



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	21.09.2021	109/21

Saksansvarleg: Elin Blütecher

Arkiv: FA-L12

Arkivsaknr.: 20/1914

Detaljregulering Gregars veg 90, Midt Telemark kommune Plan ID 202119- 1 gongs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

Før detaljreguleringsplan for Gregarsveg 90 vert lagt ut til offentleg ettersyn jf. plan og bygningslova § 12-10, må følgande rettast:

1. Planomtalas pkt 1.3 bør oppdaterast i høve til vedatt kommuneplan for Midt-Telemark
2. Føresegnas pkt 6.1 må få eit tillegg om at leikeplass skal gjerdast inn mot Gregars veg.
3. Plankartet rettast i kryss ut på Nordbøvegen.
4. Plangrensa ut på Nordbøvegen må følgje senterlinje veg.

21.09.2021 Utval for plan teknikk og næring

Behandling:

Innstillinga ble enstemmig vedtatt.

PTN- 109/21Vedtak:

Før detaljreguleringsplan for Gregarsveg 90 vert lagt ut til offentleg ettersyn jf. plan og bygningslova § 12-10, må følgande rettast:

1. Planomtalas pkt 1.3 bør oppdaterast i høve til vedatt kommuneplan for Midt-Telemark
2. Føresegnas pkt 6.1 må få eit tillegg om at leikeplass skal gjerdast inn mot Gregars veg.
3. Plankartet rettast i kryss ut på Nordbøvegen.
4. Plangrensa ut på Nordbøvegen må følgje senterlinje veg.

Bakgrunn for saka:

Sør Arkitekter As på vegne av Gregars veg 90 AS fremma forslag til detaljregulering av Gregars veg 90. Formål med planen er å legge til rette for einebustader i rekke og tomannsbustad, samt tilhøyrande anlegg på eigedom 54/70. Det er planleggast 5 nye bueiningar beståande av 3 einebustader i rekke og 1 tomannsbustad. Detaljregulering av Gregars veg 90 har vore behandla som prinsipp sak i PTN 16.02.21 sak 20/21 (vedlegg 10).

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

Saksomtale:

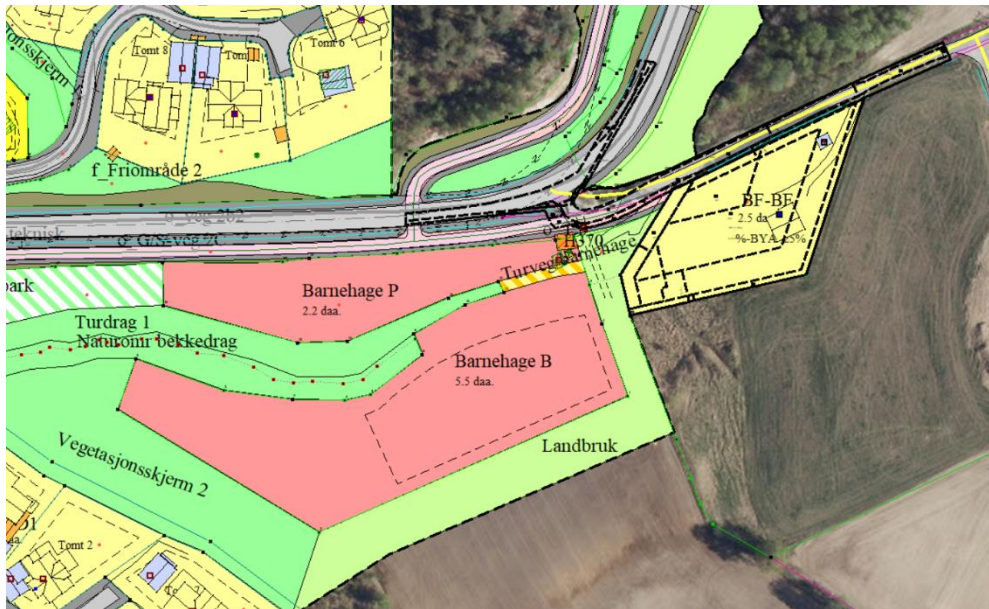
Oppstart av planarbeidet vart varsla 05.02.2020 med frist for å komme merknader 02.03.2020. Det kom inn 8 innspel til planarbeidet.

