

Innkalling til møte i

Teknisk komite

den 16.03.2011 kl. 14.00

på Halen gård

Medlemmene innkalles med dette.

Varamedlemmer møter kun på særskilt innkalling.

Forfall med angivelse av hvilket møte det gjelder meldes
snarest mulig til Servicetorget, tlf. 35 96 52 40

SAKSLISTE

Saksnr. **Arkivsaksnr./Tittel**

38/11 11/223

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA TEKNISK KOMITES MØTE 09.02.11.

39/11 10/4046

REGNSKAP OG ÅRSMELDING 2010

40/11 10/4287

UTBYGGINGSAVTALE FOR COCHEFELTET BARNEHAGE GNR. 23 BNR 218

41/11 08/3773

GNR.58, BNR.41 - RØRHOLT - KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE FOR NY BOLIG - PER RAGNAR VESTLAND

42/11 11/196

GNR.39 BNR.9 - KLAGE OVER PÅLEGG OM TILKOPLING TIL OFFENTLIG KLOAKKNETT ROGN-RIIS 2011
TANGVALDVEIEN 387 - KNUT RØE-BERNTSEN

43/11 11/54

SØKNAD OM DISPENSASJON GNR.25, BNR.588 - KRABBERØDVEIEN 1 - BRUKSENDRING HEMS OVER - DITT APOTEK

44/11 11/311

SØKNAD OM BRUKSENDRING AV TOPPETASJE I INDUSTRILOKALE PÅ GNR.4, BNR.51, RAFNESVEIEN 54, HERRRE

45/11 11/452

SØKNAD OM BRUKSENDRING AV BOLIG TIL FRITIDSBOLIG PÅ GNR.3, BNR.185, LAKSEBERGET 20, HERRE

46/11 10/4086

SØKNAD OM GODKJENNING AV ALLEREDE OPPFØRT BOD PÅ GNR.29, BNR.92, SALENVEIEN 8 D LANGESUND

47/11 11/500

SØKNAD OM DISP. § 13 FOR RAMMESØKNAD PÅ GNR. 46 BNR. 46 PÅ ÅSTADHEIA
- FJERNE DO , BYGGE TILBYGG , BYGGE FRITTLIGGENDE BOD

48/11 10/4533

SØKNAD OM DISP. § 1- 8 OG AREALDELENS § 13 FOR UTVIDELSE AV ANNEKS GNR. 77 BNR. 103 VED
HAUKEDALSVANNET

49/11 10/3539

KLAGE PÅ VEDTAK I SAK 273/ 10 VEDR. ULOVLIG OPPSATT SOVESTUE PÅ HYTTETOMT
GNR. 77 BNR. 97 INNENFOR PLAN OMREG .STRANDA

50/11 10/3430

SØKNAD OM DISP .§ 14 I PLAN BREVIKSTRAND FOR RIVING AV UTHUS OG OPPFØRE
TILBYGG TIL HYTTE PÅ GNR. 91 BNR. 2 FNR. 1

51/11 10/1074

SØKNAD OM DISP. PLAN OG BYGNLOV 1- 8 OG AREALDELEN FOR OPPFØRING AV SJØBOD
GNR. 42 BNR. 97 BRATTHOLMEN

52/11 10/1074

ULOVLIG OPPFØRT LEVEGG/ BENK PÅ GNR. 42 BNR. 97 BRATTHOLMEN

53/11 09/2156

ENDRET SØKNAD OM DISP. REG .BEST. § 3.4 FOR UTVIDELSE AV TO HYTTER PÅ GNR. 88
BNR. 46 INNENFOR PLAN TROSBY - KJØYA

54/11 10/1473

FASTSETTELSE AV PLANPROGRAM FOR REGULERING "LANGHOLMEN"
ØSTRE BUKTA - DEL AV GNR. 87 BNR. 2 MED FLERE

55/11 10/1015

FASTSETTELSE AV PLANPROGRAM FOR PLANARBEIDER I ÅSTADHEIA -
BREVIKSTRANDKILEN - OMRÅDET

56/11 09/2478

FASTSETTELSE AV PLANPROGRAM FOR UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLAN, MED
KONSEKVENSANALYSE, FOR NY E-18 RUGTVEDT-DØRDAL.

57/11 10/4155

SØKNAD OM FRADELING AV AREAL FRA EIENDOMMEN GNR. 79, BNR. 6 - VALLE.

58/11 10/4156

SØKNAD OM FRADELING AV TOMT FRA EIENDOMMEN GNR. 79, BNR. 5 - VALLEVEIEN 1103.

59/11 10/4272

SØKNAD OM ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR FESET FOR ETABLERING AV
DAGLIGVAREFORRETNING PÅ GNR. 73, BNR. 4.

60/11 10/4273

SØKNAD OM ETABLERING AV NYTT NÆRINGSOMRÅDE OG MASSEUTTAK PÅ GNR. 76, BNR.
1 - RØNHOLT.

61/11 11/351

SØKNAD OM FRADELING AV BEBYGGET HYTTETOMT PÅ GNR. 77, BNR. 7, FNR. 25
INNENFOR REGULERINGSPLAN FOR KJØRSTAD ØSTRE.

62/11 08/3823

FORSLAG TIL OMREGULERING AV RUGTVEDT INDUSTRIOMRÅDE, SAMT DELER AV
TIDLIGERE PLAN FOR RUGTVEDT. NY 2. GANGS BEHANDLING.

63/11 08/445

ENDRING DELER AV REGULERINGSPLAN - TROSBY-KJØYA ANG. HAVN - SAG GNR.88/48 OG
88/3 ENDRE SHL1 TIL CAMPINGOMRÅDE OPP TIL 2.GANGS BEHANDLING.

64/11 09/3034

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NUSTAD

65/11 11/769

DELEGASJON/REFERATSAKER

66/11 11/769

EVENTUELT

GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA TEKNISK KOMITES MØTE 09.02.11.

Arkivsaksnummer: 11/223
Arkivkode: 033
Saksbehandler: Kari-Anne Rogn
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:

16.03.2011	Teknisk komite	38/11
09.02.2011	Teknisk komite	37/11
09.02.2011	Teknisk komite	36/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Protokoll fra Teknisk komites møte 09.02.11 godkjennes.

VEDLEGG:

Protokoll fra Teknisk komites møte 09.02.11

REGNSKAP OG ÅRSMELDING 2010

Arkivsaksnummer: 10/4046
Arkivkode: 210
Saksbehandler: Gunn Ellen Berg
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:

	Kommunestyret	/
17.03.2011	Formannskapet	/
16.03.2011	Nærings- og miljøkomiteen	4/11
16.03.2011	Teknisk komite	39/11
16.03.2011	Oppvekst- og kulturkomiteen	11/11
16.03.2011	Helse- og omsorgskomiteen	8/11
14.03.2011	Rådet for funksjonshemmede	9/11
14.03.2011	Eldrerådet	7/11
	Administrasjonsutvalget	/
16.02.2011	Arbeidsmiljøutvalget	3/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

1. Kommunestyret godkjenner årsregnskapet for 2010 og tar årsmeldingen til orientering.
2. Kommunestyret vedtar å avsette årets overskudd på 0,4 mill. kroner til Driftsfondet.
3. Kommunestyret vedtar å disponere meravkastningsfondet på 11,98 mill. kroner som følger: (i mill kroner)
 - a) Disponeres i forbindelse med budsjettbehandlingen for 2012 8,630
 - b) 4 års bidrag til Bamble Røde kors for dykkerberedskap 0,250
 - c) Skyllerom Krogshavn omsorgssenter, HMS inntil 3,000
 - d) Heve-/skillevegg håndballhall, Skjærgårdshallen, imøtekommer økt påtrykk fra idretten om tilgang treningsareal 0,100
4. Kommunestyret godkjenner disponeringer i investeringsregnskapet som vist i årsmeldingen. Enkeltprosjekter avsluttes slik som det fremkommer i årsmeldingen.
5. Kommunestyret gir rådmannen følgende fullmakter:
 - a) Foreta mindre kjøp og salg av aksjer/andeler som ikke er av vesentlig eller prinsipiell karakter. Beløpsgrense settes til kr 100.000,- pr.år.
 - b) Foreta kjøp og salg av fast eiendom som en del av kommunens behov for å bidra og tilrettelegge for god infrastruktur, boligbygging og generell samfunnsutvikling. Beløpsgrense settes til kr 3.000.000,- pr.år.

SAKEN GJELDER:

Årsmelding og regnskap for 2010.

SAKSUTREDNING:

Se vedlegg.

VEDLEGG:

Årsrapport 2010 med regnskap Bamble kommune
Revisjonsberetning.

RÅDMANNENS VURDERING:

Rådmannen viser til saksfremstillingen ovenfor og til utbyggingsavtale utarbeidet for reguleringsplanen for barnehage ved cocheplassen. Utbyggingsavtalen er ferdig utarbeidet i henhold til vedtatte reguleringsplan og de endringer som er omtalt i vedtakets saksprotokoll med arkivsaksnummer 09/4195 - 3978/11.

Rådmannen viser til at utbyggingsavtalen er i tråd med de forutsetninger som er nedfelt i reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og endringsforslag og godkjenner denne.

VEDLEGG:

Forsalg til utbyggingsavtale for Cochefeltet barnehage datert 19.11.2010.

GNR.58, BNR.41 - RØRHOLT - KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE FOR NY BOLIG - PER RAGNAR VESTLAND

Arkivsaksnummer: 08/3773
Arkivkode: BS 58/41
Saksbehandler: Anne Øvrum
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
16.03.2011 Teknisk komite 41/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Klagen tas ikke til følge:

Søknaden er mangelfull, se brev fra oss datert 21.11.2008. Det må fremmes ny, komplett søknad med plan som omfatter ny boligtomt og de eksisterende to boligene i Rørholtveien 777 og 779.

Det er vanlig praksis ved vurdering av nye utslippstillatelser at kommunen krever opprydding i utslippsforhold på naboeiendommene, spesielt på den eiendommen der tomte skilles ut fra.

Vedtaket er gjort etter kapitel 12 og § 18 i forskrift om begrensnig av forurensing (FOR 2005-12-15-1691) og til plan-og bygningsloven § 23.

SAKEN GJELDER:

Even Vestland klager på avslag på søknad fra Per Ragnar Vestland om utslippstillatelse for ny bolig på ubebygde tomt, gnr.58 bnr.41, Rørholtveien 780.

Ankepunktet fra klager er kravet fra kommunen om at de eksisterende to boliger på hovedeiendommen, gnr.58 bnr.10, Rørholtveien 777 og 779, skal koples til anlegget. Disse eies av Even Vestland.

Det klages også på at søknaden er behandlet administrativt.

SAKSUTREDNING:

Søknad om utslippstillatelse fra Per Ragnar Vestland for ny bolig på ubebygde tomt, gnr.58 bnr.41, Rørholtveien 780, ble mottatt første gang i oktober 2008.

Søknaden var mangelfull, og det har vært mye brevveksling for å få all dokumentasjon på plass. Søker henviser til dokumentasjon i tilhørende byggesak, men det skal være egen dokumentasjon for kloakkrenseanlegget.

Disse sakene er delegert til administrasjonen fra Teknisk-og miljøkomiteen sak 45/07. Klagebehandling ligger til Teknisk komite.

RÅDMANNENS VURDERING:

Det er vanlig praksis ved vurdering av nye utslippstillatelser at kommunen krever opprydding i utslippsforhold på naboeiendommene, spesielt på den eiendommen der tomte skilles ut fra.

Nye utslipp kan tillates dersom forurensingssituasjonen på eksisterende eiendommer blir forbedret.

VEDLEGG:

1. Kart M=1:10.000.
2. Klage fra Even Vestland, datert 27.1.2011.
3. Avslag på søknad, datert 11.1.2011.
4. Foreløpig svar, datert 21.12.2010.
5. Anmodning om ny behandling av søknad, med vedlegg, datert 8.12.2010.
6. Brev til Even Vestland, Krav om tilkøpling av naboboliger opprettholdes, datert 14.5.2009.
7. Brev fra Even Vestland, mottatt 26.3.2009.
8. Brev til Even Vestland, datert 21.11.2008.
9. Brev til Per Ragnar Vestland, fortsatt mangler, datert 21.11.2008.
10. Brev fra Per Ragnar Vestland ang. møte, mottatt 27.10.2008.
11. Tegninger og situasjonskart fra Per Ragnar Vestland, mottatt 27.10.2008.
12. Brev til Per Ragnar Vestland med mangelliste, datert 3.10.2008.
13. Søknad om utslipp, datert 2.10.2008.

**GNR.39 BNR.9 - KLAGE OVER PÅLEGG OM TILKOPLING TIL OFFENTLIG KLOAKKNETT
ROGN-RIIS 2011 TANGVALDVEIEN 387 - KNUT RØE-BERNTSEN**

Arkivsaksnummer: 11/196
Arkivkode: BS 39/9
Saksbehandler: Anne Øvrum
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
16.03.2011 Teknisk komite 42/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Klagen tas ikke til følge.

Knut Røe-Berntsen og Monique Berntsen pålegges med dette å sørge for at deres eiendom Tangvaldveien 387, gnr.39 bnr.9, knyttes til offentlig kloakknnett innen 1.5.2011.

Vedtaket er gjort etter Plan- og bygningsloven § 27 nr.2 annet ledd.

SAKEN GJELDER:

Knut Røe-Berntsen har klaget på delegert vedtak datert 17.11.2010. Der er det gitt pålegg om at hans eiendom Tangvaldveien 387, gnr.39 bnr.9, skulle knyttes til offentlig kloakknnett innen 1.5.2011. Knut Røe-Berntsen og Monique Berntsen eier en ideell halvpart av eiendommen hver.

Klagen begrunnes med tekniske, personlige og økonomiske forhold, delvis unntatt offentlighet. Det anføres også at eiendommen har et velfungerende minirensanlegg.

SAKSUTREDNING:

Kommunen la vann- og kloakkledninger forbi eiendommen og til Tangvald, Rogn og Hydrostranda i 2006. Flere eiendommer koplet seg umiddelbart til. I 2009 knyttet 9 nye eiendommer seg til på Tangvald og Rogn. Kommunen har nå sendt ut samtidige pålegg til de 6 siste eiendommene i området.

Etter Plan- og bygningsloven § 27 nr.2 annet ledd heter det at " Når offentlig avløpsledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen, knyttes til avløpsledningen."

Eiendommen har et minirensanlegg lagt i 1995 av type Klargest. Det går ikke fram av utslippstillatelsen nøyaktig hva slags anlegg det er, men det var den gang vanlig med kun biologisk rensing i slike anlegg. I epost fra Røe-Berntsen datert 8.2. henvises det til en link til Klargest som kun gir generelle opplysninger om forskjellige rensanlegg. I dag er det krav om biologisk-kjemisk anlegg med beste rensgrad i vårt område.

Den tidligere boligen på eiendommen brant ned, og ny bolig ble tatt i bruk i 2003. Det går ikke fram av byggesaksarkivet at kloakkutslipp den gang ble vurdert på nytt.

Rensevannet renner ut i bekk som munner ut i Vinjestrand.

RÅDMANNENS VURDERING:

Eiendommen Tangvaldveien 387, gnr.39 bnr.9, ligger nær opptil offentlig kloakkledning. Det ligger to boligeiendommer her som grenser inntil hverandre, og som ved et samarbeid bør komme forholdsvis rimelig ut av det. Naboeiendommen har også, samtidig, fått pålegg om tilknytning. Vi mener at tilkoplingskostnader for eiendommen burde ligge innenfor en forsvarlig økonomisk ramme.

Minirensesanlegget til eiendommen er 16 år gammel, og vi regner med at det renser for dårlig etter dagens krav.

Det anbefales ikke å ta klagen til følge.

VEDLEGG:

- 1.Klage over pålegg, datert 8.2.2011.
- 2.Svarbrev fra Røe-Berntsen, datert 31.1.2011.
- 3.Pålegg om tilkopling, delegert vedtak datert 17.11.2010.
4. Kart M=1:3000.

**SØKNAD OM DISPENSASJON GNR.25, BNR.588 - KRABBERØDVEIEN 1 - BRUKSENDRING
HEMS OVER - DITT APOTEK**

Arkivsaksnummer: 11/54
Arkivkode: BS 25/588
Saksbehandler: Svein Magne Myrvang
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
16.03.2011 Teknisk komite 43/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité har vurdert søknad om dispensasjon fra regulerings bestemmelser og ved gjennomgang av saksdokumentasjonen.

Teknisk komité viser til at tiltaket kun dreier seg om sporadisk overnatting for eier av apoteket, og vil derfor godkjenne søknaden om dispensasjon om overnatting, med vilkår om at dette kun er sporadisk og ikke for fast boende. Komplette tegninger over tiltaket må innsendes for godkjenning. Ved rømningsvei må det etableres stige.

Dispensasjons og behandlings gebyr må betales.

Vedtaket er fattet av bygningssjefen etter delegasjon og kan påklages innen 3 - tre uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes Samfunnsutvikling.

TILTAKSHAVER: Stathelle terminalen as v/ Svein Bakke.

SAKEN GJELDER:

Saken gjelder om og kunne bruke et rom på hemsens over Ditt Apotek til sporadisk overnatting, for eier av Apoteket.

SAKSUTREDNING:

Bygget er regulert for næringsvirksomhet og da tillates det ikke å etablere en boenhet i denne byggingen. Det søkes nå om og kunne bruke et rom i etasjen over Apoteket til sporadisk overnatting for eier av apoteket.

Administrasjonen var i utgangspunktet negativ til og tillate overnatting, men var og befarte tiltaket og fikk da et annet inntrykk av situasjonen, da med tanke på at det i dag allerede foreligger et bad i denne etg. Det er i tillegg der det er tenkt overnatting, tilrettelagt for rømningsvei.

Administrasjon anbefaler derfor at det kan tillates sporadisk overnatting, under forutsetning om at det ikke innredes til leilighet eller hybel og at rømnings vei fullføres jf. teknisk forskrift.

VEDLEGG:

1. Søknad pr mail datert 05.01.2011
2. Mail fra Bamble Kommune datert 17.01.2011
3. Skriv og tegninger fra tiltakshaver datert 25.01.2011

Uansett må søknaden behandles som en dispensasjon jf. Plan- og Bygningslovens §19-2 fra kommuneplanens arealdel.

Vi vil samtidig vise til teksten i Plan- og Bygningslovens § 19-2 som bland annet sier: "Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det blir dispensert fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesenlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."

I utgangspunktet bør boligdelen ikke komme i konflikt med industridelen, men sett ut fra eventuelt støy etc. fra industrivirksomheten som i verste fall kan foregå hele døgnet, er vi betenkt til en slik sammenblanding.

VEDLEGG:

1. Situasjonsplan M= 1:2000
2. Søknad i e-post dat. 26.01.11
3. Foto
4. Plantegning

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Skriv dat.01.02.11 til Rafnes Eiendom AS fra byggesaksavdelingen

Utskrift sendes: Tiltakshaver/Søker

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3-tre-uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten for Samfunnsutvikling.

Det blir også vist til at boligen på gnr.3, bnr.189, Lakseberget 18 er gjort om til fritidsbolig for noen år siden. Vi kan opplyse at det ikke er behandlet noen bruksendring for denne boligen til fritidsbolig.

Uansett må søknaden behandles som en dispensasjon jf. Plan- og Bygningslovens §19-2 fra kommuneplanens arealdel og vi kan ikke se noen grunn til at det blir gitt bruksending på bakgrunn av reguleringsplan for Livtangen.

Vi vil samtidig vise til teksten i Plan- og Bygningslovens § 19-2 som bland annet sier: "Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det blir dispensert fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesenlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempe etter en samlet vurdering."

Uansett vil en bruksendring fra bolig til fritidsbolig i et etablert boligområde medføre en svært uheldig utvikling som kan få store konsekvenser for boligområdene i Bamble Kommune, samt være i strid med boplikten i kommunen.

VEDLEGG:

1. Situasjonsplan M= 1: 2000
2. Søknad i skriv dat. 30.01.11

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Søknadsskjema dat. 30.01.11

Utskrift sendes: Tiltakshaver/Søker

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3-tre-uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten for Samfunnsutvikling.

**SØKNAD OM GODKJENNING AV ALLEREDE OPPFØRT BOD PÅ GNR.29, BNR.92,
SALENVEIEN 8 D LANGESUND**

Arkivsaksnummer: 10/4086
Arkivkode: BS 29/92
Saksbehandler: Arne Rogn Hansen
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
16.03.2011 Teknisk komite 46/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité har vurdert tiltaket og merknader fra nabo.

Teknisk komité finner framgangsmåten svært beklagelig, ikke minst med bakgrunn at tiltakhaver burde visst bedre med bakgrunn i tidligere oppføring av bod.

Teknisk komité oppfatter bemerkninger fra nabo går framgangsmåten og ikke selve boden.

Ut fra en samlet vurdering finner Teknisk komité at fordelene ved å gi dispensasjon for en bod på 3,6 m², jf. Plan- og Bygningslovens § 19-2 fra reguleringsbestemmelsenes § 2 utnyttelsesgrad, er klart større enn ulempene for nabo.

Teknisk komité godkjenner derfor allerede oppført bod på gnr.29.bnr. 92, Salenveien 10 A innenfor reguleringsplan for Salen-Hydal stadfestet av Fylkesmannen i Telemark 22.01.1975.

TILTAKSHAVER: Lisbeth Aspeggen, Salenveien 8 D, 3970 LANGESUND

PÅ VEGEN AV TILTAKSHAVER: Adv. Jon Kise, Grogata 7, 3730 SKIEN

KLAGER: Kai Hagane og Beate Løvdal, Salenveien 10, 3970 LANGESUND

SAKEN GJELDER:

Saken gjelder søknad om godkjenning av allerede oppført bod på gnr.29.bnr. 92, Salenveien 10 A innenfor reguleringsplan for Salen-Hydal stadfestet av Fylkesmannen i Telemark 22.01.1975.

SAKSUTREDNING:

Boden som det klages på har en grunnflate på 3,6 m² og er lik tidligere bod som ble oppsatt nede ved veien, som det heller ikke ble søkt om før i ettertid.

Regelen er at så lenge boder, selv om de er under 15 m², må søkes om hvis de kommer nærmere nabogrense enn 4 meter.

Boden ligger 3,5 meter fra grense til Kai Hagane og Beate Løvdal.

Dessverre er dette en meget vanlig missforståelse når det gjelder plassering av boder under 15 m². Imidlertid er dette andre gangen tiltakshaver gjør det samme.

Adv. Jon Kise har kommet med en del kommentarer på vegne av tiltakshaver som vi ikke ser noen grunn til å kommentere.

