

Planinitiativ

Detaljregulering for del av gnr./bnr 21/2 Steinsvann

GENERELL INFORMASJON:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Karl Arne Lia E-post: karl.arne.lia@viintegrerer.no Tlf: 99258998
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & Co as Ellen M L Sines Tlf.: 99590326 E-post: emls@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering del av gnr./bnr. 21/2, Steinsvann

PREMISSER OG REDEGJØRELSE FOR PLANARBEIDET IHT. FORSKRIFT OM BEHANDLING AV PRIVATE FORSLAG TIL DETALJREGULERING ETTER PBL, JF. FORSKRIFTENS § 1.

1. Bakgrunn

Karl Arne Lia ønsker på vegne av sine foreldre å sette i gang arbeid med regulering av del av eiendommen gnr./bnr. 21/2 ved Steinsvann i Gjerstad kommune, i samsvar med formål i kommuneplanens arealdel. Det er ønskelig å legge til rette for 6 nye hyttetomter i området. Det ligger 5 eksisterende tomter på eiendommen fra før, der 3 av de er bebygde.

2. Oversiktskart

Planområdet ligger i vestenden av Steinsvann med adkomst fra Vestølveien i Gjerstad kommune. Se fig. 1.

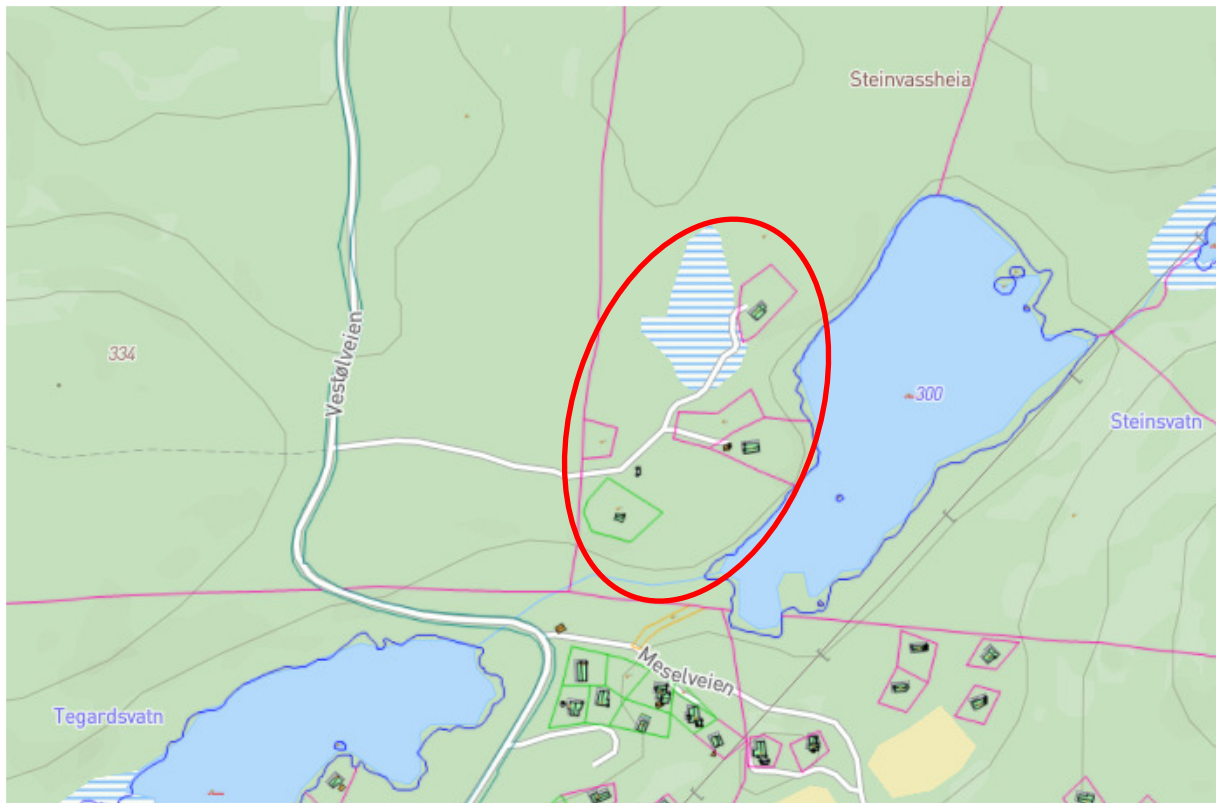


Fig. 1. Oversiktskart, med området som skal reguleres markert med rød sirkel
Grunnlagskart: Kartløsning for Gjerstad kommune. <https://www.kommunekart.com/>

