



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	24.08.2021	101/21

Saksansvarleg: Elin Blütecher

Arkiv: PLANID-02_30_2008,
PLANNAVN-Mindre
reguleringsendring for gnr 54/45
Nordbøåsen, PLANTYPE-31, FA-
L12, GBN-54/45

Arkivsaknr.: 20/7102

Reguleringsendring for Nordbøåsen gbnr.54/45 planID 02_30_2008 1.gongsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Før reguleringsendring for Nordbøåsen gbnr 54/45 vert lagt ut til offentleg ettersyn jf. plan- og bygningslova § 12-10 må følgjande rettast:

- Planomtalar pkt 2.2 oppdaterast med merknad frå barnerepresentant i Midt-Telemark kommune.
- Føresegner oppdaterast i tråd med siste endringar

24.08.2021 Utval for plan teknikk og næring

Behandling:

Innstillinga ble enstemmig vedtatt.

PTN- 101/21Vedtak:

Før reguleringsendring for Nordbøåsen gbnr 54/45 vert lagt ut til offentleg ettersyn jf. plan- og bygningslova § 12-10 må følgjande rettast:

- Planomtalar pkt 2.2 oppdaterast med merknad frå barnerepresentant i Midt-Telemark kommune.
- Føresegner oppdaterast i tråd med siste endringar
- Leikeplass, gjerding og korreksjon av eigedomsgrenser må vera på plass før det vert gjeve byggeløyve. Dette skal utførast ihht gjeldane regelverk på kvart område.

Bakgrunn for saka:

Sweco Norge As på vegne av Nordbø Gard v/Kjell Åge Verpe fremma forslag til reguleringsendring for Nordbøåsen gbnr.54/45 i områdereguleringsplanen Nordbøåsen (planID 02_30_2008). Formålet med planen er å legge til rette en ny bustadtomt i den allerede etablerte klyngen på Torsbergåsen. Ein mindre del av regulert leikeområde f_LEK 3 planleggast omdisponert til bustadføremål og køyreveg. Intensjonen er å dele frå ein tomt, med moglegheit for oppføring av tomannsbustad. Opparbeidd leikeplass regulerast framleis til leik, med ein storleik på ca. 962m².

Vedlagt følgjer med plankart, føresegner, planomtale med vedlegg og innspel til varsel om oppstart.

Saksomtale:

Oppstart av reguleringsendring vart varsla **25.09.2020** med frist for å kome med merknader **24.10.2020** . Det kom inn seks innspel til planarbeid:

1. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark
2. Vestfold og Telemark fylkeskommune
3. Statens vegvesen
4. Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE)
5. Naboar
6. Barnerepresentant Jorunn Lindgren Wighus

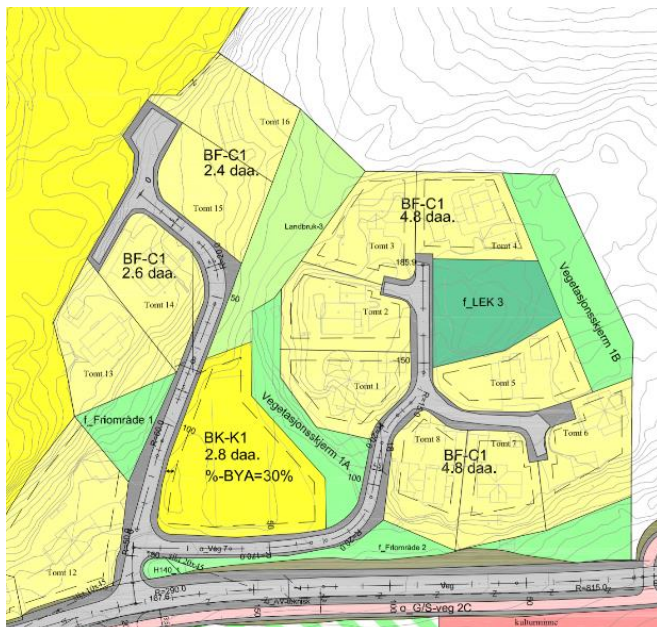
Innspela er oppsummert i planomtala.

Etter varsling utarbeida forslagstillar eit planforslag og verdivurdering som vart sendt på høyring til fylkeskommunen og naboar. Innspel etter denne varslinga ligg som vedlegg.