Nabo viser i e-post til utnyttelsesgraden på tomta.

Reguleringsbestemmelsene for Salen-Hydal sier i § 2 at boligene kan ha en grunnflate inntil 20 % av tomtens nettoareal. Dette virker noe uklart da det ikke er tatt hensyn til om det er enebolig eller rekkehus.

Ved godkjenning av tilbygget i 2007, som også ble godkjent av Fylkesmannen i Telemark ble det gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 2.

Vi vil i den sammenheng vise til at boden ikke er på mer enn 3,6 m², og at det derfor jf. Plan- og Bygningslovens § 19-2 som blant annet sier: "Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det blir dispensert fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesenlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."

I dette tilfelle kan vi ikke se at boden er til ulempe for nabo, men uansett skulle tiltaket vært søkt om, og slik vi forstår nabo er det i utgangspunktet framgangsmåten det stilles spørsmål ved og ikke bygget i seg selv.

VEDLEGG:

1. Situasjonsplan M= 1:500
2. Foto av bod med påtegnet størrelse og avstand til naboeiendommer
3. Protest dat. 01.11.10 på bod fra Kai Hagane og Beate Løvdal
4. Skriv dat. 07.12.10 fra adv. Kise

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Skriv dat.13.12.10 til av. Jon Kise fra byggesaksavdelingen.
2. Søknad om tiltak uten ansvarsrett dat. 08.01.11 med tilhørende dokumenter
3. E-post dat.27.01.11 fra Kai Hagane

Utskrift sendes:

Tiltakshaver Lisbeth Aspeggen, Salenveien 8 D, 3970 LANGESUND

Adv. Jon Kise, Grogata 7, 3730 SKIEN

Nabo Kai Hagane og Beate Løvdal, Salenveien 10, 3970 LANGESUND

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3-tre-uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten for Samfunnsutvikling.

**SØKNAD OM DISP. § 13 FOR RAMMESØKNAD PÅ GNR. 46 BNR. 46 PÅ ÅSTADHEIA
- FJERNE DO , BYGGE TILBYGG , BYGGE FRITTLIGGENDE BOD**

Arkivsaksnummer: 11/500
Arkivkode: BS 46/46
Saksbehandler: Henry Hvalvik
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
16.03.2011 Teknisk komite 47/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité har vurdert søknad om dispensasjon fra arealdelens § 13 for tilbygg hytte, fjerning av utedo samt oppføre frittliggende bod /anneks på gnr. 46 bnr. 46 på Åstadheia, og saksframstilling til dette.

Samlet areal og hytteutnyttelse er akseptabelt.
Imidlertid prosjekteres bod/anneks om lag 13 mete fra hytte.

Dette er ikke i tråd med intensjonene i RPR for Oslofjorden og kommunens eget regelverk for dispensasjonsvurderinger.

Teknisk komité godkjenner ikke dispensasjon fra arealdelens § 13 i medhold av plan og bygningslovens § 19.2 da det ikke er fremmet overvekt av positive grunner oppmot de hensyn som skal tas.

Dispensasjonsgebyr må betales.
Søker bes vurdere en utbygging oppmot 100 kvadratmeter BTA der bodfunksjonen tilpasses hovedhytte som tilbygg.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3 – tre – uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten Samfunnsutvikling.

SØKER: Amlie ved Georgsen for Blomhoff

TRYKTE VEDLEGG:

1. Situasjonsplan
2. Dispensasjonssøknad av 14.12.-10

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Søknad om rammetillatelse mottatt 08.02.- 11 med tilhørende dokumenter.

SAKSFRAMSTILLING:

Søknaden gjelder utvidelse av eksisterende hytte, fjerning av utedo og oppføring av ny frittliggende bod på gnr. 46 bnr. 46 på Åstadheia.

Det oppgis at eksisterende hytte er på 70,6 kvadratmeter BTA, tilbygg blir 19,7 kvadratmeter og bod på 9,8 kvadratmeter.
Eksisterende terrasse og overbygg er ikke medregnet.

Det er vedlagt en utførlig avveining av tiltaket i forhold til temaer som nasjonale mål og landskap, presedens med videre.

Situasjonsplan viser at hytte ligger i tomtens østside med markert fjell i vest. Ny bod tenkes plassert om lag 13 meter fra hytte.
Det konstateres at en har mottatt tegninger for bod samtidig som situasjonsplanen viser anneks.

Område ble tidligere utbygd i tråd med plan. Planen er opphevd og området inngår i kommuneplanens arealdel som et LNF – område .Det er ikke hjemlet økt utnyttelse . Søknaden er avhengig av dispensasjonsvurdering fra arealdelens § 13 og intensjonene i RPR for Oslofjorden.

Område er relativt tettbygd. Søknaden er ikke i tråd med kommunens retningslinjer for hyttebebyggelse da det nå legges opp til større spredning av bebyggelse langt utover kommunens syn på tunvirkning.
Det er for øvrig positivt at utedo fjernes og at det etableres formuldingstolett og at samlet areal ikke overstiger 100 kvadratmeter.

Søknaden kan ikke anbefales som framlagt. Det vil skape uheldig presedensvirkning for hyttesøknader i kommunen.

**SØKNAD OM DISP. § 1- 8 OG AREALDELENS § 13 FOR UTVIDELSE AV ANNEKS GNR. 77
BNR. 103 VED HAUKEDALSVANNET**

Arkivsaksnummer: 10/4533
Arkivkode: BS 77/103
Saksbehandler: Henry Hvalvik
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
16.03.2011 Teknisk komite 48/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité har vurdert søknad om dispensasjon fra plan og bygningslovens § 1-8 og arealdelens § 13 for utvidelse av frittliggende anneks på gnr. 77 bnr. 103 ved Haukedalsvannet, uttalelser og saksframstilling til dette.

Utvidelse av anneks beliggende om lag 20 meter fra vann er ikke i tråd med kommunens arealvurdering og det er ikke fremmet overvekt av positive grunner for dispensasjon fra plan og bygningslovens § 19.2.

Søknaden som framlagt godkjennes ikke
Dispensasjonsgebyr må betales.

Søker bes vurdere en byggeløsning som tilbygg til hovedhytte og/eller som tunvirkning der eksisterende anneksareal inntas i løsningen. Det må prosjekteres for arealøkonomisering.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3 – tre – uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten Samfunnsutvikling.

SØKER: Andersen

TRYKTE VEDLEGG:

1. Redegjørelse av 06.12.- 10
2. Situasjonsplan mottatt 13.12.- 10
3. Fylkeskommunens uttalelse av 13.01.- 11
4. Fylkesmannens uttalelse av 13. 01.- 11

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Søknad om tiltak uten ansvarsrett med tilhørende dokumenter.

SAKSFRAMSTILLING:

Søknaden gjelder tilbygg til frittliggende anneks på gnr. 77 bnr. 103 ved Haukedalsvannet.

I søknaden framkommer at eiendommen er bebygd med hovedhytte på 56 kvadratmeter, et uthus nær hytte på 13,5 kvadratmeter, et anneks nær innvann og en brygge.

Søker er kjent med kommunens holdning, men mener at det ikke er enkelt å løse utnyttelse som tilbygg til hytte.

Søknaden er avhengig av dispensasjonsvurderinger fra både plan og bygningslovens § 1-8 og arealdelens § 13. Saken er prinsipiell.

Søknaden har vært oversendt Fylkesmyndighetene som begge fraråder søknaden. Det må arbeides med arealøkonomisering .

Vi er enig. En utvidelse av anneks fra om lag 6 kvadratmeter til 15,8 kvadratmeter på et lavere og nærmere nivå fra strandlinje frarådes. Dette er i strid med kommunens retningslinjer og bidrar til ytterligere etableringer langs vannets strandlinje på bekostning av rekreasjons og naturverdier.

Det er ikke mottatt overvekt av positive grunner for dispensasjon fra § 19.2 oppmot de hensyn som skal tas.

Søknaden bør ikke godkjennes. Søker bør vurdere en arealutnyttelse på hovedhytte og om nødvendig som tunvirkning der mindre anneksareal på om lag 6 kvadratmeter flyttes til hytteområde.

**KLAGE PÅ VEDTAK I SAK 273/ 10 VEDR. ULOVLIG OPPSATT SOVESTUE PÅ HYTTETOMT
GNR. 77 BNR. 97 INNENFOR PLAN OMREG .STRANDA**

Arkivsaksnummer: 10/3539
Arkivkode: BS 77/97
Saksbehandler: Henry Hvalvik
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
16.03.2011 Teknisk komite 49/11
06.12.2010 Teknisk komite 273/10

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité har vurdert klage på vedtak i sak 273/ 10 om ikke å tillate ulovlig oppført sovestue på gnr. 77 bnr. 97 innenfor plan Omregulering Stranda som dispensasjon fra § 3.1. f., og saksframstilling til dette.

Komiteen er kjent med plansituasjonen, antall bygg, tidligere godkjenninger, den oppståtte arealoverskridelse fra kommunens generelle praksis, ulovlige oppførte bygg og frist for etterkomme vedtak.

Klagen inneholder ikke nye eller vesentlig andre opplysninger som skulle tilsi en annen holdning. Det er ikke grunnlag for dispensasjon jmf § 19.2
Vedtak i sak 273/ 10 opprettholdes.
Klagen avvises.

Komiteen merker seg fristens utløp, og forventer at ny frist settes etter Fylkesmannens endelige behandling.
Saken oversendes Fylkesmannen

KLAGER: Bjørn Hansen og Olsvold

TRYKTE VEDLEGG:

1. Situasjonsplan
2. Vedtak i sak 273/10
3. Klage av 21.01.- 11

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Sak 273/10 med tilhørende dokumenter
2. Sak 238/ 06 med tilhørende dokumenter
3. Skriv fra kommune den 20.09.-10 og 04.01.- 11
4. Skriv fra Olsvold og Bjørn Hansen dat. 29.12.- 10 og 07.01.- 11
5. Notat 14.01.- 11

SAKSFRAMSTILLING:

Teknisk komité behandlet i sak 273/10 ulovlig oppsatt frittliggende sovestue på gnr. 77 bnr. 97.

Med bakgrunn i gjeldende plans bestemmelser og at bygget er søknadspliktig ble det fattet vedtak om pålegg om retting og stans jmf § 32- 3.

Frist for å etterkomme krav ble satt til 31.01. 2011 kl. 12. 00.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at Stranda eiendommen er regulert flere ganger og at i plan som gjaldt ved hytteoppføring var det klart bestemt at tomtene i størst mulig grad skal beholdes som naturtomter jmf § 2. I gjeldende plan er det presisert at for eksisterende bebyggelse er det omriss av hytte som er byggegrense.

Vi gjør videre oppmerksom på at det ble søkt og gitt dispensasjon fra den gangs § 2 i sak 238/ 06 for bod der samlet areal på tomte ble 97 kvadratmeter og et bygningen dannet tunvirkning. I og med denne behandlingen er det all grunn til å tro at eierne er klar over planforholdene.

I skriv av 29.12.- 10 mottas redegjørelse og ønske om utsatt rivingsfrist til 31.07.- 10 og det bes om et møte. Kommunen besvarer dette i skriv av 04.01.- 11 der vi opplyser om klagerett og at en med bakgrunn i ønske om utsettelse vil akseptere en utsatt frist.

Senere avholdes orienteringsmøte og etter dette mottas klage. Klagen vedlegges.

I klagen henviser en til at oppføringen av bygget medførte at arealgrense ble overskredet med et lite areal, ca 3,5 kvadratmeter, at de var i god tro ved å ha lest artikkel og fått opplysninger av selger, at det er behov for soveplasser og at en bør vise menneskelige hensyn jmf annen sak.

Det vises også til muligheten for tidsbegrenset dispensasjon mot garanti.

Vi kan ikke se at klagen inneholder vesentlige nye og /eller andre argumenter som skulle tilsi en annen holdning., Vedtak i sak 273/10 må opprettholdes.

Det er særs viktig at kommunens øvre grense for hyttebygging overholdes og at en ikke bebygger tomtene med flere bygninger i strid med forutsetninger.

**SØKNAD OM DISP .§ 14 I PLAN BREVIKSTRAND FOR RIVING AV UTHUS OG OPPFØRE
TILBYGG TIL HYTTE PÅ GNR. 91 BNR. 2 FNR. 1**

Arkivsaksnummer: 10/3430
Arkivkode: BS 91/2/1
Saksbehandler: Henry Hvalvik
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
16.03.2011 Teknisk komite 50/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité har vurdert søknad om dispensasjon fra § 14 i plan Brevikstrand for riving av uthus og oppføring av tilbygg til hytte på gnr. 91 bnr. 2 fnr. 1, uttalelser og saksframstilling til dette.

Søknaden innebærer komprimering og arealøkonomisering av bebyggelsen med areal under maksimalgrense for hytter generelt: Utbyggingsform og retning er akseptabel.

Komiteen merker seg varsel om ny plan. Utbyggingsønske vil ikke vanskeliggjøre planarbeidene .En merker seg Fylkesmyndighetenes uttalelse.

Teknisk komité anser at det foreligger overvekt av positive grunner for dispensasjon fra § 14 i plan i medhold av plan og bygningslovens § 19.2 under følgende vilkår:

1. Riving av frittstående uthus tillates.
2. Nytt tilbygg tillates oppført etter godkjente tegninger der dusjrom utgår
3. Det tillates ikke innlagt vann.
4. Toalettløsning må være av formuldingstype med tett tank og tømmeordning
- 5 Hytte må ha en mørk og/ eller naturvennlig farge
6. Dispensasjons og byggegebyr må betales.

For øvrig gjelder:

Dersom ikke bygging er i gang satt innen 3 år, faller denne godkjenningen bort. Det samme gjelder om arbeidene er innstilt i mer enn to år.

Ved ferdigstillelse kontaktes byggekontrollør.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3 – tre – uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten Samfunnsutvikling.

SØKER: Berntsen

TRYKTE VEDLEGG:

1. Situasjonsplan
2. Dispensasjonssøknad av 12.08.- 10

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Søknad om tiltak uten ansvarsrett dat. 21.08.-10 med tilhørende dokumenter
2. Skriv fra kommune 14. 09.- 10, 23. 11.- 10
3. Redegjørelse av 30.11.- 10
4. Fylkeskommune dat. 17.11.- 10
5. Fylkesmann dat. 18.11.- 10

SAKSFRAMSTILLING:

Søknaden gjelder riving av frittliggende uthus på 16 kvadratmeter og oppføre tilbygg til hytte på 24 kvadratmeter på eksisterende hytte oppgitt til 52 kvadratmeter BRA på gnr. 91 bnr. 2 fnr. 1 ved Brevikstrand.

Avstand til sjø er om lag 100 meter. Tomten er skrånende og er vest for lokalveg og campingplass. Eiendommen er regulert hytteformål i gjeldende plan. Planen er varslet opphevd.

Søknad er avhengig av dispensasjon fra planens § 14 og uttalelser fra Fylkesmyndighetene utfra RPR for Oslofjorden.

Fylkeskommunens uttalelse fra 17.11.- 10 tilsier at tiltaket kan aksepteres. Fylkesmannens uttalelse av 18.11.- 10 angir at søknaden ikke er tilstrekkelig utredet, men det framkommer at hensyn som skal ivaretas ikke blir vesentlig berørt.

Vi registrerer uttalelsene samtidig som en merker seg reduksjon av antall bygg, komprimering av utnyttelse og at samlet areal ikke overstiger maksimalgrense. Utbygging blir bort fra veg og sjø innmot det samme området hvor uthus nå står.

Utfra måleberegninger for tomt vil avstand til grense i vest øke.

Tegninger viser våtrom /dusj. I redegjørelse framkommer at det eiendommen ikke er tilkoplek nett , men en viser en framtidig mulighet.

Vi er av den oppfatning at dispensasjon kan gis under bestemte vilkår som blant annet at det ikke tillates innlagt vann/utslipp.

**SØKNAD OM DISP. PLAN OG BYGNLOV 1- 8 OG AREALDELEN FOR OPPFØRING AV
SJØBOD GNR. 42 BNR. 97
BRATTHOLMEN**

Arkivsaksnummer: 10/1074
Arkivkode: BS 42/97
Saksbehandler: Henry Hvalvik
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
16.03.2011 Teknisk komite 52/11
16.03.2011 Teknisk komite 51/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité har vurdert søknad om oppsett av frittliggende sjøbod ved midlertidig brygge på gnr. 42 bnr. 97 på Brattholmen, uttalelser og saksframstillinger til dette.

Komiteen merker seg tiltakene langs kystlinja, etablert skjærgårdspark, tilgjengelighet og at det tidligere er gitt avslag på lignende søknad. Lovverket er ytterligere innskjerpet.

Det er ikke fremmet overvekt av positive grunner for dispensasjon fra arealdelen og plan og bygningslovens § 1- 8 i medhold av plan og bygningslovens § 19.2

Komiteen merker seg for øvrig mulig presedensvirkning og at en utvikling av frittliggende sjøboder langs kystlinjen i kommunen ikke er i tråd med nasjonal politikk eller kommunens mål.

Søknaden godkjennes ikke.

Dispensasjonsgebyr må betales.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3 – tre – uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten Samfunnsutvikling.

SØKER: Evensen

TRYKTE VEDLEGG:

1. Situasjonsplan
2. Illustrasjonsfoto
3. Dispensasjonssøknad 17.02.- 10
4. Fylkeskommunens uttalelse av 30.03.- 10
5. Fylkesmannens uttalelse av 25. 03.- 10

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Tegningerr, nabovarsling, melding om tiltak av 23.03.- 10
2. Kommunens skriv av 24. 03.- 10, 08.06.- 10
3. Redegjørelse av 14. 06 – 10 med bilag
4. Skriv fra kommune dat. 02. 09.10 og 05.11.-10

SAKSFRAMSTILLING:

Søknaden gjelder oppsett av frittliggende sjøbod på gnr. 42 bnr. 97 på Brattholmens vestsida.

I forbindelse med at grunneier i område avhendet større deler søndre del av Brattholmen til friareal ble det også akseptert utvidede tomter for eksisterende hytter på vestsida av holmen.

Det er tidligere behandlet lignende søknad og senest avslått søknad om sjøbod i sak 19/ 91. Etter den tid er det innført rikspolitiske retningslinjer og langt strengere føringer til strandsonevurderinger.

Søker viser til høydeforskjell mellom brygge og hytte, at område anses som privatisert, til bevegelsehemninger, at andre har fått sjøboder og at bygget vil bidra til forbedret inntrykk. Arealet oppgis til 6,2 kvadratmeter.

Eiendommen ligger for øvrig inntil etablert skjærgårdspark i nord og vest. Det er muligheter for ferdsel langs kystlinje og det er ilandstigningsmuligheter i umiddelbar nærhet.

Ved befaring konstaterer en flere forhold.

Midlertidig godkjent brygge er innrettet slik at det er etablert akterfortøyninger i inngått skjærgårdspark mellom annen grunneier og Staten, og det er oppført en frittliggende benk/levegg ved brygge uten søknad og behandling. De to nevnte sakene vil bli behandlet i egne saker

.

Søknaden har vært oversendt Fylkesmyndighetene for uttalelse.

Fylkeskommunen påpeker at sjøboden tenkes plassert i grense med skjærgårdspark. Det vil virke negativt inn på tilgjengelighet. Det vises til mulig presedensvirkning og en viser til strengere arealpraksis lovinnskjerping. Søknaden frarådes.

Fylkesmannen viser til at søknaden er avhengig av dispensasjon fra arealdelen og plan og bygningslovens § 1- 8. Saken er ikke tilstrekkelig utredet. Fylkesmannen mener at tiltaket vil ha vesentlig negativ innvirkning på strandsonevernet.

Vår kommentar:

Vi kan ikke se at denne søknaden inneholder nye eller andre opplysninger som skulle tilsi en positiv holdning til frittliggende sjøbod. Eiendommen ligger forøvrig inntil skjærgårdspark og tilgjengelige ilandstigningsplasser.

Vi kjenner ikke til i nyere tid andre som har fått sjøbodgodkjenninger utover fellesbod innenfor tidligere plan Sauøya. Lovverket er flere ganger innskjerpet og det er ikke fremmet overvekt av positive grunner for frittliggende sjøbod på gnr. 42 bnr. 97 på Brattholmen.

Søknaden kan ikke godkjennes.

ULOVLIG OPPFØRT LEVEGG/ BENK PÅ GNR. 42 BNR. 97 BRATTHOLMEN

Arkivsaksnummer: 10/1074
Arkivkode: BS 42/97
Saksbehandler: Henry Hvalvik
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
16.03.2011 Teknisk komite 52/11
16.03.2011 Teknisk komite 51/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité har vurdert allerede oppsatt benk/levegg med tilliggende peisanordning på gnr. 42 bnr. 47 på Brattholmen, og saksframstilling til dette.

Komiteen merker seg tidligere og andre behandlinger ved brygge med negativt resultat, at eier burde vite om regelverket, at tiltaket har en funksjon og størrelse som gjør det søknadspliktig og at plasseringen vanskeliggjør ferdsel i området. Tiltaket er i strid med RPR for Oslofjorden og kommunens arealpolitikk langs kysten.

Område er uregulert og et LNF – område med nær tilknytning til etablert skjærgårdspark. Tiltaket er ulovlig oppført og det er ikke overvekt av positive grunner for tiltaket oppmot plan og bygningslovens § 1- 8 og er også vurdert oppmot stengsel i Friluftsløven.

Teknisk komité vil med bakgrunn i plan og bygningslovens § 32 – 3 kreve byggverk med peis fjernet innen 01. 06.- 2011 kl.12. 00
Ulovlighetsgebyr må betales.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3 – tre – uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten Samfunnsutvikling.

EIER: Evensen

TRYKTE VEDLEGG:

1. Foto
2. Oversiktskart
3. Redegjørelse av 26.09.-10

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Skriv av 02.09.-10 og 05.11.-10

SAKSFRAMSTILLING:

Ved befaring av område i forbindelse med sjøbodsak ble det registrert oppsatt frittliggende leskur med sittebenk og peisanordning på bryggedekket på gnr. 42 bnr. 97 på Brattholmen.

Byggverket er på foto målsatt til 4,1 meter i lengde og maksimalhøyde på 1,97 kvadratmeter. Peisen er noe høyere: Byggverket er plassert utfra trapp til hytte og virker negativt inn på strandsoneverdiene.

Eier ble orientert i skriv av 08.06.- 10 og i tilsvar den 26. 09.- 10 kommenterer eier at leveggen er unntatt søknadsplikt i plan og bygningsloven.

