



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	06.05.2025	27/25
Kommunestyret	12.05.2025	36/25

Saksansvarleg: Jyotsna Shrestha

Arkiv: PLANID-202112,
PLANNAVN-boligområde på
Langkåshaugen, PLANTYPE-35,
FA-L12, GBN-53/9

Arkivsaknr.: 21/471

Detaljreguleringsplan for Kamperhaug planID 202112 - 2.gangs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

Detaljreguleringsplan for Kamperhaug, planID 202112 vert endeleg godkjent jf. Plan- og byggningsloven §12-12.

12.05.2025 Kommunestyret

Behandling:

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

KS- 36/25Vedtak:

Detaljreguleringsplan for Kamperhaug, planID 202112 vert endeleg godkjent jf. Plan- og byggningsloven §12-12.

06.05.2025 Utval for plan teknikk og næring

Behandling:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

PTN- 27/25Vedtak:

Detaljreguleringsplan for Kamperhaug, planID 202112 vert endeleg godkjent jf. Plan- og byggningsloven §12-12.

Bakgrunn for saka:

Planhuset AS er plankonsulant og fremmer detaljreguleringsplan for Kamperhaug boligområde på Langkåshaugen på vegen av Telemat AS V/Sjur P.Ajer. Formålet med planen er å legge til rette for eksisterande og nye boliger.

Planen har våre ut til offentlig ettersyn i perioden fra **13.12.2024** til **24.01.2025**, og det kom fem innspill til planforslag se vedlegg alle_innspill.

Vedlegg følger reviderte planbeskrivelse, plankart, planbestemmelser og andre relevant plandokument.

Saksomtale:

Innkomme innspill:

1. Mattilsynet

Mattilsynet har ingen merknader til planen.

Kommunedirektørens kommentar

Innspill tas til orientering.

2. NVE – Norges vassdrags-og energidirektorat

NVE tar rapporten til etterretning. Det er ikke NVEs rolle å godkjenne konklusjonen i farevurderinger, og DMR miljø og geoteknikk As har tatt på seg ansvaret for å avklare sikkerheten i det planlagte området.

Kommunedirektørens kommentar

Innspill tas til orientering

3. Kjell Jostein Sansodden og Emilie Gjerde Sansodden

a. Henviser til brev som fylkeskommune har sent i 28.06.2021.

- Trafikkmengden er over 50 ÅDT må tilkomsten utformes som et kryss. Med 2 parkeringsplasser per boenhet (10 nye boliger) vil vi komme opp i 40 ÅDT med en biltur pr bil. I tillegg 4 boliger til i Oterholtevegen 2. Det blir 8 ÅDT med en tur ut i veien.

Kommunedirektørens kommentar

Fartsgrensa på Oterholtevegen, Fv 3334, forbi området er 50 km/t. Kommune forholde seg til forslagstiller vurdering om trafikkmengde. Det er tatt inn i bestemmelser om at utforming av krysset fra BKS2 og BFS3 mot Oterholtevegen skal utføres i henhold til godkjent plan fra Telemark fylkeskommune i henhold til håndbok N100 og V121 fra Statens vegvesen.

b. Hvor skal snøen legges?

Kommunedirektørens kommentar

Snø skal lagres i veigrøft som var før.

c. Visertilbrev fra Midt-Telemark kommune 31.5.2024 der vi får 14 dager på å komme med skriftlige bemerkninger til oppmålingsforretningen. Etter dette anser Midt-Telemark kommune oppmålingen som akseptert. Den 28.11.2024 kommer det nytt brev der kommunen er blitt gjort oppmerksom på en avtale fra 1982.

Vi stiller oss undrende til dette. Fristen er passert med over 6 måneder. Vi har derfor sendt dette til Advokat for nærmere vurdering av lovligheten i dette.

