



Dato: 03.06.2011  
Arkivref: 2010/598-24 / L12

Astrid Haugen Gustavson  
37 11 97 70  
ahg@gjerstad.kommune.no

---

Saksnr	Utvalg	Møtedato
--------	--------	----------

---

## **2.gangs behandling av detaljregulering av boligfelt på Mostad.**

### **Rådmannens innstilling:**

Gjerstad kommunestyre vedtar, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12, detaljert reguleringsplan for Mostad gnr. 14 bnr. 7 m/fl med plankart datert 21.01.11 sist revidert 21.05.11 og bestemmelser datert 22.01.11, sist revidert 03.06.11.

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages jf. § 1-9 i plan- og bygningsloven.

### **Saksprotokoll i Kommunestyret - 14.06.2011 - -**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **Vedlegg:**

- Planforslag datert 22.01.11
- Reviderte bestemmelser
- Revidert plankart, 21.05.2011

### **Saksdokumenter:**

- Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid på Mostad bnr.14/7.
- Planprogram for regulering av Mostad bnr. 14/7 med oppsummering av innspill

datert 30.05.10

- Planforslag datert 24.11.11 fra MNLA Ingunn Hellerdal i samarbeid med Klaro renseanlegg norge AS.
- Planutvalget, 1.gangs behandling av detaljregulering av boligfelt på Mostad.

### **Saksopplysninger:**

Formålet med planen er å tilrettelegge for inntil 28 nye boliger på Mostad gnr.14 bnr. 7 m.fl. Området ligger i kommuneplanen avsatt som landbruk, natur og friluftsområde. Melding om oppstart av planarbeid og forslag til planprogram ble sendt ut til offentlige instanser, organisasjoner og berørte naboer i brev av 07.04.2010, samt annonsert i Aust Agder Blad. I tillegg har planprogrammet ligget ute på kommunens nettside. Frist for merknader var 22.05.10 Det kom tilbakemelding fra 5 offentlige instanser og 2 private.

Fylkesmannen i Aust-Agder (19.05.10):

Aust-Agder fylkeskommune (19.05.10 og 24.11.10):

Statens vegvesen (12.05.10):

Agder Energi Nett AS (06.05.10):

Risør og Tvedestrand Avfallsselskap AS (14.05.10):

Gunstein Lunde (20.05.10):

Mostad bilverksted v/Frode Hansen

Disse innspillene har planlegger tatt hensyn til ved utarbeidelse av detaljregulering.

Planprogrammet ble tatt opp til politisk behandling i Planutvalget i Gjerstad kommune i møte 17.08.10 (sak10/06). Planprogrammet ble vedtatt og planlegger har utarbeidet detaljregulering av området.

Planutvalget i Gjerstad kommune vedtok i møte 01.03. 2011 å legge reguleringsplan for boligfelt på Mostad ut på offentlig høring.

Da fristen for innspill gjekk ut den 5 april 2011 var det kommet inn 4 innspill.

Fylkesmannen i Aust – Agder, 19.04.11

Aust- Agder Fylkeskommune, 14.04.11

Statens Vegvesen, 14.04.11

Risør og Tvedestrand Avfallsselskap AS(11.04.11)

### **Utdrag av uttalelser til høring:**

Fylkesmannen i Aust – Agder:

Miljøvernavdelingen:

Fylkesmannen minner om at kommunen har ansvar for å ivareta støyhensyn ved arealplanlegging etter plan- og bygningsloven, og i lys av forskrift om miljøretta helsevern. På bakgrunn av kartlegging av støy fra bilverkstedet, tar miljøvernavdelingen dette til etterretning. Miljøvernavdelingen finner det positivt at det fastsettes bestemmelser i forhold til støy, men vil anbefale at det fastsettes bestemmelser kun med tanke på fremtidig virksomhet. Det påpekes at bestemmelsene er vage og upresise og de vil anbefale at det fastsettes mer konkrete og klare bestemmelser med hensyn på hva som tillates av utstyr og tidspunkt for drift.