Til dette er å bemerke at området er uregulert, at tiltaket er oppført i strandlinjen og er en konstruksjon som opplagt er innenfor søknadsplikt i forhold til plan og bygningsloven og dens forbudsparagraf § 1- 8. Byggverket er svært nær sjø og er plassert på en slik måte at alminnelig ferdsel er vanskelig.

Vi gjør forøvrig oppmerksom på Friluftslovens bestemmelser vedrørende stengsler i strandsone og innskjerping av lovverk for strandsonevern, og intensjonene i RPR for Oslofjorden.

Redegjørelse bekrefter at tiltaket er oppsatt uten søknad eller behandling og er å anse som ulovlig. Dersom tiltaket hadde vært omsøkt jmf § 20-1, ville søknaden ikke blitt godkjent da det ikke er overvekt av positive grunner for dispensasjon fra § 1- 8 i medhold av plan og bygningslovens § 19.2.

Vi vil be Teknisk komité benytte seg av § 32 -3, pålegg om retting av ulovlig byggverk med frist

**ENDRET SØKNAD OM DISP. REG .BEST. § 3.4 FOR UTVIDELSE AV TO HYTTER PÅ GNR. 88
BNR. 46 INNENFOR PLAN TROSBY - KJØYA**

Arkivsaksnummer: 09/2156
Arkivkode: BS 88/46
Saksbehandler: Henry Hvalvik
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
16.03.2011 Teknisk komite 53/11
20.10.2010 Teknisk komite 253/10

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité har vurdert endret redusert søknad om dispensasjon fra § 3.4 i plan Trosby – Kjøya for utvidelse av to hytter, tidligere uttalelser, kommunaltekniske vurderinger, kommentarer samt saksframstilling til dette.

Komiteen merker seg reduksjonen, tilknytning til VA nett og vurderinger knyttet til vilkår for utbyggingen. Tomten er regulert til flere formål som hytte, utvidelse med fortau på Kjønnøyavegen og friluftsmål i Strømsundet.

Det forutsettes at tiltakene ikke vanskeliggjør en framtidig oppgradering av offentlig veg med fortau og at mindre småbygg fjernes samtidig med utvidelsene.

Teknisk komité anser at det er overvekt av positive hensyn for utvidelse av to hytter på gnr. 88 bnr. 46 som dispensasjon fra § 3.4 i plan i medhold av plan og bygningslovens § 19.2 under følgende vilkår:

1. Tilbygg tillates som godkjente tegninger med areal ikke over 100 kvadratmeter BTA hver
2. Mindre småbygg forutsettes fjernet samtidig med utvidelse. Erstatningsareal kan vurderes i /inntil oppmot maksimalgrense for hytte og utenfor trafikkformålet.
3. Hyttene må ha en mørk og eller naturvennlig farge.
4. Lokalledning må anlegges skjult og overdekket Krav fra Kommunalteknisk enhet må innarbeides. Gnr 88 bnr. 46 forutsettes tilknyttet eksisterende VA lag (Lauritsen), og ikke hovednett i sjø. Avtale må inngås.
5. Før oppstart innsendes igangsettingssøknad
6. Dispensasjons og byggegebyr må betales.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3 – tre – uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten Samfunnsutvikling.

SØKER: Amlie for Horn Hanssen

TRYKTE VEDLEGG:

1. Utsnitt av plan.
2. Vedtak i sak 253/ 10

3. Redegjørelse for endret søknad av 22.12.- 10
4. Foto
5. Tidligere situasjonsplan

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Sak 253/10 med tilhørende dokumenter
2. Redegjørelse /dispensasjonssøknad av 22.12.- 10 med tilhørende tegning.
3. Fylkeskommunens uttalelse til tidligere søknad dat 28.08.- 10
4. Fylkesmannens uttalelse til tidligere søknad 06. 01.- 10

SAKSFRAMSTILLING:

Teknisk komité fikk til behandling dispensasjonssøknad for utvidelse av to hytter på gnr. 88 bnr. 46 i sak 253/10.

Med bakgrunn i ansvarlig søkers opplysninger om endringer av søknaden, ble saken trukket.

Det er nå mottatt endret dispensasjonssøknad av 22.12.- 10. Dette innebærer at vesentlig utvidelse og hytte nr. 2– den nordre – utgår. Det foreslås nå forlengelse av eksisterende tak der uttrykk og høydevirkning reduseres. Nabovarsler er ikke mottatt. Tiltaket anses som mindre enn tidligere varslet.

Det vises for øvrig til at en ønsker eksisterende brygge opprettholdt. Redegjørelse vedlegges. Søker ønsker befarng.

Fylkesmyndighetene har uttalt seg til tidligere og mer omfattende søknad. Fylkeskommunen sier at hovedombygging bør ta hensyn til at Strømsundet har stor allmenn verdi og at fjernvirkning og siluettvirkning minimaliseres. Det framkommer at en bør sette krav til fjerning av brygge/ bru til skjær

Fylkesmannen viser til at hyttene er eksponert og Strømsundet har stor allmenn verdi. Tidligere søknad om vesentlig endring av hytte nr 2 frarådes. Til hytte nr. 1 ses det miljøfordeler, men en må sette vilkår til at brygge til skjær og mindre bygg fjernes.

Vilkårsvurderinger er knyttet til forutsetninger i vedtatt plan, intensjonene i RPR for Oslofjorden og faglige råd.

Vår kommentar:

Eiendommen med to hytter ligger strategisk til og har stor allmenn interesse i form av byggetilpassning, utvikling og bruk.

Tomten inngår i vedtatt plan som hytteformål der utnyttelse er satt til omriss av eksisterende hovedhytter og sjøområde med anvist bru / brygge er regulert friluftformål i sjø. Det er for øvrig fastsatt byggegrense for å unngå strandtiltak fra bru / brygge og ved brufundamenter i Strømsundet. Hytte 1 ligger innenfor byggegrense til Kjønøyavegen .Hytte 2 ligger delvis innenfor byggegrense. Det er regulert inn planlagt fortau tett inntil hytte 1. Det er for øvrig regulert fareområde/høgspent i samme område som veg/fortau .

Det er altså mange hensyn som må tas.

Endret søknad er mer tilpasset omgivelser og hyttene vil tilkoples VA nett. Det er gode argumenter for en mindre dispensasjonssøknad .

Det oppgis at det er småbygg. En liten bod mot veg og utedo .Søker varsler at utedo vil bli fjernet .

Spørsmål om vilkår til fjerning av bru/brygge kommenteres med at alternativ fellesbrygge vil medføre vesentlig annet inngrep i strandsone.

Vår oppfatning er at det er uheldig arealanvendelse med fellesbrygge i regulert friluftsmål. Slik det er regulert er konstruksjonen nå å oppfatte som et tiltak til allmenn benyttelse. Det er imidlertid ikke hjemlet allmen landadkomst i plan. I og med at søknaden nå er redusert, kan dette vilkårpunktet utgå til en eventuell senere og mer omfattende søknad i området.

Ved samtale med kommunalteknisk enhet om dispensasjon fra byggegrense mot Kjønnøyavegen vektlegges at tiltakene ikke må vanskeliggjøre en framtidig oppgradering/ utvidelse som innregulert. Utfra tilsendt foto er et småbygg ved hytte 1 innenfor reguleringsformålet til veien.

Kommunalteknisk enhet fraråder VA tilknytning ut i Strømsundet og viser til godkjent VA lag (Lauritsen) i umiddelbar nærhet.

Det bør konkluderes med at endret redusert løsning er akseptabel dersom det settes vilkår til arealøkonomisering, fargevalg og tilknytning til VA nett.

**FASTSETTELSE AV PLANPROGRAM FOR REGULERING "LANGHOLMEN"
ØSTRE BUKTA - DEL AV GNR. 87 BNR. 2 MED FLERE**

Arkivsaksnummer: 10/1473
Arkivkode: RA SMÅBÅTHAVN ØSTRE BUKTA
Saksbehandler: Henry Hvalvik
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
16.03.2011 Teknisk komite 54/11
19.05.2010 Teknisk komite 130/10

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité har vurdert merknader innkommet under høring av forslag til planprogram for regulering av Langholmen – Østre Bukta gnr. 87 bnr. 2 med flere og saksframstilling til dette.

Varsel om oppstart av planarbeider har sitt utgangspunkt i at dette området er avsatt til marina /havn i gjeldende arealdel.

Komiteen merker seg de forskjellige uttalelser og kommentarer. Planprogrammet dekker i hovedsak opp de temaer som skulle være nødvendig for utarbeidelse av en ballansert planutnyttelse av havn oppmot andre samfunnsverdier.

Teknisk komité godkjenner justert planprogram av januar 2011 med følgende tillegg:

PKt 10.2. 3 presiseres med Naturtype i sjø.

Pkt 10.0. 6 utvides med avklare mulig forurensning, strømningsforhold, vannutskifting, belysning av havn /veg og sjøverts ferdsel.

Komiteen ser for øvrig behovet av en plangrense som forelått.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3 – tre – uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten Samfunnsutvikling.

SØKER: Karlsen

TRYKTE VEDLEGG:

1. Forslag til planprogram side 1
2. Programforslagets side 3 – planstatus

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Teknisk komiteens vedtak i sak 130/10
2. Forslag til planprogram november 2010
3. Annonse av 05.11.- med frist til uttalelse 15.12.- 11
4. Skriv fra Moestue dat. 28.10.- 10
5. Kommentar fra Berdal mottatt 11.11. – 10
6. Uttalelse fra Fiskerdirektoratet av 17.11.- 10
7. Norsk maritimt museum dat. 18.11.- 10

8. Vegvesenet dat. 19.11.- 10
9. Uttalelse fra Fylkeskommunen dat. 29.11.- 10
10. Skriv fra Svennson dat. 02.12.- 10
11. Uttalelse fra Kystverket 02.12.- 10
12. Uttalelse fra Skagerak Nett 09.12.- 10
13. Merknad fra Hansen dat. 09.12.- 10
14. Kommentar fra tekniske tjenester dat. 13.12.- 10
15. Merknad fra Stokke dat. 13.12.- 10
16. Merknad fra Fritzer dat. 14.12.- 10
17. Merknad fra Thorbjørsen dat. 14.12.- 10
18. Merknad fra Wexels for Heistad dat. 14.12.- 10
19. Skriv fra Karlsen dat. 21.12.- 10
20. Skriv fra Svennson dat. 27.12.- 10
21. Oversendelse av kommentarer fra søker til merknader innkommet i høringen
22. Fylkesmannens uttalelse av 20.01.- 11
23. Forslag til revidert planprogram dat. januar, mottatt 10.01.2011

SAKSFRAMSTILLING:

Teknisk komité behandlet forespørsel om oppstart av regulering for del av Østre Bukta den 19.05.-10. Komiteen stilte seg positivt til planarbeidet idet dette er i tråd med arealutnyttelse i kommuneplanens arealdel.

Det ble lagt til grunn opprydding av båtplasser også langs Kjønnøyavegen inkludert midlertidige båtplasser syd i området.

Med bakgrunn i dette ble det annonsert igangsetting av planarbeider med frist for uttalelse den 15.12.- 10. Berørte offentlig instanser ble tilskrevet. Forslag til planprogram ble utarbeidet .

SAKSUTREDNING:

Planprogrammet inneholder blant annet hensikten med arbeidet og forholdet til overordnede planer. Det foreslås utredningstemaer som arealsikring, risiko og sårbarhet, biologisk mangfold, friluftsliv, kulturminner, trafikk, havn, avløp, landskap og forholdet til Rikspolitiske retningslinjer.

Det er innkommet merknader til annonseringen som ansvarlig søker har gjennomgått og kommentert.

Vår gjennomgang blir som følger:

1. Skriv fra Moestue dat 28.10.- 10

Moestue viser til komiteens vedtak om samarbeid med nabogrunneier i syd. Naboen virker ikke positiv .Det settes spørsmål til naboens muligheter for båthavn i framtid.

Vår kommentar:

Vi forstår at dette må gjelde gnr. 87 bnr. 13

Denne eiendommen var tidligere en foreningshytte. I den perioden ble det i sak 29/ 95 gitt midlertidig tillatelse for utleiebrygge med 5 vilkår jmftr saksframstilling i sak 158/10 om oppgradering av bryggeanlegg.

I oppgraderingssøknaden som for øvrig ikke ble godkjent ble tomteeier oppfordret til å vurdere samarbeid med nabo for utarbeidelse av helhetlig plan.

Dette for å oppnå en samlet løsning.

2. Kommentar fra Berdal mottatt 11. 11.- 10

Berdal er medeier av gnr. 87 bnr. 79 som er en liten tomt med garasje og brygge. Han mener at plangrensen er satt inne på denne tomten i sjø.

Eierne varsler ønske om utvidelse av brygge.

Vår kommentar:

Vi merker oss en mulig justering av grense eventuelt at en bør bli med på regulering med sikte på arealavklaring.

Merknaden omfattes i planprogrammets tema pkt 6 Havn.

3. Uttalelse fra Fiskeridirektoratet av 17.11.- 10

Direktoratet ser positivt på opprydding av båtplasser. En samling av båt innebærer at andre naturmiljøer unngår nedbygging.

En regner med at programmets pkt 10.3 sårbare naturtyper også innebærer naturtyper i sjø.

Vår kommentar:

Vi tar uttalelsen til etterretning og anser at programmet også omfatter naturtyper i sjø. I den forbindelse er vi klar over at sjøområdet nylig er registrert i forhold til blant annet ålegras.

Vi vil også påpeke at bukta har vært nyttet til båt over lang tid.

4. Norsk maritimt museum dat. 18.11.- 10

Museet viser til undervannsarkeologisk undersøkelse i 2001. Det ble ikke påvist funn .

Vår kommentar:

Dette betyr at fornminner i sjø er avklart.

5. Statens vegvesen dat. 19.11.- 10

Vegvesenet har ikke merknader.

Vår kommentar.

Skrivet tas til etterretning

6. Uttalelse fra Telemark Fylkeskommune dat. 29.11.- 10

Det bes om at kulturminner tas med. Det varles befarng. Det foreslås å få utredet et bryggealternativ uten utfyllinger og universell utforming må medtas.

Vår kommentar:

Uttalelsen fanges opp av utredningstema pkt 10- 5 og pkt 10- 6. Ansvarlig søker bes ta kontakt for befarng.

7. Fellesskriv – innsigelser til reguleringsplan dat. 01.12.- 10 fra Horn – Hansen, Thommessen, Kalsen, Aasland, Fritzer, Isaksen, Wendel og Rakkestad m fl.

Det er mottatt 3 likelydende skriv med 22 underskrifter fra eiere av tomter ved området.

Det protesteres på varsel om regulering. Det legges opp til betydelig inngrep i landskap og utfylling i sjø. Det stilles spørsmål til antall spredte båtplasser. Det foreslåtte tiltaket er sterkt i kontrast til eksisterende miljø.

Fellesskrivet opplyser om ternehekkng og åleforekomster og at tiltaket kan medføre forurensng.

Det bes om ytterligere konsekvensutredninger samtidig som en anser at et bevaringsverdig kystmiljø for alltid vil bli ødelagt.

Vår kommentar:

Område har vært avsatt til marina /havn siden kystzoneplan ble vedtatt og videreført i kommuneplanens arealdel. En gjennomføring vil endre området karakter.

To av grunnene for dette arealmålet var å planlegge havn der en ikke la opptil ytterligere trafikk inn i Trosbyfjorden og at en har god tilgjengelighet ut i fjordområder samtidig som en tar i bruk allerede utnyttet båtbukt.

Vurderingene er sikret i planprogrammets pkt 10-3. 10- 6 og 10.- 7.

Vi mener at utredningene bør utvides til å vurdere nærmere fare for forurensing, strømningsforhold og vannutskifting som utvidet pkt 10- 6

8. Skriv fra Svensson dat. 02.12.- 10

Svensson går i mot den planlagte utnyttelse i den størrelsesorden som foreslått: En viser at bestemmelser til inngripen i kystlandskapet er innskjerpet.

Vår kommentar:

Vi merker oss dette. Utredningene vil synliggjøre hva som kan være tilrådelig. Vi mener at det er viktig å se en størst mulig totalavveining der flest mulig bryggeanlegg fra Langholmen og langs Kjønnøyavegen inngår.

9. Uttalelse fra Kystverket dat. 02.12.- 10

Kystverket har ikke merknader utover at "sjøverts ferdsel" bør inntas.

Vår kommentar:

Vi mener at dette dekkes i pkt 10. 6, men kan presiseres.

Dette betyr at en bør framlegge en egen vurdering av løp utfra bukta til åpent farvann.

10. Uttalelse fra Skagerak nett av 09.12.- 10

Skagerak Nett har anlegg innenfor planområdet.

Vår kommentar:

Planlegger må avklare plan i forhold til ledningsnett og eventuelle endringer. Skagerak Nett ønsker belysning som tema i plan .

11. Merknad fra Carl Chr. Hansen dat. 09.12.- 10

Hansen er eier av De brente holmene. Hansen viser til sund som er viktig for vannutskifting og anmerker spørsmål om grunneiarskap til sjøgrunn. En ønsker at planutkast stanses /avsluttes på tupp av odde til gnr. 87 bnr. 2 Her også viser en til hekkeplass. Det forventes grundig beskrivelse av flere hovedpunkter i programmet.

Vår kommentar:

Vannutskifting blir et tema. I den forbindelse syntes det riktig at planforslaget tar med seg det aktuelle sundet. Eiendomsforhold i sjø blir privatrettslig anliggende. Vi registrerer at det skal være hekkeplass

12. Kommentar fra Tekniske tjenester, her den 13.12.- 10

Tekniske tjenester viser til fortau, mulig offentlig brygge, kryssplanlegging, forskyvning av veg, renovasjon, kabler, ivaretagelse av myke trafikkanter, og utbyggingsavtale.

Vår kommentar:

Det er relativt omfattende kommentar der flere offentlige forhold blir beskrevet. Vi er for øvrig kjent med offentlig og felles VA anlegg som må sikres.

Vi er av den mening at programmets pkt 10 – 6 omhandler dette, samtidig som et behov for utbyggingsavtale. Dersom det skal legges opptil allmenn brygge, må en også sikre parkering og adkomst.

13. Merknad fra Stokke dat. 13. 12.- 10

Det protesteres på varslingen og tiltakene. Område er definert som strandsone i RPR for Oslofjorden og det er i utgangspunktet byggeforbud. Det vises forøvrig til trafikkforhold, landskapsforhold, biologisk mangfold, friluft, antall eksisterende båter, vannutskifting, hekkeplass, og forurensing. Avslutningsvis bør en vurdere flytebrygger fra kommunens grunn.

Vår kommentar:

Protesten er i form nær de andre fellesskrivene. Det tas opp temaer som er gjennomgått tidligere .Mange er ført inn i programmet .Programmet bør utvides med vurdering hekkeplass oppmot havn og vannutskiftingsvurderinger.

Område er avsatt marina /havn. Planvarslingen er i tråd med overordnet plan .

14. Merknad fra Fritzer dat. 14.12.- 10

Fritzer kommenterer direkte temaer i planprogrammet. Til pkt 10. 1 er det viktig å se reell behov for havn og parkering oppmot eksisterende og forholdet ved Trosby Sag.

Til pkt 10-3 er det viktig med kartlegging av fugleliv. Til pkt 6 er det viktig med kartlegging av trafikk og gang – sykkelveg og om det foreliggende prosjekt bør bidra i finansiering av kommunal veg.

Vår kommentar:

En utbyggingsavtale vil avklare delaktighet i eventuelle felles /offentlige tiltak.

Vi gjør videre oppmerksom på at varslet er i tråd med overordnet plan. Det er altså grunnlag for en etablering av havn .Vi mener at det er tilstrekkelige temaer i programmet med noen presiseringer.

15. Merknad fra Thorbjørsen dat. 14.12.- 10

Thorbjørsen er eier av gnr. 88 bnr. 34. Det protesteres mot varslingen . Det oppfattes som fullstendig rasering av området. Tiltaket strider mot RPR for Oslofjorden og svabergene og grundtvannsområdene er et naturområde med biologisk mangfold. Forslaget er i strid med kommuneplanens arealdel, hevdes det. Dette er et tiltak som ikke opprydder med ødelegger, framkommer det.

Vår kommentar:

Tiltaket er i tråd med vedtatt arealdel. Utredningstemaene vil avklare hvilke form planutkastet får. Temaene dekker opp for de påstander som er framkommet.

16. Merknad fra Advokatkontoret Wexels for Heistad dat. 14.12.- 10

Skrivet er fra Heistad som har avtale med grunneier om å ha hytte stående på gnr. 87 bnr. 2. Det oppfattes som at hytta skal rives. En mener at det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til å vurdere at hytten kan bli stående. Det ønskes dialog med utbygger .

Vår kommentar:

Dette er privatrettslige forhold, programmet legges det opptil at hytta skal fjernes.

17 og 18.

I tillegg er det den 21.12. – 10 fremmet skriv fra planansvarlig til nabo om deltaklighet i plan og om en vil opprettholde innsigelsen: Nabo kommenterer dette i skriv av 27.12.- 10 der en er åpen for å være med i plan, men fastholder mening om båthavna.

19.

Den 10.01.- 11 mottas oversendelse av planlegger med kommentarer til mottatte merknader. Ansvarlig planlegger kan ikke se at det er vesentlige nye momenter. Det foreslås et tillegg under pkt 10.2.- 2 – truende fuglearter.

20. Fylkesmannens uttalelse dat. 20.01.- 11

Fylkesmannen påpeker områdets kvaliteter for sportsfiske, opphold og bading. Det sees positivt på opprydding av båtplasser og sanering av hytte.

Det blir svært viktig å opprettholde Langholmen som naturområde og landskapselementet, særlig mot Strømsundet.

Fylkesmann vil komme tilbake til omfang ved endelig planutkast. Marin kartlegging må avklare eventuelle sårbare lokaliteter som C – lokaliteter.

Det bør vurderes offentlig parkering /båtplasser for allmenn bruk.

Vår kommentar:

Vi mener at foreslått program dekker opp synspunktene. En eventuell plan og utbyggingsavtale vil bidra til avklaring av offentlig medvirkning .

Konklusjon:

Vi registrerer at foreslått planprogram i store trekk dekker oppfor de temaene som er ønskelig å få utredet.

Område har i lengre tid vært avsatt til marina /havn og har vært utsatt for byggepress og bruk som gjør at det bærer mindre preg av naturområde. Det er likevel særs viktig med en ballansert utnyttelse der landskapsbilde i Strømsundet blir bevart,at rekreasjonsverdier ikke blir ytterligere forringet og at en har tilstrekkelig vannutskifting.