Kommunedirektørens kommentar

Svar frå oppmåling avdeling Mid-Telemark kommune (se vedlegg_oppmåling brev):-

Det var den samme grensen som ble målt inn i 1982 og som vi brukte som «sikker grense» ved kartforretningen i fjor. Hvorfor det ikke stemmer med avstanden på «noe over 3m» som er beskrevet i protokoll og målebrevet fra 1982, er vanskelig å si. Om en forklaring er at det i 1982 bare ble målt ut ifra den fysiske vegbredden som var den gang og ikke tatt hensyn til grense på motsatt side, så kan det være et svar, men vi har ingen bevis på det. Vi kan heller ikke bevise at det var feil ved målingene i 1982 som jeg nevnte i forrige brev. Ut ifra dokumentene vi har for eiendommen på andre siden av veien (53/91) har den også sikre grenser. Vi har ikke anledning til å endre noe på grensene så lenge partene ikke er enige om dette. Om det er ønskelig, tar vi gjerne et møte for å prøve finne en forklaring på hvorfor veibredden bare er blitt ca 2,8m og ikke noe over 3m som står beskrevet i målebrevet.

d. Hvor er planlagt møteplasser på vegen?

Kommunedirektørens kommentar

Det er ikke planlagt møteplasser langsmed vegen. Det er ingen endring fra dagens situasjon.

e. Det vil være naturlig at barn og andre gående vil ta korteste vei ut på Oterholtvegen. Har Midt-Telemark kommune kartlagt hva barn og unge mener i veisaken. Viser til www.barnetrakk.no og kommunens plikt til å la barn og unge høres i forhold som gjør det trygt å gå sykle. Hvilken vurderingen har kommunen gjort i henhold til dette?

Kommunedirektørens kommentar

Det er kartlagt barnetakk for Midt-Telemark kommune i planbeskrivelse i områdetreguleringsplan side 14. Forslaget plan påvirker ikke til gående og syklende inn i området.

f. Viser til punkt 4 angående vegbredde på 2,8 meter, og brannvesnet krav om minimum 3 m. og TEK 17 som krever 3,5 m. vegbredde. Vi godtar ikke tiltak inn på våre eiendommer for å tilfredstille kravet om 3 m / 3,5 m. Begge eiendommene, 53/92 og 53/85,92 er til salgs.

Kommunedirektørens kommentar

Veg SKV 1 utbedres med bredde i henhold til plankart. Det vil være 3,5 meter kjørebane med ca. 0,5 meter til grøft sidekant på en del av vegen. Ut mot Oterholtvegen er det en mulighet for utvidelse. For å sikre god framkommelighet for renovasjonsbiler skal det etableres et felles område for avfallshåndtering for BKS2 og BFS3 med adkomst via Haugvegen, der søppelbilen har stoppepunkt i dag.

Vegbredden på SKV1 er bred nok for at brannbiler kan kjøre inn til BKS2 eller BFS3. Hvis situasjonen tilsier det, kan brannbiler også nå alle nye boenheter fra Haugvegen

4. Statsforvaltere i Vestfold og Telemark

Jordvern

Det er innenfor planområdet registrert om lag 3,7 dekar fulldyrka jord. Vi ser at dette området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark, og at vi ikke har hatt merknader til dette tidligere i saken. Vi legger dette til grunn, men minner likevel om at jordvern som nasjonal interesse flere ganger har blitt styrket de

siste årene, senest ved ny nasjonal jordvernstrategi i 2023. Omdisponering av dyrka jord skal unngås. Dette gjelder fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite.

Jordvernet inkluderer dyrkbar jord, som også må ivaretas. Vi anmoder derfor kommunen om å vurdere omdisponeringen av fulldyrka jord i lys av innskjerpingen av jordvernet de siste årene. For øvrig finner Statsforvalterens fagavdelinger at planforslaget ikke kommer i vesentlig konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser vi er satt til å ivareta. Vi har ingen ytterligere merknader til saken.

Kommunedirektørens kommentar

Innspill tas til orientering.

5. Telemark fylkeskommune

a. Interesse til barn og unge i planlegging.

-Det er lagt ved sol- og skuggediagram, men vi kan ikke sjå at nye planelement er lagt inn i diagramma vi har fått tilgang til?

- Vi ber om at kommunen gjer ei ekstra vurdering for å sikre gode soltilhøve for leikeareal før endeleg vedtak av planen.

-Vi ber kommunen vurdere om felles lekeplass og uteoppholdsareal skal bli opparbeidd før det gis midlertidig bruksløyve i føresegn 5.2.2, der det stend 'Felles lekeplass og uteoppholdsareal må være opparbeidet før ferdigattest gis.