Landbruksavdelingen vil påpeke at nødvendige installasjoner i forbindelse med rensesanlegget og etterpolering på jordbruksareal må plasseres slik at de vil medføre minst mulig ulempe for driften av jordbruksarealet.

Administrasjonens merknad:

Kommunen mener at bestemmelsene for næringsvirksomheten ivaretar øvrige interesser i det regulerte feltet godt nok. Det er vist til at virksomheten ikke må medføre fare for forurensing eller medføre sjenanse for naboer med hensyn til trafikk, støy og lukt. Det er foretatt kartlegging av støy fra virksomheten.

Etter innspill fra landbruksavdelingen er infiltrasjonsanlegget flyttet lenger mot øst.

Aust – Agder fylkeskommune:

Kommunen bør være mer tydelig i forhold til vurderinger av behov for universelt utformede bygg. Planavdelingen vil sterkt oppfordre til at bestemmelsene bør være tydelige på at en viss andel av boligene skal ha universell utforming og /eller bolig med livsløpsstandard.

Det vises også til at det bør legges større begrensninger i forhold til støy fra eksisterende bedrift, for å unngå fremtidige konflikter.

Administrasjonens merknad:

En er enig i at bestemmelsene bør endres til at: "...” leilighetene på bakkeplan skal utformes etter prinsippene om universell utforming..."

Når det gjelder hensyn i forhold til støy, se kommentar under fylkesmannen.

Statens Vegvesen:

I krysset ved fv 71 ønskes det at det reguleres inn en siktsone på 20x 100 meter (retning Røed) og 10x 100 m (retning Gjerstad kirke). I reguleringsbestemmelsene i pkt. 5.1.3 må det presiseres at det i frisksiktsonen ikke skal være noe som hindrer fri sikt høyere enn 0,5 meter over vegbanen.

Det anbefales at veg A i planområdet flates noe ut da stigningen ligger rundt 10 %. Av hensyn til planlegging av fremtidig gang/sykkelvei bør det avsettes 10 meter til annet veiformål på sydsiden langs fylkesvei.

Det bør vurderes behov for kollektiv, noe de ikke kan se er gjort i planbeskrivelsen. Det bør tilrettelegges for busstopp med universell utforming i etterkant av krysset.

Det vises også til at flere avkjøringer bør samles i et kryss. Det vises spesielt til naboeiendom gnr. 14 bnr. 40.

Infiltrasjonsanlegget er plassert for nærme vegen og må flyttes til minst 10 meters avstand fra fv 71.

Etter møte med Gjerstad kommune ble det enighet om ikke å gå til innsigelse på manglende gang- og sykkelvei langs fylkesvei 71 fra nytt boligfelt til skole. Det presiseres derfor at det er viktig at kommunen prioriterer arbeidet med å få godkjent reguleringsplan for gang- og sykkelveg/fortau på denne vegstrekningen.

Administrasjonens merknad:

Siktsoner reguleres inn og bestemmelsene endres i tråd med dette.

Intern vei A er flatet ut i krysset mot felt As i tråd med merknad. Plankartet endres.

Behov for kollektiv og busstopp i tilknytning til boligfelt blir ivaretatt i reguleringsplanarbeid for ny gang/sykkelvei. Planarbeid er startet opp. Til samling av kryss. Det er samlet avkjøring fra eksisterende bolig, verksted og nytt boligfelt i en avkjøring. Dette gjør avkjøringsforholdene bedre enn dagens løsning. Kommunen har ikke sett på sammenkobling av avkjøring til naboeiendom, da den private avkjøringen til boligeiendommen er godkjent og oversiktlig. Reguleringsplanarbeid for gang/sykkelvei er startet opp og kommunen prioriterer dette høyt.

#### Risør og Tvedestrand Avfallsselskap AS:

RTA ber om at kurver, stigningsforhold og snuplasser blir tilpasset renovasjonsbilen, og blir utformet etter normaler for landbruksveier, veiklasse 5.