1. Vestfold og Telemark fylkeskommunen
2. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
3. Kjetil Hølland
4. Statens vegvesen
5. BDO Advokater As v/Øyvind Haaland
6. Anna og Morten Miland Thomsen
7. NVE med to innspel

Innspela er oppsummert i planomtala.

Tilhøve til overordna plan

Eigedom 54/70 er regulert til formål *boligbebyggelse-frittiggende* småhusbebyggelse i gjeldande områdeplan for Nordbøåsen. Planområdet inkluderer også formåla *veg og annen veggrunn -tekniske anlegg* og grenser til formåla landbruk og gang-/sykkelveg i vest. En del av Gregars veg er også tatt med i planområdet. Den er uregulert men er satt av til vegformål i kommuneplanens arealdel.



Kartutsnitt : Utsnitt av gjeldende områdereguleringsplan for Nordbøåsen.



Kartutsnitt 2: Utsnitt som viser forslag til detaljregulering



Jordressurser/landbruk

Planen vil ikke føre til økt inngripen i eksisterende jordressurser/landbruk, men egedomen grenser mot dyrka mark mot sør og øst. Dette er hensyntatt gjennom 10 meter byggegrense og vegetasjonsskjerm. Forslagsstillar vurderer difor at planen ikke vil legge økt press på jordbruksareal eller påverke jordressurser/landbruk vesentleg.

I tidlegare kommuneplan for Bø vert avstand til dyrka mark satt til 30 m. Ny kommuneplan har eit avstandskrav til dyrka mark på 20 m, men avstanden kan reduserast/aukast etter nærare vurdering av stadeige tilhøve, t.d landskap og terrengform.

I detaljregulering for Gvargata 100 i Gvarv sentrum blei avstanden til dyrka mark satt til 20 m.

Planforslaget her ligg ikkje innanfor sentrumsona slik Gvarvgata 100, men ligg innanfor tettstadsgrensa, og ved å nytte Gregars veg for gåande/syklende er det svært kort veg til Bø sentrum.

Elveflaum (bekkeflaum)

Nordbøbekken foreslås flytta til plangrense i nord og skal heldes open. Bebyggelse vil bli liggande 2-3 m høgare enn bekken og i min 3 m avstand til denne. Høgda til flaumutstatt bebyggelse vil i praksis være vesentleg høgare fordi den på dette punktet være løftet med støttemur. Det leggst inn bestemmelse område for areal som vender mot nytt bekkeløp som sikrar frie flaumveger. Nytt bekkeløp plasserast for å unngå erosjon. Der er ikke registeret aktsomheitsområde for flaum innanfor planområdet.

Kommunedirektøren ser at NVE har sendt eit eget innspel til planen, og at dette er fylgt opp i føresegnas pkt. 6.1.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderinga ovanfor anbefalast det at detaljregulering for Gregars veg 90 tas til 1. gongs behandling, og leggst ut til offentleg ettersyn/høyring.

Vedlegg:

13.09.2021	Vedlegg 1_Plankart Gregarsveg_90	1433669
13.09.2021	Vedlegg 2_Reguleringsbestemmelser_Gregarsveg 90	1433670
13.09.2021	Vedlegg 3_Planbeskrivelse_Gregars veg 90_	1433671
13.09.2021	Vedlegg 4_Illustrasjoner av forslaget_Gregars veg 90	1433672
13.09.2021	Vedlegg 5_Varselsbrev_Gregars veg 90_februar 2020	1433673
13.09.2021	Vedlegg 6_Innspill til varsling	1433674
13.09.2021	Vedlegg 7_Brev om vegrettigheter Gregars veg	1433675
13.09.2021	Vedlegg 8 Notat geoteknikk områdestabilitet_300621	1433676
13.09.2021	Vedlegg 9 ROS-analyse_Gregarsveg_90	1433677
13.09.2021	Vedlegg 10 Prinsipp sak - Gregarsveg 90	1433678
13.09.2021	Vedlegg 11 NVEs vurdering - Flytting av bekk på eiendom GnrBnr 5470	1434014

Parter:

Søndergaard Rickfelt AS Arkitekter MNAL

Parter:

Forberg Eiendomsselskap AS