



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	30.11.2021	143/21
Kommunestyret	06.12.2021	152/21

Saksansvarleg: Elin Blütecher

Arkiv: FA-L12

Arkivsaknr.: 20/1914

## Detaljregulering for Gregars veg- 2. gongsbehandling

### Kommunedirektørens innstilling:

Detaljregulering for Gregars veg 90 vert endeleg godkjent jf. plan og bygningslova § 12-12 med følgjande endringar:

- Føresegnas pkt. 7 får eit tillegg om at det før igangsetjingsløyve må vere gjennomført geoteknisk prosjektering av grave- og fundamenteringstilhøve, utført av geoteknisk fagkyndig.
- Føresegnas pkt. 3.2.2 får eit tillegg om at fartshump og andre trafiksikringstiltak skal vurderast.
- Plankart, føresegner og planomtala blir oppdatera i tråd med vedtatt endringar.

### 06.12.2021 Kommunestyret

#### Behandling:

27 representatar til stades.

Tilrådinga frå Utval for Plan teknikk og næring vart samrøystes vedteke.

#### KS- 152/21Vedtak:

Detaljregulering for Gregars veg 90 vert endeleg godkjent jf. plan og bygningslova § 12-12 med følgjande endringar:

- Føresegnas pkt. 7 får eit tillegg om at det før igangsetjingsløyve må vere gjennomført geoteknisk prosjektering av grave- og fundamenteringstilhøve, utført av geoteknisk fagkyndig.
- Føresegnas pkt. 3.2.2 får eit tillegg om at fartshump og andre trafiksikringstiltak skal vurderast i samband med byggesaka.
- Plankart, føresegner og planomtala blir oppdatera i tråd med vedtatt endringar.

## 30.11.2021 Utval for plan teknikk og næring

### Behandling:

Tilrådinga vart samrøystes med eit tillegg i kulepunkt 2. "...skal vurderast *i samband med byggesaka*"

### PTN- 143/21Vedtak:

Detaljregulering for Gregars veg 90 vert endeleg godkjent jf. plan og bygningslova § 12-12 med følgjande endringar:

- Føresegnas pkt. 7 får eit tillegg om at det før igangsetjingsløyve må vere gjennomført geoteknisk prosjektering av grave- og fundamenteringstilhøve, utført av geoteknisk fagkyndig.
- Føresegnas pkt. 3.2.2 får eit tillegg om at fartshump og andre trafikksikringstiltak skal vurderast i samband med byggesaka.
- Plankart, føresegner og planomtala blir oppdatert i tråd med vedtatt endringar.

### Bakgrunn for saka:

Sør Arkitekter fremjar på vegne av Gregars veg 90 AS forslag til detaljregulering for Gregarsveg 90. Formål med planen er å legge til rette for einebustader i rekke og tomannsbustad med tilhøyrande anlegg. Det planleggast for 5 nye bueiningar bestande av 3 einebustader i rekke og 1 tomannsbustad. Saka var til prinsippsak med befarung i utval for plan, teknikk og næring 16.02.21. PTN vedtok i møte 21.09.21 sak 109/21 å legge planforslaget ut til offentleg ettersyn. Planen har vore ute til offentleg ettersyn i perioden frå 27.09.2021 – 8.11.2021, og det har kome 6 merknader til planforslaget (sjå vedlegg).

Vedlagt følgjer høyringsutgåve av plankart, føresegner og planomtale.

### Saksomtale:

Innkomne merknader:

1. Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark

#### Samfunnsikkerheit og ROS-analyse

Statsforvaltaren viser til at ROS analysen er i samsvar med DSBs veileder og vurderer fleire uønska hendingar som: leirskred, overvatn m.m. Statsforvaltaren viser vidare til at nokon av dei avbøtande tiltaka blir vidareført til føresegna, men at det er nokon skisserte forpliktingar som ikkje er tatt med.

Statsforvaltaren anbefaler difor ein gjennomgang og at dei skisserte forpliktingane blir vidareført til føresegna. Døme på forpliktingar er påkøyring av mjuke trafikantar.