3. Formålet med planen

Hovedformålet med planleggingen er å tilrettelegge for økt fritidsbebyggelse, og gi mulighet til familiemedlemmer å bygge hytte i området. Det er ønskelig å regulere 11 tomter i reguleringsplanen, der 5 tomter allerede er godkjent fradelt. Det er etablert adkomst inn i området, men det må reguleres noen enkelte stikkveier til de nye tomtene. Det er ønskelig å legge til rette for å oppgradere hyttestandarden for eksisterende hytter i området, og det er tidligere prosjektert 3 områder for infiltrasjon i området. Dette vil bli omtalt i reguleringsplan.

4. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Forslag til planavgrensning er vist i fig. 2. Forslag til kunngjøringskart vedlegges. Planområdet er på ~58 daa og omfatter deler av eiendommen gnr./bnr. 21/2. Eiendommen har strandlinje, det er kun etablerte tiltak som evt vil bli regulert inn (eksisterende felles brygge). Planavgrensningen følger det som er avsatt til fritidsbolig i kommuneplanens arealdel for denne eiendommen.

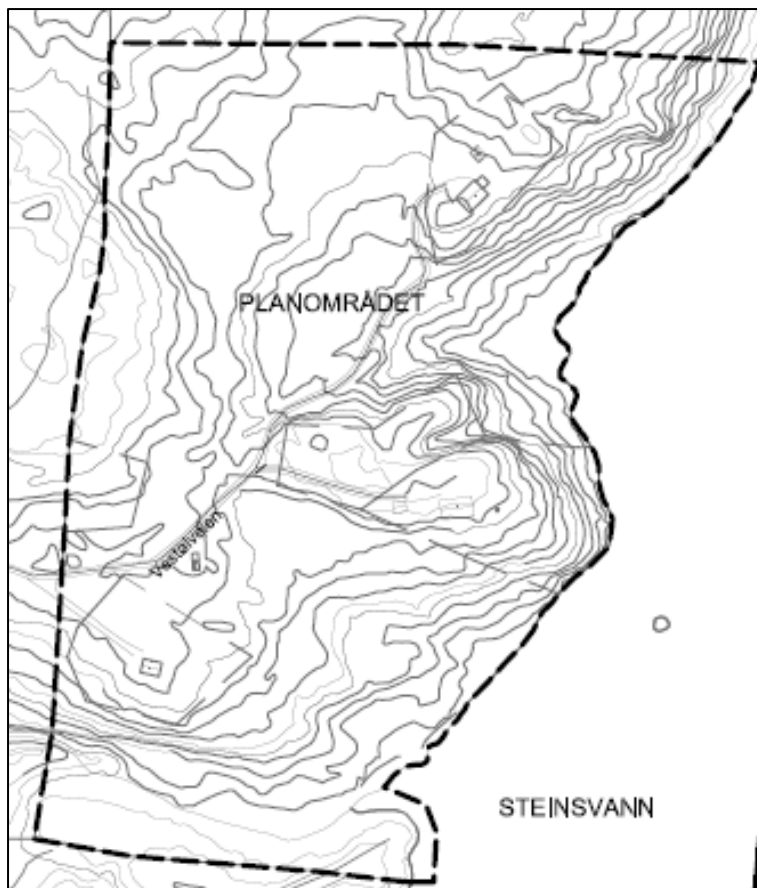


Fig. 2. Forslag til planavgrensning, svart stiplet strek.

Utbyggingen vil kunne få noe landskapsvirkning (se pkt. 8), og vil også medføre noe økning av trafikkmengde på Vestølveien. Utover dette vurderer en at planen får mindre virkninger utenfor planområdet.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det skal reguleres inn områder for fritidsbebyggelse, friluftsområder, område for infiltrasjon, parkering, et fellesområde for leik/grillplass og ei felles brygge. Det er som nevnt 3 bebygde tomter noe spredt på eiendommen fra før, og de nye tomtene skal plasseres som en fortetting mellom disse tomtene. De nye tomtene planlegges i et småkupert område. Det vil bli regulert inn grønne områder (friluftsmål) mellom tomtene. Det er også ønskelig å regulere inn et fellesområde der det kan etableres evt volleyballbane, leikeplass, grillplass ol.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolumer og byggehøyder avklares som del av planprosessen, men en vil se litt på eksisterende hytter og naboplan for fastsettelse av maksimalt tillatt bebygd areal. Det vil bli foreslått en byggegrense til vann på 50 meter, det er den avstanden eksisterende hytter har til vannet i dag.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Nye bygg skal planlegges etter TEK17.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Planområdet består av delvis skogkledd småkupert landskap. Områdene mot Steinsvann skrå svakt ned mot vannet, ellers er tomtene plassert tilbaketrukket på et nivå som er 10 meter eller høyere enn Steinsvann. Det er et unntak med ei tomt som er plassert helt sør i planområdet, denne ligger 2-3 meter over Steinsvann. Grøntområdene langs Steinsvann vil bli regulert som friluftsområder, og vil være like tilgjengelige som de er i dag. Tomtene vil bli liggende slik i

