Midt-Telemark kommune

Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	25.05.2021	73/21

Saksansvarleg: Elin Blütecher

Arkiv: PLANID-202114, PLANNAVN-Epleblomsten AS, PLANTYPE-35, FA-L12, GBN-154/1

Arkivsaknr.: 21/445

Detaljregulering for Epleblomsten planID 202114 1. gongs behandling

Kommunedirektørens innstilling:
Før detaljregulering for Epleblomsten vert lagt ut til offentleg ettersyn jf. plan og bygningslova § 12-10, må følgjande endrast:

1. Det må leggast inn 300 m omsynssone frå kyrkja jf. forslag til ny kommuneplan.
2. Plangrense må fylgje gjeldande reguleringsplan.
3. Føresegna må få eit punkt om at jordlova § 12 skal vere gjeldande.
4. Faresone H370 (høgspent i bakken) skal ikkje visast i kartet, men kan omtalast i planomtala.
5. Sosi fila må rettast til gjeldande høgdesystem NN2000.
6. Planomtala pkt. 6 må endrast slik at det framgår at det er utarbeida KU for planforslaget.

25.05.2021 Utval for plan teknikk og næring

Behandling:
Tilrådinga vart samrøystes vedteke.

PTN- 73/21Vedtak:
Før detaljregulering for Epleblomsten vert lagt ut til offentleg ettersyn jf. plan og bygningslova § 12-10, må følgjande endrast:

1. Det må leggast inn 300 m omsynssone frå kyrkja jf. forslag til ny kommuneplan.
2. Plangrense må fylgje gjeldande reguleringsplan.
3. Føresegna må få eit punkt om at jordlova § 12 skal vere gjeldande.
4. Faresone H370 (høgspent i bakken) skal ikkje visast i kartet, men kan omtalast i planomtala.
5. Sosi fila må rettast til gjeldande høgdesystem NN2000.
6. Planomtala pkt. 6 må endrast slik at det framgår at det er utarbeida KU for planforslaget.

Bakgrunn for saka:
Sør Arkitekter AS har på vegne av Epleblomsten AS fremma forslag til detaljregulering for Epleblomsten. Formål med planen er å leggje til rette for etablering av tilstrekkeleg lagerkapasitet i tilknyting til produksjonslokala til Epleblomsten AS.

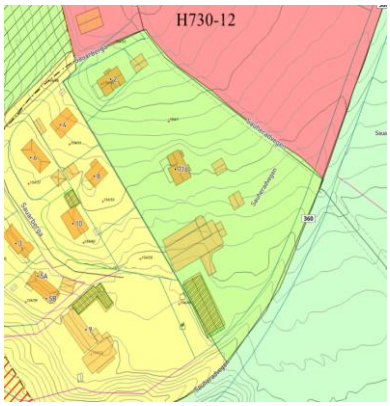
Vedlagt følgjer plankart, føresegner, planomtale med vedlegg og innspel til varsel om oppstart.

Saksomtale:
Oppstart av planarbeidet vart varsla 29.01.21 med frist for å kome med merknader 1.03.21.
Vestfold og Telemark fylkeskommune fekk utsett frist til 12.03.21.
Det kom inn 10 innspel til planarbeidet:

1. Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark
2. Vestfold og Telemark fylkeskommune
3. Statens vegvesen
4. Riksantikvaren
5. NVE
6. Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap (DSB)
7. Agder og Telemark bispedømme
8. Midt -Telemark Energi
9. Nome og Midt -Telemark brann og redning (NMTBR)
10. Miljøhygienisk avdeling

Innspela er oppsumert i planomtala.

Tilhøve til overordna plan
Planområde ligg i kommuneplanens arealdel med formålet LNFR og bustadformål.
Planforslaget er delvis i strid med gjeldande plan då omsøkt formål er kombinert formål landbruk/næring.