Vidare minner Statsforvaltaren om Klimaprofilen for Telemark, som syner at klimaendringane for Telemark i denne delen av fylket især vil føre til behov for tilpassing til kraftig nedbør.

Statsforvaltaren syner vidare til landbruk og grensa til dyrka mark. Dei er sterkt kritiske til at føresegna i KPA om 20 m grense blir fråvika og viser til omsynssona H510 der særleg

omsyn til landbruk skal vektast høgt. Statsforvaltaren meiner at sona må aukast til 20 m for å ivareta intensjonen med omsynssone om å halde oppe jordbruksaktivitet og hindre nedbygging av viktige jordbruksområde.

Kommunedirektørens kommentar

*Forpliktingane i ROS analysa er fylgt opp i føresegner og planomtala. Men kommunedirektøren ser at det bør settast inn eit punkt om fartseduserande tiltak i føresegna. Klimaendringar er omtalt i planomtalas pkt. 5.11.1.*

*Når det gjeld landbruk og grensa til dyrka mark har saka vore oppe som prinsippsak i møte 16.02.21 sak 20/21. Her ble det vist til vedtatt detaljregulering for Gvarvgata 100 kor avstand til dyrka mark blei satt til 10 m.*

*Kommuneplanens føresegner seiar at avstanden på 20 m kan reduserast/aukast etter nærare vurdering av stadeige tilhøve, samt at det bør etablerast ein vegetasjonsskjerm for å redusere konflikta med landbruksdrift der bustadområde blir liggande mot dyrka mark.*

*I planforslaget er det lagt inn ein vegetasjonsskjerm på 2 m samt byggegrene på 10 m. Jordbruksarealet som i dag grensar mot foreslått planområde nyttast til kornproduksjon.*

*Med innteikna vegetasjonsskjerm i plankart samt føresegner i pkt. 4.2 visast det til at planen ikkje vil legge auka press på jordbruksareal eller påverke jordressursar/landbruk vesentleg.*

2. Vestfold og Telemark fylkeskommune

Fylkeskommunen syner til at planforslaget synes å vere i tråd med intensjonane i den regionale areal- og transportplanen for Telemark 2015-2025 (ATP). Fylkeskommunen peikar vidare på at dei meiner at born og unges interesser er varetatt i planforslaget, at det er utarbeida gode illustrasjonsteikningar og har ingen ytterlegare kommentarar.

Kommunedirektørens kommentar

*Innspelet tas til orientering.*

3. Norges vassdrags og Energidirektorat (NVE)

NVE sender si generelle tilbakemelding til planforslaget.

I tilbakemeldinga minner NVE om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt naudsynt omsyn til flaum- og skredfare, overvatn, vassdrag og energianlegg i arealplanar,

byggeløyve og dispensasjonar.

Kommunedirektørens kommentar

Temaet er omtalt i planomtala pkt. 5.11. Det skal utarbeidast ein rammeplan som inkluderer plan for lokal handtering av overvatn. Vest i planforslaget mot bekk er det også lagt inn eit bestemmelsesområde #2 for areal som vendar mot nytt bekkeløp som sikrar frie vatnvegar.

Nytt bekkeløp skal plastrast for å unngå erosjon.

NVE hadde også i mars 2021 ein utfyllande merknad etter førespurnad frå tiltakshavar kor dei uttaler seg til flytting av bekk. Dette er beskrive i planomtala pkt. 3.3.

4. Statens vegvesen

Statens vegvesen syner til sitt ansvarsområde og har ingen kommentarar til den mottatte høyringa.

Kommunedirektørens kommentar

Innspelet tas til orientering.

5. Mattilsynet

Mattilsynet syner til føresegnas § 2.3 dokumentasjonskrav, og forutsett at drikkevatt inngår i fellesbestemmelsene under «tekniske planer». Dei bemerker også at vatnverkets vurdering av tilstrekkeleg kapasitet bør inngå i dokumentasjonen.

Kommunedirektørens kommentar

Punkta Mattilsynet tek opp skal vere følgt opp i dokumentasjonskrava.

Innspelet tas til orientering.

6. BDO Advokater AS v/Øyvind Haaland

BDO Advokater sender innspel på vegne av Nordbøåsen Utbyggingsselskap AS og meiner at oppstart burde vært varsla på nytt da det er føretatt justeringar i plangrensa.