#### Administrasjonens merknad:

Adkomst og stikkveier ligger innenfor angitte normer, og anses som imøtekommet. Felles renovasjonsanlegg ligger i kryss ved stikkvei til felt A.

#### **Rådmannens vurdering/merknader:**

Det har vært et sterkt ønske om boligtomter i øvre del av bygda, og kommunen er positiv til det private planforslaget.

Gjennom innspillene er det ikke kommet negative merknader til at planprosessen videreføres.

For å sikre sikker skolevei, har Gjerstad kommune startet reguleringsplanarbeid for gang- og sykkelvei/fortau mellom Gjerstad kirke og Røed. Dette er svært viktig for å ivareta trafikksikkerheten, spesielt nå med utlegging av flere boligtomter på Mostad. Siden dette er en fylkesvei må fylkeskommunen bevilge penger til utførelse av arbeidet. Gjerstad kommune har sterkt ønske om å få på plass gangvei så raskt som råd.

På bakgrunn av godkjenning av planprogram ble detaljregulering av området foretatt. Planbeskrivelsen gir en utfyllende beskrivelse av området, der natur, landbruk, friluftsinnteresser, landskap og estetikk, kulturminner og barn og unges interesser blir omtalt.

Bebyggelsen er omtalt og tilpasset terrenget på en god måte. De 28 nye enhetene er fordelt på 3 firemannsboliger, 4 tomannsboliger og 8 eneboliger. Alle leiligheter på bakkeplan blir universelt utformet, og er tilpasset terrenget med angitte kotehøyder. Adkomst til feltet er lagt mellom eksisterende bolig og verksted.

Vann og avløp løses med kommunal vanntilknytning og avløpet løses med privat renseanlegg.

Det er utarbeidet risiko og sårbarhetsanalyse for uønskede hendelser. Eventuell forurensing fra renseanlegg blir ivaretatt med jevnlig prøvetaking i Sandåkerhølen. Bilverksted vil kunne fortsette sin virksomhet, da det er foretatt kartlegging av støy fra bedriften. Målinger viser at dagens virksomhet i liten grad utfører støyende handlinger. Det er foretatt grunnundersøkelse av området. Det er anbefalt å sikre skråninger med etablering av murer, for å sikre stabile skråninger.

Det er foreslått noen mindre endringer etter offentlig ettersyn. Bakgrunnen for dette er oppfølging av innspill til planforslaget, og kommentarer fra administrasjonen. I tillegg til

innkomne innspill ønsker kommunen at det legges til et punkt i bestemmelsen under tekniske anlegg som sier at strømkabel skal legges i grunn. Endringene er ikke av en slik karakter at planforslaget bør ut på nytt offentlig ettersyn.

**Endringene kan kort oppsummeres slik, og blir endret i bestemmelser og plankart:**

- Infiltrasjonsanlegget er flyttet mer mot øst (imøtekomme merknad fra FM-landbruk) Endret i plankart.
- Frisiktsone i krysset mot fv 71 er endret til 20 x 100 m i retning Røed, og 10x 100 meter i retning Gjerstad kirke (vegvesenets merknad). Endret både i plankart og bestemmelser.
- Intern vei A er flatet ut i krysset mot felt A (vegvesenets merknad). Endret i plankart.
- Hele fv 71 er regulert inn på planen med sideareal min. 10 m (vegvesenets merknad). Endret i plankart.
- Infiltrasjonsanlegget flyttes slik at det er min 10 m fra fv 71 (vegvesenets merknad). Endret i plankartet.
- Strømkabel skal legges i grunnen innenfor planområdet. Endret i bestemmelsene.
- Punkt 3.2.2 i bestemmelsene endres til: Leiligheter på bakkeplan skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Endret i bestemmelsene.

Rådmannen vil etter en samlet faglig vurdering anbefale at planforslaget vedtas som fremlagt, med de endringer som er gjort i tråd med innspill.