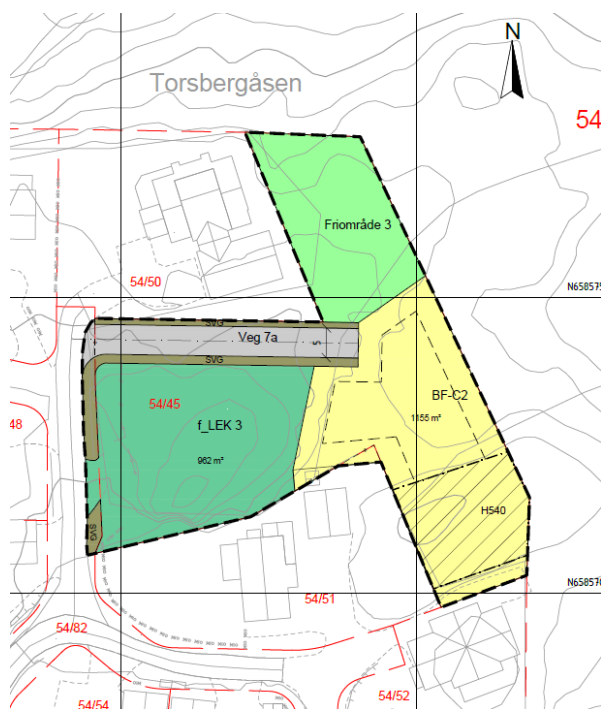
7. Nabo Lars H. Kløkker
8. Vestfold og Telemark fylkeskommune ny tilbakemelding
9. Naboar i Torsbergåsen ny tilbakemelding

Tilhøve til overordna plan

Planområdet er regulert frå før i områdeplan for Nordbøåsen (planID: 02_30_2008), vedteken 04.04.2014 sjå utsnitt under. Arealet som omfattast av reguleringsendringa er i gjeldande områdeplan regulert til leikeplass (f_LEK 3) og vegetasjonsskjerm (Vegetasjonsskjerm 1B)



Kartsnitt 1: Utklipp frå gjeldande reguleringsplan



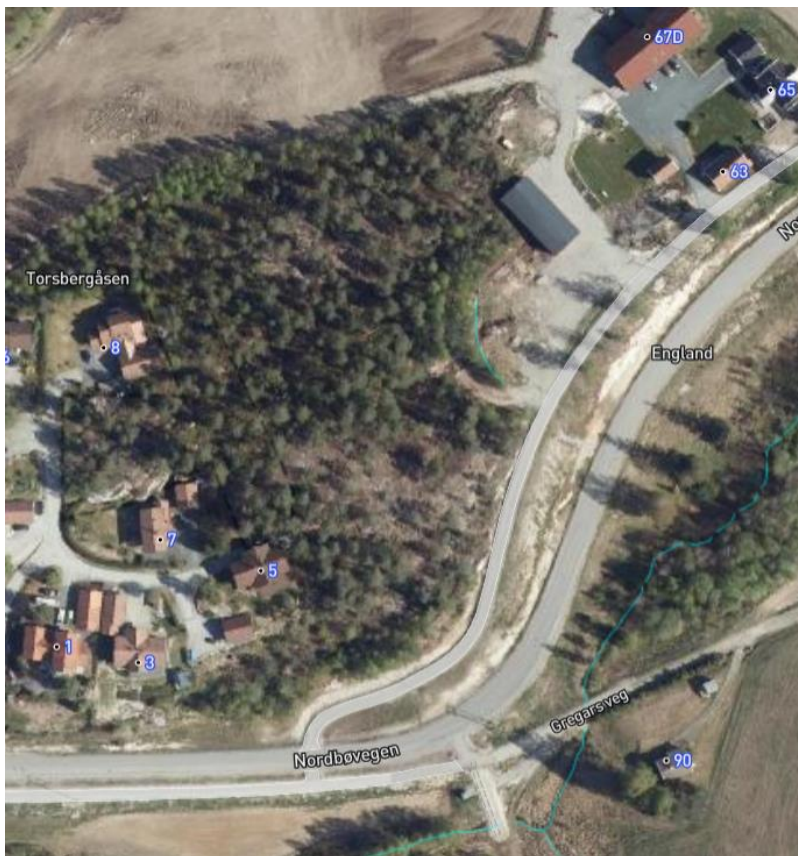
Kartutsnitt 2: Endringsforslag

Vurdering av planforslaget

Arealet for omsøkt søknad ligg i eit område som i dag består av lyng og furuskog. Leikeområdet er kun opparbeida med ein eldre sandkasse, men kommunedirektøren ser verdien av eit større samanhengande leikeområde for framtida. Med eit areal på 962 m² slik omsøkt søknad legg opp til vil det vere mogleg å etablere ein leikeplass med leikeapparater samt ha areal for fri lek i furuskogen.