Kommunedirektørens kommentar

Bestemmelsen for lekeplass var allerede satt inn i bestemmelsen.

b. Jordvern

Fylkeskommunen sitt innspel vedrørende jordvern er imøtekomme ved at det er innført ei byggjegrænse på 10 meter til landbruksjord og krav om matjordplan.

Kommunedirektørens kommentar

Innspill tas til orientering

c. Sektor Samferdsel

Det visast til e-mail datert 13.03.25 frå Telemark fylkeskommune v/Dag Steinar Ragvin til Anne Kristin S. Ajer der fylkeskommunen påpekte at krysset Haugvegen/Oterholtvegen bør regulerast inn med siktsoner og oppstramming i nordre del, og at vegen bør asfalterast inn til midten av det røde skuret som ligg inn mot vegen. Dette for å tydeleggjere krysset og hindre grus i å komme ut på fylkesvegen. Sjølv om vi hadde dialog med tiltakshavar om dette så er ingenting av dette tatt med i planen.

Fylkeskommunen ber om at det tas inn eit rekkjefølgjekrav i føresegnene om at :-

Krysset Haugvegen/Oterholtvegen skal strammast opp i nordre del og at det asfalterast inn til midten av det røde skuret, og at dette rekkjefølgjekravet knyttast til første nye bustad som skal nytte krysset Haugvegen/Oterholtvegen som atkomst.

Fylkeskommunene er også om at det tas inn i reguleringsføresegnene at byggeplan for utbetringa av krysset Haugvegen/Oterholtvegen og den nye avkøyringa frå Oterholtvegen skal godkjennast av Fylkeskommunen før anleggsarbeida for dette startar.

Kommunen må gjerne ta kontakt med fylkeskommunen for kvalitetssjekk av føresegnene før dei vedtas.

Kommunedirektørens kommentar

Bestemmelsen i forhold til samferdsel var revidert og sent til Fylkeskommune for å

kvalitisikre. Bestemmelsen er revidert etter fylkeskommune sin tilbakemelding som var sendt i 28.04.2025. Tilbakemelding fra fylkeskommune er i vedlegg_Reguleringsplan for Kamperhaug. Spesifisering av rekkefølge krav.

Konklusjon

På bakgrunn av saksomtala over mener kommunedirektøren at detaljregulerings for Kamperhaug bør vedtas i tråd plan-og byggningsloven §12-12. Saka skal leggst fram til kommunestyre for endelig vedtak.

Vedlegg:

29.04.2025	Planbeskrivelse 28.04.2025- Kamperhaug	1718304
29.04.2025	Reguleringsbestemmelser- Kamperhaug-2024_28.04.2025	1718305
29.04.2025	1.4 Kamperhaug reguleringsplan Plankart	1718306
29.04.2025	Alle_innspill	1718307
29.04.2025	Oppmåling Brev 21.01.2025	1718308
29.04.2025	1.5 ROS analyse Kamperhaug	1718313
29.04.2025	1.10 Matjordplan	1718314
29.04.2025	1.11 22-0267 Haugvegen Bø i Telemark - Geoteknisk vurderingsnotat	1718315
29.04.2025	1.12 Notat VA Kamperhaug	1718316
29.04.2025	1.13 Vedlegg 1 - HB101	1718317
29.04.2025	1.14 2023-12-05 Beregning av brannvannskapasitet i kum 2202	1718318
29.04.2025	Arealtabellcombin	1718319
29.04.2025	1.28 Situasjonsplan gnr 54 bnr.9	1718321
29.04.2025	1.3 Kamperhaug - Solanalyse 20 Juni	1718342
29.04.2025	1.3 Kamperhaug - Solanalyse 20 Juni-combined	1718343
29.04.2025	1.3 Kamperhaug - Solanalyse 20 Mars	1718344
29.04.2025	Offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for Kamperhaug plan ID 202112	1718345
29.04.2025	Vedtak- 1.gangs behandling. (L)(675981)	1718346
29.04.2025	Reguleringsplan for Kamperhaug. Spesifisering av rekkefølgekrav.	1718207

Parter:

Planhuset AS
Edvard Ajer