Det bør tilstrebes en offentlig god gjennomgang i området med allmenn sjøadkomst og brygge med varierende bredde og båtstørrelse.

Vi mener at Teknisk komité bør fastsette programmet med noe tillegg som sjøverts ferdsel, naturtyper i sjø, belysning, forurensingsmulighet, strømningsforhold og vannutskifting.

**FASTSETTELSE AV PLANPROGRAM FOR PLANARBEIDER I ÅSTADHEIA -
BREVIKSTRANDKILEN - OMRÅDET**

Arkivsaksnummer: 10/1015
Arkivkode: RA ÅSTADHEIA, BREVIKSTRANDKILEN
Saksbehandler: Henry Hvalvik
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:

16.03.2011	Teknisk komite	55/11
17.03.2011	Formannskapet	/
09.02.2011	Teknisk komite	21/11
19.05.2010	Teknisk komite	126/10

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité har vurdert forslag til planprogram for områderegulering av område Åstadheia-Brevikstrandkilen, uttalelser og revidert forslag av 06.01.11 med saksframstilling.

Komiteen viser til varsling, mottatte uttalelser og medvirkningsmøte på Grendehuset. Når det gjelder påstand om at planprogrammet er ugyldig, tilbakevises dette. Uttalelser er i hovedsak rettet mot varslet reguleringsplan og dens formål.

Planprogrammet dekker et relativt variert kystområde med blandet bebyggelse og med konkurrerende bruk. Det er relativt omfattende utredningstemaer.

Arbeidene har sitt utgangspunkt i føringer i kommuneplanens arealdel og målsettinger gitt for omregulering av gjeldende plan for Brevikstrand, samt mulig gjentetting av hytter i Åstadheia.

I arealdelen ligger inne planlagt ny offentlig veg fra Åstaddalen til Ivarsand-området. Gjennomføring av denne vil være avgjørende for trafikkbilde i området og for økt utnyttelse

Revidert planprogram mottatt 10.01.11 godkjennes.

Når det gjelder kostnadsfordeling av planarbeider fremmes det som egen sak

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3 (tre) uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten Samfunnsutvikling.

SØKER: AT plan A/ S

TRYKTE VEDLEGG:

1. Vedtak i sak 126/10 av 19.05.10 - forespørsel om oppstart
2. Varsel om igangsetting av reguleringsarbeider med konsekvensutredning mottatt 29.10.10
3. Oversiktskart med foreslått plangrense
4. Utsnitt av arealdelen

UTRYKTE VEDLEGG:

1. Sak 126/10 med tilhørende dokumenter
2. Forslag til planprogram
3. Merknad fra Haldorsen og Willumsen 03.11.10
4. Skriv fra Danielsen dat. 05.11.10
5. Skriv fra Skagerak Energi dat. 08.11.10
6. Skriv fra Norsk Maritimt Museum dat. 16.11.10
7. E-post fra Børre Elvik dat. 18.11.10
8. E-post fra Marius Voigt dat. 27.11.10
9. Skriv fra Kystverket dat. 03.12.- 10
10. Skriv fra Fiskeridirektoratet av 03.12.10
11. E-post fra Bamble Turlag dat. 12.12.10
12. Skriv fra Elvik og Pettersen dat. 12.12.10
13. Skriv fra Teknisk tjenester og Eiendomsforvaltning her, den 14.12.10
14. Skriv fra Dippner Bakke og Austgulen dat. 14.12.10
15. E-post fra Kjellemyr dat. 15.12.10
16. Skriv fra Vegvesenet dat. 15.12.10
17. Skriv fra NVE dat.17.12.10
18. Skriv fra Telemark Fylkeskommune dat. 17 12.10
19. Skriv fra Fylkesmannen i Telemark dat. 20.12.10
20. Skriv fra Inger J Mørtstedt dat. 02.01.11
21. Referat fra åpent grendemøte den 09.12.10
22. Revidert planprogram mottatt 10.01.10 med kostnadsanslag for utredningen.

SAKSFRAMSTILLING:

Teknisk komité behandlet i sak 126/10 forespørsel om oppstart av planarbeider i området Brevikstrandkilen – Åstadheia.

Komiteen anbefalte oppstart med reguleringsarbeidet og utarbeidelse av program for konsekvensutredning.

AT-plan varslet i samsvar med plan og bygningslovens § 12-8 igangsetting av arbeider med konsekvensutredninger og planprogram til offentlig ettersyn jmf § 12. 9 herunder også oppstart av arbeider med utbyggingsavtaler den 06.11 10 med frist for kommentarer til 20.12.10.

Under høringen er det innkommet 18 merknader.
Merknadene er kommentert av AT-plan i revidert planprogram.

Det er videre avholdt grendemøte den 09.12.10

En gjennomgang av merknader blir som følger:

1. E- post fra Haldorsen og Willumsen dat. 03.11.10

En er forundret over et planprogram som ansees å være intetsigende. Det er ikke grunnlag for medvirkning i planprossessen, hevdes det. En går til krast angrep på planprogrammet og en mener at innholdet ikke tilfredsstillt krav som stilles i lovverk og føringer. Det kreves at saken tas opp til ny behandling. Det kan være aktuelt å underrette politisk nivå i kommunen.

Avslutningsvis fremmes innsigelse til berøving av sjøutsikt, sol og lysforhold. Det er ikke grunnlag for fortetting av hyttebebyggelse.

AT plan:

AT plan kommenterer dette i oversendelsen. Det sies at det ikke er riktig tidspunkt for detaljpresentasjoner.

Vår kommentar:

Vi er enig med AT plan.

Hensikten med et program er å avklare og definere utredningstemaer. Det er tydelig hvilke temaer som utredes. De andre uttalelsenes innhold tilsier at forslaget er akseptabelt.

Det er riktig lovmessig varsling av oppstart og god medvirkningsmulighet. Det er ingen grunn til at saken skal tas opp på nytt.

Arealanvendelse vil defineres i forslag til plan. Det kan ikke gis garantier for at framtidig plan sikrer sjøutsikter, sol og lysforhold.

2. Skriv fra Ingrid Danielsen dat, 05.11.10

Danielsen representerer gnr.92 bnr.110 som ligger i det nordvestre del av planområdet, inntil hovedveg.

Det vises til kontakt/forespørsel om innløsning. En ønsker fortløpende informasjon.

AT plan mener at innspillet vil bli kommentert i reguleringsaken.

Vår kommentar:

Forholdet rundt gnr. 92 bnr. 110 må løses i plansammenheng

3. Skriv fra Skagerak Energi dat. 08.11.10

Skagerak Energi ønsker deltakelse i planarbeidet med bakgrunn i at en ønsker at:

Nettselskapets el-anlegg blir vist i plan, ønsker informasjon om eventuelle flytteønsker, avklare behov for nye anlegg, kapasitet, annen energiform. kostnader, belyningsanlegg og infrastruktur.

Vår kommentar:

Temaet dekkes av programmet og tekniske installasjoner og behov for nye anlegg må avklares i planarbeidet

4. Skriv fra Norsk Maritimt museum dat. 16.11.10

Museet anser at sjøområdet i Kilen er forstyrret og oppmudret slik at potensialet for funn bortfaller

Vår kommentar.

Skrivet tas til orientering

5. E-post fra Børre Elvik dat. 18.11.10

E-posten er spørsmål om framdrift i planarbeidet. Grunneier har positive interesser i utbyggingsområdet og viser forøvrig til at han har oversendt til grunneierkontakten forslag om Skarsvika

Vår kommentar:

Børre Elvik har flere potensielle utbyggingsområder, spesielt der arealdelen viser boligområde i Åstaddalen-området

Når det gjelder Skarsvika – området er ikke dette tatt med i denne planprosessen og varslingen.

Dersom Skarsvika-området skal inntas innebærer det reversering av prosessen og en inntar et nytt kystområde med mange kvaliteter som ikke hører hjemme i denne planoppstarten.

6. E-post fra Marius Voigt dat. 27.11.10

Voigt som er hytteeier på Åstadheia ønsker ikke endringer av båthavn, ønsker fortau/sykelsti langs Valleveg, hastighetsbegrensninger, ønsker hogst/rydding i skogsområder, ønsker tiltak mot tyveri og forbedring av TV og bredbånd

Vår kommentar:

Vi kan forstå ønske om forbedret situasjon for myke trafikkanter med videre.
Mange av synspunktene er klart rettet til reguleringsarbeidene

7. Skriv fra Kystverket dat. 03.12.10

Kystverket har ikke merknader

Vår kommentar:

Vi tar skrevet til orientering

8. Skriv fra Fiskeridirektoratet dat.03.12.10

Fiskeridirektoratet Sør kjenner ikke til at det er vesentlig fiskeriaktivitet i området. Det er heller ikke registrert ålegrass. Det er ikke merknader.

Vår kommentar:

Vi tar skrevet til orientering. Vi er kjent med at det har skjedd anleggsvirksomhet i bukta. Det kan ha påvirket grunntvannsområdene. Vi vil likevel ta forbehold om bløtbunnsområder. Temaet er ikke ferdig klassifisert .

9. E-post fra Bamble Turlag dat. 12.12.10

Turlaget viser til at kyststi vil bli etablert gjennom området. Det bør vises framtidige stier til friluftsområder og en bør vurdere offentlig parkering i området. Turlaget ønsker å være med i prosjektet .

Vår kommentar:

Planprogrammet tar for seg temaet.

Ønskene forholder seg reguleringsforslag. Det er viktig i et attraktivt og kystnært område å tilrettelegge og sikre allment friluftsliv.

10. Skriv fra Pettersen dat. 12.12.10

Det er mottatt et relativt langt innspill. Skrevet tar opp ønske om endring av plangrense i øst og sør. Det bør ikke aksepteres flere bygg utover mot Elvik før ny veg fra Åstaddalen foreligger. Det bør ikke godkjennes bygninger nærmere sjø enn avklart strandsonегrense .Svendsviklandet bør ikke tillates bebygd. Området har store rekreasjonsverdier. Det vises til flere definerte eiendommer som kan utvikles. Biotop ønskes sikret. Kyststi bør etableres. Planlagte brygger bør sløyfes.

Vår kommentar:

Planprogrammet dekker temaene, Mange av innspillene er konkrete på hva som bør vernes og utvikles. Dette sees/vurderes i planutkastet.

11. Uttalelse fra Kommunaltekniske tjenester her den 14.12.10

Enheten vil ha inn offentlige pumpestasjoner i plan sammen med bussholdeplass ved Vallevegen. Det må vises avfallshåndtering ved ny veg.

Vår kommentar:
Innspillene er rettet mot reguleringsforslaget

12. Skriv fra Dippner Bakke og Austgulen dat. 14.12.10
Bakke og Austgulen er nye beboere i området.
De mener det er en forutsetning at infrastruktur og allmenne tiltak blir gjennomført innen igangsetting av utbygging.

Det er ikke tilfredsstillende trafikk-løsninger i området. Parkeringer må løses: Det bør sees etter båttopplag i mer skjulte områder.

Vår kommentar:
Samtidighetsforholdet løses i planbestemmelser og utbyggingsavtale.
Parkering, trafikk, fortau/G/S veg og båttopplag må løses i planreguleringen.
Temaene er inntatt i programmet.

Vi kan opplyse at grunneiere i tidlig fase ble utfordret på å vurdere bakenforliggende områder for båttopplag/langtidsparkeringer.

13. E-post fra Kjellemyr dat. 15.12.10
Kjellemyr bor i området og har registrert flere norske rødlistarter som trolig ikke er med i tidligere rapporter.

Vår kommentar:
Planprogrammet tar for seg temaet. Utredninger vil avklare dette.

14. Skriv fra Vegvesenet dat. 17.12.10
Vegvesenet krever frisisiktslinjer ved kryss mot Vallevegen og at det reguleres G/S veg på østside av Vallevegen.

Vår kommentar:
Vegspørsmål tas opp i programmet. Den tekniske planløsning forholder seg til planutkast.
Vi vil likevel allerede nå vise til at planforutsetningene i dette området inneholder endelig avklaring av ny veg fra Åsdaldalen til Ivarsand-krysset/eldre steinbrudd.

Et fortau langs ny offentlig kjøreveg bør vurderes og sees oppmot tiltak langs østside av Vallevegen.

15. Skriv fra NVE dat. 17.12.10
NVE ber om at eventuelle vann, vassdrag, bekker og kantsoner identifiseres og reguleres. Forholdet til flom, erosjon og skred avklares. Eventuelle anlegg for energiforsyning og overføring reguleres.

Vår kommentar:
Planprogrammet omfattes temaene.
Det er viktig med lokalisering av bekkeleier, utvaskingsområder, marine avsetninger, rasfare og forholdet til flo /høgvannstands nivåer.

Planen vil avklare formålene.

16. Skriv fra Telemark Fylkeskommune dat. 17.12.10

Fylkeskommunen vil ha kulturminner og kulturmiljø som eget punkt: Marinarkeologi bør tas om eget punkt. Det vil bli krevd registreringer i marka.

Det vektlegges hensyn til nyere tids kulturminner. Det vises til Sefrak registrerte bygninger i området. Det foreslås hensynssoner. Det etterlyses presisering av formulering om: "å samordne arealbruksinteressene." Det vises til energiøkonomisering. Det foreslås plangrep for å sikre eldre miljøer oppmot gjentetting.

Det konkluderes med at utredningstemaene er et godt utgangspunkt for videre planprosess.

Vår kommentar:

Det forutsettes arkeologiske undersøkelser. Forholdet til nyere tids kulturminner og eldre bygningsmiljøer blir innarbeidet. Vi viser til uttalelse fra Norsk Maritimt Museum om marineundersøkelser. Energitypevurdering inntas.

For øvrig viser Fylkeskommunen til vurderinger som må løses i reguleringsplanarbeidet.

17. Skriv fra Fylkesmannen den 20.12.10

Fylkesmannen viser til RPR for barn og unge. Lekeplasser og oppholdsplasser må være store nok og tilpasset lek for ulike årstider.

Det må tas landskapshensyn.

En må føre en streng strandsonevurdering der en vurderer opprydding, sikring og begrense og samle inngrep som for eksempel brygger. Adkomster til friluftsområder må sikres.

Det vises til biologisk mangfold. Viktige leveområder for truede og sårbare arter og naturtyper må sikres. Det er registrert et kantkrattområde. Det er grunn til å tro at temaet ikke er tilstrekkelig utredet. I planarbeidet må det gjøres arealdefineringer.

Fylkesmannen viser til at det er registrert flere lokalt viktige ålegrassområder i Brevikstrandkilen

En forutsetter at landbruksforvaltningen inntas i prosessen.

Det må tilrettelegges for utbyggingsmønster og infrastruktur som er bærekraftig oppmot samordnet areal og transportplanlegging og klima.

Vår kommentar:

Fylkesmannen ber om presiseringer/utvidelser i planprogram og viser til vurderinger som må tas i selve planutforming.

Hovedmomentene ligger inne i programmet allerede. Det siktes til de forskjellige Rikspolitiske retningslinjer og streng strandsonevurdering

18. Skriv fra Mørtstedt for Sameiet Svendsvik.

Mørtstedt mener at programmet varsler et utbyggingsomfang som vil ødelegge Brevikstrands karakter. Det vises til utviklingen på Valle. Det bes om å vurdere utbygging i liten skala utenfor strandsonen.

Vår kommentar:

Arealdelen som planprogrammet i hovedsak bygger på, legger opptil ytterligere boliger i Kilen - Åstaddalen området. En gjennomføring av intensjonene vil bidra til endret karakter. Det må planlegges balansert utfra temaene i programmet.

En annen vesentlig del er fastleggelse og gjennomføring av ny veg fra Åstaddalen til Ivarsand-området: Vegen er vist offentlig i arealdelen.

En ytterligere økning av hytteantall i Åstadheia må planlegges i tråd med RPR s intensjoner.

AT plan konkluderer i oversendelsen at de fleste innspill er knyttet direkte til arealanvendelse i forslag til plan som blir utarbeidet etter fastsettelse av programmet.

Det er videre avholdt grendemøte. Ved saken ligger referat av møtet 09.12.20.

Det var om lag 18- 20 personer til stede: Det ble redegjort for programmet, varslingen og prosessen videre.

I møte kom innspill om:

Å få det offentlige (Staten) til å bidra med ny veg mot Ivarsand. Viktig å tenke infrastruktur, ny bebyggelse medfører økt press på friområder, sikre kyststi, skoleveg og vurdere båtplasser Etter fristen og grendemøte har kommunen og ansvarlig prosjekterende AT plan hatt samordningsmøte med sikte på mulig programendringer.

Det er mottatt revidert planprogram den 10.01.11 sammen med et kostnadsoverslag

Program og overslag er basert på utarbeidelse av områderegulering jmf § 12.2

Områdereguleringer skal utarbeides av kommune, men kan også overlates til andre myndigheter eller private (som her).

Det er kommunen som har ansvar for rammer, innhold og framdrift i prosessen.

Revidert planprogram innebærer tilføyelse under pkt 6.2 Naturmiljø der det avsettes eget kulepunkt for ålegrass og sjeldne arter presiseres med (rødlistearter), pkt 6.3-1. kulepunkt utvides med: "blant annet kyststi," pkt 6.4 utvides med nytt kulepunkt: samordnet areal og transportplanlegging. Klima, pkt 6.5 utvides med kulepunkt for flom, erosjon, skred, grunnforhold. Det inntas nytt pkt 6.6 kulturminner og kulturmiljø med underpunkter arkeologiske registreringer, kulturlandskap, nyere tids kulturminner og marinarkeologi.

Vi er tilfreds med presiseringer og i samarbeid med AT Plan utvides programmet til å inneholde flere underpunkter.

Dette gjelder tema om å nytte andre energiformer /fjernvarme og utvide tema grunnforhold for å define/kartlegge områder med marine avleiringer.

Det mottatte kostnadsoppsett for utredninger, plan og gebyrer er på om lag 1.1 million kroner

Det foreslås fra AT Plan kostnadsdeling fordi planen inneholder både private og offentlige interesser og byggetiltak.

Den økonomiske avklaringen fremmes i egen sak.

Teknisk komité bør fastsette planprogrammet med overstående utvidelser og presiseringer.

FASTSETTELSE AV PLANPROGRAM FOR UTARBEIDELSE AV REGULERINGSPLAN, MED KONSEKVENSANALYSE, FOR NY E-18 RUGTVEDT-DØRDAL.

Arkivsaksnummer: 09/2478
Arkivkode: RA E-18
Saksbehandler: Kjell Sverre Rogn
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:

16.03.2011	Teknisk komite	56/11
10.02.2011	Kommunestyret	7/11
27.01.2011	Formannskapet	3/11
17.09.2009	Kommunestyret	56/09
03.09.2009	Formannskapet	50/09

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Kommunestyret viser til Statens vegvesens fremlagte planprogram, med tilhørende høringsuttalelser, for ny 4-felts E-18 Rugtvedt-Dørdal.

Kommunestyret er enig i de justeringer som er foretatt på bakgrunn av høringsuttalelsene.

Kommunestyret godkjenner det fremlagte planprogram, datert 22.02.11 for strekningen Rugtvedt-Dørdal.

TILTAKSHAVER: Statens Vegvesen, Region sør

PLANMYNDIGHET: Bamble kommune

SAKEN GJELDER:

Statens vegvesen, Region sør, som er tiltakshaver for planlegging/utbygging av ny 4-felts E-18 Rugtvedt-Dørdal, har utarbeidet planprogram for den aktuelle veistrekningen.

Planprogrammet har vært ute på høring og det er innkommet 27 høringsuttalelser.

Statens vegvesen har, ut fra disse høringsuttalelser, revidert planforslaget.

Bamble kommune, som er planmyndighet, skal behandle saken og fastsette endelig planprogram.

SAKSUTREDNING:

I henhold til koseptvalgutredning skal det bygges ny 4-felts E-18 fra Langangen til Dørdal. Denne veistrekningen har man valgt å dele opp, slik at parsellen fra Rugtvedt til Dørdal blir prioritert først. Dette har sin årsak i at Bamble kommune hadde vedtatt en egen kommunedelsplan for ny E-18 gjennom Bamble.

Under arbeidet med KVUen, ble det bestemt at Bambles kommunedelsplan skulle følges.

Dette har medført at selve planprosessen har kunnet gå fortere i Bamble, da vi slapp å gå veien om en ny kommunedelsplan.

Vegvesenet har, for å få til bedre linjeføringer, vurdert noen justeringer av eksisterende kommunedelsplan. Dette er gjort for å tilpasse traseen til 4-felts vei, samtidig som det er vurdert naturgitte forhold som f.eks veiens plassering i terrenget.

Det har vært fremlagt et uttall alternativer, med ulike kombinasjoner, dette har også vært fremlagt på åpne folkemøter.

Den største diskusjonen om linjevalg har i utgangspunktet vært i Rugtvedtområdet. Her startet prosessen med et kommunedelsplanprosjekt, men ble senere overtatt av vegvesenet, som i dag har ansvar for å kjøre dette planarbeidet etter krav i Plan-og bygningsloven.

I forkant av dette planprogrammet, har det vært holdt åpne folkemøter. Det har vært nedsatt arbeidsgrupper, som har en bred sammensetning, slik at prosessen har vært meget god og med stor deltagelse. Det må også sies at det i stor grad har vært enighet om linjevalget som er foretatt.

Slik kravene til nye planer nå er, skal det foretas en konsekvensutredning som belyser de ulike forhold som kan påvirke miljø og samfunn. Dette gjøres ved at man i forkant utarbeider et planprogram som skal avklare de temaer som skal utredes ved utarbeidelse av den endelige planen. Forslag til planprogram blir utarbeidet av vegvesenet og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 15 desember 2010 til 4 februar 2011.

Det innkom 27 uttalelser/merknader. Administrasjonen vil ikke gå inn i detaljer med hensyn til planprogrammet og oppsummering av de ulike høringsuttalelser, men viser til dokumentene som er vedlagt saken i sin helhet.

Statens vegvesen har oppsummert merknadene og kommet med sine anbefalinger og suppleringer til planprogrammet. Det er viktig å presisere at statens vegvesen i høringen til planprogram også ba om innspill til valgt linje. Samtidig ble det også varslet formelt oppstart av reguleringsarbeidet. Noen av høringsuttalelsene vil derfor også kunne regnes som innspill til selve reguleringsarbeidet.

Når det gjelder planprogrammet, som nå skal fastsettes, mener vi at dette er et grundig gjennomarbeidet dokument. Når planprogrammet nå er blitt korrigert i forhold til de høringsuttalelser som er innkommet, mener vi at dokumentet gir et meget godt grunnlag for å klargjøre virkninger som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

RÅDMANNENS VURDERING:

Rådmannen viser til statens vegvesens planprogram for 4-felts E-18 gjennom Bamble, datert 22.02.11, med høringsuttalelser.

