



Til medlemene i Plan, miljø og teknisk utval

Det vert med dette kalla inn til / gjort kjent med møte i Plan, miljø og teknisk utval

Møtestad: Møterom 2. etg., Kommunehuset

Dato: 17.08.2016

Tid: 09:00

Dersom De ikkje kan møte, ber ein om at De melder frå til sentralbordet snarast råd.

Saksliste

Utvals- saksnr	Innhald	Lukka
	Referatsak delegerte saker DS	
RS 88/16	63/41 - Flatdalsvegen 1034 - Løyve til Jarle Tveiten om oppføring av tilbygg på garasje	
RS 89/16	117/10 - Åmotsdalsvegen 743 - Løyve til Ole Dyrland om riving av bygging	
RS 90/16	134/27 - Myrbøenvegen - Løyve til Tone Skolås for oppføring av fritidsbustad	
RS 91/16	7/1 - Manheimstrondi 915 - Søknad om arealoverføring til 7/40	
RS 92/16	49/4 - Åsheimgrendi 7 - Løyve til Helge Loftsgarden om oppføring av tilbygg til våningshus	
RS 93/16	Søknad om konsesjon 17/48 Fiskhøl - Tone Moen	
RS 94/16	137/1 - Sudbøvegen 259 - Løyve til Berit Rinde og Jan Th. Evensen for oppføring av redskapshus som driftsbygning i landbruket	
RS 95/16	92/9-1 - Flatdalsvegen 1329 - Søknad om innløyising/frådeling av festetomt	
RS 96/16	110/13 - Sælidvegen 78 - Løyve til Halvor Sælid om utslepp av sanitært avløpsvatn	
RS 97/16	147/2-78 - Søndre Kvambekk 91 - Løyve til Hans Kåre Nergård om utsleppsløyve mindre avløpsanlegg frå fritidshus	
RS 98/16	1/67 - Brøløvsvegen 91 - Løyve til Arild Sandsdalen for oppføring av garasje	
RS 99/16	63/5 - Flatdalsvegen 643 - Foreløpig svar - Orientering om saksbehandlingstid	
RS 100/16	Jfr. sak 2016/10787 - gnr/bnr 63/5 - Seljord kommune - Telemark	
RS 101/16	45/178 - Vekanvegen 1 - Søknad fra Telesenteret AS om å sette opp frittstående skilt	
RS 102/16	Godkjenning av bestandsplan 2016-2018 Seljord vest storvald	
RS 103/16	Godkjenning av bestandsplan 2016-2018 Seljord aust storvald	
RS 104/16	Godkjenning av bestandsplan 2016-2018 Åmotsdal storvald	
RS 105/16	Godkjenning av bestandsplan 2016-2018 Flatdal storvald	
RS 106/16	147/2-8 - Kvambekk Midtre - Løyve til Øyvind Pettersen om utslepp av sanitært avløpsvatn frå fritidshus - minirensanlegg	
RS 107/16	Fellingsløyve Seljord aust storvald - elg, hjort og rådyr 2016-18	
RS 108/16	Seljordsvatnet Grunneigarlag BA - Begjæring om midlertidig forføyning	
RS 109/16	43/211 - Storgård 6 - Løyve til Torodd Aase for oppføring av tilbygg på bustadhus	
RS 110/16	60/15 - Århusmoen 10 - Løyve til Alf Johansen AS om oppføring av lagergarasje næringseigedom	

- RS 111/16 Brøløvsvegen - Søknad frå Aasmundsen bakeriutsalg om å setja opp skilt på bygg og bukkar ved vegen
- RS 112/16 Fellingsløyve Flatdal storvald - elg, hjort og rådyr 2016-18
- RS 113/16 Fellingsløyve Åmotsdal storvald - elg, hjort og rådyr 2016-18
- RS 114/16 Fellingsløyve Seljord vest storvald - elg, hjort og rådyr 2016-18
- RS 115/16 28/44 - Bygdaråvegen 637 - Løyve til Tone Lise og Arne Nordgarden om bygging av tilbygg til bustadhus
- RS 116/16 17/1-13 - Garvikstrondi 410 - Løyve til Tor Øystein Gravdal for utslepp av avløpsvatn frå fritidshus
- RS 117/16 Oversendelse av fornyet anleggskonsesjon - Vest-Telemark Kraftlag AS
- RS 118/16 74/2 - Flatdalsvegen 1119 - Lauvstad - Løyve til Terje Haugland for oppføring av garasje
- RS 119/16 Søknad om konsesjon for erververv av 11/28 - Svend Helge Aanonsen og Haldis Brekke Aanonsen

Saker til handsaming

- PS 47/16 46/22 - Nesvegen 7 - Endring av reguleringsplan Seljord sentrum plankart II - 2. gongs handsaming
- PS 48/16 84/1 - Svartdalsvegen 211 - Søknad frå Torulf Traaserud om frådeling av bustadtomt
- PS 49/16 Prinsippvedtak kommunale bustadtomter i Seljord kommune
- PS 50/16 Søknad om oppføring av grillhytte ved Bjørgesanden - førebels plassering
- PS 51/16 41/7 - Klomsetvegen 2 - Søknad frå Olav Sjerne om dispensasjon frå kommunedelplan over Seljord sentrum til frådeling av bustadtomt.

Referatsak delegerte saker DS

RS 88/16 63/41 - Flatdalsvegen 1034 - Løyve til Jarle Tveiten om oppføring av tilbygg på garasje

RS 89/16 117/10 - Åmotsdalsvegen 743 - Løyve til Ole Dyrland om riving av bygging

RS 90/16 134/27 - Myrbøenvegen - Løyve til Tone Skolås for oppføring av fritidsbustad

RS 91/16 7/1 - Manheimstrondi 915 - Søknad om arealoverføring til 7/40

RS 92/16 49/4 - Åsheimgrendi 7 - Løyve til Helge Loftsgarden om oppføring av tilbygg til våningshus

RS 93/16 Søknad om konsesjon 17/48 Fiskhøl - Tone Moen

RS 94/16 137/1 - Sudbøvegen 259 - Løyve til Berit Rinde og Jan Th. Evensen for oppføring av redskapshus som driftsbygning i landbruket

RS 95/16 92/9-1 - Flatdalsvegen 1329 - Søknad om innløyning/frådeling av festetomt

RS 96/16 110/13 - Sælidvegen 78 - Løyve til Halvor Sælid om utslepp av sanitært avløpsvatn

RS 97/16 147/2-78 - Søndre Kvambekk 91 - Løyve til Hans Kåre Nergård om utsleppsløyve mindre avløpsanlegg frå fritidshus

RS 98/16 1/67 - Brøløsvegen 91 - Løyve til Arild Sandsdalen for oppføring av garasje

RS 99/16 63/5 - Flatdalsvegen 643 - Foreløpig svar - Orientering om saksbehandlingstid

RS 100/16 Jfr. sak 2016/10787 - gnr/bnr 63/5 - Seljord kommune - Telemark

RS 101/16 45/178 - Vekanvegen 1 - Søknad fra Telesenteret AS om å sette opp frittstående skilt

RS 102/16 Godkjenning av bestandsplan 2016-2018 Seljord vest storvald

RS 103/16 Godkjenning av bestandsplan 2016-2018 Seljord aust storvald

RS 104/16 Godkjenning av bestandsplan 2016-2018 Åmotsdal storvald

RS 105/16 Godkjenning av bestandsplan 2016-2018 Flatdal storvald

RS 106/16 147/2-8 - Kvambekk Midtre - Løyve til Øyvind Pettersen om utslepp av sanitært avløpsvatn frå fritidshus - minirenseanlegg

RS 107/16 Fellingsløyve Seljord aust storvald - elg, hjort og rådyr 2016-18

RS 108/16 Seljordsvatnet Grunneigarlag BA - Begjæring om midlertidig forføyning

RS 109/16 43/211 - Storgård 6 - Løyve til Torodd Aase for oppføring av tilbygg på bustadhus

RS 110/16 60/15 - Århusmoen 10 - Løyve til Alf Johansen AS om oppføring av lagergarasje næringseigedom

RS 111/16 Brøløsvegen - Søknad frå Aasmundsen bakeriutsalg om å setja opp skilt på bygg og bukkar ved vegen

RS 112/16 Fellingsløyve Flatdal storvald - elg, hjort og rådyr 2016-18

RS 113/16 Fellingsløyve Åmotsdal storvald - elg, hjort og rådyr 2016-18

RS 114/16 Fellingsløyve Seljord vest storvald - elg, hjort og rådyr 2016-18

RS 115/16 28/44 - Bygdaråvegen 637 - Løyve til Tone Lise og Arne Nordgarden om bygging av tilbygg til bustadhus

RS 116/16 17/1-13 - Garvikstrondi 410 - Løyve til Tor Øystein Gravdal for utselepp av avløpsvatn frå fritidshus

RS 117/16 Oversendelse av fornyet anleggskonsesjon - Vest-Telemark Kraftlag AS

RS 118/16 74/2 - Flatdalsvegen 1119 - Lauvstad - Løyve til Terje Haugland for oppføring av garasje

RS 119/16 Søknad om konsesjon for erververv av 11/28 - Svend Helge Aanonsen og Haldis Brekke Aanonsen

Saker til handsaming

PS 47/16 46/22 - Nesvegen 7 - Endring av reguleringsplan Seljord sentrum plankart II - 2. gongs handsaming



Seljord kommune

Arkiv: L13
Saksnr.: 2016/124-20
Sakshand.: Bjørn Arild Hagen
Direkte tlf.: 35065162
Dato: 14.07.2016

Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan, miljø og teknisk utval	47/16	17.08.2016

46/22 - Nesvegen 7 - Endring av reguleringsplan Seljord sentrum plankart II - 2. gongs handsaming

Saksdokument:

Vedlegg:

- 1 46/22 - Nesvegen 7 - Reguleringsføresegner
- 2 46/22 - Nesvegen 7 - Plankart
- 3 46/22 - Nesvegen 7 - Planomtale
- 4 46/22 - Nesvegen 7 - Høyringsuttale frå Statens vegvesen
- 5 46/22 - Nesvegen 7 - Fylkesmannen i Telemark - Uttale til endring av reguleringsplan Seljord sentrum plankart II
- 6 46/22 - Nesvegen 7 - Løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne med heimel i Kml § 8 fjerde ledd

Saksutgreiing:

Asplan VIAK AS har på oppdrag frå Seljord kommune fremja forslag om endring av reguleringsplanen Seljord sentrum plankart II for eit område ved Nesvegen 7. Endringa omfattar eigedomen gnr. 46, bnr. 22 med tilgrensande delar av Nesvegen 7. Forslaget går utpå å endre reguleringsføre målet frå bustad til område for offentlig føremål/institusjon og i tillegg auke utnyttingsgraden slik at ein kan legge til rette for eit bukollektiv og dagaktivitetssenter for eldre og demente. Det vart varsla om igangsetting av planarbeidet med høyringsfrist den 20.04.16. Etter ein vurdering av innkomne merknader vart planendringa lagt fram til 1. gongs handsaming i utvalsmøte den 01.06.16

Forslaget til endring av planen har nå vore lagt ut på høyring og offentleg ettersyn i tidsrommet 20.06.16 – 05.08.16.

I høringsrunden har det kome fylgjande innspel:

Telemark fylkeskommune

I samband med arkeologisk utgraving på området var det gjort registrering av automatisk freda kulturminne i form av et bosettingaktivitetsområde (Askeladden id 219707). Etter ei samla vurdering finn ein å tillate at endring av reguleringsplanen ved vedteke utan ytterlegare arkeologisk undersøking. Fylgjande tekst må takast inn i fellesføresegnene til reguleringsplanen: *Det automatisk freda kulturminne, id 219707, som er merka som bestemmelsesområde #1 i plankartet, kan fjernast utan ytterlegare arkeologisk undersøking.*

Fylkesmannen i Telemark

Ingen merknader til planforslaget, men fylkesmannen ser det som uheldig at planområdet nå er avkorta til berre å gjelde Nesvegen 7. Dei meiner det ville vore positivt å auke utnyttingsgraden for heile teig B8, som annonsert i varsel om igangsetting.

Statens Vegvesen

Ingen merknader

Rådmannen si tilråding:

Rådmannen rår plan, miljø og teknisk utval til å gjere fylgjande vedtak:

Plan, miljø og teknisk utval tilrår at endring av reg.planen Seljord sentrum plankart II vert vedtatt jfr. Plan- og bygningslovas § 12.12.

Planen sendast kommunestyret for endeleg godkjenning.

Utskrift til:

REGULERINGSFØRESEGNER TIL SELJORD SENTRUM PLANKART II – ENDRING NESVEGEN 7 – PLANID 0828-2016001

Dagsett: 26.05.2016

Revidert: 11.08.2016

§1 GENERELT

1.1 Føremål med reguleringsplan

Føremål med reguleringsplana er å leggje til rette for etablering av turveg langs Seljordvatnet og oppføring av konsentrert småhus og bustadblokker/kontorbygg.

1.2 PBL § 12-5 Arealføremål i reguleringsplan Bygningar og anlegg

- Institusjon – sjukeheim og omsorgsbustader **BIN1**

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Køyreveg **KV**
- Fortau **SF**
- Annan veggrunn – teknisk anlegg **VT**

1.3 PBL §12-6 Omsynssoner

- a.1) Sikringssoner – friskt

1.4 PBL §12-7 Føresegnsområder Føresegnområde #1

FELLESFØRESEGNER

2.1 Dokumentasjonskrav

- 1. Før det gis rammeløyve for tiltak etter pbl §20-1 innanfor BIN skal følgjande dokumentasjon leggjast fram og godkjennes av kommunen:*

- a) Utomhusplan for som skal syne:
- Interne veger med tilkomst, snuplasser og gangveger
 - Utforming av uteareal
 - Materialbruk og vegetasjon
 - Plassering av busetnad og kotehøgder på busetnad
 - Tilkomst for gåande og syklande
 - Areal for parkering, inkludert handikap-parkering og sykkelparkering
 - Terrengsnitt med planlagt nytt terreng
 - Kva for trær som skal fjernast og bevarast
- b) Tekniske planar for veg, vann og avløp. Teknisk plan skal også omfatte overvatn. Overvatn skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og opne vassveger.

2.2 Automatisk freda kulturminner

Om det visar seg fyrst mens arbeidet er i gang at det kan verke inn på eit freda kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktast og arbeidet stansast i den utstrekning det kan ha følgjer for kulturminne. Kulturminnemyndigheitane avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 uker – om arbeidet kan fortsettje og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlege grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

Det automatisk freda kulturminne, id 219707, som er merka som føresegnområde #1 i plankartet, kan fjernast utan ytterligare arkeologisk undersøking.

2.3 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikrast god tilgjengeligheit for alle grupper, herunder rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma.

2.4 Miljøforhold

Støy

Kapittel 4 i T-1442/2012 skal vere gjeldande for anleggsperioden.

Renovasjon

Det må avsettes tilstrekkelig plass for dunker/containere til husholdningsrenovasjon nært inntil kommunal vei (maks 7m).

SELJORD KOMMUNE

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 BIN – Institusjon

1. I området kan det oppførast institusjon i form av omsorgsbustader, bukollektiv og dagaktivitetssenter for eldre.
2. Maksimal tillete grad av utnytting er BYA=45%.
3. Det tillatast pulttak eller saltak på bygningene. For underordna bygg og mindre delar av hovudbygg kan takform avvike. Tak på hovudbygg skal ha ein takvinkel på min. 15°.
4. Maksimalt tillete høgder:
Maksimal byggjehøgde for møne/øvre gesims er kote +134.
5. Byggeskikk
Busetnaden skal utformast i samsvar med sin funksjon og ta omsyn til tilgrensande busetnad når det gjeld plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargeval. Avvik eller brudd med tilgrensande busetnad kan vurderast i tilfelle kor desse tilfører området ny kvalitet.
6. Krav til parkering
Det skal vere plass for bilar og sykklar på eigen grunn. Parkeringsbehov skal redegjerast for i byggesøknad. Det skal avsettast plass for sykklar under tak.
7. Krav til uterom
Universell utforming skal liggje til grunn for opparbeiding av uteopphaldsareal.
8. Det skal sikrast tilkomst til eigedom gbnr 46/7 over teigen, både i anleggsfase og endeleg situasjon.
9. Bevaring av trær
Store furutrær sydaust i teigen skal takast vare på i størst mogleg grad. Fjerning av trær aust for dagens tilkomstveg til Nesvegen 9 skal grunngis særskilt i byggjesøknad.

§4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg KV

KV er eksisterande offentleg veg. Reguleringsbredde 4,5 meter.

§5 OMSYNSSONER

5.1 Sikringssone - frisikt, H140_1

Det skal ikkje vere sikthindringar på over 0,5 m over tilstøytande vegbane innan sonen.

TEIKNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFØREMÅL

1. BYGNINGAR OG ANLEGG

BIN Institusjon

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

KV Køyrevæg

SF Fortau

VT Annan veggrunn - teknisk anlegg

PBL § 12-6 OMSYNSSONER

a. 1) Sikringssoner

H140 Frisikt

PBL § 12-7 FØRESEGNOMRÅDER

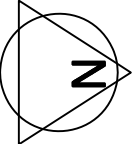
#1 Føresegnområde
(kan fjernas utan ytterligare arkeologisk undersøking)

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygglegrense
- Bygg som forutsattast fjerna
- Grense for sikringssone
- Grense for føresegnområder
- Frisikstiline

- Avkørsel - både inn og utkjøring
- Stenging av avkørsle

Basiskart levert av
Basiskart- dato: 16.09.2014
Basiskart: FKB 4.0
Elevdisianse: 1 m
Vertikalinhå: 2
Kartgrunnlag: UTM32_Euref 89
Høydegrunnlag: NN 1954
Målestokk: 1:1000 (A3)



Seljord Sentrum plankart II - endring Nesvegen 7
Med tilhørende reguleringsføresegner
Seljord kommune

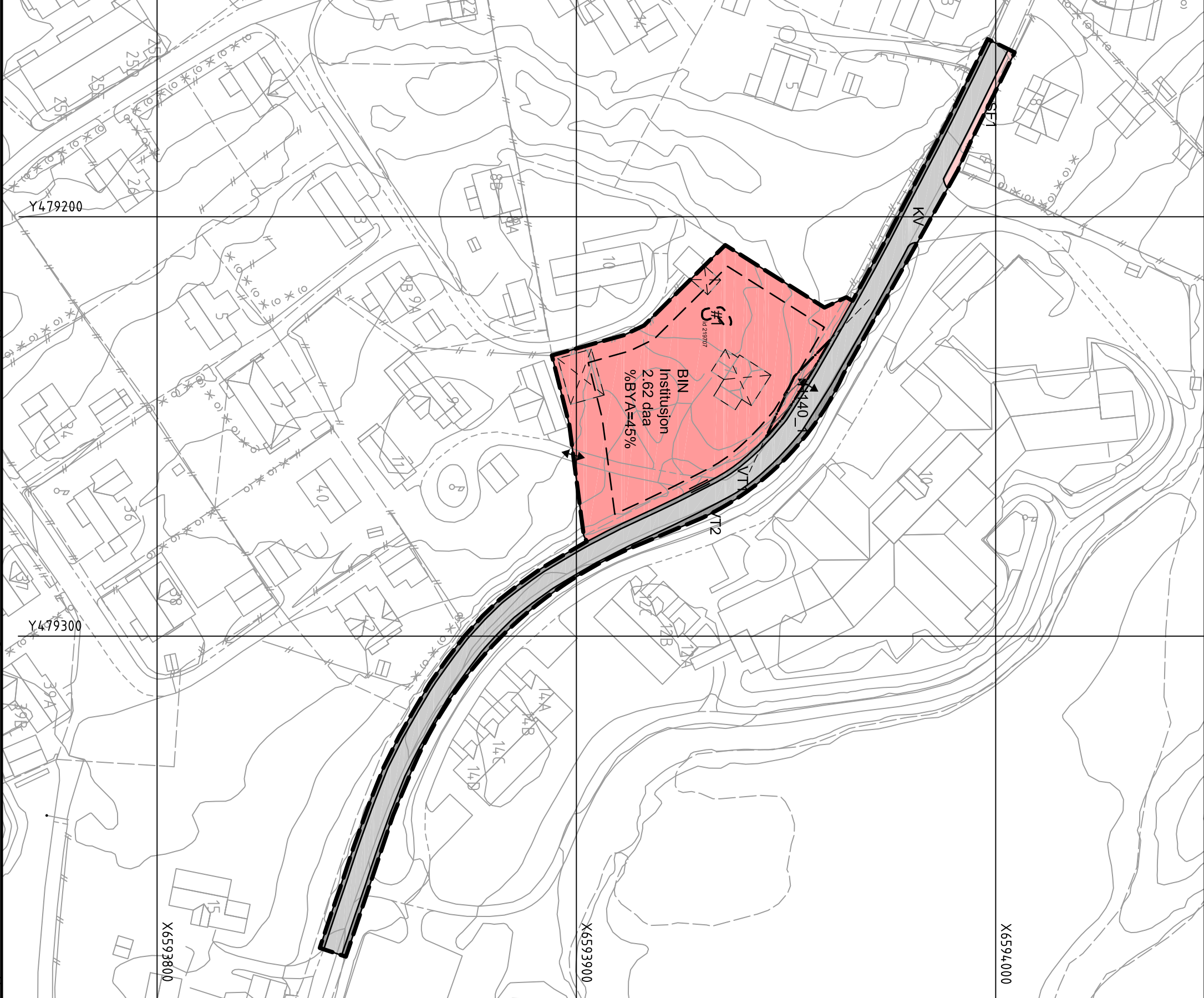
Rev.:	Dato:	Tekst:	Sign.:
A	11.08.16	Rev. etter offentlig ettersyn	gb

Sakshandsaming i fig. PBL §27-1	Dato:	sign.:	Planen er utarbeidet av
---------------------------------	-------	--------	-------------------------

Kunngjering av oppstartet planarbeid:	17.03.2016		
1. gangs behandling i planutvalet:	01.06.2016		
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	20.06.16 - 05.08.16		

2. gangs behandling i planutvalet:	.		Prosjektør: Lars Krugerud	Tegnet av: LK
Kommunestyrevedtak	.			

			Dato: 20.05.2016	Tegn.nr.: R01	Komm. saksbehandler: Bjørn Arild Hagen	Rev.: A
--	--	--	------------------	---------------	--	---------





SELJORD KOMMUNE

Planomtale – Seljord Sentrum plankart II – endring Nesvegen 7

Utgave: 1

Dato: 2016-05-26

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:	SELJORD KOMMUNE
Rapporttittel:	Planomtale – Seljord Sentrum plankart II – endring Nesvegen 7
Utgave/dato:	1 / 26. mai. 2016
Arkivreferanse:	-
Oppdrag:	606422
Oppdragsleder:	Lars Krugerud
Fag:	Plan og urbanisme
Tema	Reguleringsplan
Skrevet av:	Lars Krugerud
Kvalitetskontroll:	
Asplan Viak AS	www.asplanviak.no

INNLEIING

Seljord kommune har gjennom kommunestyrevedtak den 17.12.15 vedteke utbygging av eit bukollektiv og dagaktivitetssenter for eldre og demente. Lokaliteten for utbygging er Nesvegen 7.

Asplan Viak har vært engasjert av Seljord kommune for å bistå med arbeidet med endring av plan Seljord Sentrum plankart II for Nesvegen 7. Planarbeidet med reguleringsendringen er vedteke starta opp av Plan, miljø og teknisk utval den 03.02.2016. Bjørn Arild Hagen har vore Seljord kommunes kontaktperson for oppdraget.

Lars Krugerud har vært oppdragsleder for Asplan Viak.

Skien, 26/05/2016

Lars Krugerud
Oppdragsleder

Aud Wefald
Kvalitetssikrer

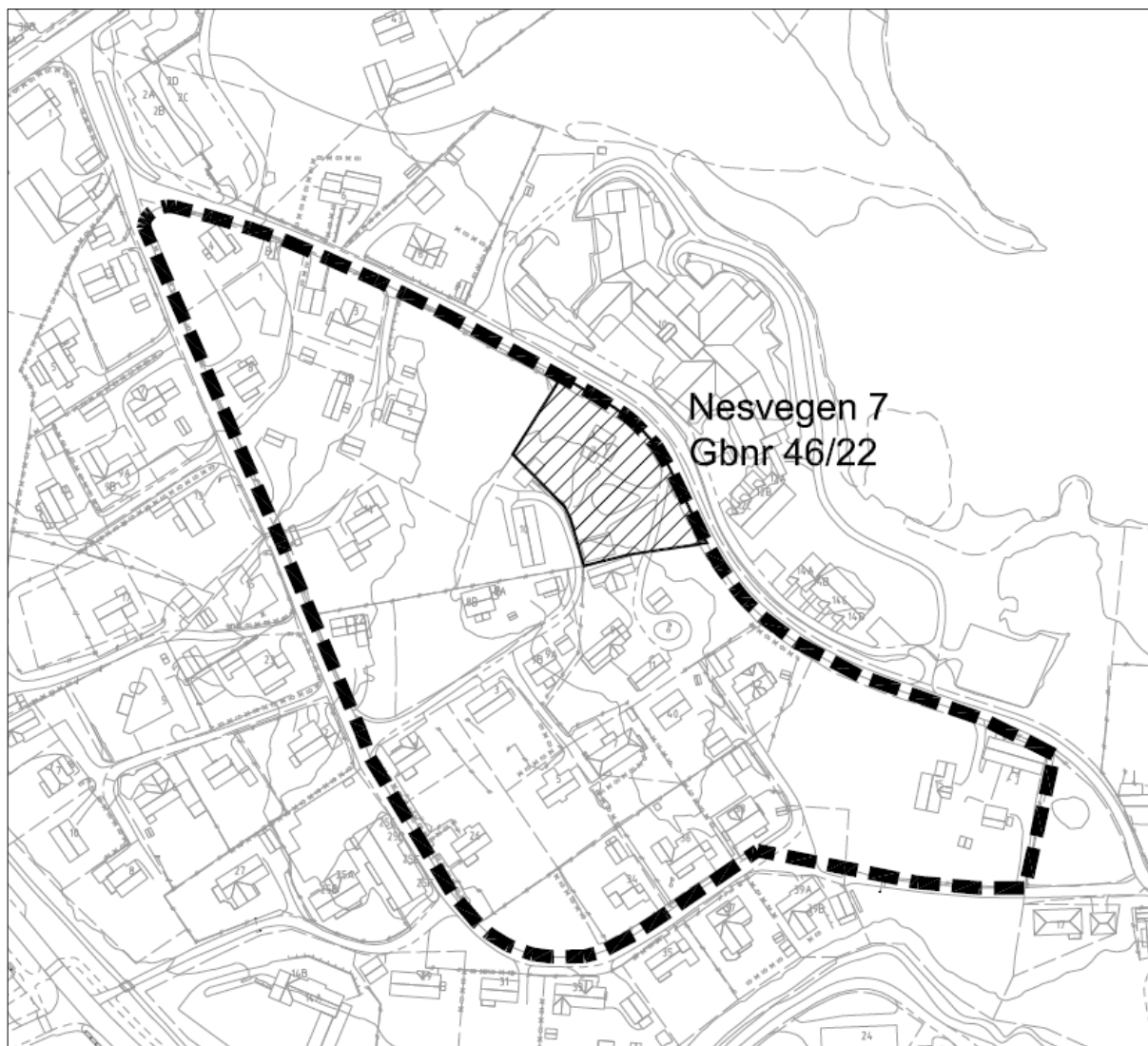
INNHALDSLISTE

1	Planstatus og rammer	4
1.1	Kommunedelplan	4
1.2	Gjeldande reguleringsplanar og tilgrensande planar	4
2	Omtale av planområdet	5
2.1	Plassering	5
2.2	Kulturminne og kulturmiljø	5
2.3	Naturmiljø	5
2.4	Trafikkforhold	5
3	Planprosessen	7
3.1	Innledande prosess	7
3.2	Politisk vedtak	7
3.3	Varsel om igangsetting	7
3.4	Merknader og innspel til varsel om oppstart	9
3.5	Informasjonsmøter	11
4	Omtale av planløyisinga	12
4.1	Planlagt arealbruk	12
4.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål	12
4.3	Nye bygg	13
4.4	Trafikkløyising	14
4.5	Grunntilhøve	14
4.6	Universell utforming	14
4.7	Risiko- og sårbarheit	15
5	Konsekvensar av planframlegget	16
5.1	Overordna plan	16
5.2	Landskap, byform og estetikk	16
5.3	Kulturminner og kulturmiljø	16
5.4	Naturmiljø og naturmangfoldloven	16

1 PLANSTATUS OG RAMMER

1.1 Planområde

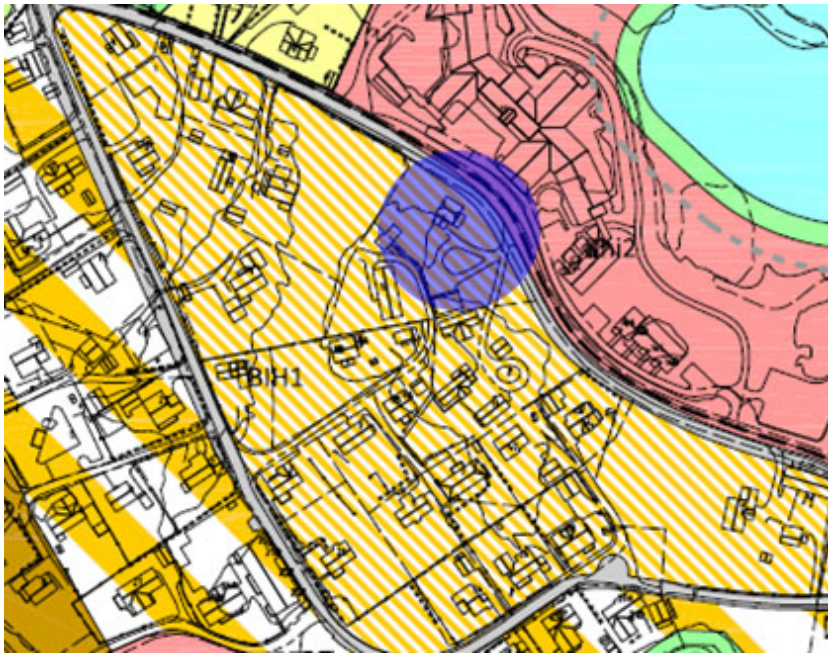
Planområdet som blei varsla omfatta arealet med namn B8 i gjeldande reguleringsplan. Bakgrunn for det var i tillegg til en endring av føremål for Nesvegen 7 at ein ynskja å endre utnyttingsgrad i heile B8. Grunna krav om arkeologiske registrering i heile teigen som følgje av ynskje om auka utnytting er planen regusert til å gjelde gbnr 46/22 med tilgrensande del av Nesvegen.



Figur 1. Planområdet som blei varsla (er redusert til å gjelde gbnr 46/22).

1.2 Kommunedelplan

I kommunedelplan for Seljord sentrum, eigendokkjend 19.april 2012 er arealet avsett til føremål «Kombinert bebyggelse og anleggsføremål, bustad, institusjon og heimeverkstad», med områdenamn B1H1 som vist i figur 2.



Figur 2. Kommunedelplan for Seljord sentrum (vist utan omsynssoner). Planområdet med blå sirkel.

1.3 Gjeldande reguleringsplanar og tilgrensande planar

Gjeldande reguleringsplan for planområdet er:

Plankart II, del av Seljord sentrum, planid 082820020002



Figur 3. Gjeldande reguleringsplan. Planområdet med blå sirkel.

2 OMTALE AV PLANOMRÅDET

2.1 Plassering

2.1.1 Plassering

Planområdet ligg innanfor sentrumsavgrensninga for Seljord, ved Nesvegen, rett syd for Seljord sjukeheim.

2.1.2 Avgrensing av planområdet

Planområdet omfattar gbnr 46/22 og tilgrensande delar av Nesvegen.

2.1.3 Dagens arealbruk og tilstøtande arealbruk

Planområdet ligg i Seljord sentrum. Planområde er i dag ein eksisterande bustadtomt med bebyggelse.

2.2 Kulturminne og kulturmiljø

Det er gjort ei arkeologisk registrering den 19.05 i samband med planarbeidet. Det blei gjort funn av automatisk freda kulturminne, jf kap 5.3.



Figur 4. Arkeologisk registrering 19.05.16.

2.3 Naturmiljø

Det er ikkje gjort spesielle registreringer av biologisk mangfold, da eigdommen er ein utbygd bustadeigedom. Det er kun gjort ei vurdering av større tre.

2.4 Trafikkforhold

Eigedommen grensar til Nesvegen. Nesvegen er relativt smal, men det er begrensa trafikkmengde på vegen. Nesvegen munner ut i Brøløsvegen. Det er fortau på strekninga frå sjukeheimen til Brøløsvegen.



Figur 5. Veger



Figur 6. Fortau langs Nesvegen.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Innledande prosess

I fyrste runde var det tenkt å gjennomføre plana som ei mindre endring etter pbl. §12-14 andre ledd. Nabovarsel vart på dette grunnlaget sendt ut til aktuelle naboar.

Det kom inn 2 merknader/klager, jf kap. 3.4.2.

Kommunen har difor valt å køyre saka som ei endring av plan med full reguleringsprosess.

3.2 Politisk vedtak

Plan, miljø og teknisk utval gjorde fylgjande vedtak i møte 03.02.2016:

Plan, miljø og teknisk vedtek å starte opp arbeidet med reguleringsendring for Seljord Sentrum plankart II, med tanke på omregulering av tomt 46/22 frå bustad til offentleg føremål/institusjon.

3.3 Varsel om igangsetting

Varsel om oppstart av planarbeidet blei kunngjort i avisen den 17.03.2016 og sendt ut til myndigheiter og naboer.

**VARSEL OM IGANGSETTING AV ARBEID MED ENDRING AV DEL AV
REGULERINGSPLAN SELJORD SENTRUM PLANKART II – NESVEGEN 7, GBNR
46/22 I SELJORD KOMMUNE**

I samsvar med §12-8 i plan- og bygningslova gjer vi med dette kjend at Seljord kommune startar opp reguleringsplanarbeid for endring av del av planen Seljord sentrum plankart II. Planarbeidet gjeld endring av reguleringsføremålet for eigedom gbnr 46/22, Nesvegen 7 og endring av utnytingsgrad for heile teig B8.

Plan, miljø og teknisk utval vedtok i møte 03.02.2016 å starte opp arbeidet med reguleringsendring for Seljord Sentrum plankart II.

Planområdet er vist på kartutsnitt nedanfor.



Hovudmålet med planarbeidet og endring av planen er å leggje til rette for utbygging av eit bukollektiv og dagaktivitetssenter for eldre og demente på eigedom 46/22. Seljord kommune ynskjer også å endre utnytingsgrad for teig B8 i planen frå BYA=25% til BYA=40% for å tilretteleggje for ei fortetting. Endringane vil vere i tråd med føremål og utnytting i kommunedelplanen for Seljord sentrum.

Det er vurdert at planarbeidet ikkje utløyer krav om konsekvensutgreiing, da planen vil vere i tråd med overordna plan.

For meir informasjon om planarbeidet kontakt Asplan Viak AS v/Lars Krugerud, tlf 40847395 epost lars.krugerud@asplanviak.no eller Seljord kommune v/Frid Berge tlf 35065152 epost frid.berge@seljord.kommune.no

Merknader/innspeil kan sendes til Asplan Viak AS, Pb. 393 Sentrum, 3701 Skien eller epost til lars.krugerud@asplanviak.no. Med kopi til Seljord kommune, Brøløvsvegen 13A, 3840 Seljord eller post@seljord.kommune.no.

Høyringsfrist er satt til 11.04.2016.

3.4 Merknadar og innspel til varsel om oppstart

3.4.1 Offentlege myndigheiter

Fylkesmannen i Telemark, brev av 11.04.2016

Fylkesmannen forventar ein høg utnytting av arealet innom planområdet, det er positivt at det vert opna for ein fortetting av bustader innom sentrum.

Fylkesmannen oppmodar til at mogelegheita for alternativ energitilførsel vurderast då det er eit stort byggjeområde med potensiale for gode energi løysingar.

Påpeiker at planteigen ligg under den definerte marine grensa og at innafør slike areal er ofte grunnen ustabil og sensitiv. Minner om kravet til risiko-og sårbarheitsanalyse.

Synar til krav i naturmangfoldloven og ber om at det gjerast nærare undersøkingar om det finst grove edellauvtre også innom planavgrensninga. Ut over dette meiner Fylkesmannen at potensiale er lågt.

Syner til dei rikspolitiske retningslinene for born og unge.

Kommentar

Endring av utnyttingsgrad for B8 er tatt ut av planendringen grunna krav om arkeologiske undersøkingar, jf kap 1 og figur 1. Planen omfatter byggjeområde for institusjon. Det er lagt opp til ein høg utnytting i dette byggjeområde.

TEK10 styrar energiløysingar. Det er ikkje sett spesielle krav i planen.

Det er vurdert om det finst større edellauvtre på den aktuelle eigedommen.

Det leggjast ikkje opp til lekeareal på arealet, da institusjonen det legges til rette for er for eldre og demente.

Telemark Fylkeskommune, brev av 28.10.2014

Fylkeskommunen meiner det er stort potensiale for ny kunnskap i høve til automatisk freda kulturminne og ynskjer å gjere ei arkeologisk registrering før endelig uttale til planen.

I høve til endring av føremål om utnyttingsgrad for innanfor B8 i gjeldande plan så uttalar Fylkeskommunen etter dialog med Seljord kommune at det særleg er to tomter 46/11 og 46/9 som ikkje er særleg fortetta og hvor det er stort potensiale for å gjere funn. Meiner det derfor ikkje kan leggjast til rette for fortetting i disse område utan at planen er tilstrekkelig oppdatert i forholdet til afk.

Kulturminneforvaltninga har i epost til kommunen dagsett 11.04.2016 varsla at det stilles krav om ark. registreringar innanfor egna tomter som omfattast av endring i utnytting. Kommunen har vidare signalisert at denne endringa vil tas ut av planen. Det er derfor ikkje utarbeid budsjett for ark. registreringar for denne delen av planen.

Når det gjeld endring av reguleringsføremålet for eigedom gbnr 46/22 så uttalar Fylkeskommunen at tomten er relativt godt utnytte, men deres vurdering er at det kan være bevart automatisk freda kulturminne innimellom ståande bygningar.

Fylkeskommunen gjer også merksam på meldeplikta etter KML §8 andre ledd.

Minner også på at det er viktig med eit godt overordna plangrep for grønstrukturen og når det gjeld utforming av ny bygningsmasse bør denne tilpassast best mogleg til hovudkarakteren til området og landskapet rundt.

Kommentar

Planområdet er redusert til å kun omfatte gbnr 46/22, endring av utnytting for resten av B8 er tatt ut av planen.

Det er gjennomført arkeologisk registrering i planområdet (gbnr 46/22) den 19.05.2016. Det blei gjort funn av automatisk freda kulturminne i form av busettingsspor frå bronse- og jernalder. Fylkeskommunens vurdering er at det ikkje er vil være mogleg å bevare dei registrerte kulturminna og samtidig realisere tiltaka i fylgje planen. Telemark Fylkeskommune vil derfor innstille på å gi dispensasjon frå kulturminneloven for lokalitet ID 219707, utan vilkår om ytterligare undersøkingar.

Standardtekst for meldeplikta er tatt inn i føresegna til planen.

Det er gitt føresegn om at ny bygningsmasse skal ta omsyn til tilgrensande busetnad. Forslagsstiller meiner at ny bygningsmasse syna i skisser i kap. 4 tar omsyn til tilgrensande busetnad. Dei høgaste fasadane er mot eksisterande sjukeheim som er eit bygg med stort volum. Mot bustader/bygg i vest og syd er fasadane lågare og takform dempar volumet.

NVE, epost av 08.04.2016

NVE Region sør vil ikkje prioritera å handsame detaljreguleringsplanar med mindre det går tydeleg fram av oversendingsbrevet eller annan direkte kontakt at det er ei konkret problemstilling som de ønskjer hjelp frå dei med.

NVE kan ikkje sjå at det er bede om hjelp i denne saka, har difor ikkje handsama ho.

Kommentar

Tas til etterretning

Statens vegvesen, brev av 11.04.2016

Uttalar at kommunen i planarbeidet bør gjere trafikale vurderingar knytta til trafikksituasjonen i Nesvegen, Kapteinsgate og krysset ved Brøløsvegen sidan planforslaget kjem til å innebere høgare utnyttingsgrad.

Kommentar

I og med at høgare utnytting i B8 nå ikkje er ein del av planen, er det kun auka i trafikk frå ny institusjon som er aktuelt. Avkjørsle vert i område ved sjukeheimen slik at det kun er ein del av Nesvegen som vert råka. Trafikk til ei slik institusjon vel vere relativt begrensa og knytta til ansatte og besøkande. Trafikk i Nesvegen i dag er relativt begrensa og hovudvekta av trafikk kommer frå sjukeheimen. Det er regulert inn frisisiktsone i planen slik at naudsynt sikt skal vere ivareteken.

3.4.2 Naboer og andre råka

Det er ikkje kome merknader frå naboer ved varsel opp oppstart, men 2 naboar klaga i fyrste runde når ein tenkte å køyre planen som ei mindre endring og ei klage kom inn etter vedtak om å endre planen (melding om vedtak ble sendt ut 22.01.16).

Klagane frå Kjell Steinar Liane/Ragnhild Liane, datert 15.01.2016

Meiner at å oppføre eit bukollektiv og dagsenter vil føre til mykje bilstøy og ljósbruk til alle døgnets timar for dei ramma nabotomter. Synar til tidlegare eigars planer om bukollektiv som ikkje blei realisert. Meiner eit bygg tilsvarande det bygget som er på planteikningane for eiegen 46/22, vil stenge betydeleg for eksisterande utsikt frå eiegen 46/43. Uttalar at eit så stort bygg på ei lita tomt, viser tydeleg at dette bygget er lite gjennomtenkt, og med tanke på vegstandarden som er knytta til eiegen 46/22. Meiner vegen ikkje har ei vegbredde som er naudsynt for slik auka trafikk.

Meiner kommunen har ei tomt som er mykje meir eigna til dette føremålet. Den ligg på eit areal som allereie er omdisponert til føremålet som det her er tiltenkt. Den ligg bortanfor Nesbukti mot Nes. Uttalar at denne tomta ligg på same sida av vegen som dei andre offentlege bygga, og vil heller ikkje føre til skjerming av utsikten for nokon. På denne måten vil den samla bygningsmassen i Nesbukti falle meir naturleg og samla inn i landskapet. Det er kun naudsynt med ei utviding av eksisterande veg og gateljos etter deira meining.

Klage frå Øyvind Liane, datert 14.01.2016.

Meiner omregulering av tomtearealet på tomt 46/22 vil føre til ei voldsom auke i trafikkmengde som allereie er etter Nesvegen og at vegstandarden ikkje er berekna for denne auken, med tanke på vegbredde og ein svært trafikk farleg sving.

Meiner planar om å presse offentlege bygg inn i private bustadfelt må opphøre frå kommunen si side.

Klage frå Erik Engesæter, datert 09.02.2016

Kan ikkje sjå at det er nokon grunn til at krav til arealutnytting skal fravikast sjølv om kommunen er byggherre.

Det vil ikkje gis dispensasjon frå kravet om avstand til naboeiegen på 4 meter.

Stiller krav om at eit nybygg på tomten ikkje skal vere høgare enn det som er tillete i området.

Dersom planlagd bygg tilsvarar risset på tilsendte kart, hedast det at det er svært uheldig om kommunen skal sette opp eit bygg som med sin avstand til vegen skapar ein meir uoversiktleg kjørebane.

Meiner grense mellom 46/11 og 46/22 er feil.

Kommentarer til klager

Det er i dag begrensa trafikk i Nesvegen, trafikken er størst i forbindelse med vaktskifter og liknande ved sjukeheimen. Etablering av eit bukollektiv forventast ikkje å gje vesentleg auke i trafikk. Støy og ljósproblematikken anses å vere liten i ein veg må så begrensa trafikk.

I planarbeidet er det ikkje gjort vurderinger av alternative tomter. Kommunestyret har vedtatt at det er denne tomten som skal nyttast til føremålet.

Det leggjast opp til ei høg utnytting, noe som også kommunedelplanen for sentrum legg opp til. Planlagd utnytting er noko over det kommunedelplan legg opp til. Utbygging i sentrum med høg utnytting vil medføre at nokon får mindre utsikt.

Det er regulert inn frisktssoner i tilkomster for å sikre friskt og trafikkssikkerheit.

3.5 Informasjonsmøter

Det vart holdt eit ope informasjonsmøte om planarbeidet den 10.05.2016.

Det er også holdt eit særleg grunneigarmøte for dei næraste naboene.

4 OMTALE AV PLANLØYSINGA

4.1 Planlagt arealbruk

4.1.1 Reguleringsføremål

Planforslaget omfattar eit samla areal på 4,46 daa.

Arealet foreslås regulert til følgjande føremål:

Pbl § 12-5 Arealføremål:

1. Bygningar og anlegg

- Institusjon

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg

- Fortau

- Annan veggrunn – teknisk anlegg

Pbl § 12-6 Omsynssoner

Sikringssoner - friskt

4.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsføremål

4.2.1 Bygningar og anlegg

Institusjon

BIN omfattar eigedom 46/22 som i dag er regulert til bustadføremål. Bakgrunn for planarbeidet er endring frå bustad føremål til institusjon i form av omsorgsbustader/bukollektiv og dagaktivitetssenter for eldre og demente.

Arealet er foreslått tillete utnytta med %BYA=45%. Det er tillete med saltak og pulttak med min. vinkel på 15°. Maksimal byggjehøgde (møne/øvre gesims ved pulttak) er kote +134.

Nye bygg skal harmonere med eksisterande bygg i omgivingane i høve til utforming og materialbruk/fargebruk.

4.2.2 Samferdselsanlegg og infrastruktur

Køreveg

KV er eksisterande kommunal veg. Reguleringsbredde 4,5 meter inkludert skulder.

Fortau

SF er eksisterende fortau.

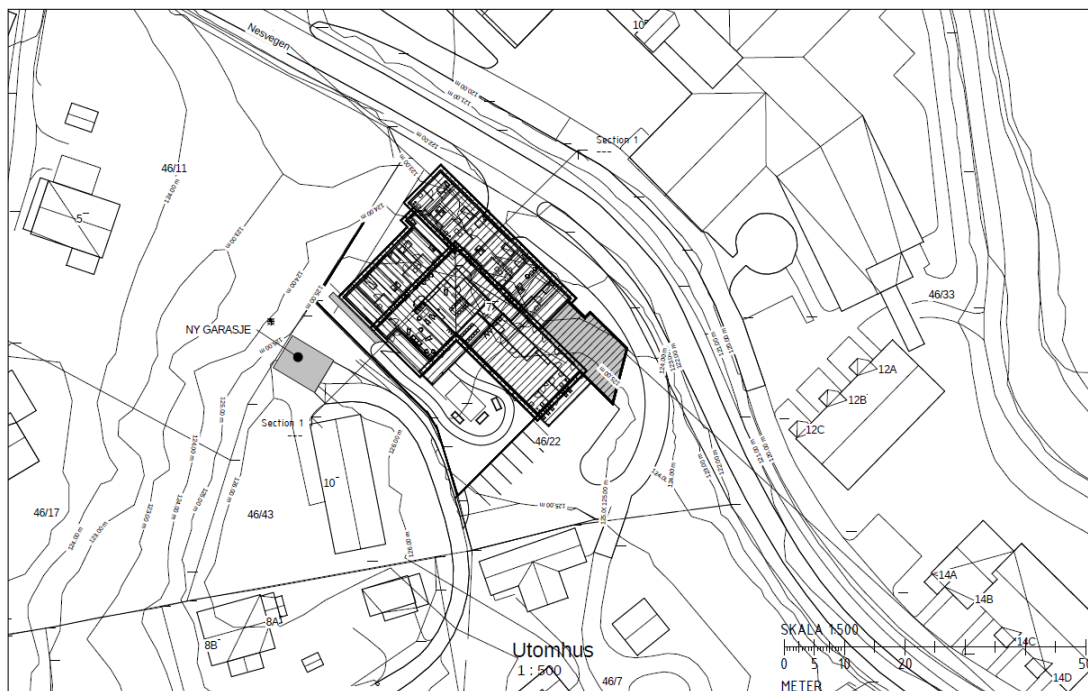
Annan veggrunn

VT er grøfteareal langs Nesvegen.

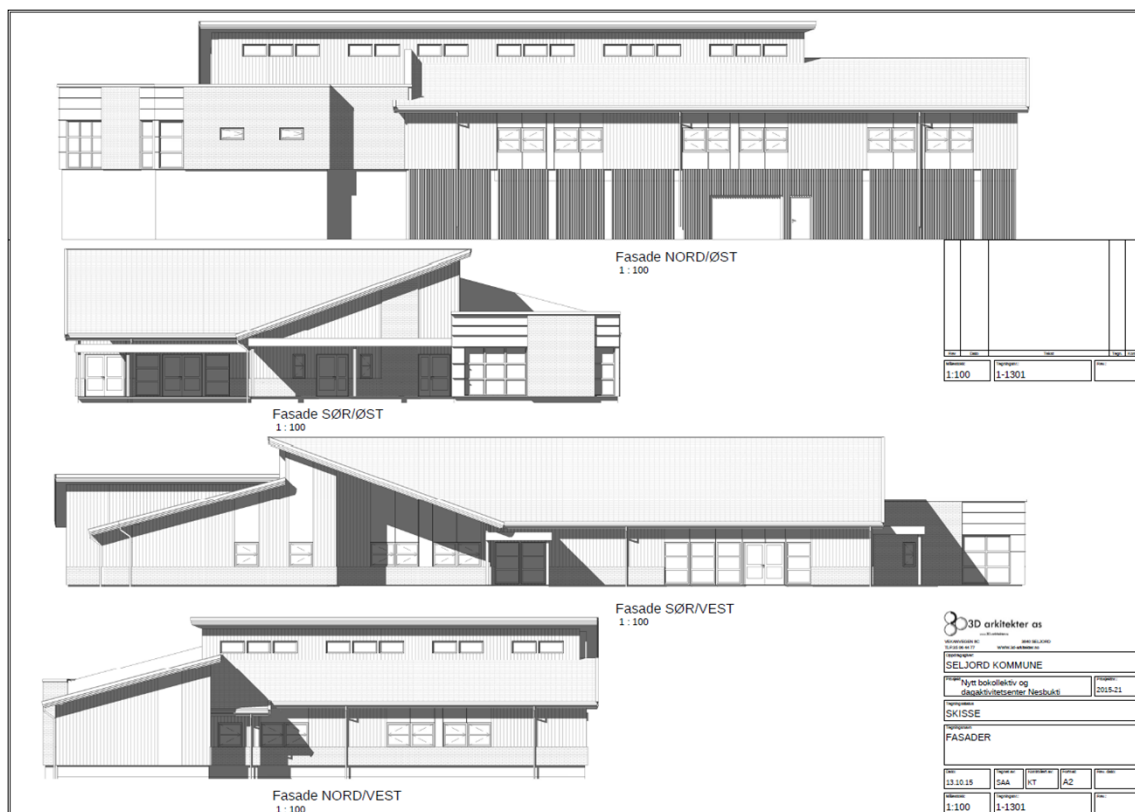
4.3 Nye bygg

Grunnlaget for reguleringsplanen og føresegner til denne er foreliggende skisseprosjekt for ny institusjon.

Skisseprosjektet er syna i figur 7 og 8.



Figur 7. Situasjonsplan



Figur 8. Fasadeteikningar

Teikningane synar ein relativt høg utnytting av arealet, men arealet ligg i sentrum av Seljord og ein bør leggje opp til ei høg utnytting av areala. Kommunedelplan for Seljord sentrum legg opp til ei auka fortetting i sentrum. Ein må også forvente at omkringliggjande bustadområde vil gjennomgå ei forandring i åra som kjem, med ei høgare utnytting enn i dagens situasjon.

Ein har prøvd å utforme nytt bygg slik at den største fasaden er mot eksisterande sjukeheim. Terrenget er slik at det er gunstig med underetasje mot nordøst. Mot eksisterande bustader/bygg i vest/syd er fasaden lågare og takform demper uttrykket av bygget.

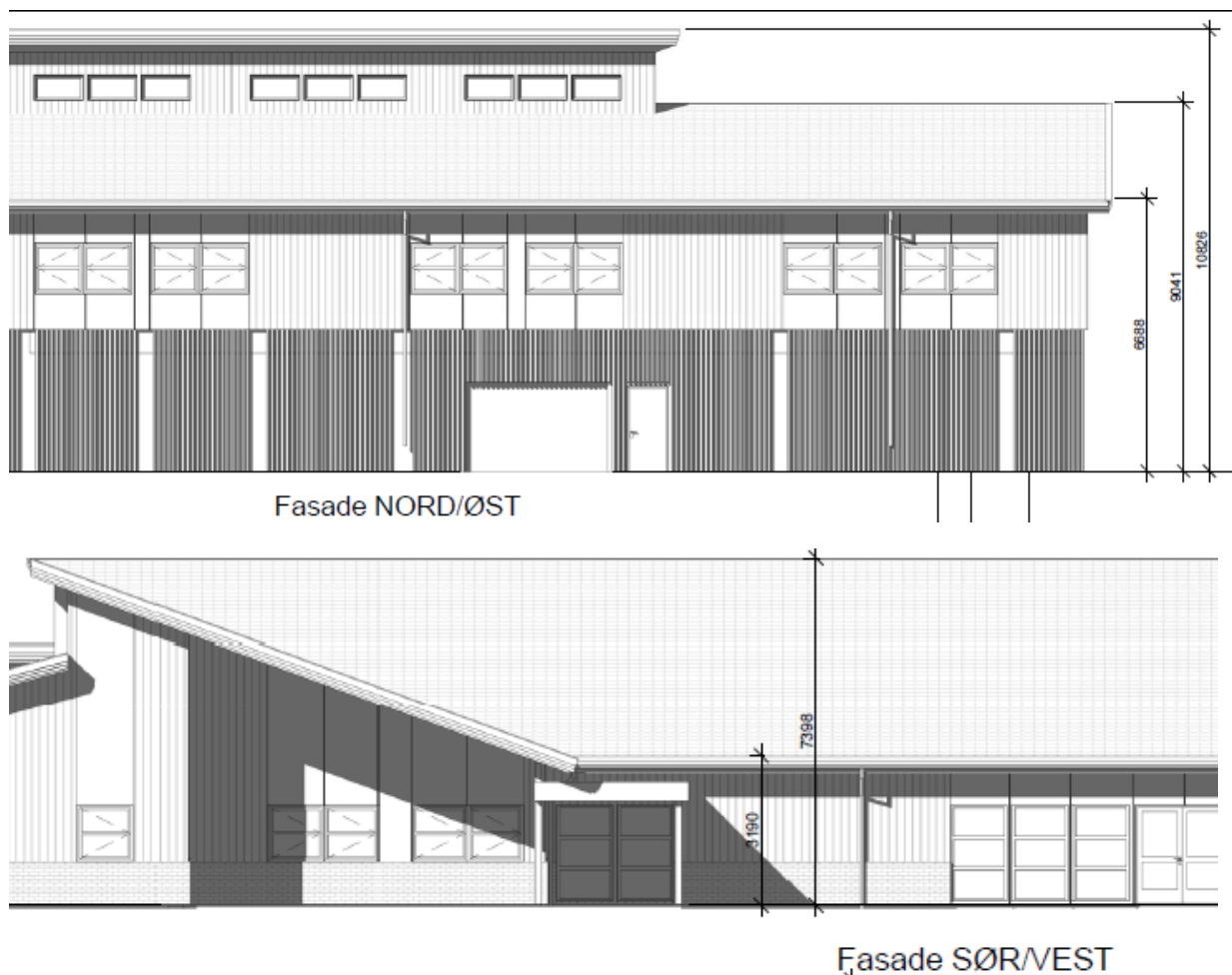
Figur 8 synar foreløpige skisserte byggehøgder som er lagt til grunn for planen.

Kommunedelplan for sentrum har følgjande føresegn for område BIH1:

«.. Maksimal gesimshøgde inntil 5,5m, mønehøgde inntil 8 m eller tilpassa tilliggjande hus.»

Sett frå vest vil ikkje høgde vere større enn det kommunedelplanen opnar for.

På austsida vil høgda over terreng vere større enn 8 meter grunnet underetasje. Kommunedelplanen angir ikkje om høgda er over gjennomsnittleg terreng.



Figur 9. Høgder i forprosjekt

4.4 Trafikkløysing

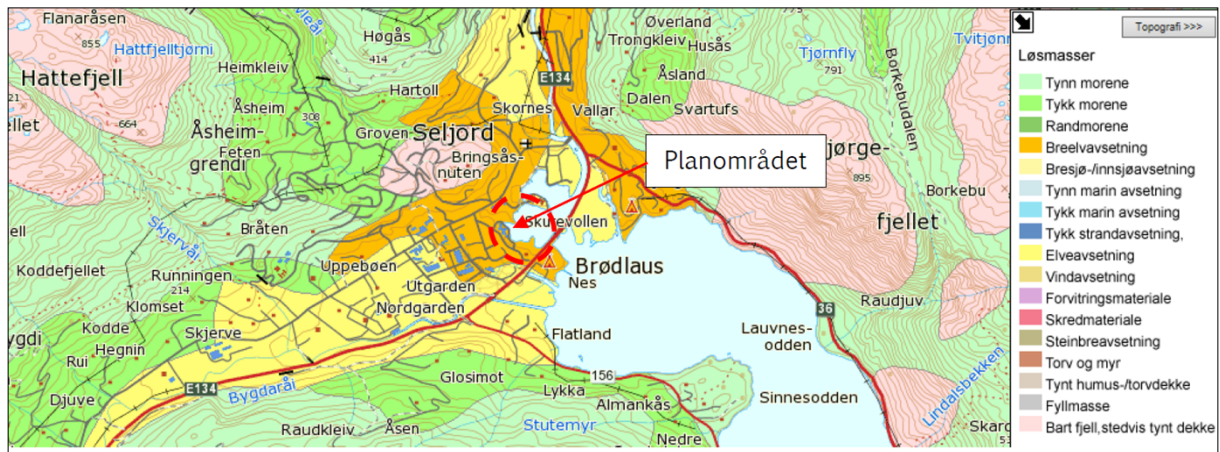
Tilkomst til eigedommen er tenkt frå Nesvegen som i dag. Plassering av tilkomst er flytta nordvestover for å betre sikten. I dag ligg tilkomstpunkt i ein innersving med dårleg sikt mot aust i Nesvegen.

Nesvegen er smal, men trafikkmengde er relativt begrensa. Nesvegen er smalast lengre aust for foreslått tilkomst. Det er regulert inn frisktssone for ny tilkomst slik at sikt er tatt omsyn til og skal vere tilstrekkeleg.

Ny institusjon og trafikk frå denne bør ikkje gi noen spesiell endret belastning på kryss med Brøløsvegen.

4.5 Grunntilhøve

Grunntilhøve er ikkje kjend i detalj, men det er gravd noko i nærområdet og der var det morenemasser. I plan for Nesbukti synar også geoteknisk rapport at det er morenemasser av silt/sand/grus i grunnen. Dette stemmer godt med det løsmassekart frå NGU synar i området. I figur 10 synar løsmassekart at det er breelvavsetning i dette området. Bilde i figur 11 synar massene.



Figur 10. Løsmassekart frå NGU



Figur 11. Bilde av massene i området

4.6 Universell utforming

Det er i føresegna gitt særskild føresegn om at universell utforming skal liggje til grunn for opparbeiding av uteopphaldsareal.

4.7 Risiko- og sårbarheit

Nedanfor er samandrag av ROS-tema med forslag til tiltak/løysingar i plan, jf særskilt vedlegg med ROS-analyse.

Hending	Tiltak/forslag til løysing
2.3 Flaum	200-års flaum når ikke opp til nivå på terreng på eigedommen.
2.5 Radon	Teknisk forskrift stiller krav om sikring mot radon.
3.2 Auka fare for evakuering av personell	Institusjonar gjer auka behov for evakuering ved til dømes brann. Ny institusjon ligg i tilknytting til eksisterande sjukeheim og nær sentrum.
5.4 Auka ulukkesfrekvens	Etablering av ein institusjon gjer auke i trafikk i høve til i dag, men bør ikkje gje vesentleg auke i ulukkesfrekvens. Avbøtande tiltak kan vere hastigheitsreducerande tiltak som fartshump. Tilkomstpunkt er endre slik at sikten blir betre enn i dag og det er regulert inn frisktssone.

5 KONSEKVEN SAR AV PLANFRAMLEGGET

5.1 Overordna plan

Planen er i tråd med overordna plan i høve til føremål. I kommunedelplanen for Seljord sentrum er arealet avsett til «kombinert bebyggelse og anleggsføremål, bustad, institusjon og heimeverkstad». Kommunedelplanen opnar for ei utnytting på BYA=40%. Planforslaget opnar for BYA=45%, noko som er ei lita auke i høve til overordna plan, men ikkje ei vesentleg auka. Ein anser at avviket på inntil 5% er av liten tyding for uttrykket utbygginga gjer på omgivingane.

Kommunedelplanen angir 12,5m byggjegrænse mot kommunal veg, der ikkje anna er syna i reguleringsplan. I gjeldande plan er byggjegrænse ca 7 meter frå senterlinje veg i Nesvegen. Forslag til ny plan gjer byggegrense på 6 meter frå senter veg.

5.2 Landskap, byform og estetikk

Det er utarbeida eit skisseprosjekt for utbygginga planen legg til rette for, se figur 7 og 8.

Skisseprosjektet vurderast å være tilpassa terrenget ved at man legg bygget med underetasje. Bygget vil ligge i Seljord sentrum og grensar mot Seljord sjukeheim i nordaust.

Det er gitt føresegn om at nytt bygg skal ta omsyn til tilgrensande busetnad når det gjeld plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargeval. Det er gitt at nytt bygg skal ha sal- eller pulttak med min vinkel på 15°.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det blei gjennomført ein arkeologisk registrering i planområdet den 19.05.2016. Det vart registrert automatisk freda kulturminne som kjem i konflikt med tiltaket i fylgje planen. Det ble påvist ein lokalitet med busettingsspor frå bronse- og jernalder, i form av tre strukturar som er tolka som kokegropar eller takbærande stolpehull til hus (Askeladden id 219707). Funna viser til busetnad i, og bruk av området i førhistorisk tid.

Det er Telemark fylkeskommune som regional kulturminneforvaltning som er dispensasjonsmyndighet i denne saka. Deres vurdering er at det ikkje vil være mogleg å bevare dei registrerte kulturminna og samtidig realisere tiltaka i fylgje planen. Telemark fylkeskommune vil derfor innstille på å gi dispensasjon frå kulturminneloven for lokalitet ID 219707, utan ytterlegare undersøkingar. Fylkeskommunen opplysar om at dispensasjon formelt ikkje kan gis før saka er på offentleg ettersyn (jf. Brev frå Telemark fylkeskommune av 24.05.2016, ref 16/04844-14).

5.4 Naturmiljø og naturmangfoldloven

Det er ved synfaring funne noen større enkelttrær innanfor planområde. Dette er furutrær utan spesiell naturverdi, men meir av estetisk/landskapsmessig verdi. Det er ikkje større edellauvre i planområdet.



Figur 11. Store furutre sydaust i teigen.

Dei miljømessige prinsippa i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal leggjast til grunn ved utøving av offentlig myndighet, og vi har gjort følgende vurderingar:

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Da det er utført synfaring forelegg det god og oppdatert grunnlag for videre planlegging.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Siden kunnskapsgrunnlaget er godt, er konsekvensane av tiltaket i høve til naturmangfoldet godt kjent. Kunnskapsgrunnlaget vurderast som tilstrekkeleg, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvensar for naturmangfoldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Kunnskapsgrunnlaget vurderast som tilstrekkeleg, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvensar for økosystemet.

Til § 11 om at kostnadane ved miljøforringelse skal bærast av tiltakshaver: Ingen miljøforringelse i høve til naturmiljø.

Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Ikkje aktuelt.



Statens vegvesen

Seljord kommune
Brøløsvegen 13A
3840 SELJORD

Behandlende enhet:
Region sør

Saksbehandler/telefon:
Dag Steinar Ragvin / 35025189

Vår referanse:
16/41673-6

Deres referanse:

Vår dato:
16.06.2016

Reguleringsendring for del av Seljord sentrum II, Nesvegen 7, Seljord kommune. Høringsuttale

Det visast til reguleringsplanen som ligg ute til offentlig ettersyn.

Vegvesenet har ingen merknader

Vegavdeling Telemark
seksjon for plan- og forvaltning
Med helsing

Eivind Gurholt
seksjonsleiar

Ragvin Dag Steinar

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Asplan Viak AS Skien, Postboks 393 Sentrum, 3701 SKIEN
Fylkesmannen i Telemark, Postboks 2603, 3702 SKIEN
Telemark fylkeskommune, Postboks 2844, 3702 SKIEN



Asplan Viak AS

Att. Lars Krugerud

Uttale til endring av reguleringsplan Seljord sentrum plankart II, Nesvegen 7

Me syner til brev motteke her 16.06.2016 med offentlig ettersyn av endringar i reguleringsplan Seljord sentrum plankart 2 Nesvegen7. Føremålet med planarbeidet har vori å endre reguleringsføremålet frå bustad til område for offentlig føremål/institusjon og i tillegg auke utnyttingsgraden slik at ein kan leggje til rette for eit bukollektiv og dagaktivitetssenter. Fylkesmannens sine ulike fagavdelingar har handsama saka og svarar med dette samla.

Planområdet vart varsla som eit mykje større område, og det var tenkt og opne for ein høgare utnytting og fortetting i store deler av planområdet. Planområdet som vart varsla ligger tett på sentrum, og fylkesmannen er difor av den oppfatning at det er uheldig at ein nå har redusert planen. Me er av den oppfatning at ein fortetting og utvikling i dette området hadde vori positivt for Seljord kommune. Ein høg og god utnytting av desse områda ville redusere presset på viktige natur- og landbruksområde omkring sentrum.

Utover dette har me ingen merknader til planen slik han no ligg føre.

Med helsing

Hans Bakke
miljøverndirektør

Simen Storøy
rådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Vedlegg

Kopi til:

Postadresse
Postboks 2603
3702 Skien

Besøksadresse
Gjerpensg. 14, Bygg F, Skien
Organisasjonsnummer
974 762 684

Telefon
35 58 61 10
Telefaks
35 52 85 90

E-post
fimtepost@fylkesmannen.no
Internett
www.fylkesmannen.no/telemark

Seljord kommune	Brøløsvegen 13 A	3840	SELJORD
Telemark fylkeskommune	Postboks 2844	3702	SKIEN
Statens vegvesen, Region sør	Postboks 723 Stoa	4808	ARENDAL



TELEMARK
fylkeskommune

Seljord kommune
Brøløsvegen 13 A
3840 SELJORD

SELJORD KOMMUNE	
Ar/Saksnr.	Dok.nr.
29 JUN 2016	
Saksb.	Grad

/Team kulturarv

Vår dato 28.06.2016
Deres dato
Vår referanse 16/04844-20
Deres referanse
Vår saksbehandler Lise Loktu

Løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne med heimel i kml § 8 fjerde ledd - Reguleringsplan for Nesvegen 7, 46/22, Seljord sentrum - Seljord kommune

Innanfor reguleringsområdet er det registrert automatisk freda kulturminne i form av et bosetting-aktivitetsområde (Askeladden id 219707). Desse er freda med heimel i Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 kml § 4 fyrste ledd pkt. I medhald til kml § 8 fjerde ledd skal det, i samband med handsaming av reguleringsplanen, takast stilling til om det kan gjevast løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne som blir påverka av planen. Telemark fylkeskommune er rett mynde til å avgjere dispensasjonsspørsmålet i denne saka, i medhald til delegasjonsvedtaket til Miljøverndepartementet av 24.3.2011.

Telemark fylkeskommune finn etter ei samla vurdering å tillate at reguleringsplanen for Nesvegen 7, gnr. 46, bnr. 22, i Seljord kommune blir vedteke utan vilkår om ytterlegare arkeologisk undersøking av lokalitet id 219707 før tiltak i medhald til planen blir realisert. Tilstrekkeleg dokumentasjon er allereie gjennomført i samband med registrering som er utført av Telemark fylkeskommune.

Kulturminnet id 219707 skal merkast i plankartet som Bestemmelsesområde og gis nr. #1.

Følgjande tekst skal innarbeidast i fellesføresegnene i reguleringsplanen:

«Det automatisk freda kulturminne, id 219707, som er merka som bestemmelsesområde #1 i plankartet, kan fjernast utan ytterlegare arkeologisk undersøking.»

Med vennlig hilsen

Lise Loktu

Lise.Loktu@t-fk.no
+47 35 91 74 07

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:

Sentralbord
35 91 70 00

Foretaksregisteret: 940 192 226
E-post: post@t-fk.no
www.telemark.no



Seljord kommune

Arkiv: L33
Saksnr.: 2016/475-15
Sakshand.: Bjørn Arild Hagen
Direkte tlf.: 35065162
Dato: 10.08.2016

Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan, miljø og teknisk utval	48/16	17.08.2016

84/1 - Svartdalsvegen 211 - Søknad frå Torulf Traaserud om frådeling av bustadtomt

Saksopplysningar:	
Søklar (ar) : Torulf Traaserud	
Gnr/Bnr: 84/1	Eigedommens adresse: Svartdalsvegen 211
Sakstype: Deling av grunneiendom med oppmålingsforretning	
Planstatus: LNF m/ opning for spreidd bustadbygging	Plantype: Kommuneplanens Arealdel

Saksdokument: **Søknad om deling motteke den 03.03.16**
Situasjonskart
Utsnitt Ar5/Gardskart
Flyfoto
Fylgjeskriv
Uttale Fylkesmannen

Vedlegg:

1 Uttale til søknad om dispensasjon - Frådeling - 84 1 - Seljord kommune

Saksutgreiing:

Plan, miljø og teknisk utval hadde saka om frådeling av bustadtomta frå gnr. 84, bnr. 1 oppe til handsaming i møte den 16.05.16 der det vart gjort fylgjande vedtak:

Plan, miljø og teknisk utval er positive til frådeling av bustadtomt på ca. 1,5 daa frå Barstad 84/1. Grunneigar og administrasjonen i Seljord kommune har sett på ulike moglege tomteval i aktuelt område. Grunneigar har etter nøye vurdering kome fram til at omsøkte tomt er best eigna. Tomta er på berre overflatedyrka mark og fjellet ligg i dagen fleire stader. Tomta er nær til eksisterande tun, og Planutvalet kan ikkje sjå at dette er eit trugsmål mot kulturlandskapsområdet.
Planutvalet legg vekt på at frådelinga fører til bustadbygging og tilflytting til bygda, og at dette óg er med og styrkjer drifta av eigedomen og miljøet i bygda..
Det må bu folk i kulturlandskapet!
Det vil vera eit vilkår for godkjenninga at det vert lagt fram ein rapport frå geologisk undersøking som visar at det ikkje er skredfare eller fare for steinsprang i det omsøkte området. Dette må leggst fram før ein kan handsame saka etter matrikkellova (oppmåling/frådeling av tomta). Det vil óg vera eit vilkår for godkjenninga at den fråskilde parsellen får tinglyst vegrett frå off.veg og fram til tomta.

Saka vart sendt til Fylkesmannen for uttale og ein fekk svar tilbake den 21.04.16. I brevet vert det visa til vilkåra for å gje dispensasjon, at dei ikkje har merknader til konsekvensar for naturkvalitetane (slåttemark) og korleis kommunen må gå fram for å gjere vedtak i område som er vist som utvalt naturtyper. Dei viser også til at det er svært uheldig at denne bustadtomta vert liggjande midt i kulturlandskapet, men ser at omsynet til busetting er vektlagt i denne saka. Dei rår kommunen til å finne ei alternativ tomt. Dei seier vidare at kommunen har eit ansvar for konsekvent og langsiktig forvaltning av dei utpeka kulturlandskapa.

Administrasjonen har vore i dialog med søkjar om alternativ plassering av denne tomte i forkant av handsaminga den 16.03, men kom ikkje fram til andre løysingar som var betre. Ein har vurdert Fylkesmannen si tilråding om å finne ei anna plassering, men ser ikkje at dette er eit absolutt krav, og har difor vald å ikkje foreslå endringar i forhold til tidlegare saksframlegg .

I saksframlegget som vart lagt fram i møte den 16.03 er det ikkje gjort spesielt greie for korleis den utvalte naturtypa slåttemark vart påverka av tiltaket. Dette er eit krav i fylgje naturmangfaldslovas §§ 52-56 og må difor med i saksvurderinga. Sjå under. Kommunen har kunngjort (VTB) om at det er gjort frådelling i areal som er registrert som ein utvalt naturtype jmf. naturmangfaldslovas § 56 og har ikkje fått inn merknadar på dette.

Vurdering etter Naturmangfaldsloven m.m. Knut Olav Heddejord, Land – og skogbruksrådgjevar

- "Kunnskapsgrunnlaget – naturmangfoldloven § 8": - Tilrådinga er basert på lokalkunnskap om området og det er innhenta uttale frå Fylkesmannen i Telemark og Kulturlandskapssenteret i Telemark. Kulturlandskapssenteret har utarbeida ein eigen skjøtelsplan for slåttemark på Gnr.84/Bnr.1 i Seljord kommune, Barstad Søndre i Svartdal, Su Barstad, Utgjeve: 2010(Rev.2011). I si uttale til saka (uttala kom etter skrivefrist og blei difor ikkje tatt med i PU si handsaming 16.03.2016) skriv Kulturlandskapssenteret sitat" ***Det aktuelle arealet for frådelling/utbygging er uinteressant reint botanisk sett, sidan det er sterkt gjødselfåverka etter åkerdrift og gjødsel-sig. Einaste grunnen til at det blei innlemma med som del av felt A, er at ein ville ha ei enkel og heilskapleg avgrensing i forhold til skjøtelsen (alt i feltet blir i dag skjøtta på same vis, dvs. inga gjødsling og sein slått). Men det har altså inga tyding for ivaretaking av artsmangfaldet elles i lokaliteten om nett denne delen av felt A går ut. "***
- "Føre-var prinsippet – naturmangfoldloven § 9": - Tilrådinga er basert på ny kunnskap i uttala til Kulturlandskapssenteret og sett i lys av ulemper med alternativ tomteplassering meiner administrasjonen at framlegget til vedtak kan stå som framsett.
- "Økosystemtilnærming og samlet belastning – naturmangfoldloven § 10": Søknaden er vurdert i omsyn til den totale miljøbelastninga i området.
- "Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver – naturmangfoldloven § 11": - Vurdert til å ikkje vera relevant i denne saka.
- "Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode – naturmangfoldloven § 12": - Er vurdert til å ikkje vera relevant her.

Søkjaren har lagt fram dokumentasjon frå geolog om at det ikkje er fare for steinsprang eller skredfare i området.

Rådmannen si tilråding:

Rådmannen rår utvalet til å gjere fylgjande vedtak:

Plan, miljø og teknisk utval godkjenner frådelling av ei bustadtomt på ca. 1. 5 mål frå gnr. 84, bnr. 1. Vedtaket grunngjevast med at ein har vurdert tiltaket til ikkje i

nemneverdig grad å forringe naturtypa Slettemark, då den aktuelle tomta ligg heilt i randsona for den registrerte forekomsten.

Det er eit vilkår for godkjenninga at den fråskilde parsellen får tinglyst tilkomstrett frå offentlig veg. Vedtaket er gjort etter plan- og bygningslovas kap. 20 og jordlovas § 12. Godkjenninga gjeld i tre år frå dagens dato jmf. pbl. § 21-9

Utskrift til:



Seljord kommune
Brøløsvegen 13 A
3840 SELJORD

Att. Knut Olav Heddejord

Uttale til søknad om dispensasjon - Frådeling - 84/1 - Seljord kommune

Vi viser til sak motteken her 21.03.16. Saka gjeld dispensasjon frå kommuneplanens arealdel som har bygge- og deleforbod i LNF når tiltaket ikkje er i samsvar med formålet.

Det vert søkt om løyve til frådeling av bustadtomt. I saker som dette er Fylkesmannens miljøvernavdeling sett til å ivareta omsynet til naturverdiar, regionale og nasjonale friluftsinteresser, landskapsinteresser, landbruksinteresser og andre allmenne interesser. Konsekvens for liknande saker kan og vere eit relevant omsyn. Vi vurderer ikkje om krava i plan- og bygningslova for å gje dispensasjon er oppfylt, men vi vil likevel minne om at for at dispensasjon skal kunne gis må begge vilkåra i pbl § 19-2 vere oppfylt. Det inneberer at omsyna bak føresegnene/planen det vert gjeve dispensasjon frå, ikkje må bli vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større en ulempene. Det er i første rekke samfunnsmessige fordelar av planfagleg karakter, og som kan knytast til arealdisponering, som har vekt i dispensasjonsvurderinga.

Vurdering

Vi syner til uttale frå Kulturlandskapscenteret datert 29.03.2016. Her går det fram at det aktuelle arealet ikkje har særskilte naturkvalitetar, men at det er teke med i registreringa av slåttemarka av omsyn til arrondering. Vi har difor inga særlege merknader når det gjeld konsekvensar for naturkvalitetane. Vi vil elles legge til at det er sær positivt at kommunen sjølv hentar inn uttale frå fagkompetanse for slåttemarkar i saker som gjeld slike areal.

Slåttemark er ein utvalt naturtype jfr eigen forskrift. Jamvel om arealet er registrert som slåttemark på grunn av arrondering/unøyaktig avgrensing, så gjeld eigne sakshandsamingsreglar, jfr §§ 52-56 i naturmangfoldlova. Heilt konkret må kommunen skildre om eller korleis naturkvalitetar knytt til slåttemark vert påverka av tiltaket, og om tiltaket vil «forringe naturtypens utbredelse og forekomstenes økologiske tilstand» jfr § 53. Vurderingane må gå klart fram av dokumenta i saka. Om kommunen gjev løyve til frådeling i areal som er registrert som ein utvalt naturtype, må de kunngjere dette jfr § 56 i lova.

Aktuelt areal er registrert som overflatedyrka jord og innafor dei drivverdige jordbruksareala på eigedommen. Vi meiner det er svært uheldig at ei tomt blir liggande midt i dette landskapet, det splittar opp kulturlandskapet og rører ved den dyrka mark i ei grensesone. Vi ser at omsynet til busetting vege i denne saka og det er opna for spreidd busetting. Vi rår kommunen til å finne alternativ tomt som ikkje punkterer landskapet og verdiane knytt til drifta. Frådelte bustadar må

sjåast på som bustadar på den frie marknaden, og konsekvensane ved nærleik til gard og drift må vurderast i lokaliseringa. Vi meiner at kommunen har eit viktig ansvar for konsekvent og langsiktig forvaltning innafor dei utpeka kulturlandskapa, og har ingen ytterlegare kommentarar i denne saken.

Kommunen vurderer saken vidare etter krava i plan- og bygningslova.

Med helsing

Hans Bakke
Miljøverndirektør

Mona Løberg
seniorkonsulent

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Kopi til:
Telemark fylkeskommune Postboks 2844 3702 SKIEN



Seljord kommune

Arkiv: L33
Saksnr.: 2013/3808-26
Sakshand.: Kåre Groven
Direkte tlf.: 35 06 51 61
Dato: 11.08.2016

Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan, miljø og teknisk utval	49/16	17.08.2016

Prinsippvedtak kommunale bustadtomter i Seljord kommune

Saksdokument:

Saksutgreiing:

Seljord kommune får stadig førespurnader på kommunale bustadtomter, og det er særskilt to spørsmål som administrasjonen ynskjer eit politisk prinsippvedtak på.

Det fyrste gjeld kjøp av fleire enn ei tomt til bustadhus. Dei regulera kommunale tomtene er av ulik storleik, der dei fleste er på ca. 1000 m². Likevel er det i nokre områder fremja ynskjer om kjøp av to tomter for å føre opp eit hus. Ynskje om større tomter for bustadhus, særskilt i sentrumsområda er ikkje i tråd med kommunens mål om fortetting. Nytt samla tomteareal vil då i dei fleste tilfella utgjere ein storleik på over 2000 m². Det må og søkjast dispensasjon frå reguleringsplan.

Det andre gjeld kor lang tid ein kan halde av ei kommunal tomt, fyre ein bestemmer seg med byggeplanar. Nå praktiserer Seljord kommune at søkjar kan tinge ei kommunal tomt i eit år etter søknad. Ein ser at dette i nokre tilfelle har vore problematisk, særskilt der søkjar ikkje vel å kjøpe tomta. Attraktive tomter kan med slike tidsfristar ligge ubyggd i fleire år, slik tilfellet med tomt 10 i Tømmeråsen felt 3 har vore.

Vurdering: Det kan i nokre tilfelle vere fornuftig å gjere enkle grensejusteringar ved sal av kommunale tomter, og ein ser at det er fleire som søker kommunen om kjøp av tilleggsareal. Sal av to tomter til ein søkjar for oppføring av eitt bustadhus i nye bustadfelt har tidlegare ikkje vore ein aktuell problemstilling i Seljord kommune. Ein bør difor sjå på eit prinsippvedtak for å avklare dette. Vidare bør ein fastsette i vedtak tidsfrist for tinging av kommunale tomter. Administrasjonen ynskjer kortare fristar på tinging av tomter, og føreslår inntil 6 månader frist.

Rådmannen si tilråding:

Rådmannen rår plan, miljø og teknisk utval å fatte fylgjande vedtak:

Plan, miljø og teknisk utval følgjer opp vedteken bustadpolitisk plan der strategisk arealpolitikk ikkje tilrår store bustadtomter. Det opnast kun for sal av to tomter til eitt bustadhus i eldre kommunale bustadfelt, kor ein har resttomter som ikkje er selt. Dersom tomtepriser er subsidiert, må ein betale full pris for tilleggstomt. Vidare legg ein som prinsipp at tinging av kommunale tomter har ein frist på inntil 6 månader.

Utskrift til:



Seljord kommune

Arkiv:

Saksnr.: 2016/1421-2

Sakshand.: Egil Birkrem

Direkte tlf.: 35065163

Dato: 15.08.2016

Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan, miljø og teknisk utval	50/16	17.08.2016

2/3 - Bjørgesanden - Solfrid Bjørge - Søknad om oppføring av grillhytte ved Bjørgesanden - førebels plassering

Saksdokument:

Søknad
Situasjonskart
Foto

Vedlegg:

- 1 Søknad om løyve til oppføring av grillhytte ved Bjørgesanden
- 2 Situasjonskart
- 3 Foto
- 4 Reguleringsplan Bjørgesanden

Saksutgreiing:

Søknaden gjeld oppføring av grillhytte ved Bjørgesanden. Tiltaket får eit bebygd areal på 35m² og skal førast opp som eit stavbygg med torvtak, bygd som to uavhengige delar sett imot kvarandre med opning i midten for at røyk skal gå opp. To av veggane skal kledas for å dempe verknaden av vinden.

Konstruksjonen skal vere mest mogeleg open for å få fritt utsyn mot Seljordsvatnet. Det er ingen naboar som blir påverka av tiltaket.

Det omsøkte tiltaket vil få ei førebels plassering. Dette har samband med at området som grillhytta skal ligge i er idag flaumutsett. Seljord kommune har tidlegare i Planutvalsak nr 51/15 den 02.12.15 gitt løyve til oppfyljing av eit område på Bjørgesanden som er flaumutsett. