

|  |  |
| --- | --- |
| Vår ref. | 23/7898 - 16 |
| Saksbehandler | Eva Sætre Andersen |
| Dato | 12.09.2024 |

# Saksframlegg

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
| 83/24 | Hovedutvalg for Samfunn | 16.10.2024 |

## Detaljregulering for Rosland -boligområde deler av gbnr.70/2, 1.gangsbehandling

**Kommunedirektørens innstilling**

1. Med hjemmel i pbl § 12-10 anbefaler Hovedutvalg for Samfunn planforslaget for Detaljregulering for Rosland - boligområde deler av gbnr.70/2 datert 18.09.2024 , bestemmelser datert 26.08.24, rev. 18.09.2024 , plan beskrivelse datert 30.04.2024 med tilhørende dokumenter under følgende forutsetninger:
2. Reguleringsbestemmelse pkt. 3.1.1.2 - Krav til detaljregulering må også inneholde områdene B10 og B11
3. Behandlingsgebyr må betales (faktura ettersendes)
4. Planen legges ut på offentlig ettersyn i tråd med plan og bygningsloven jf. § 12-10

Vedtaket oversendes alle berørte instanser

**Bakgrunn for saken**

Bakgrunnen med planarbeidet er å tilrettelegge for utvikling og bygging av nye boliger på deler av eiendommen på 70/2 på Nylende i Bamble. Planområdet inkluderer Skogstadveien fra kryss ved europaveien fv.363. Planområdet består i dag av hovedsaklig skog og fjell, og er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel hvor området B11 har ligget inne i arealdelen før 2015 og resterende nytt boligområde 47\_21 ble lagt inn i vedtatt arealdel 15.12.2022.

**Referanser i saken**

1. Gjeldende kommuneplanens arealdel vedtatt 15.12.2022 med tilhørende bestemmelser
2. ATP-Grenland 2014 - 2025
3. Plan og bygningsloven

**Hovedutvalg for Samfunn 16.10.2024**

**Behandling**

Rolf Gunnar Thommesen stilte habilitetsspørsmål. Thommesen ble enstemmig erklært inhabil.

Ved avstemming ble innstillingen enstemmig vedtatt.

**SAM - 83/24 vedtak**

**Kommunedirektørens innstilling**

1. Med hjemmel i pbl § 12-10 anbefaler Hovedutvalg for Samfunn planforslaget for Detaljregulering for Rosland - boligområde deler av gbnr.70/2 datert 18.09.2024 , bestemmelser datert 26.08.24, rev. 18.09.2024 , plan beskrivelse datert 30.04.2024 med tilhørende dokumenter under følgende forutsetninger:
2. Reguleringsbestemmelse pkt. 3.1.1.2 - Krav til detaljregulering må også inneholde områdene B10 og B11
3. Behandlingsgebyr må betales (faktura ettersendes)
4. Planen legges ut på offentlig ettersyn i tråd med plan og bygningsloven jf. § 12-10

Vedtaket oversendes alle berørte instanser

**Saksfremstilling**

Planområdet er i tråd med forutsettingen som ble vedtatt 15.12.2022 i kommuneplanens arealdel til framtidig boligområde(eneboliger, småhusbebyggelse) med plankrav til Detaljregulering. Notat Finsiling som ble vedtatt 15.12.2022 i arealplanen vises det til innspill 47\_21  Nylende/Rønholt 70/2, hvor det i denne prosessen ble utredet en del temaer i forhold til miljø, naturmangfold - herunder NiN, vannmiljø, geologi, grønnstruktur(kulturlandskap, landskap), Tema samfunn - i forhold til strategisk for fremtidig arealbruk (fortetting i tilknytning til lokalsenter på Nylede/Feset/Rønholt), teknisk infrastruktur, tjenestebehov (skole, barnehage, institusjoner) og Ros-analyse.

Planforslaget samsvarer med overordnet plan, slik at det ikke var behov for konsekvensutredning med planprogram, men særskilte temaer, som vannkvalitet, fornminner, naturforvaltning er vurdert. Det ble også varslet oppstart av arbeid med utbyggingsavtale, hvor eventuelt denne prosessen tas videre med kommunalteknisk enhet.

*Beskrivelse av planforslaget:*

Av det totale planområde, settes det av ca. 122 daa til fremtidig Boligformål, det tilrettelegges for variert boligbebyggelse. (vedlegges planbeskrivelse).

Planen utarbeides som en detaljreguleringsplan med rekkefølgebestemmelser for ettappeutbygging(se vedlagte bestemmelser).

*Planforslaget inneholder følgende formål:*

Bebyggelse og anlegge ( Boligbebyggelse), (Frittliggende småhusbebyggelse, (Lekeplass), (energianlegg).

Samferdsel og teknisk infrastruktur (Veg, kjøreveg, kollektivholdeplass, annen veigrunn-teknisk anlegg, parkering)

Grønnstruktur (Blågrønn struktur, turdrag)

Hensynsoner (Frisikt, båndlegging etter annen lov).

**Under varsel om planoppstart 30.08.23 – 22.09.23 har det kommet inn 4 merknader fra følgende høringsparter:**

**Offentlige myndigheter**

Renovasjon i Grenland (RiG), datert 30.08.2023

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 13.09.23

Mattilsynet, datert 19.09.23

Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 22.09.23

**Grunneiere, interesseorganisasjoner og andre rettighetshavere**

Ingen innspill fra naboer

Ingen innspill fra - Barnetalsperson v/ Camilla Kristine Tangen, har fått tilsendt oppstartsvarsel.

**Renovasjon i Grenland(RIG), datert 30.08.2023:**

RiG minner om at ved utbygging av boligkomplekser med 20 eller flere boenheter, stilles krav om å benytte nedgravde avfallsløsninger.

Forslagsstillers kommentar:

*Det bekreftes at nedgravde avfallsløsninger vil benyttes.*

Administrasjonens kommentar: Tas til etterretning

**Statsforvalteren i Vestfold og Telemark , datert 13.09.2023:**

Statsforvalteren har sendt en standardisert uttalelse med flere temaer som må hensynstas i planen, og viser til regionale og statlige planer som er relevante for reguleringen.

Forslagsstillers kommentar: Forslagstiller bekrefter at relevante temaer som er nevnt vil hensynstas i planen via plankart og bestemmelser.

Administrasjonens kommentar:  Tas til etterretning.

**Mattilsynet, datert 19.09.23:**

Mattilsynet har kommer med tilbakemeldinger på at vann, helse og fisk. Emne vann, handler det om at drikkevann skal ha kapasitet og inkluderes i bestemmelsene. Helse henviser de til nasjonale mål for vann og helse. Fisk gjelder miljøer hvor det er fisk skal hensynstas .

Forslagsstillers kommentar**:** *Forslagstiller bekrefter at vann prioriteres i planen og skal med i bestemmelsene. Nasjonale planer følges. Fisk er ikke aktuelt i denne planen da det ikke er elver eller bekker med fisk i nærheten.*

Administrasjonens kommentar: Tas til etterretning og anser dette som ivaretatt.

**Vestfold og Telemark fylkeskommune, 22.09.23:**

Fylkeskommunen starter med å henvise til ATP Grenland, spesielt knyttet til det at maksimalt 30% av ny bebyggelse kan bygges utenfor sentrumsbeltet i Bamble.

De viser til bestemmelsene i kommunens gjeldende arealplan punkt 2.6.4 og ber om at funksjonskravene til lekeplass og utearealer for barn blir etterfulgt. De ber også om at det legges ved sol/skyggediagram som viser hvordan lekearealene er belyst i tiden mellom 10-17 i jevndøgn.

 De viser til at ca. 2 daa nord i planområdet på vestsiden av Skogstadveien er vernet, og ønsker at det fremdeles er vernet.

Viktigheten av trafikksikker skolevei til busstoppet er også poengtert, og at planen bør utvides for å ta med krysset mot fv. for å sikre dette.

De viser til statlige og regionale planer og mål for klima og energi, knyttet til skog, bygg og overvann som bør hensynstas i planen.

De viser også til kulturarv, og ønsker registrering av eventuelle kulturminner i planområdet.

De ønsker noe bevaring av landskap, iht Europarådets landskapskonvensjon.

De mener planområdet B11 bør tas med som helhet, ikke kun utbyggingsområdet grunnet vei etc.

Forslagsstillers kommentar:

*Utbygging av boliger utenfor sentrumsbeltet håndteres av kommunen. Det vil utarbeides lekeplasser og eventuelle andre areal for barn og unge iht. bestemmelse i kommuneplan. Jordbruket nord for Skogstadveien vil ikke berøres, og tas ut av reguleringsplan.*

*Planen skal sikre trafikksikker skolevei til og med bussholdeplassen. Klima, energi og overvann vil hensynstas i planbeskrivelse og bestemmelser. Det er allerede gjort gode undersøkelser her, knyttet til E18 utbygging, undersøkelser knyttet til kommuneplan etc. Så vi mener arkeologiske undersøkelser ikke er nødvendig, se eget brev. Noe landskap vil beholdes, det gir tekstur og tilskudd til boligområdet. Boligene som bygges ut i B11 og B11, er de eneste som får kjøre gjennom eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse på område B vil få nye avkjørsler fra vestsiden av planområdet, fra Skogstadvegen.*

Administrasjonens kommentar: Administrasjonen viser til fylkeskommunens tema vedrørende utbygging utenfor bybåndet, å refererer til ATP Grenland hvorav 30 % av ny bebyggelse kan bygges utenfor sentrumsbeltet i Bamble. Administrasjonen bekrefter at % utbygging i forhold til ATP blir ivaretatt, da Bamble har hatt og har mange større boligprosjekter innenfor sentrumsbeltet. Når det gjelder utbyggingsområdet B11 som kan utvikles, tas dette med i planforslaget, fremtidige boliger innenfor område B11 og B10 i planforslaget er de eneste som får benytte eksisterende veg gjennom allerede etablert boligfelt i B11 i kommuneplanens arealdel, dette for å minimere trafikken vegen ned mot gangfelt i Skogstadvegen mot Feset. De andre hensyn som det vises til vil bli ivaretatt i plan og bestemmelser.

Administrasjonen registrerer at bestemmelse pkt. 3.1.1.2 - krav til detaljregulering kun inneholder B1 - B9, dette må revideres og må inneholde områdene B10 og B11.

**Administrasjonens planfaglig vurdering:** Utbygging av området er i tråd med vedtatt 15.12.2022 kommuneplanens arealdel som er vist til fremtidig boligområde. Det har vært befaring etter at vi mottok forslag til plan. Vi har foretatt noen justeringer med bakgrunn i de naturmessige og topografiske utfordringer. Vi anbefalte at det blir bygd ut i etappevis i tråd med rekkefølgekrav i bestemmelsene. Det er også en del områder hvor det i bestemmelsene setter krav til detaljregulering skal foreligge før godkjent utbygging.

**kommunedirektørens vurdering**

Kommunedirektøren viser til administrasjonens planfaglig vurdering og saksfremstillingen ovenfor og anbefaler planforslaget til 1.gangsbehandling.

|  |
| --- |
| Vedlegg |
| Planbestemmelser |
| Planbeskrivelse-2 |
| Utsnitt av innspill 47\_21 som ble vedtatt 15.12.2022 i Notat finsiling til kommuneplanens arealdel |
| Plankart |
| ROS analyse |
| VA-rammeplan |
| merknader |
| Varslingsbrev-myndigheter |
| Varslingsbrev-naboer-BK |
| Varslingsannonser-aviser |
| Varslingsliste |