Begge dokumentene er vedlagt saken i sin helhet og viser at det er gjort et meget grundig arbeid i forhold til de utredningstema som er nødvendig for å klargjøre virkninger for miljø og samfunn. Dette er et stort og omfattende prosjekt som vil få betydning for store uberørte områder i Bamble. Likevel viser høringsuttalelsene i store trekk at det er bred enighet om den valgte linje og utredningstemaer.

Rådmannen vil derfor anbefale at det fremlagte planprogram godkjennes.

VEDLEGG:

1. Revidert forslag til planprogram E18 Rugtvedt-Dørdal, datert 22.02.11
2. Planprogram
3. Oppsummering av uttalelser, datert februar 2011

SØKNAD OM FRADELING AV AREAL FRA EIENDOMMEN GNR. 79, BNR. 6 - VALLE.

Arkivsaksnummer: 10/4155
Arkivkode: BS 79/6
Saksbehandler: Kjell Sverre Rogn
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
16.03.2011 Teknisk komite 57/11
08.02.2011 Landbruksnemnda 6/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Søknaden godkjennes.

Det vises her til saksutredningen og at arealet også er anbefalt fradelt av Landbruksnemnda.

Søknaden viser et areal på 170 m²,s om skal fradeles fra gnr. 79, bnr. 6. Søknadengodkjennes Jmfr. Plan-og bygningslovens § 26-1.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3 – tre – uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten Samfunnsutvikling.

SØKER/GRUNNEIER: Knut Ådna og Britt Ingeborg Ådna

KJØPER/FESTER: Eikvika Utbygging AS

SAKEN GJELDER:

Søknad om fradeling gjelder en ca. 170 m² stor tomt som ligger inneklemt mellom eksisterende fradelte tomter.

SAKSUTREDNING:

Søknad om fradeling av en 170 m² stor tomt er forelagt Landbruksnemnda til vurdering. I delegert vedtak den 08.02.11, sak 6/11, godkjennes fradelingen, jmfr. Jordlovens § 12.

Søknaden må også godkjennes i henhold til Plan-og bygningslvoens § 26-1.

Det aktuelle arealet ligger inneklemt mellom eksisterende bolig og fritidsbebyggelse ved Valle sentrum. Arealet ligger i grensen mot et planlagt næringsareal, ellers ligger arealet innenfor det som i arealdelen er vist til eksisterende bolig og fritidsbebyggelse.

Det opplyses at arealet skal overtas av Eikvika utbygging AS,s om i dag har reguleringsplaner på gang med tanke på næringsutvikling i ormdet.

RÅDMANNENS VURDERING:

Rådmannen er av den oppfatning at det omsøkte areal bør tillates framålt, jmf. Plan-og bygningslovens § 26-1.

VEDLEGG:

1. Rekvisisjon på kart-og oppmålingsforretning, datert 13.11.10
2. Kartutsnitt, M=1:1000
3. Nabovarsel
4. Delegert vedtak i Landbruksnemnda, sak 6/11, den 08.02.11

Kopi sendes: Knut Ådna og Britt I. Ådna
Eikvika utbygging AS
Geodata som bes foreta oppmåling
Landbruksnemnda til orientering

SØKNAD OM FRADELING AV TOMT FRA EIENDOMMEN GNR. 79, BNR. 5 - VALLEVEIEN 1103.

Arkivsaksnummer: 10/4156
Arkivkode: BS 79/5
Saksbehandler: Kjell Sverre Rogn
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
16.03.2011 Teknisk komite 58/11
08.02.2011 Landbruksnemnda 5/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Søknaden godkjennes.

Det tillates fradelt ca. 3 dekar ubebygd tomt fra gnr. 79, bnr. 5, slik det fremgår av søknad datert 13.11.10.

Tomten er tillatt fradelt jmf. Plan-og bygningslovens § 26-1.

Det vises også til vedtak i Landbruksnemnda vedrørende Jordlovens § 12.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3 – tre – uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten Samfunnsutvikling.

SØKER/GRUNNEIER: Liv Wenche Waag, Valleveien, Karl Staaffsvei 50, 665 OSLO

SAKEN GJELDER:

Søknaden gjelder fradeling av ca. 3 dekar eiendomstomt fra gnr. 79, bnr. 5.

SAKSUTREDNING:

Søknaden har vært behandlet som delegasjonssak i Landbruksnemnda, den 08.02.11. Vedtaket i Landbruksnemnda, jmf. Jordlovens § 12, er at Liv Wenche Waag tillates fradelt ca. 3 dekar ubebygd tomt fra sin eiendom, gnr. 79, bnr. 5.

Den aktuelle tomten ligger inneklemt mellom gamle Valleveien og nye Valleveien. Arealet er i kommuneplanens arealdel vist til LNF-område. Området er ubebygget.

Arealene er klart avgrenset av eksisterende tomter og veiformål.

Søknaden kan derfor godkjennes, jmf. Plan-og bygningslovens § 26-1.

RÅDMANNENS VURDERING::

Rådmannen viser til saksutredningen og anbefaler at fradeling godkjennes.

**SØKNAD OM ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR FESET FOR ETABLERING AV
DAGLIGVAREFORRETNING PÅ GNR. 73, BNR. 4.**

Arkivsaksnummer: 10/4272
Arkivkode: BS 73/4
Saksbehandler: Kjell Sverre Rogn
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
16.03.2011 Teknisk komite 59/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité, som er delegert ansvar i plansaker, vil ikke tilrå at det igangsettes planarbeid, med formål å etablere tomt for næringsformål/detaljhandel på gnr. 73, bnr. 4, innenfor gjeldende plan for Feset, stadfestet 24.09.81.

Teknisk komité ser positivt på at det etableres dagligvareforretning på Feset, men mener at lokalisering av en slik forretning må være nærmere boligområdene og ikke ved E-18.

Søknaden avslås.

Det gjøres oppmerksom på, i henholdt il Plan-og bygningslovens § 12-11, retten til å kreve reguleringsspørsmålet fremmet for Kommunestyret. Et eventuelt slikt krav må sendes skriftlig til Teknisk komité.

SØKER: Tellefsen AS v/Vidar Tellefsen

GRUNNEIER: Astrid S. Pedersen Myrland

SAKEN GJELDER:

Tellefsen AS v/Vidar Tellefsen søker om etablering av dagligvareforretning på gnr. 73, bnr. 4 innenfor reguleringsplan for Feset.

Søknaden er ikke i tråd med gjeldende plan, som i dag viser området til jordbruk/gartneri. En eventuell endring av arealbruken vil kreve ny reguleringsplan, med konsekvensutredning.

SAKSUTREDNING:

Det vises til søknad fra Tellefsen AS v/Vidar Tellefsen, datert 16.11.10, som er vedlagt saken i sin helhet.

En endring av reguleringsplanen, som eventuelt vil gi adgang til etablering av næringsformål/detaljhandel, vil kreve en helt ny planprosess, inklusive konsekvensutredning.

Som det fremgår av søknaden skal plassering av forretningen skje i tilknytning til E-18, for også å tiltrekke forbipasserende kunder. Det presiseres også i søknaden at arealet ønskes regulert til næringsformål/detaljhandel.

Slik administrasjonen tolker dette, kan det også være snakk om andre etableringer i tillegg til dagligvareforretning.

Det er tenkt å anlegge gang/sykkelvei fra Fesetfeltet og ned til tomta. En næringsetablering på denne tomta, med sikte på å betjene trafikanter langs E-18, synes svært betenkelig. En etablering av nærbutikk på Feset synes imidlertid å være positivt, men å trekke kunder ned til E-18, samt etablere ytterligere avkjøringer på E-18, er etter administrasjonens mening ikke ønskelig. Man er kjent med de problemstillinger som nye kryss langs E-18 har avdekket og etablering av ny avkjøring for detaljvareforretning, må være i strid med føringer som tidligere er lagt til grunn for kryss med mindre trafikkbelastning.

RÅDMANNENS VURDERING:

Rådmannen er svært betenkt til etablering av næringsformål/detaljhandel innenfor plan for Feset, som også skal trafikere trafikanter langs E-18. Dette vil, etter rådmannens vurdering, være i strid med føringer lagt i forhold til avkjøringspolitikken langs E-18.

Rådmannen viser også til rammeavtale vedrørende avkjøringer til Riks-og fylkesveier, som er vedtatt i arealdelen.

Rådmannen ser imidlertid positivt på at det etableres dagligvareforretning på Feset, men denne bør da fortrinnsvis lokaliseres inne i boligområdet og vekk fra E-18.

Rådmannen vil, ut fra dette, fraråde at det igangsettes planarbeid, med sikte på etablering av næringsformål/detaljhandel på gnr. 73, bnr. 4.

VEDLEGG:

1. Søknad i skriv, datert 16.11.10
2. Kartutsnitt

UTSKRIFT SENDES: Tellefsen AS

**SØKNAD OM ETABLERING AV NYTT NÆRINGSOMRÅDE OG MASSEUTTAK PÅ GNR. 76,
BNR. 1 - RØNHOLT.**

Arkivsaksnummer: 10/4273
Arkivkode: BS 76/1
Saksbehandler: Kjell Sverre Rogn
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
16.03.2011 Teknisk komite 60/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité, som også er ansvarlig for plansaker i kommunen, viser til saksfremstillingen og til rådmannens vurdering.

Teknisk komité peker på at det i dagens situasjon ikke er tilrådelig med ytterligere nye avkjøringer til E-18 og spesielt med tanke på næringsareal og masseuttak.

Teknisk komité vil derfor ikke godkjenne at det igangsettes planarbeid, med tilhørende konsekvensutredning for etablering av nytt masseuttak/næringsareal på gnr. 76, bnr. 1.

Dette planarbeidet og nye vurderinger av området kan eventuelt tas når nye 4-felts E-18 er bygget gjennom Bamble.

Det gjøres oppmerksom på, i henhold til Plan-og bygningslovens § 12-11, at forslagstiller kan kreve at reguleringsspørsmålet fremmes/blir forelagt Kommunestyret. Et eventuelt krav om dette må sendes skriftlig til Teknisk komité.

SØKER: Tellefsen AS v/Vidar Tellefsen

GRUNNEIER: Nils Espen Kaasa Gulseth

SAKEN GJELDER:

Søknaden innebærer dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel for etablering av masseuttak og næringsareal på gnr. 76, bnr. 1 ved Rønholt.

SAKSUTREDNING:

Det vises til søknad fra Tellefsen AS v/Vidar Tellefsen, datert 16.11.10, som er vedlagt saken i sin helhet.

Ved etablering av et nytt område for masseuttak/næringsareal i dette området, er det nødvendig med utarbeidelse av reguleringsplan med konsekvensutredning.

Det omsøkte areal er i gjeldende arealdel vist til LNF og til kulturlandskapsvernområde.

Etablering av et nytt masseuttak/næringsareal langs nåværende E-18, vil også kreve ny avkjørsel til E-18 med tilhørende dimensjonert kryss.

Spørsmålet er om man i dagens situasjon er tjent med å iverksette tiltak som ytterligere vil medføre nye avkjøringer til E-18. Det er vedtatt plan for nytt kryss ved Rønholt, men dette krysset er ikke planlagt å skulle omfatte avkjøring mot syd.

Dersom avkjøring mot syd skal innarbeides, vil dette medføre forholdsvis store endringer av planen og utvidelser av trafikkkarealet. I tillegg vet man i dag at fremdrift for bygging av ny 4-felts E-18 mellom Bamble viser at oppstart kan kunne skje i 2014.

Administrasjonen viser også til de drøftninger som har vært ved tidligere kryss langs E-18 og de problemstillinger som har blitt reist.

Det er en kjensgjerning at E-18 mellom Bamble til tider har for stor trafikkbelastning i forhold til veiens kapasitet og dette skaper trafikkfarlige situasjoner og køer. Ytterligere etableringer langs E-18 synes ikke tilrådelig, med tanke på dagens situasjon.

Administrasjonen vil derfor ikke anbefale at det igangsettes planarbeid med sikte på etablering av masseuttak/næringsareal på gnr. 76, bnr. 1. Dette eventuelle planarbeidet kan vurderes på nytt, når ny 4-felts E-18 er bygget.

RÅDMANNENS VURDERING:

Rådmannen vil frarå at det tillates igangsatt planarbeid for etablering av nytt masseuttak og næringsareal langs E-18 ved Rønholt.

Det bør ikke tillates ytterligere avkjøringer fra E-18 før en ny 4-felts vei er bygget.

Rådmannen vil anbefale at det eventuelt foretas en ny vurdering av området på et senere tidspunkt.

VEDLEGG:

1. Søknad i skriv datert 16.11.10
2. Kartutsnitt

**SØKNAD OM FRADELING AV BEBYGGET HYTTETOMT PÅ GNR. 77, BNR. 7, FNR. 25
INNENFOR REGULERINGSPLAN FOR KJØRSTAD ØSTRE.**

Arkivsaksnummer: 11/351
Arkivkode: BS 77/7/25
Saksbehandler: Kjell Sverre Rogn
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
16.03.2011 Teknisk komite 61/11
08.02.2011 Landbruksnemnda 3/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Søknaden godkjennes.

Eksisterende hyttetomt på festnr. 25, tillates fradelt i henhold til søknad og til vedtatt reguleringsplan, egengodkjent 09.10.08.

Vedtaket er fattet med hjemmel i Plan-og bygningslovens § 26-1.

Vi gjør oppmerksom på retten til å påklage vedtaket i Teknisk komité innen 3 – tre – uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes virksomheten Samfunnsutvikling.

SØKER/GRUNNEIER: Bjarne Arild Flåten

KJØPER/FESTER: Stian Melby, Tørrmogata 26, 3920 PORSGRUNN

SAKEN GJELDER:

Søknaden gjelder fradeling av bebygget festetomt på gnr. 77, bnr. 7, fnr. 5 innenfor egengodkjent reguleringsplan for Kjørstad Østre, vedtatt av Kommunestyret 09.10.08.

SAKSUTREDNING:

Tomten som søkes fradelt har i dag festnr. 25 og er bebygget. Tomten vises også som fremtidig fritidstomt i vedtatt reguleringsplan for Kjørstad Østre, godkjent av Kommunestyret 09.10.08.

Landbruksnemnda har i delegert vedtak, sak 3/11, den 08.02.11, godkjent fradelingen i henhold til Jordlovens § 12.

Søknaden bør også kunne godkjennes jmr. Plan-og bygningslovens § 26-1.

RÅDMANNENS VURDERING:

Søknaden bør godkjennes i og med at dette er i tråd med gjeldende reguleringsplan for området.

VEDLEGG:

1. Kartutsnitt, M=1:1000
2. Rekvisisjon på kart-og oppmålingsforretning, datert 06.12.10
3. Delegert vedtak i Landbruksnemnda, sak 3/11, den 08.02.11

FORSLAG TIL OMREGULERING AV RUGTVEDT INDUSTRIOMRÅDE, SAMT DELER AV TIDLIGERE PLAN FOR RUGTVEDT. NY 2. GANGS BEHANDLING.

Arkivsaksnummer: 08/3823
Arkivkode: RA Rugtvedt Nordre
Saksbehandler: Kjell Sverre Rogn
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:		
16.03.2011	Teknisk komite	62/11
	Kommunestyret	/
19.08.2009	Teknisk komite	201/09
22.04.2009	Nærings- og miljøkomiteen	14/09
11.03.2009	Teknisk komite	63/09

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Teknisk komité, som er delegert ansvar for Plansaker viser til saksfremstillingen og godkjenner det fremlagte forslag til reguleringsplan for Rugtvedt industriområde og deler av Rugtvedt under følgende forutsetninger:

1. Det må vises adkomst til områdene I1, I2 og I4.
2. Det må innarbeides rekkefølgekrav til bruk av vei 4 vedrørende eiendommene gnr. 21, bnr. 207, 208, og 268.
3. Adkomst til gnr. 21, bnr. 41 endres til felles adkomst, som benyttes til gnr. 21, bnr. 285.
4. Adkomst til ny planlagt bolig på gnr. 21, bnr. 254, vises som felles adkomst, sammen med gnr. 21, bnr. 254 fra sydøst.
5. Plan justeres i tråd med merknad fra Bamble idrettsforening vedrørende kunstgressbane og til avtale med grunneier av gnr. 21, bnr. 41.
6. Reguleringsbestemmelsenes § 2 pkt. 4 konkretiseres med hensyn til støykrav for den enkelte enhet. Konkrete støykrav innarbeides i bestemmelsene.
7. Teknisk komité gjør oppmerksom på at ved Kommunestyrets endelige godkjenning av planen oppheves tidligere planer som omhandler disse arealene.

Når planen er rettet opp i tråd med overnevnte, sendes den ut på en begrenset høringsrunde hos de tomteiere som er direkte berørt av avkjøringsproblematikken.

ARKITEKT: Norconsult AS

OPPDRAGSGIVER: Arbeid og Fritid AS

SAKEN GJELDER:

Denne planen gjelder omregulering av tidligere plan for Rugtvedt industriområde, egengodkjent 27.05.86 og deler av Rugtvedtplanen, vedtatt 22.07.69.

Forslag til plan ble 1. gangs behandlet den 11.03.09, i sak 63/09 og ble deretter lagt ut til offentlig ettersyn.

Teknisk komité behandlet planen med innkomne høringsuttalelser den 19.08.09, sak 201/09. I dette vedtak ble bl.a følgende besluttet: "Planen endres slik at det prosjekteres fortau/sykelsti langs de veier som betjener bolighusene."

Utbygger og også Enhet for kommunaltekniske tjenester oppfattet dette vedtaket slik at man her krevde gang og sykkelsti ved siden av allerede bygget gang/sykelsti. Dette igjen medførte at tiltakshaver ikke gikk videre med planen.

I november ble administrasjonen enig med tiltakshaver om å forespørre Teknisk komité om en revurdering av nevnte krav i sak 201/09. I møte den 06.12.10, sak 313/10, ble følgende vedtatt: "Planen fremmes som ny sak i februar 2011, der det utredes nærmere for trafikk på GS-veien."

Dette er bakgrunn for at planen fremmes for ny behandling.

SAKSUTREDNING:

Med bakgrunn i Teknisk komités behandling av planen i sak 201/09 og til vedtak i møte den 06.12.10, legges det nå fram et korrigert forslag til plan.

Det er også kommet et nytt moment inn med hensynt til idrettsforeningens ønske om kunstgressbane. Det vises her til brev fra Bamble IF, datert 03.02.11.

I tillegg vil saken vurdere innspill fra Roy Bjurholt, som ved en inkurie ikke ble vurdert når planen var oppe til 2 gangs behandling.

Trafikk på GS-vei (jmf. Vedtak i sak 313/10, den 06.12.10):

Det vises her til uttalelse fra Enhet for kommunaltekniske tjenester, datert 20.01.11. Her er det vurdert trafikksituasjoner og foreslått konkrete løsninger. Dette innebærer at det for eiendommen gnr. 21, bnr. 41 og bnr. 285, foreslås felles adkomst ved å benytte adkomsten til gnr. 21, bnr. 285, slik den ligger i dag. På denne måten vil eksisterende GS-vei fra krysset i vei 4 og sydover fortsatt bare nyttes av gående/syklende. Dette vil også være en fordel for kunstgressbanen, noe som vil bli kommentert senere.

Videre foreslås at den nye boligen nord for gnr. 21, bnr. 254, får adkomst over nevnte eiendom. Dette betyr at denne boligen ikke belaster eksisterende GS-vei. Man bør, etter administrasjonens vurdering, fortsatt opprettholde intensjonen om å stenge flest mulig avkjøringer til fylkesveien. Dette betyr at man fortsatt tillater gnr. 21, bnr. 35 å bruke GS-veien som adkomst. Etter administrasjonens vurdering vil kjøring til denne eiendommen ikke utgjøre noe betydelig fare pga svært lite trafikkbelastning.

Bamble IF:

Bamble IF planlegger kunstgress på eksisterende treningsbane. For å oppnå tilskudd til dette må banen ha en bredde på minimum 60 meter + sikkerhetssone. Dette gjør at banen vil komme i konflikt med eksisterende GS-vei. Bamble IF har imidlertid forhandlet med eier av gnr. 21, bnr. 41 og en grunnnavståelse for flytting av GS-veien 5 meter mot øst. Dette har grunneier akseptert i skriv datert 22.02.11.

Enhet for kommunal tekniske tjenester er også informert om dette.

En slik løsning bør aksepteres, slik at planen ikke legger hindringer for en utvidelse av treningsbanen med kunstgress.

Slik vi ser det vil en flytting av adkomsten til gnr. 21, bnr. 41, som foreslått ovenfor, bidra til en god løsning i området.

Roy Bjurholt:

Bjurholts merknad gjelder følgende forhold:

1. Vannføring i bekken som renner på sydsiden av fylkesveien.
2. Ønske om at planlagt fortau på sydsiden av fylkesveien fjernes.
3. Avklaring av kommunal overtagelse av private vann-og avløpsledninger.

Når det gjelder overvannsproblematikken i bekken, vil dette være et spørsmål om vedlikehold. Dette er ikke et tema som skal behandles i planen. Spørsmålet er likevel relevant i og med at det er planlagt fortau på sydsiden av fylkesveien.

Vi mener at dette fortauet bør opprettholdes i planen. Grunnen til dette er at dette fortauet er en direkte forlengelse av eksisterende fortau på samme side av fylkesveien mot øst.

Når det gjelder kommunal overtagelse av private vann-og avløpsledninger, regner vi med at dette skjer etter avtale med de berørte parter.

Administrasjonen foreslår at de krav som blir stilt i sak 201/09, d en 19.08.09 opprettholdes, med unntak av pkt. 1. Pkt. 1 endres i tråd med de forslag til trafikk løsninger som foreslås av Enhet for kommunaltekniske tjenester i skriv datert 20.01.11.

Planen endres også slik at kunstgressbanen får tilstrekkelig plass i tråd med forslag fra Bamble IF.

Endringene som her er foreslått har liten betydning for allmennheten, men må sendes ut på en begrenset høring til de tomteeiere som blir direkte berørt av endringene.

RÅDMANNENS VURDERING:

Rådmannen vil anbefale at planen blir rettet opp i tråd med de endringsforslag som er beskrevet ovenfor.

Når planen er rettet opp med dette, må planforsalget sendes tomteeiere som er direkte berørt.