terrenget at de blir lite innsyn for omgivelsene. Hyttene vil bli delvis synlige fra Steinsvann, men alle tomtene vil ha god ryggdekning i terrenget bak, og er plassert mellom knauser i området. Landskapsvirkningen vil være dempet slik vi ser det. Grunneier ønsker ikke å snauhogge området.

Det planlegges ikke å gjøre endringer på veien inn til området, men det må etableres noen stikkveier inn til de nye tomtene. Det ligger godt til rette for å etablere veier som vil bli liggende godt skjult i terrenget. Det legges også inn parkering i området. Denne er tenkt til besøkende i området. Veien vil bli svært lite synlig sett fra Steinsvann.

9. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, pågående planarbeid mv.

Planområdet inngår i fritidsformål og i kommuneplanens arealdel, se utsnitt i fig. 3. Området ligger delvis innenfor 50-meters beltet til vassdrag, men det planlegges ikke hytter i 50-meters beltet.

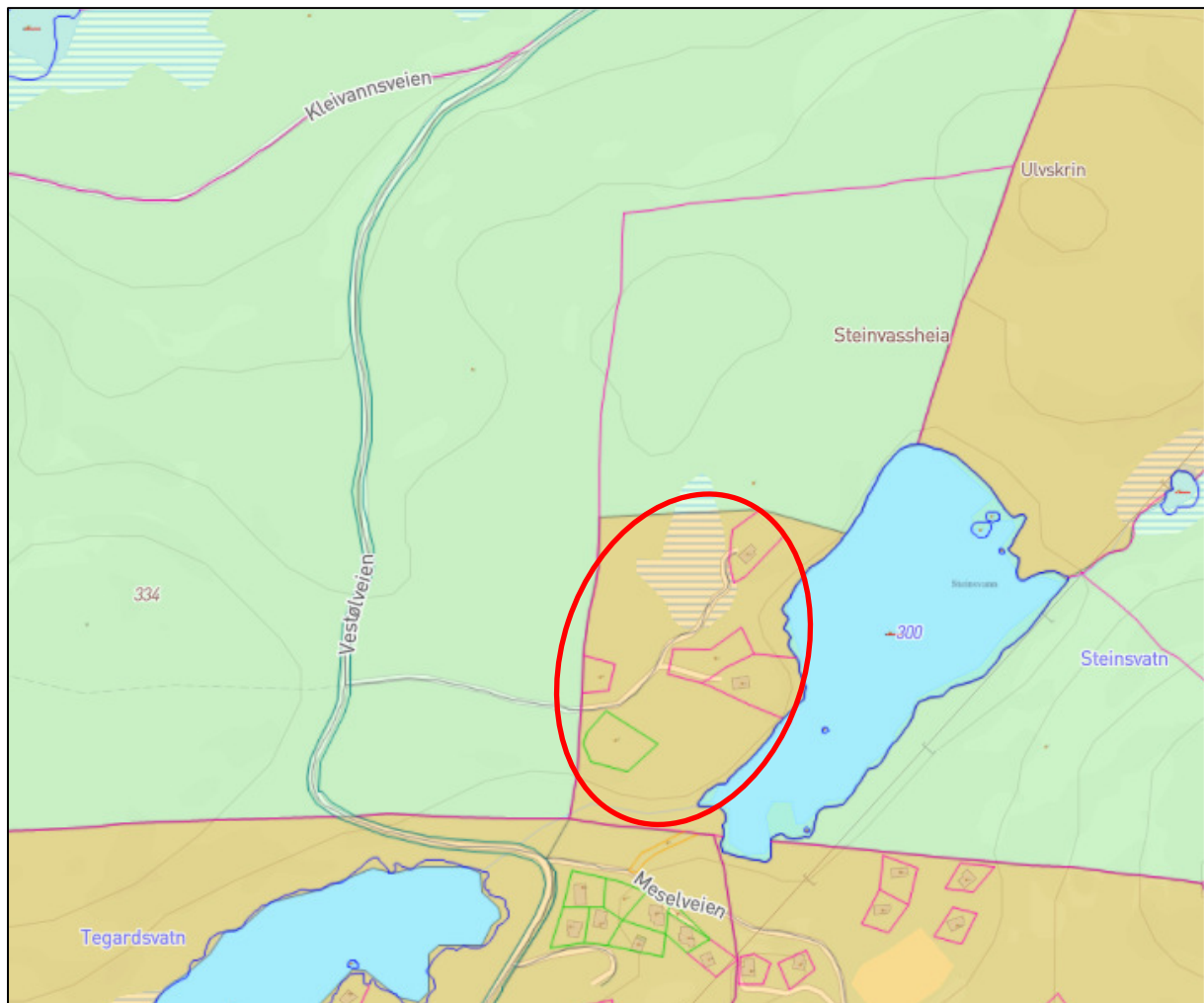


Fig. 3. Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Planområdet er avmerket med rødt. Utsnittet er hentet fra kommunens kartbase.

Tomta lengst sør, vil være delvis i konflikt med aktsomhetsområde flom langs bekken mellom Steinsvann og Tegårdsvann. Dette vil bli sjekket nærmere, og tomte vil evt bli justert i forhold til aktsomhetsområdet.

I sør grenser området inn til reguleringsplan for Tegårdsvann.

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Følgende tema som må vurderes:

- Landskap: Se under pkt. 8 over.
- Aktsomhet flomsone langs bekk mellom Tegårdsvann og Steinsvann. Se under pkt 9 over.

Konsekvenser for alle aktuelle tema vil bli utredet og beskrevet i planbeskrivelsen.

11. Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen

12. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser som skal varsles om planoppstart

Aktuelle offentlige organer og andre interesser avklares på bakgrunn av høringsliste som normalt oversendes fra kommunen. Statens vegvesen, Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommunen er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer.

13. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for private detaljreguleringsplaner, jf. pbl kap. 12, herunder forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Planprosessen vil starte med oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte i fbm. kunngjøringen, eller i senere faser i planprosessen stiller gjerne tiltakshaver og konsulent opp på slikt møte. Ved behov vil det bli avtalt møter med administrasjonen i kommunen under utarbeidelse av planen. Det vil være ønskelig med et møte med planavdelingen i fbm. innsending av planen til 1. gangs behandling.

14. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli ivaretatt

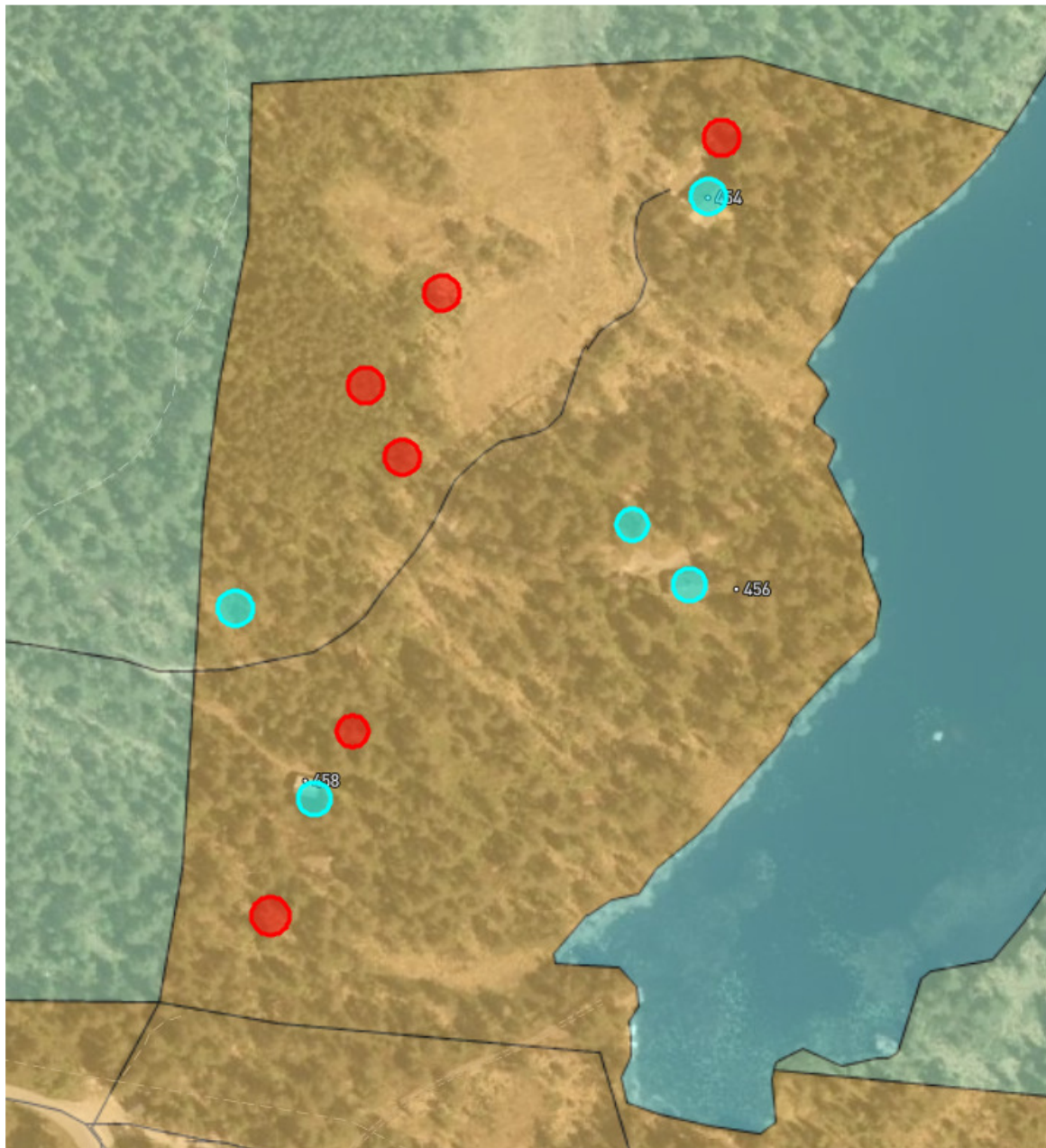
Planen og tiltaket er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planen kommer ikke inn under forskriftens §§ 6 og 7 om planer som alltid skal konsekvensutredes, jf. tema i vedlegg I, planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes.

Vi har vurdert om planen faller inn under § 8 jf. forskriftens vedlegg II om planer og tiltak som skal vurderes nærmere, samt kriterier for om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn følger av forskriftens § 10.

Det planlegges ikke noen type eller omfang av utbygging som utløser krav om KU. Figur 5 viser ortofoto med gjeldende kommuneplan. Det er tegnet inn røde punkter for å vise hvor nye hytter er tenkt plassert. Turkise punkter viser de som er godkjent fradelte. Nye tomter kommer ikke i konflikt med dyrket mark. Der hvor hyttepunktene er plassert er det fjell i dagen. Hele området er bevokst med skog, med unntak av et område med myr. Området har blitt sjekket ut for om det er områder som er egnet for infiltrasjon, og det er flere områder som er godt egnet til dette.

