, bnr 7 m/fl. Gjerstad kommune.

Forslag til planprogram

07.04.10

Det har vært avholdt forhåndskonferanse med Gjerstad kommune 21.10.09, hvor administrasjonen var positiv til at det ble igangsatt planarbeid for det aktuelle området. Saken har også vært til politisk drøfting/behandling ved to anledninger. Første gang var i juni 2009, hvor spørsmål om regulering ble drøftet, og andre gang ved fradelingen av eiendommen 14/7 med formål å bygge boliger. Sistnevnte behandling fant sted i Formannskapet 10.11.09, og vedtaket var enstemmig positivt.

Vurdering av konsekvensutredningsbehov

Etter den nye plan- og bygningsloven skal detaljregulering som ikke er i samsvar med overordnet plan vurderes etter forskrift om konsekvensutredninger, jf forskriftens § 3d. Det er kun planer som har vesentlige virkninger 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". I samråd med Gjerstad kommune er tiltaket vurdert til at ikke noen av kriteriene i forskriftens § 4 (a – k) vil utløse krav om konsekvensutredning. Området vurderes ikke å være av spesielt sårbar karakter, og det er ikke avdekket åpenbare konflikter med viktige interesser av samfunnsmessig eller miljømessig karakter. Det er foretatt befaringer og kjent informasjon er lagt til grunn. Det tas endelig stilling til evt. utredningsbehov etter at frist for oppstart av planarbeidet er utløpt og planprogrammet har vært på høring. Planprogrammet fastsettes av planmyndigheten, som er Gjerstad kommune.

Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av 15 – 25 nye boliger på sørsida av Fv 71. Disse er tenkt dels som eneboliger, dels som flermannsboliger. Det er ikke tatt stilling til fordeling av boligtyper, men antydnet flest flermannsboliger.

Planprosessen

Planprosessen følger normal prosedyre for reguleringsplaner beskrevet i plan- og bygningsloven kapittel 12.

Det meldes nå oppstart av planarbeidet i hht pbl § 12-8. Frist for å komme med innspill til planarbeidet settes til 22.05.2010.

Medvirkning

Det har vært avholdt oppstartsmøte med Gjerstad kommune 21.10.09.

Berørte parter, naboer, offentlige instanser og andre i hht liste varsles direkte. I tillegg har planarbeid vært annonsert i lokalavisen Aust Agder Blad i august 2009, samt at dokumentene legges ut på Gjerstad kommunes hjemmeside på internett, www.gjerstad.kommune.no.

Innspill til planarbeidet leveres skriftlig i form av brev eller e-post til ingunn.hellerdal@online.no innen fristen. Dersom det er ønskelig fra offentlige myndigheter på regionalt nivå, stiller planlegger seg til disposisjon for en redegjørelse i Planforum.

Det er i utgangspunktet ikke planlagt informasjonsmøter lokalt, men dersom det meldes inn et slikt behov, vil planlegger - gjerne i samarbeid med Gjerstad kommune – stille seg positiv til et slikt møte.

Vurdering av alternativer

Valg av alternativt planområde har ikke vært vurdert, da det kun er aktuelt å bygge ut denne eiendommen. Pga landbruksinteresser er det ikke aktuelt å legge boliger på nordsida av Fv 71.

Planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen skal inneholde beskrivelse av selve tiltaket og mulige virkninger for samfunn og miljø.

1. Natur, landbruk og friluftsliv.

1.1 Det skal beskrives om det finnes registrert spesielle arter viktige for biologisk mangfold eller andre særlige naturkvaliteter, og evt. hvordan vil disse bli ivaretatt i planen. Det er ingen kjente forekomster, men innspill ønskes.

1.2 Det finnes en bekk i vestre del av planområdet. Innspill om vannføring er ønskelig. Det skal beskrives om, og evt. hvordan bekken vil bli påvirket av planen.

1.3 Deler av området på sørsida av Fv 71 er beite/dyrka jord. Denne er brattlendt, og har ikke vært i aktiv drift de siste åra. Dyrka jord på nordsida av Fv 71 er i aktiv drift, og skal opprettholdes. Det ønskes innspill til verdivurdering av landbruksinteressene fra landbruksmyndighetene.

1.4 Det er ingen kjente friluftsinnteresser i området i dag.

2. Landskap og estetikk

2.1 Planområdet ligger i en helning mot nordøst, og bebyggelsen antas å få en god landskapsmessig forankring i terrenget. Planen skal beskrive landskapsmessige konsekvenser av tiltaket.

2.2 Eksisterende bolig og verksted innenfor planområdet skal i utgangspunktet opprettholdes. Konsekvenser av nye boliger skal vurderes i sammenheng med eksisterende bebyggelse.

3. Kulturminner

3.1 Det er opplyst fra kommunen at det ikke finnes kjente automatisk fredete kulturminner eller andre synlige kulturminner innenfor planområdet. Innspill om dette ønskes. Planen skal beskrive hvordan kulturminner og kulturmiljøer vil bli ivaretatt i planarbeidet.

4. Bebyggelsen

4.1 Beskrivelse av eksisterende og ny bebyggelse. Hva planen hjemler av mulige byggetiltak.

- 4.2 Kvaliteter ved ny bebyggelse. Eksposisjon/solforhold.
- 4.3 Beskrive hvordan krav til universell utforming blir ivaretatt.
- 4.4 Beskrive renovasjonsordning og areal for fellesanlegg.

5. Veier og parkering.

- 5.1 Adkomst til feltet. Eksisterende avkjørsel til Fv 71 skal benyttes. Interne veier – adkomst til eksisterende og ny bebyggelse. Snøopplag.
- 5.2 Gang- og sykkelvei/fortau langs Fv 71. Gjerstad kommune opplyser at det skal etableres ny gang-/sykkelvei eller fortau langs Fv 71 forbi planområdet og fram til Gjerstad sentrum. Avklaring fra offentlige myndigheter om standard og trasé må skje gjennom planprosessen. Kommunen presiserer at det er uklart når utbyggingen kan skje.
- 5.3 Parkering for ny bebyggelse.

6. Vann og avløp

- 6.1 Vann og avløp for eksisterende og ny bebyggelse skal gjøres rede for. Vann påkoples kommunalt ledningsnett som ligger på nordsiden av Fv 71. Trykkforsterker må påregnes. Det er ennå ikke avklart om avløpsanlegg skal påkoples kommunalt nett eller om det skal etableres minirensanlegg.

7. Samfunnsikkerhet og mulig forurensningsfare

- 7.1 Det skal gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse med hensyn til hvilke ytre faktorer som kan påvirke planlagte tiltak, og om planlagte tiltak evt. vil påvirke eksisterende forhold negativt. Det finnes ingen kjente risiki.
- 7.2 Det skal gjøres rede for mulig skredfare/utglidning av masser/steinsprang/ras.

8. Barn og unge

- 8.1 Det skal gjøres rede for hvordan planen vil påvirke og ivareta barn og unges interesser.
- 8.2 Lekeplass