VEDLEGG:

1. Vedtak i Teknisk komité, sak 201/09, den 19.08.09, med tilhørende dokumenter.
2. Vedtak i Teknisk komité den 06.12.10
3. Merknad fra Roy Bjurholt, datert 08.04.09
4. Uttalelse fra Enhet for kommunaltekniske tjenester, datert 20.01.11
5. Skriv fra Bamble IF v/Gunnar Johnsen, datert 23.02.11
6. Bekreftelse fra Gunnar Kristensen, datert 22.02.11
7. Forslag til reguleringsplan for Rugtvedt industriområde med deler av Rugtvedt, M=1:1000, datert 18.02.09, sist rettet 16.03.09
8. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 18.02.09, sist rettet 16.03.11.

**ENDRING DELER AV REGULERINGSPLAN - TROSBY-KJØYA ANG. HAVN - SAG GNR.88/48
OG 88/3 ENDRE SHL1 TIL CAMPINGOMRÅDE OPP TIL 2.GANGS
BEHANDLING.**

Arkivsaksnummer: 08/445
Arkivkode: RA TROSBY-HAVN SAG
Saksbehandler: Eva Sætre Andersen
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:		
16.03.2011	Teknisk komite	63/11
27.05.2009	Teknisk komite	136/09
13.02.2008	Teknisk komite	49/08

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Kommunestyret godkjenner omregulering for deler av Trosby – Kjøya gnr.88/3 og 88/48, M=1:2000 med tilhørende bestemmelser, dat.13.02.09 under følgende forutsetninger at plan og bestemmelser blir justert i henhold til vilkår:

1. Det settes en 15meters grenser på hver side av senter Haukedalsbekken til "lokalt verne området."Det settes nye bestemmelser :”Eksisterende bekkeløp og randskog må bevares.”Planlagt C 3 blir redusert.
2. Kyststien må vises i en korridor i eksisterende stinettet over eksisterende bru og koples til kyststi i Kjørstad – øst – planen.
3. Innløpet til Haukedalsbekken må vises åpen som sjøområde.
4. Punktkrav nr. 1, 4, 5 og 7 i sak 205/10 den 21.05.2010 må etterkommes. Forslag til bestemmelser omarbeides.
5. Det må gis bestemmelser til kyststi /friområde . ”Eksisterende kyststi med randsone tillates oppgradert,forbedret og vedlikeholdt.”
6. Innenfor høgspenlinje /fareområde settes bestemmelser :”Det tillates ikke anlagt bygningsmessige konstruksjoner og annet .”
7. Det forutsettes at endringene i plan og bestemmelser innarbeides digitalt i eksisterende plan og bestemmelser, ved endelig godkjenning.

Planforslag og bestemmelser oversendes Kommunestyret for endelig godkjenning.

Behandlingsgebyr må betales h.h.til gebyrregulativet.

ANSVARLIG REGULERINGSARKITEKT: Ark.Henning Karlsen AS, Klyveveien 9, 3740 Skien

GRUNNEIER: Runar Trosby

SAKEN GJELDER:

Det ble den 07.01.09 varslet oppstart av reguleringsendringer for 2 områder innenfor plan Trosby-Kjøya egengodkjent 09.09.04.

De to områdene har samme grunneier. Endringene gjelder gnr.88/48, hvor hensikten er å utvide båthavna SH6 mot syd, og på gnr.88/3 er hensikten å endre SHL1 - båthavnareal på land - til Campingplass C 3.

Planen ble 1.gangs behandlet i sak 136/09 den 27.05.2009 hvor det inkom 6 merknader/uttalelser.

Telemark Fylkeskommune gjorde det klart at planen ikke kunne egengodkjennes før forholdene til automatisk fredede kulturminner ble avklart. Dette gjelder landområdet.

Vi viser forøvrig til korrespondanse mellom kommune, søker og Fylkeskommune med bakgrunn i skriv av 01.07.09 fra Fylkeskommunen om registreringer i sjøbunn ved Trosby sag – området. Vi har mottatt mail/skriv fra Sjøfartsmuseet den 09.03.2010 der kravet frafaller og planen kan viderebehandles .Dette gjelder utvidelse av havn.

Vi har også fått svar fra Arkeologisk registreringer mottatt 06.12.2010, hvor det ikke ble registrert automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med tiltaket for utvidelse av camping.

Når det gjelder det ene endringen på 88/48 som utvidelse av SH6 har dette blitt behandlet som egen Teknisk komitesak 205/10 den 21.05.2010.

Søknaden ble behandlet som en dispensasjon og det ble satt krav til midlertidighet jmf.§19.2 med vilkår.

Planen fremmes for 2.gangs behandling før den oversendes Kommunestyret.

SAKSUTREDNING:

Teknisk komite anbefalte forslaget til omregulering for 2 områder innenfor gjeldende plan "Trosby – Kjøya" godkjent 09.09.04 i sak 136/09 den 27.05.09.

Planen ble utlagt til offentlig høring i perioden 30.06. – 31.08.09.

Under høringsperioden kom det 3 uttalelser/merknader. En nærmere gjennomgang blir som følger:

Telemark Fylkeskommune dat.01.07.2009:

Fylkeskommunen påpeker at det må gjennomføres arkeologisk registrering av planområdet. De viser også til at Norsk Sjøfartsmuseum har varslet registreringer for inngrep i sjø. Dette må gjennomføres før de kan gi endelig uttalelse til planen .

Administrasjonens kommentar: Vi viser til skriv fra Sjøfartsmuseet den 09.03.10 hvor befarings/registrering frafaller. De har ingen videre merknader i saken.

Telemark Fylkeskommune har nå foretatt en arkeologisk registrering i brev dat.03.12.2010, hvor de konkluderte med ingen registrerte automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med tiltaket.

Fylkeskommunen tillot for øvrig ny brygge i skriv av 19.04.- 10.

Skagerak Energi dat.02.07.09:

Skagerak Energi gjør oppmerksom på at høyspentlinjen må markeres som fareområde i planen og regler i forhold til bygging må ivaretas. De påpeker at de har el-anlegg i planområdet og ved evt. behov for å flytte på noen av disse må dette i sin helhet bekostes av utbygger. De ønsker også å bli kontaktet i god tid før eventuell utbygging.

Administrasjonens kommentar:Høgspenlinjen ligger inne i gjeldende reguleringsplan og vil bli ivaretatt som fareområde.

Kystverket sørøst dat.31.08.2009:

Kystverket har ingen merknader til det foreliggende planforslaget.

Beskrivelse av området i forhold til endringene:

I gjeldende plan er området SH1 en privat småbåtanlegg på land. Utfra gjeldende plan så vises det småbåtanlegget som en utfylling av bekkeløpet .

Dette går vi utfra er en teknisk feil for virkeligheten er at dette er et lokalt vernet bekkeløp med bruovergang som virker som kyststi. Vernet gytebekk –Haukedalsbekken må bevares.

Eksisterende kyststi må vises .Stien er viktig i en større sammenheng for stier videre. Kommunueplanens arealdel viser et belte vest for bekkeløp som verneområde. Vi antar også her at dette er en teknisk misvisning da verneområde er lagt in med henblikk på å bevare bekkeløp med randsone.Det foreslås et belte på 15meter til hver side. Dette vil sette en begrensning i forhold til utvidelse av campingområdet mot den vernede bekken.

Småbåthavnen SH6 ved Trosby Sag ønskes utvidet mot syd. Det foreslås med en lengde på 56 meter og innhar 16 båtplasser på nordsiden. Bryggen inntenges etter allerede godkjenning jmf Teknisk komitesak 205/10.

ADMISTRASJONENS MERKNADER:

Vi vil anbefale at omreguleringsforslaget for "Deler av Trosby –Kjøya " gnr 88 bnr. 3 og bnr. 48 :

1. Det settes en 15meters grenser på hver side av senter Haukedalsbekken til "lokalt verne området."Det settes nye bestemmelser : "Eksisterende bekkeløp og randskog må bevares."Planlagt C 3 blir redusert
2. Kyststien må vises i en korridor i eksisterende stinettet over eksisterende bru og koples til kyststi i Kjørstad – øst - planen
3. Innløpet til Haukedalsbekken må vises åpen som sjøområde.
4. Punktkrav nr. 1, 4, 5 og 7 i sak 205/10 den 21.05.2010 må etterkommes. Forslag til bestemmelser omarbeides .
5. Det må gis bestemmelser til kyststi /friområde . "Eksisterende kyststi med randsone tillates oppgradert forbedret og vedlikeholdt."
6. Innenfor høgspenlinje /fareområde settes bestemmelser : "Det tillates ikke anlagt bygningsmessige konstruksjoner og annet . "

7. Det forutsettes at endringene i plan og bestemmelser innarbeides digitalt i eksisterende plan og bestemmelser, ved endelig godkjenning.

RÅDMANNENS VURDERING:

Rådmannen viser til saksfremstillingen ovenfor og med bakgrunn i den anbefale omreguleringen for del av Trosby- Kjøya på gnr.88/48 og 88/3 med innarbeidelse av endringer foreslått av administrasjonen :

1. Det settes en 15meters grenser på hver side av senter Haukedalsbekken til "lokalt verne området."Det settes nye bestemmelser : "Eksisterende bekkeløp og randskog må bevares."Planlagt C 3 blir redusert.
2. Kyststien må vises i en korridor i eksisterende stinettet over eksisterende bru og koples til kyststi i Kjørstad – øst - planen
3. Innløpet til Haukedalsbekken må vises åpen som sjøområde.
4. Punktkrav nr. 1, 4, 5 og 7 i sak 205/10 den 21.05.2010 må etterkommes. Forslag til bestemmelser omarbeides .
5. Det må gis bestemmelser til kyststi /friområde . "Eksisterende kyststi med randsone tillates oppgradert forbedret og vedlikeholdt."
6. Innenfor høgspenlinje /fareområde settes bestemmelser : "Det tillates ikke anlagt bygningsmessige konstruksjoner og annet ."
7. Det forutsettes at endringene i plan og bestemmelser innarbeides digitalt i eksisterende plan og bestemmelser, ved endelig godkjenning.

DOKUMENTER I SAKEN:

- 1.Teknisk komite sak 136/09 den 27.05.09, 1.gangs behandling.
2. Annonse dat.30.06.09
- 3.Liste over berørte parter som er tilskrevet direkte.
- 4.Uttalelse fra Telemark Fylkeskommune dat .01.07.09
- 5.Merknad fra Skagerak energi dat.02.07.09
- 6.Uttalelse fra Kystverket dat.31.08.09
- 7.Kommentar fra Fylkeskommunen dat.19.04.2010
- 8.Forslag til endret plan for Trosby-Kjøya M=1:2000 dat.13.02.09
- 9.Orienteringsmappe

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NUSTAD

Arkivsaksnummer: 09/3034
Arkivkode: RA OMREG. DEL AV NUSTAD
Saksbehandler: Heidi Lange
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
16.03.2011 Teknisk komite 64/11
14.10.2009 Teknisk komite 276/09

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12.10, og med henvisning til saksframlegget, finner rådmannen at det reviderte planforslaget (plankart sist datert 03.03.2011, og reguleringsbestemmelser sist datert 21.02.2011) kan anbefales lagt til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Plankart: Byggegrense på B1 utvides fra 2 til 4 meter.

Retting av reguleringsbestemmelsene :

Nytt punkt "2.8 Veibelysning

Ved planlegging av ny veibelysning i planområdet skal Skagerak Energi kontaktes i god tid før bygging."

Ny setning føyes til under punkt 2.6 Universell utforming: "Nye boenheter på bakkenivå skal være universelt utformet jfr. PBL§ 29-3."

Under punkt 3.1:

"Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt B1 og B2:
Tas inn ny setning "Boligene skal ha saltak."

Kombinert bolig/tjenesteyting, felt BT1:

"Felt BT1 tillates bebygget med boliger for vanskeligstilte" erstattes med "Felt BT1 tillates bebygget med boliger for brukere med spesielle behov".

"Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer" utgår setningen og erstattes med "Ny bebyggelse skal ha like mønehøyder og gesimshøyder som de eksisterende boligene på området. Dvs gesimshøyde på kote +56.6 og mønehøyde på kote +58.7. "

"Bolighus med tilhørende garasjer skal ha takvinkel på min 18 grader" erstattes med Bolighus med tilhørende garasjer skal ha takvinkel på 22 grader".

VIKTIGE PUNKTER I SAKEN:

- Forslag til omregulering for del av Nustad ble 1. gangs behandlet i teknisk komité 14.10.09 som følge av kommunens planer om bygge nytt barnehagebygg.
- Planforslaget var ute til offentlig ettersyn i tiden 30.10.09 - 12.12.09, og kommunen mottok 7 merknader. Merknadene er forsøkt imøtekommet i et revidert planforslag.
- Grunneier av gbnr 31/398, Tele Eiendom as, ga i sin høringsuttalelse uttrykk for ønske om å regulere eiendommen til boligformål. Kommunen valgte å vise velvilje og ga dermed Tele Eiendom anledning til å få sine planer vurdert i den samme reguleringen. Det har tatt lang tid før disse planene var klare og kunne innarbeides i et nytt revidert planforslag.
- Det reviderte planforslaget legger til rette for ny adkomst til barnehagen og tilsammen 18 nye boenheter på 31/395 (tilhørende Tele Eiendom as). I tillegg legger planforslaget (slik som ved 1.gangs behandling) til rette for inntil 4 nye boenheter på BT1 tilhørende Stiftelsen for utleieboliger i Bamble.
- Endringene i planforslaget vil kreve nytt offentlig ettersyn. Rådmannen anbefaler at planforslaget legges til offentlig ettersyn med noen endringer i plankartet og bestemmelsene.

1. BAKGRUNN – HENSIKTEN MED PLANEN

Planforslaget er utarbeidet av IN´BY AS på vegne av Bamble kommune v/ Virksomhet for bolig, bygg og eiendomsforvaltning. Forslag til ny barnehage er utarbeidet av Årstiderne arkitekter og forslag til ny boligbebyggelse av Arkitektkontoret Børve og Borchsenius.

Hensikten med omregulering er å legge til rette for utbygging av Nustad barnehage på tomten gnr. 31 bnr 434 med ca 30 plasser, samt at gjennom makeskifte og omdisponering av arealer utvikle tidligere næringsareal til boligformål. Det er også lagt til rette for en utvidelse av antall boenheter for vanskeligstilte på eiendommen 31/437. For øvrig opprettholdes eksisterende reguleringsformål i området, med noen justeringer av traseer for gang- / sykkelveger til opparbeidet trasé. Gang-/sykkelveg langs riksveg 352 tas inn i planen.

2. PLANSTATUS

Kommuneplan for 2006-2012. Arealdelen viser området med opprettholdelse av gjeldende regulering.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge fastslår at det skal fremskaffes erstatningsarealer når områder som er i bruk av barn og unge reguleres til annet formål.

Gjeldende regulering. Hoveddelen av planområdet utgjør nordre del av plan for Nustad, stadfestet 02.04.1985. Området er regulert til offentlig formål, friområde og næring i tillegg til offentlig adkomstveg og gang-/sykkelveg. Del av planområdet som ønskes regulert til barnehageformål er avsatt til friområde med hensikt å etablere byggelekeplass. En mindre del av planområdet, lengst i nord, inngår i dag i plan for Aas-Gjømle, stadfestet 06.07.1976. Dette området er i dag regulert til friområde og gang-/sykkelveg. I tillegg er gang- / sykkelveg langs riksveg 352 med buffersoner tatt inn i planområdet.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet og størrelse

Planområdet er på ca 33 daa og grenser til fylkesvei 352 i øst og til Øvre Nustadvei i nord og vest. I sør avgrenses planområdet av boligbebyggelsen langs Nustadsløyfa og Nustadveien.

Planområdet utgjøres av nordre del av tidligere plan for Nustad, med tillegg av tilliggende del av gang-/sykkelvegssystemet langs fylkevei 352 og søndre del av plan for Aas-Gjømlø, sør for krysset mellom riksvegen og Øvre Nustadvei.

Historikk

Området er regulert og opparbeidet fra midt på 1980-tallet, og kringliggende bebyggelse utgjøres hovedsakelig av småhusbebyggelse. Nustad barnehage har i dag 3 avdelinger med til sammen ca 50 barn, og betjener først og fremst boligene i nærområdet. I tillegg har barnehagen en småbarnsavdeling inne i Langesund, som ønskes samlokalisert med dagens barnehage. Øst for Øvre Nustadvei ligger forretningsbygget "Nustadsuper'n", der det tidligere var dagligvarebutikk men nå drives annen, blandet næringsvirksomhet.

Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet ligger følgende bygninger:

Nustad barnehage.

Barnehagen er bygget i én etasje med saltak og har en grunnflate på i underkant av 700 m². Uteområdene er opparbeidet for barns lek med lekeapparater og vegetasjon. Nord for bygningen er utearealet beholdt som naturtomt.

Nustadsuper'n.

Næringsbygget ble opprinnelig bygget som dagligvareforretning. Denne er nå nedlagt og bygningen benyttes til blandet næringsvirksomhet. Bygningen er i én etasje med saltak og har en grunnflate på ca 800 m². Tomten for øvrig er hovedsakelig asfaltert og i bruk som parkering. Søndre del av eiendommen er ikke utbygget.

Boliger for brukere med spesielle behov

Det er bygget fire tomannsboliger i én etasje med saltak på høydedraget nord for barnehagen. Boligene eies av Stiftelsen for utleieboliger i Bamble og er et tilbud for personer med spesielle behov. Byggeområdet for boligene er ikke i samsvar med vedtatt reguleringsplan, det er gitt dispensasjon fra gjeldende plan for utbyggingen.

Veg- og trafikkforhold

Veg

Planområdet ligger i direkte tilknytning til hovedvegnettet, riksveg 352. Øvre Nustadvei leder fra riksvegen til boligfeltene nord og vest for planområdet. Boligfelt sør for planområdet betjenes fra avkjørsel lenger sør på riksvegen, Nustadveien. Fra Øvre Nustadvei, som kun har lokaltrafikk, leder adkomstveg 7 til snuplass med adkomst til Nustad barnehage.

Adkomst til boligene i Øvre Nustadvei 2-8 er over offentlig parkeringsplass nord for Nustadsuper'n. Nustadsuper'n har i dag adkomst nord i adkomstveg 7 og fra snuplassen sør i den samme vegen.

Parkering

Parkering skjer hovedsakelig på egen grunn. Langs Øvre Nustadvei er det opparbeidet en kommunal parkeringsplass, som bl.a. brukes av de ansatte ved Nustad barnehage.

Ved varelevering og ved henting og bringing av barn til Nustad barnehage brukes snuplassen i enden av adkomstveg 7. Snuplassen er utflytende og opparbeidet større enn regulert, derfor benyttes den også til parkering. Situasjonen oppleves uoversiktlig og utrygg.

Gang- og sykkelveger

Området er godt utbygget med gang- og sykkelveger. Langs riksveg 352 er det opparbeidet gang-/sykkelveg med bredde 3 m pluss buffersone mot riksvegen og bebyggelse/friområde med 3 m på hver side. I øst-vestlig retning gjennom planområdet går gang-/sykkelveg 5, som forbinder

boligfeltene med riksvegen. Langs del av Øvre Nustadvei er gang-/sykkelveg 6 med buffersoner regulert med samlet bredde ca 7 m. Denne gang-/sykkelvegen er ikke opparbeidet.

Offentlig kommunikasjon

Området har god offentlig kommunikasjon. Metrobussen rute 1a stopper ved Kjærlighetsstien, ca. 300 m fra nåværende og ny barnehage. Rute 1a følger traseen Stathelle, Øvre veien til Langesund. Det er ankomst/avgang hver halv time på de mest trafikkerte tidene på døgnet.

Tekniske anlegg

Vann og avløp

Vann- og avløp ligger etter kommunal standard i området. Det ligger 160 mm vannledning, 500 mm overvannsledning og 200 mm spillvannledning langs Øvre Nustadvei, vest på ny barnehetomt og i gang-/sykkelveg sør for tomten.

Elektro

Kabelkart fra Skagerak Nett AS viser at det er lavspentkabler og nettstasjon i området som ny bebyggelse kan kobles til.

Landskap

Planområdet ligger i et kupert landskap med tydelig markerte høydedrag, fremst i nord-sørlig retning. Langs riksvegen, nord i planområdet er det bygget åtte boliger for brukere med spesielle behov på toppen av et av høydedragene. Øvrig bebyggelse innenfor planområdet ligger ca 10 m lavere. Øvre Nustadvei ligger ca fem meter høyere enn bebyggelsen på planområdet, og boliger vest for veien ytterligere ca 5 m høyere i terrenget. Fra snuplassen i adkomstvegen faller terrenget ca 2 m ned til Nustad barnehage, som dermed er tydelig avgrenset mot nord. Friområder sør for dagens barnehage er relativt flatt.

Tomten som planlegges for ny barnehage er småkupert med tett med små fjellknauser som kommer opp i dagen (høyde rundt 1 m), disse løper hovedsakelig i nord- sørlig retning. Vegetasjonen består til største del av furer, enkelte av de er storvokste og stedvis er undervegetasjonen tett. Vest mot Øvre Nustadvei er en utsprengt grøft for vann- og avløpsledninger. Terrenget stiger bratt opp mot veien, høydeforskjellen her er ca 5 m. Den sørøstlige delen av tomten er relativt flat.

Områdets egnethet som lekeområde

Den aktuelle tomten for ny barnehage var opprinnelig avsatt som friområde med mulighet for å etablere bygglekeplass. Tomten er aldri blitt benyttet for dette, noe som skyldes at terrenget er vanskelig tilgjengelig både for barn og voksne. Det finnes noen spor av at ungdommer bruker enkelte beskyttede plasser mellom fjellknausene for festing, med medfølgende forsøpling.

Grunnforhold

Området preges av fjellknauser som på mange steder kommer opp i dagen. Jordlageret er tynnt og det er kort avstand til fast fjell. Det aktuelle utbyggingsområdet har ikke tidligere vært bebygget eller i bruk på annen måte, slik at grunnforurensning er lite sannsynlig.

Tiltak mot radon bør gjennomføres i all ny bebyggelse for varig opphold i kommunen, hvis ikke undersøkelser kan dokumentere at det ikke er behov. Geotekniske vurderinger foretatt av Multiconsult, Skien, konkluderer med at bergarten i området består av kalkholdig leirskifer med vekslende kalkskifer. Denne bergarten gir vanligvis ikke radongass. Aktsomhetkart – radon for Skien-Sandefjord-Holmestrand utarbeidet av NGU og Statens Strålevern viser liten fare for radon i området.

4. EIENDOMSFORHOLD

Det er følgende hjemmelshavere innenfor planområdet:

Bamble kommune: gnr. 31, bnr. 434,304 og gnr. 29 bnr. 173, 278.