Vidare vises det til tidlegare merknadsbrev til varsel om oppstart og at disse merknadene oppretthaldast.

- Det visast til at gjeldande områderegeringsplan for Nordbøåsen ble vedtatt i 2014 og at ein reguleringsendring kort tid etter vedtatt plan undergrav planen som eit styringsdokument.

- Meiner at balansen mellom frittliggende og konsentrert bebyggelse i vedtatt plan forrykkes, noko som er uheldig for forutsigbarheta.

Det peikast på at eigedomen ligg i utkanten av områdereguleringsplanen og skiller seg vesentleg frå områda som er regulert til konsentrert bebyggelse.

- Det vises vidare til likebehandling kor nyleg foreslått detaljregulering for Nordbøåsen gnir 54 bnr. 45 ble avslått med grunngjeving om at det er lagt ut store områder til bustadbebyggelse i område.
- Vidare syner BDO til trafikksikkerheita ved planforslaget og meiner at 5 nye bueiningar vil auke biltrafikken vesentleg og påverke mjuke trafikantar negativt.
- Det stillast spørsmålsteikn ved om føreslått avkøyrse frå Nordbøvegen tilfredstillar kommunen si vegnorm, og om ny avkøyrse vil medføre auka gjennomgangstrafikk på Gregars veg. BDO meiner at det må leggast til rette for ein langsiktig trafikkløysing utan sambruk.  
Det bør avsettast areal til separat g/s veg i planen med rekkefølgekav knytta til igangsetjingsløyve.
- Det peikast vidare på avstanden til dyrka mark og at 5 nye einingar vil auke konflikta mellom landbruk og bustad i vesentleg grad. Det leggast til at fortetting vil medføre større inngrep i terrenget og forringe kulturlandskapet med omsyn til høgder og siktlinjer mot Bøhaugen.  
BDO meiner at behovet for konsekvensutredning ikkje er vurdert tilstrekkeleg.
- Det peikast på notat frå geoteknisk konsulent og at det må leggast inn krav om grunnundersøkingar og stabilitetsanalyser for å kartlegge skredfare.
- Det visast vidare til føresegner for konsentrert bebyggelse i gjeldande plan, og at disse bør samstemme med føresegner for nytt planforslag med konsentrert bebyggelse.

Avslutningsvis peikast det på forusigbarheit og presedens og at det bør visast særleg atterhald med å tillate endringar av vedtatte områdeplanar som ikkje tilgodeser allmenne interesser. «Dette sammenholdt med de trafikale utfordringane planforslaget fører med seg, og det faktum at det ikkje er behov for ytterlegare fortetting utover de allereie regulerte bustadområde i gjeldande plan, tilseier at planforslaget ikkje godkjennast».

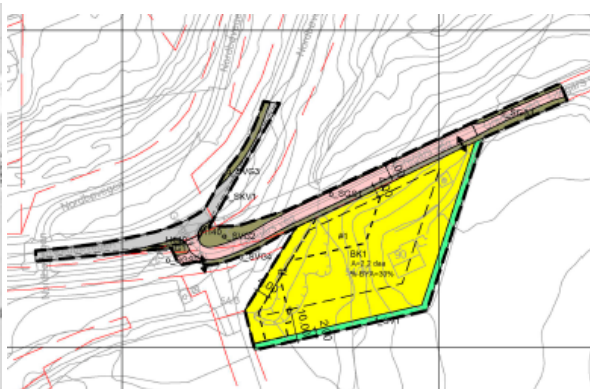
#### Kommunedirektørens kommentar

*Detaljreguleringa blei varsla som ein reguleringsendring, men blei varsla på same måte som ein full plan for å sikre at alle interesser blei høyrte. Det stemmer at ei mindre del av planområdet er utvida etter varsling. Dette gjeld eit område i nordvest regulert til vegformål.*

*Planområdet blei utvida etter merknad frå kommunens saksbehandlar om at vegformål og siktlinjer måtte utvidast. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at utvidinga krev ny varsling.*



Kartutsnitt 1: Varsla område



Kartutsnitt 2: Planforslag

*Områdereguleringsplan for Nordbøåsen blei vedtatt for 7 år sidan, og det har etter dette vore fleire*

reguleringsendringar innanfor planen. Det er fleire område innanfor planen som er endra frå frittliggande bebyggelse til konsentrert bebyggelse. Gregars veg 90 ligg i utkanten av området, men er ikkje omtalt i områdereguleringsplan for Nordbøåsen. Tidlegare endringsforslag viste 8 einingar, etter prinsipp sak blei talet på bueningar endra til 5 einingar.