Vegetasjonsskjermen som ligg inne i planen er lagt inn slik kommunedirektøren ser det mykje etter tidlegare ønskje frå Nordbø gard om skjerm mot bustadfeltet. Mellom Torsbergåsen og Nordbø gard er det i dag LNF område med skog, og ein kan ikkje sjå nødvendigeita med ein vegetasjonsskjerm slik ein såg då planen blei utarbeida.

Kommunedirektøren kan heller ikkje sjå nødvendigheita med vegetasjonsskjerm då området øst for omsøkt søknad består av furuskog og det er mellom 70-80 m til dyrkbar mark, sjå utsnitt 3 under



Kartutsnitt 3: Flyfoto av område som viser furuskog og avstand til dyrka mark

Regulert leikeplass er i dag på ca. 1430 m². Ved foreslått endringsforslag vil leikeområdet få eit areal

på ca. 962 m² ein minsking på 468 m².

Føresegnene til kommuneplanens arealdel set krav om minst 150 m² med areal til småbarnsleikeplass. Eit leikeareal på 962 m² er difor godt innanfor kravet på minimum 150 m².

I ettertid av bustadområdet på Torsbergåsen har det også skjedd store endringar med utvikling på Nordbøåsen. Det er difor no kort avstand til nærmiljøanlegg for større born som oppfyller krava til møteplass.

Då planen blei varsla offentlege og naboar låg det ved ein avgrensing av planområde samt varslingsbrev. I varslingsbrevet ble det skrevet «Opparbeidd leikeplass reguleres fortsatt til lek, i en størrelse på 150 m²».

Varslingsbrevet kunne mistolkast noe då fleire så for seg at eksisterande leikeområde skulle minskast til 150 m².

Forslagstillar har i etterkant av varslinga utarbeida eit endringsforslag som syner ny plassering av bustadtomt i øst, laga ei verdivurdering av leikeareal, samt omarbeida

planomtala i tråd med merknader frå blant anna fylkeskommunen. Dette blei sendt på ein ny høyringsrunde til offentlege og naboar.

Forslagstillar har no blant anna lagt inn krav om opprusting av leikeareal som kompensasjon for tapt areal i samsvar med tilbakemelding frå fylkeskommunen.

Som det framgår av oppdatert planomtale vil innspel frå nabo Kløcker om justert tomtegrense bli vurdert etter høyring.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderinga ovanfor anbefalast det at søknad om reguleringsendring for Nordbøåsen

gbnr 54/45 tas til 1. gongs behandling og leggast ut til offentlig ettersyn/høyring med de endringar

som er føreslått.

Vedlegg:

16.08.2021	Vedlegg_1_Plankart	1428580
16.08.2021	Vedlegg_2_føresegner	1428581
16.08.2021	Vedlegg_3_Planomtale	1428582
16.08.2021	Vedlegg_4_ROS-analyse	1428583
16.08.2021	Vedlegg_5_Verdivurdering av leikeareal	1428584
16.08.2021	Vedlegg_6_Verdivurdering av leikeareal_ kart	1428585
16.08.2021	Vedlegg_7_Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	1428586
16.08.2021	Vedlegg_8_Vestfold og Telemark fylkeskommune	1428587
16.08.2021	Vedlegg_9_Statens vegvesen	1428588
16.08.2021	Vedlegg_10_NVE	1428589
16.08.2021	Vedlegg_11_Naboer	1428590
16.08.2021	Vedlegg_12_barnerepresentant_Jorunn Lindgren Wighus	1428591
16.08.2021	Vedlegg_13_Lars Kløcker	1428592
12.08.2021	Vedlegg_14_ny merknad_Vestfold og Telemark fylkeskommune	1428593
16.08.2021	Vedlegg_15_nytt innspill fra naboer	1428594

Parter:

Nordbøåsen Utbyggingsselskap AS

Sweco Norge AS Avd Seljord

Sweco Norge AS Avd Seljord