Stiftelsen for utleieboliger i Bamble: gnr. 31, bnr. 437

Tele Eiendom AS: gnr. 31, bnr 398

5. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Varsling av planarbeidet

Varslingsbrev ble sendt ut 12.11.2008. Oppstart av planarbeidet ble annonsert i tre aviser: Porsgrunn Dagblad, Telemarkavisa og Varden. Arbeidet ble i tillegg kunngjort på kommunens hjemmesider. Kopi av varslingsbrev, avisannonser og liste over varslede følger som vedlegg til planen.

Innkomne forhåndsmerknader

Etter at varsel om igangsetting av planarbeidet ble sendt ut den 12.11.2008 er det mottatt 8 merknader. Under er det gitt en kort oppsummering av de innkomne merknadene med forslagsstillers kommentar til hvordan merknaden er ivaretatt i det videre planarbeidet:

a) Telemark fylkeskommune, 17.11.2008

Telemark fylkeskommune har ingen kommentarer til planarbeidet.

b) Skagerak Nett AS, 18.11.2008

Skagerak Nett AS påpeker at trasé for lavspentkabler og plassering av fordelingsskap må være avklart før utbygging tar til.

Skagerak Nett AS ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging starter, slik at de kan planlegge nytt lavspentanlegg og angi hvor de ønsker at utbygger skal grave kabelgrøfter inn til boligene.

Kommentar:

Merknaden er tatt til etterretning.

c) Statens vegvesen, region sør, Nedre Telemark distrikt, 24.11.2008

Ingen merknader utover at byggegrense mot riksveg kan settes til 30 m fra midtlinje veg.

Kommentar:

Reguleringsplanforslag ivaretar avstand fra byggegrense mot riksveg.

d) Stiftelsen for utleieboliger i Bamble, 08.12.2008 og 12.12.2008

Stiftelsen ytrer ønske om at det på eiendom gnr bnr 31 bnr 437 legges til rette for en utvidelse av bygningsmassen med åtte boligheter.

Kommentar:

Stiftelsens ønsker har sammenfallende interesser med Bamble kommunens intensjoner for utvikling innenfor planområdet. Av hensyn til trafikkstøy er det imidlertid kun mulig å innpasse fire nye boligheter på eiendommen med den samme bebyggelsesstrukturen som i dag.

e) Fylkesmannen i Telemark, 01.12.2008

Fylkesmannen stiller seg positiv til en utvidelse av Nustad barnehage, og er især opptatt av det legges til rette for en trygg og oversiktlig situasjon rundt henting og bringing av barn, til fots, på sykkel og med bil.

Fylkesmannen påpeker videre viktigheten av at barn og unges interesser blir ivaretatt i planarbeidet, herunder barnas muligheter til å skape sitt eget lekemiljø i nærmiljøet på dertil egnede arealer. I denne forbindelse viser Fylkesmannen til Stortingsmelding nr. 26 som slår fast at grønnstruktur og friområder i byer og tettsteder skal sikres gjennom strengere håndheving av RPR for barn og unge.

Kommentar:

Problemstillingen knyttet til parkerings- og tilkomstmuligheter er belyst i kap. 8. Planforslaget ivaretar parkerings- og tilkomstmuligheter for hele Nustad barnehage under ett. Eksisterende gangvegsystem er beholdt og videreført.

Friområdet som ønskes benyttet til bygging av barnehage er på ca 2,5 mål, og ble i sin tid avsatt som grøntareal med intensjon at barn skulle kunne bruke området som byggelekeplass. Området er småkupert og tett bevokst med vegetasjon. I samtaler med beboere i boligområdet rundt har det fremkommet at området ikke har vært nevneverdig benyttet av barn til fri lek.

Ved omregulering fra friområde til barnehage vil tomten bli opparbeidet med lekearealer. En slik omregulering vil bidra til å legge forholdene bedre til rette for at området utenom barnehagens åpningstider kan benyttes av barn til å skape sitt eget lekemiljø i nærmiljøet.

f) Miljørettet helsevern i Grenland, 11.12.2008

Miljørettet helsevern har følgende merknader til igangsetting av planarbeidet:

Støy: Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) rådes lagt til grunn ved planleggingen. Støyforholdene innenfor planområdet kartlegges.

Radon: Det anbefales gjennomført enkle tiltak mot radon i byggeprosessen. I denne forbindelse henvises til rapporten kartlegging av radon i Bamble kommune 2000/2001 som konkluderer med middels høy sannsynlighet for forhøyede radonverdier i området.

Forurenset grunn: For reguleringsformålet barnehager, bolig og friområder gjelder SFT's normverdier for miljøgifter i jord. Utredning av evt. forurenset grunn bør inngå i planprogrammet.

Universell utforming: Barnehagen skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Miljørettet helsevern forutsetter videre at forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler legges til grunn for planleggingen og byggingen av barnehagen. I planleggingsfasen bør fokus spesielt rettes mot: inneklima, støyforhold inne og ute, sikkerhet, tilrettelegging av inngangsparti, garderober og toalett, renhold samt universell utforming.

Kommentar:

Reguleringsplanforslaget vil legge opp til løsninger for god tilgjengelighet for alle. Det forutsettes at en gjennom byggesaken har fokus på det samme.

Det stilles krav til tiltak mot radon og vises til krav for støy i reguleringsbestemmelsene. Det forutsettes at gjeldende krav for støy og tiltak mot radon ivaretas av utbygger, og at dette følges opp i byggesaken

g) Tele Eiendom AS, 11.12.2008

Tele eiendom AS ser for seg at eksisterende bygg (Nustadsupern) på gnr 31 bnr 398 påbygges med inntil 1,5 etasje og omreguleres til blandet formål næring og bolig. I tillegg har tiltakshaver planer for oppføring av ytterligere fire bygg på eiendommen, ihht skissetegning plassert som frittstående bygg i hesteskoform rundt eksisterende bygg.

Tiltakshaver uttrykker videre ønske om kjøp av kommunens grunn mellom sin eiendom og veg mot nord og vest, samt også 6,5 m mot grense/friareal i hele eiendommens bredde mot sør. Tiltakshaver hovedbegrunnelse er at dette vil føre til en maksimal utnyttelse av hans eiendom. For kjøp av 6,5 m mot grense/friareal i hele eiendommens bredde mot sør er tilleggsbegrunnelse at dette vil gi muligheter for grøntarealer på sørsiden av bygget.

Kommentar:

På generelt grunnlag stiller forslagsstiller seg positiv til en utvikling og forskjønnning av eiendommen gamle Nustadsupern. Forslagsstiller registrerer imidlertid en interessekonflikt med forslagsstillers egne byggeplaner.

Aarealet sør for tiltakshavers eiendom gnr 31 bnr 398 eies av Bamble kommune og inngår i byggetomten for utvidelse av Nustad barnehage. Byggetomten er på drøye 2 mål og trenges i sin helhet til barnehagetomt.

Tiltakshavers begrunnelse om at kjøp av kommunens grunn sør for tiltakshavers egen eiendom vil gi muligheter for grøntarealer på sørsiden av hans påtenkte utbygging er utilsiktet. Tiltakshaver eier selv nemlig en stripe på 20 m i hele hans eiendoms bredde av det som i dag er friområde, og således utgjør et eksisterende grøntområde.

Grunnen mellom tiltakshavers eiendom og veg mot nord og vest har i dag funksjon som vegskulder, snøopplagringsplass m.m. Her ligger også kommunale vann- og avløpsledninger. Kommunen vil ikke selge denne grunnen til privat utbyggingsformål.

Siden dialog underveis i planprosessen ikke har ført frem foreslår forslagsstiller å opprettholde dagens regulering på eiendommen 31/398.

h) Berørte naboer sør for planområde, 12.12.2008

I felles brev gir beboerne i Nustadsløfya 15, 17, 19 og 21, Nustadveien 45, samt Øvre Nustadvei 34 og 38 uttrykk for at de ikke ønsker en omregulering av området sør for gangstien fra friområde til annet formål.

Kommentar:

Planforslaget legger opp til at det grønne beltet mellom gangveg og bolighusene sør for barnehagen beholdes som friområde.

Offentlig ettersyn

Planforslaget var til offentlig ettersyn i perioden 30.10.09 – 12.12.09. I høringsperioden kom det inn 7 merknader hvorav 1 innsigelse.

Hovedinnholdet i de innkomne merknadene er forsøkt gjengitt i teksten under:

i) Fylkesmannen i Telemark, datert 07.12.2009

Fylkesmannen retter innsigelse til planforslaget på formelt grunnlag fordi reguleringsbestemmelsene viser til gammel planlov, og planforslaget må behandles etter ny planlov.

Administrasjonens kommentar:

Planforslaget ble senere rettet opp, og innsigelsen trukket i brev av 26.01.2010.

j) Rådet for funksjonshemmede, 08.12.2009

Rådet for funksjonshemmede vedtok i sak 09/3034 "RFF har ingen kommentarer til forslag om reguleringen av Nustad barnehage. Ingar Isaksen sitter i plangruppa, og vil ivareta rådets interesser i den videre planlegging og bygging av barnehagen, og utvidelsen av antall boenheter.

Administrasjonens kommentar:

Administrasjonen forutsetter at RFFs deltakelse blir ivaretatt gjennom deltakelse i byggekomiteen.

k) Telemark fylkeskommune, datert 04.11.2009

TFK svarer samlet fra alle fagenheter, og ber kommunen konkretisere universell utforming i større grad enn det som er nedfelt i reguleringsbestemmelsene. Kommunen bør videre vurdere bedre

tilrettelegging for kollektivtrafikk i planen. Reguleringsbestemmelsenes henvisninger til bestemmelser i plan og bygningsloven må endres/oppdateres i tråd med ny planlov.

Administrasjonens kommentar:

Barnehagen er universelt utformet innvendig i tillegg til at deler av uteområdet er det. Når det gjelder planlagte nye boliger vil disse ligge på et relativt flatt område, og med skjerpet lovverk mht krav om universell utforming og "boliger for alle" er det naturlig at boligene på bakkeplan er universelt utformet. Ny setning bør derfor føyes til under punkt 2.6 Universell utforming: "Nye boenheter på bakkenivå skal være universelt utformet jfr.ny PBL§ 29-3."

Administrasjonen kan ikke se at avstanden til busslommene ved fylkesvei 352 er så lang at det er behov for ytterligere tilrettelegging for kollektivtrafikk innenfor planen.

l) Statens vegvesen, datert 05.11.2009

Vegvesenet har ingen merknader.

m) Bamble kommune v/ Kultur og oppvekst, datert 23.11.2009

Kultur og oppvekst kommenterer et område nordvest for planområdet (utenfor planforslagets begrensning) som blir brukt til parkering. Dette skaper et uoversiktlig trafikkbilde for gående som kommer ned gangstien mot Øvre Nustadvei.

Administrasjonens kommentar: Dette området ligger utenfor denne planbegrensningen, og anbefales tatt opp med virksomhet for bolig, bygg og eiendomsforvaltning.

n) Skagerak Energi, datert 03.11.2009

Skagerak Energi har elanlegg i planområdet (vist på kart som fulgte uttalelsen), og ber om at utbygger avklarer med dem før utbygging. Dersom elanlegg må flyttes må dette i sin helhet bekostes av utbygger. Skal det graves nær eksisterende kabler, vil Bravida Geomatikk etter forespørsel påvise kablene. Dersom det skal legges til rette for ny veibelysning i planområdet vil de også gjøres bli gjort kjent med på et tidlig stadiet i planleggingen og de ber om at dette tas inn som et punkt i reguleringsbestemmelsene. Før selve arbeidet starter opp ber de om å bli kontaktet for å kunne planlegge lavspentnettet, avklare fremdriftsplan m.m.. Grave- og grunnarbeid for anlegget og legging av kabler skal utbygger bekoste.

Administrasjonens kommentar: Det forutsettes at utbyggerne tar kontakt og avklarer med de respektive kabeletater i god tid før byggesøknad. Det foreslås å ta inn følgende nye reguleringsbestemmelse: 2.8 Veibelysning: "Ved planlegging av ny veibelysning i planområdet skal Skagerak Energi kontaktes i god tid før bygging."

o) Tele Eiendom as, datert 09.12.2009

Tele Eiendom motsetter seg planforslaget som viser opprettholdelse av næringsområde på eiendommen. Videre oppgir de i sin høringsuttalelse at de har fremmet ønske siden 2008 om å regulere om eiendommen sin til boligformål, og at har søkt samarbeid med kommunen om dette uten å nå frem. Tele Eiendom ber avslutningsvis om ny dialog med kommunen.

Administrasjonens kommentar:

Etter høringsuttalelsen fra Tele Eiendom har forslagsstiller valgt å gjennomføre møter med Tele Eiendom med tanke på å få til et planforslag som ivaretar begge interesser, siden dette også lå til grunn da planarbeidet ble satt i gang i 2008. Dette skulle imidlertid vise seg å bli en lang og vanskelig prosess enn en hadde forestilt seg på forhånd, men partene har nå kommet til enighet om et makeskifte av eiendom.

Kommunen hadde tidspress for å få bygget det nye barnehagebygget på Nustad, og ønsket ingen forsinkelser på dette prosjektet. På bakgrunn av at ingen av merknadene som kom inn i løpet av høringsperioden omhandlet forhold direkte knyttet til barnehagetomta ble saken behandlet som en dispensasjon i 2010.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Avgrensning av planområdet

Planområdet er på ca 33 daa og grenser til riksveg 352 i øst og til Øvre Nustadvei i nord og vest. I sør avgrenses planområdet av boligbebyggelsen langs Nustadsløyfa og Nustadveien.



Planområdet med nye byggeområder markert.

Hensikt med planen

Hensikten med omregulering er å legge til rette for utvidelse av Nustad barnehage med to avdelinger på del av eiendommen gnr. 31 bnr 434, samt at gjennom makeskifte og omdisponering av arealer utvikle eiendommen 31/398 til boligformål. Det gis også mulighet for en utvidelse av antall boenheter for personer med spesielle behov på eiendommen 31/437. For øvrig opprettholdes eksisterende reguleringsformål i området, med noen justeringer av traséer for gang- / sykkelveger til opparbeidet trasé. Gang-/sykkelveg langs riksveg 352 taes inn i planen. Grunnet ny Plan- og bygningslov, som trådte i kraft 01.07.2009, er betegnelser på formål noe forandret.

Reguleringsformål

1. Bebyggelse og anlegg:

Barnehage, felt BA1 og BA2: Feltene kan bebygges med barnehage med %-BYA = 25% for de to feltene samlet. Bebyggelsen på felt BA1 skal være i én etasje, mens det tillates to etasjer på felt BA2. Krav til uteareal for barn skal oppfylles innenfor formåls grensene. Utearealene skal opparbeides for variert lek og skal i så stor grad som mulig opparbeides med universell tilgjengelighet.

Parkering for ansatte og foreldre skal anordnes på kommunale parkeringsplasser P1 – P2 innenfor planområdet.

Kombinert bolig / tjenesteyting, felt BT 1: Feltet kan bebygges med boliger for vanskeligstilte med %-BYA = 25 % i inntil 2 etasjer. I bebyggelsen kan det innpasses lokaler for tjenesteyting / omsorgspersonal i døgnkontinuerlig tjeneste. Feltet er utvidet mot nord jamført med dagens situasjon, slik at det kan innpasses flere boliger. Byggegrense mot øst er trukket noe inn, slik at avstand fra senterlinje riksveg er 30 meter.

Parkering for beboere skal løses på egen grunn, mens parkering for ansatte kan anordnes på kommunal parkeringsplass P1 innenfor planområdet med 0,5 plasser / ansatt.

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, felt B1 og B2: Forslag til boligutbygging med tilhørende formål beskrives i sin helhet i eget vedlegg.

Uteoppholdsareal, felt B3: Inngår i forslag til boligutbygging med tilhørende formål som beskrives i eget vedlegg.

Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – miljøstasjon, felt B4: Inngår i forslag til boligutbygging med tilhørende formål som beskrives i eget vedlegg.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg: Tidligere adkomstvei 7 flyttes mot vest, med avkjøring lenger sør i Øvre Nustadvei enn dagens vei. Veien skal være offentlig og benevnes K7. Veien utgjør adkomst til felt B1 og B2 – boligbebyggelse, felt BA1 og BA2 – barnehage og offentlig parkeringsplass P2.

Fortau: Langs del av Øvre Nustadvei, kjøreveg K7 og snuplass etableres fortau med bredde 1,5 – 2 m.

Gang-/sykkelveg: GS5 opprettholdes som offentlig gang-/sykkelveg i området med regulert bredde. Traséer er justert til opparbeidet trasée. Gang-/sykkelveg langs riksveg 352 sikres langs planområdet med opparbeidet bredde og benevnes GS1.

Annen veggrunn – grøntareal: Formålet sikrer plass til snøopplag, vedlikehold og lignende langs kjøreveger. Arealet skal opparbeides med et grønt preg.

Parkeringsplasser P1 – P2: Parkeringsplassene skal være offentlige og i hovedsak sikre parkering for henting og bringing av barn i barnehager samt parkering for ansatte ved kommunale virksomheter i området. Utenom barnehagens åpningstid skal parkeringsplassene være offentlig tilgjengelige.

3. Grønnstruktur

Friområde F2, F7 og F15: Kommunal grunn sør og øst i planområdet opprettholdes som friområde.

7. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvenser av utbygging av boliger på eiendommen 31/398 beskrives i separat vedlegg.

Naturgrunnlag

Grunnforhold: Det er utført en geoteknisk undersøkelse som viser at det er kort avstand til fast grunn i hele planområdet.

Helningsgrad / solforhold: Den nye barnehagetomten ligger i vestskråning med åpen terreng mot sør og øst, noe som gir gode solforhold på utearealene en stor del av dagen. Bygningen planlegges plassert lengst vest på tomten, slik at den ikke kaster skygge på eksisterende barnehage eller utearealer der. En tynning av vegetasjonen på ny barnehagetomt vil dessuten medvirke til bedre solforhold for eksisterende barnehage enn dagens. Boligbebyggelse vest for ny barnehage ligger vesentlig høyere i terrenget og vil ikke skyggelegges av ny barnehagebygning. Bygningen vil ikke heller skygge for boliger og friområde i sør.

Boligene for personer med spesielle behov ligger høyt og fritt i terrenget og vil verken skygge for annen bebyggelse eller skyggelegges av denne.

Vegetasjon og topografi: Eksisterende vegetasjon og topografi skal i størst mulig grad bevares på barnehagetomten. Det småkuperte terrenget må nødvendigvis fylles opp stedvis, slik at små barn kan ta seg frem på uteområdet, men det er en målsetting å bevare så mye som mulig av fjellknausene som lekeareal med utfordringer og variasjon. Store trær skal bevares på tomten i så stor utstrekning som mulig, dette forutsetter beskyttelse av trærne i anleggsperioden.

Utnyttelsesgrad og byggehøyder: Utnyttelsen for ny bebyggelse følger den utnyttelsesgrad som ligger som grunn for boligutbygging i nærområdet, %-BYA = 25 %. Boliger for personer med spesielle behov tillates med de samme høydene som for øvrig boligbebyggelse, 2 etasjer. Ny barnehagebygning tillates med opp til to etasjer.

Lokaliseringsfaktorer

Kollektivtilbud: Området er godt dekket med kollektivtrafikk.

Boliger og eksisterende barnehage: Planområdet ligger i direkte tilknytning til flere boligfelt, som får gang- og sykkelavstand til barnehagen. Den nye barnehagen skal fungere som en del av eksisterende Nustad barnehage og det er viktig med kort avstand mellom de to enhetene. Det er gjennomført studier av bygningens plassering på tomten, som har konkludert med foreslått plassering. Studien ligger som vedlegg til saken.

Grøntstruktur: Eksisterende friområder som er i bruk opprettholdes sammenhengende.

Landskap og estetikk: Terrengsnitt som ligger som illustrasjon til saken viser at ny barnehagebygning føyer seg vel inn i terrenget og ikke skjærmer eksisterende bebyggelse for utsyn eller sol.

LA21: Det er vurdert at planlagt utbygging er i henhold til Lokal Agenda 21. Utbyggingen vil ikke påvirke biologisk mangfold i området. Bærekraften styrkes gjennom kort avstand til brukere og begrenset behov for bruk av bil. Det tilrettelegges for å skape gode uteområder for barn og unge i et område som i dag er lite i bruk og vanskelig tilgjengelig.

Miljøvern faglige vurderinger

Friluftsinnteresser: Tomt for ny barnehage er i dag regulert til friområde med mulighet for opparbeidelse som byggelekeplass. Tomten er aldri blitt benyttet for dette, ettersom terrenget er vanskelig å forsere for både barn og voksne. Ny regulering vil medføre at området opparbeides med lekearealer og bedre tilgjengelige naturområder, som vil være åpne for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider.

Grøntstruktur i tettbygd strøk: Det vil fortsatt være gode, sammenhengende friarealer i nærområdet og kort avstand til større friluftsområde vest for planområdet.

Beredskapsmessige vurderinger

Radon: Geotekniske vurderinger foretatt av Multiconsult, Skien, konkluderer med at bergarten i området består av kalkholdig leirskifer med vekslende kalkskifer. Denne bergarten gir vanligvis ikke radongass. Aktsomhetskart – radon for Skien-Sandefjord-Holmestrand utarbeidet av NGU og Statens Strålevern viser liten fare for radon i området. Miljørettet helsevern i Grenland anbefaler gjennomført enkle tiltak mot radon i byggeprosessen.

Barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser

Helse- og sikkerhetsmessige krav: Ny barnehage plasseres med tilstrekkelig avstand fra riksveg 352 for at belastning av støv, støy og eksos skal være liten. Utbygging av boliger for vanskeligstilte planlegges på høydedrag, som sammen med vegetasjon gir god skjerming mot vegen.

Dagens trafikkløsning for henting og bringing av barn til eksisterende barnehage er uoversiktlig og utgjør et faremoment. Planforslaget rydder opp i trafikksituasjonen ved å etablere separate parkeringsplasser for ansatte og foreldre, sykkelparkering, plass for varelevering og renovasjon, samtidig som det etableres en trygg gangveg til barnehagen.

Leke- og oppholdsarealer: Eksisterende og ny barnehage skal fungere som én enhet, der det er mulighet for sambruk av både ute- og innendørsarealer. Barnehagene vil ha ca 90 barn som samlet har behov for $90 \times 8 \times 6 = 4.320 \text{ m}^2$ uteareal. Samlet tomteareal for barnehagene er ca 6400 m². Maksimal tillatt utbygging vil gi rikelig uteareal for lek, ettersom parkering og adkomst løses utenfor barnehagetomtene.