Figur 1: Utsnitt kommuneplan Figur 2: Utsnitt gjeldande regplan Figur 3: Utsnitt

planforslag

Vurdering av planforslaget

Omsynssone til kyrkja
Det er gjort vurderingar i planomtala i høve til nærleik til Sauherad kyrkje. Kommunedirektøren meiner at det også må leggast inn ei omsynssone på 300 m slik som forslag til ny kommuneplan for Midt-Telemark kommune syner jf. utsnitt under.

Figur 4: Utsnitt av forslag til ny kommuneplan med omsynssone

Plankart
Kommunedirektøren ser at plangrensa følgjer eigedomsgrense og ikkje gjeldande reguleringsplan i sørvest. Dette må rettast slik at planforslaget følgjer gjeldande regulering.

Faresone for høgspent er vist med omsynssone H370, kommunedirektøren syner til at høgspent i bakken ikkje skal synast i plankartet.

Sosifila for planen følgjer gammalt høgdessytem NN1954, dette må rettast til NN2000.

Jordlova
Rådgjevar hos landbruk har kome med innspel om at det bør settast eit føresegn om at § 12 i jordlova bør vere gjeldande. § 12 i jordlova gjeld deling av landbrukseigedom. Kommunedirektøren foreslår at det settast inn eit punkt i føresegna om at § 12 i jordlova skal gjelde.

Konsekvensutgreiing (KU)
Grunneigar Sveinung Sauar var i kontakt med kommunen i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel og ønska å kome med innspel om endra arealformål. Arbeide med arealdelen var da godt i gang, og det var gjort konsekvensutgreiingar av de område som vart tatt med vidare. Sauar fekk då tilbakemelding om at han var for seint ute i høve til innspel då KU vurdering var utført, men at det var mogleg å fremme eit planforslag i strid med gjeldande plan kor det blei utført ei KU.
Innsendt planforslag mangla KU vurdering, men denne har blitt ettersendt etter dialog med Sør Arkitekter. Planomtala bør difor oppdaterast med at forenkla KU er gjennomført.

Konklusjon
På bakgrunn av vurderinga ovanfor anbefalast det at detaljregulering for Epleblomsten tas til 1. gongs behandling, og leggast ut til offentleg ettersyn/høyring med de endringar som er føreslått.

Vedlegg:

19.05.2021	Vedlegg 1_PLANKART_Epleblomsten	1413300
19.05.2021	Vedlegg 2_Planbestemmelser_14.04.21	1413301
19.05.2021	Vedlegg 3_Planomtale	1413302
19.05.2021	Vedlegg 5_Ros-analyse	1413303
19.05.2021	Vedlegg 6_Grunnrapport	1413304
19.05.2021	Vedlegg 7_Fasader	1413305
19.05.2021	Vedlegg 8_Snitt-profil	1413306
19.05.2021	Vedlegg 9_Ny lagerhall.Situasjonsplan	1413307
19.05.2021	Vedlegg 10_Varslingsbrev	1413308
19.05.2021	Vedlegg 11_Midt-Telemark Energi	1413309
19.05.2021	Vedlegg 12_NMTBR - Brann og redning	1413310
19.05.2021	Vedlegg 13_NVE sitt generelle innspel	1413311
19.05.2021	Vedlegg 14_NVE	1413312
19.05.2021	Vedlegg 15_Riksantikvaren si uttale	1413313
19.05.2021	Vedlegg 16_Statens vegvesen	1413314
19.05.2021	Vedlegg 17_Agder og Telemark bispedømme	1413315
19.05.2021	Vedlegg 18_DSB - Oppstart av arbeid med detaljregulering	1413316
19.05.2021	Vedlegg 19_Statsforvaltaren -Fråsegn - Midt-Telemark -	1413317
19.05.2021	Vedlegg 20_Vestfold og Telemark fylkeskommune	1413318
19.05.2021	Vedlegg 21_Ref. oppstartmøte	1413319
19.05.2021	Vedlegg 22_ Forenkla KU	1413320

Parter:
Epleblomsten AS
Søndergaard Rickfelt AS Arkitekter MNAL