I forhold til behandling av detaljregulering for gnr 54 bnr. 45 som blei avslått var saka der noko annleis frå omsøkt planforslag. I detaljregulering for gnr. 54/45 var det omdisponering av leikeareal samt vegetasjonsskjerm til bustadformål. Her gjeld saka endring frå frittliggande bustad til konsentrert formål.

I høve til trafikktryggleik er dette temaet omtalt i planomtala pkt. 5.11.2.

Gregars veg er stengt og det vil kun vere dei 5 nye einingane som skal nytte dei ca. 80 m frå avkøyrse i Nordbøvegen til planområde. Ny avkøyrse skal vere i tråd med vegnormen til kommunen, og det er lagt innsiktlinjer i planforslaget etter dialog med fagansvarleg og kommunen.

Gregarsveg fungerer som ein gang/sykkelveg i dag med samkøyring til eigedomane langs vege.

Kommunedirektøren kan ikkje sjå at det er tilhøve for ein separat g/s veg langs strekinga på ca. 80 m.

I høve til avstand til dyrka mark peikar kommunedirektøren på avsnitt tidlegare i kommunedirektørens svar til Statsforvaltaren. Ein kan ikkje sjå at planforslaget stiller krav om KU-vurdering, tilhøve til KU er også kommentert i planomtala.

Når det gjeld grunntilhøve har kommunedirektøren føreslått at føresegnas punkt 2.3.4 knytast til igangsetjingsløyve. Føresegna blir da at det før igangsetjingsløyve må vere gjennomført geoteknisk prosjektering av grave- og fundamenteringstilhøve, utført av geoteknisk fagkyndig.

Når det gjeld høgder og utnytting er bebyggelsen tilpassa omkringliggande bebyggelse i tråd med gjeldande planbestemmelse og ein heilskapleg utforming og fjernverknad. Det er satt ein lågare BYA på 30 % enn i konsentrerte område i områdereguleringsplanen grunna høve til omkringliggande bebyggelse.

## Konklusjon

Detaljregulering for Gregars veg 90 bør vedtas i tråd med plan- og bygningslova § 12-12 med dei endringane som er omtalt over. Saka skal deretter leggest fram for kommunestyret for endeleg vedtak.

## Vedlegg:

22.11.2021	Vedlegg_1_Plankart	1448245
22.11.2021	Vedlegg_2_Reguleringsbestemmelser_Gregarsveg_90_rev_220921	1448243
22.11.2021	Vedlegg_3_Planbeskrivelse_Gregars veg 90	1448246
22.11.2021	Vedlegg_4_Illustrasjoner av forslaget_Gregars veg 90	1448244
22.11.2021	Vedlegg_5_ROS-analyse_Gregarsveg_90	1448247
22.11.2021	Vedlegg_6_Notat geoteknikk områdestabilitet_300621	1448248
22.11.2021	Vedlegg_7_Statsforvalteren	1448251
22.11.2021	Vedlegg_8_Vestfold og Telemark fylkeskommune	1448252
22.11.2021	Vedlegg_9_SVV	1448253

22.11.2021	Vedlegg_10_NVE si generelle tilbakemelding	1448254
22.11.2021	Vedlegg_11_Mattilsynets uttalelse til Detaljregulering for Gregars veg 90	1448255
22.11.2021	Vedlegg_12_BDO Advokater	1448256
22.11.2021	Vedlegg_13_1. gangs behandling i ptn	1448249
22.11.2021	Vedlegg_14_Prinsippsak - Gregarsveg 90	1448250

**Parter:**

Søndergaard Rickfelt AS Arkitekter MNAL

Forberg Eiendomsselskap AS