Begge barnehagene vil få gode solforhold, jmf. *Naturgrunnlag*. Det småkuperte landskapet, sammen med bevart og ny vegetasjon vil gi gode klimaforhold på området. Områdets topografi gir naturlige muligheter for variert lek til ulike årstider og for ulike aldersgrupper. Uteområder vil i så stor grad som mulig utformes for universell tilgjengelighet.

Utomhusplan: Det er skissert utomhusplan for ny barnehage som viser muligheter for å etablere gode og varierte lekearealer og uteplasser og god universell tilgjengelighet til bygning og lekeplass.

Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet

Trafikkanalyse: Det vil bli noe økt trafikk på kjøreveg K7 fra Øvre Nustadvei til snuplassen ved henting og bringing av barn til barnehagen og utvikling av boliger på naboeiendommen. Øvrig trafikk på Øvre Nustadvei er lokaltrafikk som i liten grad påvirkes av trafikkveksten. Riksveg 352 forventes ikke å påvirkes av barnehageutbyggingen.

Planen legger opp til ordnede parkeringsforhold for ansatte og foreldre ved barnehagen.

Trafikkplan: Innenfor planområdet er kjøreveg K7 kommunal veg. Gjennom makeskifte med eier av eiendommen 31/398 vil veien bli flyttet mot vest, slik at det kan utvikles boligbebyggelse nord og øst for veien. Veibredde og snuplass opparbeides med de samme dimensjoner som på eksisterende vei.

Vegutforming: Eksisterende sykkelveier reguleres med trasé som bygget, og med tidligere regulert bredde. Areal for ikke opparbeidet gang-/sykkelveg langs del av Øvre Nustadvei er lagt til byggeområde for barnehage.

Byggegrenser: Byggegrense er lagt inn med 30 m avstand fra senterlinje riksveg 352, etter anbefaling fra Statens vegvesen Region sør.

8. FAGLIG UTDYPNING AV LØSNINGENE I FORSLAGET

NB! Forslag til boligutbygging på eiendommen 31/398 beskrives i sin helhet i separat vedlegg.

Barnehage, felt BA1 og BA2

Hensikten med planarbeidet er å utvide dagens Nustad barnehage med to avdelinger. Det er stort behov av småbarnsplasser (under 3 år) i området og barnehagen har i dag en småbarnsavdeling som er lokalisert inne i Langesund. Målet er å få denne avdelingen til Nustad, samtidig som antallet småbarnsplasser økes. Samlet vil dette gi fem avdelinger for ca 90 barn på Nustad. Antallet ansatte vil være ca 24. De to barnehagene på felt BA1 og BA2 skal fungere som én enhet med utstrakt sambruk av både ute- og innendørs arealer.

Arealbehov

Bamble kommunens vedtekter for arealbehov i barnehager angir innendørs areal for lek og opphold til 8 m²/ barn under 3 år. 30 barn medfører krav til 240 m² innendørs lekeareal. Gangareal, kontor, lager, toalett, møterom, garderobes m.m. kommer i tillegg. Uteskur og soveskur tilrettelagt for 2 x 15 sengeplasser foreslås integrert i barnehagebygningen. Samlet medfører dette behov for en bygning med bruttoareal ca 625 m².

Lekeareal utendørs skal være 6 ganger innendørs lekeareal. Dette gir behov for tomt for ny barnehage på ca 2.100 m², eksklusiv areal for adkomst, parkering, varelevering og lignende.

Barnehagetomt

Vest for eksisterende barnehage er kommunal grunn som i dag er regulert til friområde F14 og som peker seg ut som en god barnehagetomt med hensyn til størrelse og beliggenhet. Arealet var opprinnelig tenkt å tas i bruk for fri lek av barn og unge i nærområdet, med mulighet for å etablere en byggelekeplass. Etersom terrenget er meget småkupert og har tett med bratte fjellknauser med høyde 1-1,5 m er området aldri tatt i bruk og fremstår i dag med tett vegetasjon, lite sollys og som lite egnet til planlagt bruk. Område F14 er ca 2.300 m².

Mellom friområdet F14 og Øvre Nustadvei viser gjeldende regulering gang-/sykkelveg og annen veggrunn med samlet bredde 7 m. Gang-/sykkelvegen er ikke blitt opparbeidet, og reguleringen fullføres heller ikke helt opp mot gang-/sykkelveg langs riksveg 352 eller til gang-/sykkelvegssystem i tilliggende plan for Aas-Gjømle i nord. Terrenget skråer bratt fra Øvre Nustadvei ned mot friområdet / ny barnehagetomt og av både praktiske og økonomiske grunner synes det lite realistisk at denne gang-/sykkelvegen vil bli opparbeidet. Det foreslås derfor at areal for gang-/sykkelveg legges til barnehagetomten, med unntak av en sone med bredde 1 m langs Øvre Nustadvei, som foreslås som annen veggrunn, for å sikre vegskulder med plass for snøopplag. Med dette tillegget er tomt for barnehage 2.640 m² og oppfyller godt de arealkrav som stilles.

Bygningens plassering på tomten

Det er utarbeidet en studie av alternative plasseringer av barnehagen på tomten, og av muligheten for å koble uteområdene til de to barnehagebygningene sammen. Studien ligger som vedlegg til saken. Studien konkluderer med at en får best utnyttelse av tomten med avseende på sammenhengende utearealer, adkomstforhold og sollys ved at ny bygning plasseres vest på tomten, mot Øvre Nustadvei.

Konsekvensen av å beholde gang-/sykkelvegen mellom barnehagene er at utearealet deles i to. Driver og bruker av barnehagen opplever ikke dette som problematisk siden avstanden er kort og oppdelingen av uteareal er positiv for de minste barna, som får roligere lekeforhold. Ved å opprettholde gang-/sykkelvegen mellom barnehagene kan en fortsatt ha én hovedadkomst og port til hver barnehage, noe som er en fordel ur sikkerhetssynspunkt. Ved evt. å erstatte denne gang-/sykkelvegen med regulert gang-/sykkelveg langs Øvre Nustadvei ville en måtte ha to adkomster til barnehagene, med port også mot gang-/sykkelveg GS5 i sør, noe som oppleves lite oversiktlig.

Vest på tomten ligger vann-, spillvann- og overvannsledninger i grøft. Det må ikke bygges innen 3 m fra disse ledningene. Byggegrense foreslås plassert 3 m fra ledningsnett, ca 8,5 m fra formålsgrense. Bygningens plassering kan bli noe justert etter eksakt innmåling av ledningsnettet.

Mot nord og øst foreslås byggegrense 4 meter fra formålsgrense, mens den mot sør foreslås 2 m fra formålsgrense. Byggegrense 2 m innenfor formålsgrense begrunnes med at ny barnehagebygning da får relativ liten dybde, med gode innvendige lysforhold. Da tomten her ikke grenser til annen bebyggelse men til gang-/sykkelveg mener forslagsstiller at denne avstanden er uproblematisk. Også i gang-/sykkelveg 5 ligger det ledningsnett for vann, spillvann og overvann. Tilgjengelig kartmaterial viser at dette er plassert slik at 3 m avstand fra bebyggelse til ledningsnett oppnås.

Uteareal

Den nye barnehagen er plassert på en naturtomt med variert topografi. Det planlegges å skape en spennende eventyrskog i fronten av tomten ved å bevare store trær, mens det planlagte bygget ligger skjermet inn mot bergveggen i vest, som en forlengelse av denne.

For å utnytte tomten best mulig legges bygget inn mot bergskrenten i en lineær struktur. På denne måten beholder man mest mulig av den eksisterende skogen og samlede uteområder for barna. Det er ønskelig å kunne ta til vare så mye som mulig av dagens småkuperte terreng. For at tomten skal kunne brukes som lekeområde for små barn vil det være nødvendig å fylle ut en del områder mellom fjellknausene og anlegge gangveier. De bevarte knausene vil skape små, beskyttede rom for barna, spennende fjell til å klatre på, naturlige små akebakker og fundament for terrengsklier. I sørøst er tomten relativt flatt og her kan det etableres huskestativer og lignende som forutsetter flatt underlag. Mot sørvest vil det bli et beskyttet og relativt skyggelagt uteareal bak bygningen, dette vil fungere godt for en spiseplass eller for soving utendørs varme sommerdager.

Uteområdet er først og fremst tenkt brukt av barna i den nye barnehagen, men arealet er også tenkt for sambruk, slik at noen funksjoner som kun finnes ved den ene barnehagen kan brukes av alle. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for beboere i nærområdet utenfor barnehagens åpningstid.

Terrenget er åpent mot sør og øst, noe som gir gode solforhold på utearealene en stor del av dagen. Plasseringen av bygningen lengst vest på tomten medfører at den ikke kaster skygge på eksisterende barnehage eller utearealer der. En tynning av vegetasjonen på ny barnehagetomt vil dessuten medvirke til bedre solforhold for eksisterende barnehage enn dagens.

Ny barnehagebygning

Den nye barnehagebygningen må være meget arealeffektiv for å kunne utnytte tomten som ønsket. For å løse dette forelås en kompakt geometrisk form, en heksagon, som minimerer internt trafikkareal, og som kan multipliseres og sammenstilles i et helhetlig uttrykk. Sammenstillingen av de geometriske formene bryter opp det statiske lineære, og gjør bygget dynamisk og variert. I tillegg gir det utsikt i forskjellige retninger og et bredt spekter av opplevelser av bygget fra både inn- og utside.

Den dynamiske formen forsterker også følelsen av at bygget "vokser" ut av bergskrenten. Dette understøttes av at taket heves ekstra mye over midtdelen, ved at denne delen har en 2.etasje med tekniske rom og lager, og at saltakene som ligger i byggets tverr-retning kan oppfattes som små "topper" med forskjellige høyder. Kort sagt foreslås et dynamisk og kompakt bygg som oppfattes forskjellig fra alle steder på tomten, og som viser seg fram i forskjellige retninger, vertikalt og horisontalt, mens det samtidig ligger skjult mellom tomtens bergskrent og skog.

Samlet areal for barnehagebygningen er ca 625 m². Ved hver gavl er inngang til de to avdelingene, med vognskur, garderobe og tilhørende funksjoner. Bygningens midtdel inneholder personalrom, som har inngang fra bygningens bakside, og fellesrom. Den midtre bygningsvolumen får med sine to etasjer en mønehøyde på drøyt 8 m, mens de to én-etasje volumene vil ha mønehøyde på mellom 5 og 6 meter. Takflatene over bygningsdelene med én etasje vil ligge på omtrent samme høyde som

Øvre Nustadvei, mens mønen over den høyere midtdelen vil stikke opp noe, uten å forstyrre utsikt og solforhold for boligbebyggelsen vest for Øvre Nustadvei.

Bygningen tenkes plassert på et fast dekke, der det kan etableres sittegrupper og små, beskyttede lekeplasser for de minste barna. Fasadene tenkes i tre, der farger kan bidra til å skape variasjon og identitet.

Adkomst og parkering

For å gi mulighet for effektiv boligutbygging på eiendommen 31/398 foreslåes at tidligere atkomstvei 7 flyttes mot vest. Det gjennomføres makeskifte, slik at eksisterende veiareal legges til utbyggingsområdet og ny adkomstvei legges vest på dagens eiendom 31/398.

Kjøreadkomst til barnehagene blir fra ny adkomstvei, veg K7 med avkjøring fra Øvre Nustadvei noe sør for dagens avkjørsel. Adkomstveien avsluttes med sнопlass i sør, som gir plass for å snu lastebiler og renovasjonsbiler uten å rygge.

Bamble kommune, enhet for plan og byggesak, oppgir at det ikke finnes egne parkeringsnormer for barnehager. Forslagstiller har lagt til grunn et parkeringsbehov på 0,15-0,20 plass / barn og 0,5 plass / ansatt. Dette medfører behov for 14-18 parkeringsplasser for henting / bringing og 12 parkeringsplasser for ansatte. Minst én av parkeringsplassene for henting og bringing til barnehagen skal være handicaplass.

Planforslaget søker å etablere en trygg trafikk situasjon ved henting og bringing av barn til barnehagen. Det er ønskelig at i så stor grad som mulig separere parkering fra gangarealer og sнопlass. Parkeringsplass P2 gir plass til 17 parkeringsplasser, hvorav én handicap parkeringsplass. Sнопlassen er dimensjonert for at små lastebiler, som renovasjonsbil og melkebil kan snu uten å rygge. Det foreslåes at det etableres seks korttidsparkeringsplasser i sнопlassen, som kan benyttes morgen og ettermiddag for bringing og henting av barn. Disse plassene bør ikke brukes for permanent parkering ettersom snumulighetene for større kjøretøyer da påvirkes. Fortauet langs adkomstveien sikrer trygg gangvei til barnehagene fra Øvre Nustadvei.

Utrykningskjøretøy og brøytebiler bruker kjørbare gang-/sykkelveg for å komme til begge barnehagebygningene.

Det vil være plass for sykkelparkering på utvidet fortau ved parkeringsplass P2. Parkering for ansatte etableres på parkeringsareal P1, nord i adkomstvegen. Gangavstand til barnehagen er ca 150 m.

Gangveg fra sнопlassen til ny barnehage vil opparbeides med stigningsforhold som oppfyller universell utforming. Gangvegen opparbeides kjørbare for utrykningsfordon, snøbrøyting og andre vedlikeholdsfordon.

Nordvest på område BA2 avsettes areal for renovasjon for begge barnehagene.

Bolig / tjenesteyting, felt BT1

Stiftelsen for utleieboliger i Bamble har uttrykt ønske om å kunne etablere 8 nye boliger for brukere med spesielle behov på område nord for gnr 31 bnr 437. Terrengforhold og støy fra riksvegen begrenser muligheten for etablering av boliger på området. Byggeområdet foreslåes utvidet frem til eiendommen 27/173 i nord. Dette gir plass til fire nye boliger ved en videreføring av dagens bebyggelsesmønster. Statens vegvesens krav til 30 m avstand fra senterlinje riksveg til byggegrense medfører en justering av byggegrensen mot øst, men den har ikke noen betydning for eksisterende bebyggelse, som ligger med god avstand til 30-metersgrensen.

Solforholdene på eiendommen er gode og ny bebyggelse vil ikke skyggelegge eksisterende. Bevart vegetasjon mellom bebyggelse og riksveien vil bidra til å skjerme bebyggelsen både visuelt og miljømessig fra støv og støy fra riksvegen. Bebyggelsen tillates i to etasjer.

Adkomst til området skjer fra offentlig parkeringsplass P1, med avkjørsel fra Øvre Nustadvei. Parkering for beboere skal etableres på egen grunn med 0,5 plasser / boenhet, mens parkering for ansatte etableres på parkeringsplass P1 med 0,5 plasser / ansatt.

Gang- / sykkelveger

Gang-/sykkelveger innen planområdet reguleres der de er opparbeidet, dette innebærer mindre justeringer jamført med gjeldende reguleringsplan. Gang-/sykkelveg med buffersoner langs riksveg 352 tas inn i planen.

Ikke opparbeidet gang-/sykkelveg langs Øvre Nustadvei legges til areal for ny barnehagetomt langs denne, øvrig del av strekningen foreslås regulert til annen veggrunn – grøntareal.

Friområde

Friområde F2 og F7 innenfor planområdet opprettholdes med avgrensning som i dag. Friområde F14 avsettes som barnehagetomt. Avgrensningen av friområde F15 justeres noe i nord ved utvidelsen av byggeområde for bolig tjenesteyting. Dette friområdet ligger på et høydedrag vest for riksveg 352, er tett skogbevokst og har større verdi som skjerm for bebyggelsen langs riksvegen enn som et friområde for rekreasjon og lek.

9. NY VURDERING OG KONKLUSJON

Det har vært gjennomført flere møter mellom administrasjonen (tverrfaglig) og Tele Eiendom for å finne akseptable løsninger. Planforslaget nå viser en omforent løsning for området.

Planen synes å "stadfeste" nærmest den nye barnehagen, ettersom den alt er bygget og tatt i bruk i dag.

Videre åpner planforslaget for en relativt høy boligutnyttelse i området, med inntil nye 18 boenheter på områdene B1 og B2 i tillegg til de nye 4 boenhetene som er foreslått i nord på BT1. Slik illustrasjonsplanen og snitt viser på B1 og B2 skal dette være bygninger med saltak, og dette bør derfor presiseres i bestemmelsene.

Rådmannen ser imidlertid at etablering av boliger tett inn mot barnehagen med kun 2 meter byggegrense kan føre til konflikter. Siden barnehagen allerede ligger der i dag og boligene ikke er bygget bør det ikke komme som noen overraskelse på nye innflyttere i området at den forårsaker noe støy. Det er likevel viktig at utbygger opplyser i forbindelse med salg av boligene at støy fra barnehagen innenfor dens åpningstider må påregnes.

Byggegrensen i øst på B1 er kun 2 meter (mot normalt 4) i planforslaget. Administrasjonen har gitt tydelige signaler til Tele Eiendom ved flere anledninger at dette ikke er å anbefale. Tele Eiendom og planleggeren deres mener det er viktig for felt B1 og B2 at den planlagte bebyggelsen kan legges tett inntil fjellveggen, slik at utearealet kan benyttes foran bygningene og mot ettermiddagssolen. Den knappe byggegrensen på B2 medfører imidlertid at byggegrensene mellom B1 og BT2 blir kun på 6 meter, noe som utløser krav til bruk av brannsikre materialer. Slik illustrasjonsplanen viser ny bebyggelse på B1 vil byggene ligge svært nær fjellsiden mot BT1 og rett i forkant av boligene på BT2. Mht vedlikehold av bygget kan det bli vanskelig å løse dette på egen eiendom. Det er også et moment at boligene på BT1 er beregnet for personer med spesielle behov, og at det kan være hensiktsmessig å ikke legge opp til at nye boliger etableres altfor tett innpå disse. På bakgrunn av ovennevnte anbefales det lagt inn en byggegrense på 4 meter i øst mot BT1.

Ved forrige politisk behandling av planforslaget ble det vedtatt å erstatte "vanskeligstilte" til "brukere med spesielle behov". Dette må rettes opp i bestemmelsene. Rådmannen ønsker at bebyggelsen på BT1 skal ikke tillates utvidet med annet enn nye tilsvarende bygg som står på tomte i dag (like høyde og takvinkel). Slik reguleringsbestemmelsene er utformet

går ikke dette tydelig frem, og de foreslås derfor formulert om. Under 3.1 Kombinert bolig/tjenesteyting, felt BT1:

"Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer" bør denne utgå og erstattes med "Ny bebyggelse skal ha like mønehøyder og gesimshøyder som de eksisterende boligene på området. Dvs gesimshøyde på kote +56.6 og mønehøyde på kote +58.7. "

Tilsvarende bør setningen *" Bolighus med tilhørende garasjer skal ha takvinkel på min 18 grader"* erstattes med *"Bolighus med tilhørende garasjer skal ha takvinkel på 22 grader"* da dette er takvinkelen på eksisterende bygg på området.

Høringsuttalelsen fra Skagerak Energi bør ivaretas ved å ta inn følgende nye punkt i reguleringsbestemmelsene: *" 2.8 Veibelysning*

Ved planlegging av ny veibelysning i planområdet skal Skagerak Energi kontaktes i god tid før bygging."

I tillegg ivaretas høringsuttalelsen fra Telemark fylkeskommune ved å ta inn ny setning føyes til under punkt 2.6 Universell utforming: *"Nye boenheter på bakkenivå skal være universelt utformet jfr. PBL§ 29-3."*

Når det gjelder løsningen med kjørevei K7 kan den aksepteres selv om den ikke er ideell mht kurvaturen. En har gjennom prosessen vurdert ulike adkomster, men for å kunne legge til rette for boligene som Tele Eiendom ønsker har en landet på denne løsningen. Fagpersonene på kommunalteknisk virksomhet har konkludert med at denne løsningen vil kunne aksepteres. Rammene rundt parkering for barnehagene synes også løst på en tilfredsstillende og grei måte.

Rådmannen finner at det reviderte planforslaget kan anbefales lagt til offentlig ettersyn med foreslått endring av byggegrense på B1 utvides fra 2 til 4 meter og retting av reguleringsbestemmelsene som tidligere beskrevet.

TRYKTE VEDLEGG:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 03.03.2011
- Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 21.02.2011
- Illustrasjonsplan, målestokk 1:1000, datert 03.03.2011
- Illustrasjonsplan B1 og B2, målestokk 1:500, datert 21.02.2011.
- Beskrivelse av boligutbygging på eiendommen 31/398, datert 21.02.2011
- Snitt av B1 og B2, målestokk 1:500.

DOKUMENTER I SAKEN:

- Plankart i målestokk 1:1000, datert 03.03.2011
- Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 21.02.2011
- Illustrasjonsplan, målestokk 1:1000, datert 03.03.2011
- Planbeskrivelse, datert 21.02.2011.
- Beskrivelse av boligutbygging på eiendommen 31/398, datert 21.02.2011
- Illustrasjonsplan B1 og B2, målestokk 1:500, datert 21.02.2011.
- Snitt av barnehage, målestokk 1:500.
- Snitt av B1 og B2, målestokk 1:500.
- Studie av barnehagebygningens plassering på tomten.
- Varslingsmateriale inkl. liste over varslede.
- Innkomne forhåndsmerknader.
- Innkomne høringsuttalelser.
- Saksframlegg og protokoll 1.gangsbehandling TK-sak 276/09.

DELEGASJON/REFERATSAKER

Arkivsaksnummer: 11/769
Arkivkode: 033
Saksbehandler: Kari-Anne Rogn
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:		
16.03.2011	Teknisk komite	66/11
16.03.2011	Teknisk komite	65/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

Lister over delegasjon/referatsaker tas til etterretning.

VEDLEGG:

Lister over delegasjonssaker
Referatsaker

EVENTUELT

Arkivsaksnummer: 11/769
Arkivkode: 033
Saksbehandler: Kari-Anne Rogn
Saksordfører: [Skriv inn saksordfører]

Behandling i:
16.03.2011 Teknisk komite 66/11
16.03.2011 Teknisk komite 65/11

RÅDMANNENS TILRÅDING:

[Fullstendig vedtakstekst, fordeler og ulemper]

SAKEN GJELDER:

[Kort om hva saken dreier seg om]

SAKSUTREDNING:

[Bakgrunnsstoff til saken]

RÅDMANNENS VURDERING:

[Generell vurdering, økonomi, miljø, alternativer etc.]

VEDLEGG:

[Før opp eventuelle vedlegg her, nevnt om de er trykte eller utrykte]