Ihht § 10 i forskriften skal det ses på om plan eller tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Vi kan ikke se at planen kommer i konflikt med punktene a-h i § 10. Området er sjekket ut og det er ikke registrert viktige naturtyper, kulturlandskap, kulturminner, vesentlig fare for luft- eller vann forurensing, risiko for alvorlige ulykker som følge av ras, skred eller flom, konflikt med regionale retningslinjer, større omdisponering av landbruksarealer m.m innenfor planområdet. Vi er av den oppfatning at nye tomter ikke vil få vesentlige virkninger for punktene nevnt over.

Det vurderes ikke å være behov for konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger.



Figur 5 viser flyfoto med kommuneplanens arealdel. Røde punkter viser nye tomter, turkise punkter viser fradelte tomter. Kartløsning for Gjerstad kommune. <https://www.kommunekart.com/>

15. Oppsummering og konklusjon

Formålet med planen er i tråd med overordnet plan, og på denne bakgrunn ønsker en å sette i gang med planarbeid med de formål som framkommer av planinitiativet.

Planinitiativet vurderes som positiv for kommunen og videre utvikling av planlagte hytteområdet i Gjerstad.

Konsekvensene knyttet til planlagte tiltak vurderes som akseptable jf vurderingene ovenfor.
På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang med planarbeid med de formål som fremkommer av planinitiativet.

Vegårshei, 23.06.22

Ellen M. L. Sines

Ellen M L Sines

Arealplanlegger

Vedlegg:

- Forslag til kunngjøringskart, datert 23.06.2022