



Dato: 30.05.2016  
Arkivref: 2015/1046-15 / L12

Tonje Berger Ausland  
37 11 97 74  
tonje.berger.ausland@gjerstad.kommune.no

Saksnr	Utvalg	Møtedato
16/11	Planutvalg	07.06.2016
16/61	Kommunestyret	16.06.2016

## **2. gangs behandling av reguleringsplan for lysløype og standplass for skiskyting, Vestøl**

### **Rådmannens innstilling:**

Gjerstad kommunestyre vedtar, i medhold av plan- og bygningsloven (PBL) § 12-12, detaljreguleringsplan for Lysløype og standplass for skiskyting på Vestøl, med plankart datert 14.01.16, sist revidert 20.05.16 og bestemmelser datert 14.01.16, sist revidert 20.05.16.

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages jf. PBL § 1-9.

### **Saksprotokoll i Planutvalg - 07.06.2016**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **Saksprotokoll i Kommunestyret - 16.06.2016**

Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

### **Vedlegg:**

- Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 14.01.16, sist revidert 20.05.16 (vedlagt)
- Forslag til plankart, datert 14.01.16, sist revidert 20.05.16 (vedlagt)
- Forslag til planbeskrivelse datert 14.01.16, sist revidert 20.05.16 (vedlagt)
- Tre vedlegg:
  - Vedlegg 1; Illustrasjonsplan, datert 14.01.16 (vedlagt)
  - Vedlegg 2; Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsundersøkelse (ROS) (vedlagt)
  - Vedlegg 4; Støyrapport (SINUS AS), datert 01.09.15 (vedlagt)
- Innkomne høringsuttalelser etter 1.gangs behandling av planen (vedlagt)
- Oversendelsesbrev, datert 20.05.16 (vedlagt)

## Saksdokumenter:

- Innkomne merknader til kunngjøringsfasen/planprogram og underveis i planarbeidet (vedlegg 3 og 5 i planbeskrivelsen – ble vurdert ved utarbeidelse av forslag til plan ved 1.gangs behandling)
- 1. gangs behandling av reguleringsplan for Lysløype og standplass, Vestøl, sak 16/6 i Planutvalget 08.03.16
- Kunngjøring om oppstart av reguleringsplanarbeid, datert 16.07.15 (ephortesak 2015/1046-1)
- Oversendelsesbrev, datert 14.01.16

## Saksopplysninger:

Gjerstad Idrettslag (GIL) ønsker å etablere et lokalt skianlegg vest for Tegårsvann på Vestøl i Gjerstad kommune. Planene omfatter lysløype, skiskytingsanlegg og rulleskiløype.

GIL har i flere år arbeidet med planer for et slikt anlegg. Gjerstad kommune (GK) og GIL har hatt flere dialogmøter i den forbindelse. I årsmøtet til GIL i februar 2014 ble det bestemt at et slikt skianlegg ønskes bygd på Vestøl. Vestøl er snøsikkert og anlegget blir liggende i tilknytning til eksisterende løypenett på Kleivvann/Drivheia.

Lysløype- og skiskytingsanlegget er i sin helhet planlagt på privat grunn og det er inngått intensjonsavtaler med alle berørte grunneiere. Intensjonsavtalene er tinglyst og gjelder i 30 år. Dette er m.a.o. et privatrettslig anliggende.

Formålet med prosjektet er å:

- Etablere et anlegg som tilfredsstillers dagens krav til langrenn og skiskyting. Anlegget skal være et helårsanlegg.
- Etablere et felles utgangspunkt for avvikling av lokale renn i langrenn og skiskyting

Det er rådgivende ingeniørfirma Stærk & Co AS som har utarbeidet planforslaget på vegne av Gjerstad Idrettslag. Dette iht. at PBL sier at private reguleringsplaner også skal utarbeides av fagkyndige.

Det er søkt om tippemidler til anlegget.

1.gangsbehandling av forslag til reguleringsplan med bestemmelser, plankart og beskrivelse ble behandlet i planutvalget 08.03.16, og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til reguleringsplan for lysløype og standplass skiskyting, Vestøl har vært ute til offentlig ettersyn f.om. 15.03.16 t.o.m. 27.04.16. Det er kommet inn 7 merknader til planen. Nedenfor følger oppsummering av og forslagstillers kommentarer til merknadene:

### Fylkesmannen i Aust-Agder, miljøvernavdelingen, brev datert 25.04.16

Fylkesmannen finner planen grundig gjennomarbeidet og det er tatt hensyn til tidligere merknader. Miljøvernavdelingen minner om at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn for retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

### Aust-Agder Fylkeskommune, brev datert 27.04.16

Plan- og naturseksjonen anser at planen vil kunne medføre et godt tilbud for skigåere og et supplement til skiløypenettet i Gjerstad. Det er positivt for idretten at det planlegges et skiskytingsanlegg. Seksjon for kulturminnevern har ingen merknader til planen.

### Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE), brev datert 17.06.16

NVE Region Sør vil fra og med nå ikke behandle detaljreguleringsplaner, verken til oppstart eller ved offentlig ettersyn med mindre det går tydelig frem av oversendelsesbrevet at det er en konkret problemstilling kommunen ønsker bistand med. Detaljreguleringsplaner der det planlegges inngrep i

vassdrag der allmenne interesser kan bli berørt må derfor sendes til NVE for vurdering. I slike saker må det komme klart frem i oversendelsesbrevet at forholdet til vannressursloven skal vurderes.

Forslagsstillers kommentar:

*Forslagsstiller kan ikke se at planlagte tiltak kommer i konflikt med vassdrag og hensyn som skal ivaretas av NVE.*

Knut Hartveit, brev datert 06.04.16

Hartveit ønsker at reguleringsmyndighetene planlegger og regulerer inn vei forbi standplass. Det eksisterer avtaler mellom grunneierne for bruk av denne veien.

Forslagsstillers kommentar:

*Traktorvei er vist på illustrasjonsplanen som ligger vedlagt reguleringsplandokumentene. Kommunen må avgjøre om denne skal reguleres inn.*

Gjerstad kommunes kommentar:

*Traktorvei reguleres inn innenfor planavgrensningen. Den reguleres ikke på annenmanns grunn. Dette er tatt inn revidert forslag til plankart.*

Vestølheia hytteforening, brev datert 11.04.16

Hytteforeningen føler forslaget til reguleringsendring har vært gjenstand for en grundig saksbehandling hvor alle relevante aspekter er blitt belyst. Av spesiell betydning for hytteforeningen er støyeksponering, lysforurensning, trafikk på Vestølveien og forurensning av bly til grunn/vann. Hytteforeningen er entydig positiv til GILs anlegg.

Ninni Heyerdal, e-post datert 18.03.16

Heyerdal har følgende spørsmål:

1. Hvilke begrensninger legges med dette forslaget på turvirksomhet i skog og mark for folk? Vi har gått i det berørte området og bl.a. plukket bær og sopp. Det nevnes noe om grøfter langs de nyanlagte veiene i terrenget, som kan tyde på at det blir vanskelig å krysse. Kan folk fortsatt gå turer i området når anlegget er i bruk; vil det bli vanskelig/forbudt å krysse løypene?
2. Vi har tidligere forstått at LNFR-områder er så godt som vernet, og ikke uten særlig grunn kan omreguleres. Hvilke hjemler er det som er brukt for å omregulere LNFR-området?
3. Vi har ansett området som spesielt stille; det var derfor hytta ble kjøpt der, og har ikke ønsket urban utvikling av området. Vi har derfor bl.a. ikke innlagt vann eller strøm. Vi mener derfor at området for vår del forringes, både mht. støy og lys. Er det lagt opp til kompensasjon for hytte-eiere som får verdien redusert?

Forslagsstillers kommentar:

1. *Det legges ingen begrensninger på turer i skog og mark. Friluftsløven vil gjelde. Løypa kan krysses.*
2. *LNFR er ikke et vernet område, men et arealbruksformål. Det følger av plan- og bygningsloven § 12-1 andre ledd at «For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan». Fylkesmannen har krevd reguleringsplan for løypeanlegg og standplass.*
3. *Det legges ikke opp til kompensasjon for hytteeiere da det ikke er krav om dette. Anlegget holder seg innenfor gjeldende krav til støy. Lysberegning vil bli gjennomført i fbm detaljplanlegging. Det er heller ikke vanlig å gi kompensasjon i slike tilfeller. Forslagsstiller er av den oppfatning at lysløype vil øke verdien til fritidsboligene i området.*

Gjerstad kommune stiller seg bak forslagsstillers kommentarer.

Privatrettslige forhold har ingen betydning for reguleringsplanen. Dette tas mellom grunneiere og Gjerstad Idrettslag i forkant av, eller i fbm, byggesaksbehandling.

Traktorvei er nå regulert inn og plandokumentene er reviderte. Traktorvei er regulert inn fra krysningspunkt (bestemmelsesområde B1) og fram til kunngjort planavgrensning i nord.

Følgende endringer er gjort etter 1.gangs behandling (på bakgrunn av høringsuttalelse fra privat grunneier):

**Plankart:**

- Påført revidert dato og dato for politisk 1. gangs behandling og offentlig ettersyn
- Tatt inn område for traktorvei (SK6). Antall SK-områder økt fra fire til seks. Justert benevnelsen av områdene.
- Ny sosi-fil

**Bestemmelser:**

- Påført revidert dato
- Justert antall SK-områder (§ 1)
- § 3.01: Juster antall området. Tatt inn bestemmelse om traktorvei innenfor område SK6.

**Planbeskrivelse:**

- Påført revidert dato
- Tatt inn revidert plankart (fig 5).
- Justert areal i tabell over eiendomsforhold (kap 6.3)
- Justert areal i tabell over arealformål (kap 6.4)
- Justert tekst i kap. 6.5.2. Tatt inn tekst om område SK6.
- Justert datoer på dokumenter (kap 10)

**Rådmannens vurdering/merknader:**

En lysløype med skiskyteranlegg og rulleskitrasé til sommerbruk har vært ønsket lenge i Gjerstad. Rådmannen synes det er viktig at en har vurdert snøsikre forhold og tilknytning til allerede eksisterende skianlegg. Dette er også et godt tilskudd til aktivitet i øvre del av Gjerstad og et gode for barn og unge m.fl. som driver med skiaktivitet.

Det er gjort et grundig og godt arbeid, noe høringsuttalelsene også viser. Rådmannen mener å kunne si at alle nødvendige forhold, som en på det nåværende tidspunkt kan se, er godt ivaretatt.

I medhold av Plan- og bygningsloven (PBL) § 12-12, foreslår derfor rådmannen at kommunestyret vedtar vedlagt forslag til reguleringsplan for Lysløype og standplass for skiskyting på Vestøl.

**Melding om vedtak sendes til:**

Fylkesmannen i Aust-Agder, miljøvernavdelingen	Postboks 788 Stoa	4809 Arendal	<a href="mailto:postmottak@fmaa.no">postmottak@fmaa.no</a>
Aust-Agder Fylkeskommune	Serviceboks 606	4809 Arendal	<a href="mailto:postmottak@austagderfk.no">postmottak@austagderfk.no</a>
Statens vegvesen Region Sør, Aust-Agder distrikt	Postboks 723 Stoa	4808 Arendal	<a href="mailto:firmapost-sor@vegvesen.no">firmapost-sor@vegvesen.no</a>
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	Postboks 5091 Majorstua	0301 Oslo	<a href="mailto:rs@nve.no">rs@nve.no</a>
Telenor Servicesenter for nettutbygging	Postboks 7150	5020 Bergen	<a href="mailto:sfn@telenor.com">sfn@telenor.com</a>
Agder Renovasjon	Dalenveien 347	4849 Arendal	<a href="mailto:kundesenter@agderrenovasjon.no">kundesenter@agderrenovasjon.no</a>
Politiet	Postboks 83	4801 Arendal	<a href="mailto:post.agder@politiet.no">post.agder@politiet.no</a>
Brannvesenet i Gjerstad	Egddalen	4980 Gjerstad	
Agder Energi Nett AS	Serviceboks 634	4809 Arendal	<a href="mailto:nett@ae.no">nett@ae.no</a>
Fortidsminneforeningen, avd. Aust-Agder	Postboks 76	4801 Arendal	
Gjerstad kommune	Gjerstadveien 1335	4980 Gjerstad	<a href="mailto:post@gjerstad.kommune.no">post@gjerstad.kommune.no</a>
Gjerstad kommune, barn og unges representant	Gjerstadveien 1335	4980 Gjerstad	<a href="mailto:post@gjerstad.kommune.no">post@gjerstad.kommune.no</a>
Gjerstad kommune, kommunelegen	Gjerstadveien 1335	4980 Gjerstad	<a href="mailto:post@gjerstad.kommune.no">post@gjerstad.kommune.no</a>
Forum for natur og friluftsliv - Agder	Skippergata 21	4611 Kristiansand	<a href="mailto:agder@fnf-nett.no">agder@fnf-nett.no</a>
Naturvernforbundet i Aust-Agder v/Stig Rubach	Åsveien 5	4879 Grimstad	<a href="mailto:s.rubach@online.no">s.rubach@online.no</a>

<b>Naboer/ berørte parter - hjemmelshavere:</b>		
<b>Navn</b>	<b>adresse</b>	<b>postnr og stedsted</b>
BRATTELID LAILA KARIN OG JAN	NENSETVEGEN 14	3736 SKIEN
DAHL ODDBJØRN	HANS KLEPPENS VEG 14	3711 SKIEN
SØRENSEN KARIN OG BJARNE HASTOR	MELLOMGATA 17	3912 PORSGRUNN
GUNNARSEN RAGNAR EDGAR	HÅRKOLLVEIEN 68	3138 SKALLESTAD
KILE LIV HALDIS	STORMYRVEIEN 95	4980 GJERSTAD
OLSEN CHRISTEN WALLEKJÆR	SØNDRE LENSMANNSVEG	3740 SKIEN
VESTØL ARILD	RYENSTUBBEN 4	0679 OSLO
HAAN ANNA MARIA BETJES DE OG FRANK ERWIN DE	DE GROTE WIELEN 25, NL -	1187 LH AMSTELVEEN, NEDERLAND
GUNNARSEN GRETHE E	HÅRKOLLVEIEN 68	3138 SKALLESTAD
SØLIE RAGNHILD	RAVNÅSEN 6	3743 SKIEN
DAHL ELLEN JØRGENSEN OG ODDBJØRN	HANS KLEPPENS VEG 14	3711 SKIEN
MASTERØD KJELL SVERRE	GRÅTENVEGEN 30 B	3732 SKIEN
HEYERDAHL NINNI	KIRKEBAKKEN 3A	3921 PORSGRUNN
RAPHAUG LEIF	KIRKEBAKKEN 9 B	3921 PORSGRUNN
HOVLAND HARALD	SILDREVEIEN 54	3123 TØNSBERG
FLØISTAD GERD	SMIHAUGVEGEN 3	3925 PORSGRUNN
KIVLE TORSTEIN	DRANGEDALSVEIEN 55	3766 SANNIDAL
STENSHOLT KARI	LÅGENDALSVEIEN 2829	3277 STEINSHOLT
VESTØL NILS IVAR	VESTØLVEIEN 664	4980 GJERSTAD
BIRKEDAL MAGNE	STORMYRVEIEN 46	4980 GJERSTAD
STORMYR ROLF	TIURVEGEN 6	4820 FROLAND
STORMYR ODDVAR	STORMYRVEIEN 87	4980 GJERSTAD
VESTØL OLAV	SUNDET 18	3950 BREVIK
VESTØL LARS T	GJERSTADVEIEN 1547	4980 GJERSTAD
HARTVEIT KNUT	KODALVEIEN 136	3220 SANDEFJORD
OLSEN MARIT	LANGEDAL	4790 LILLESAND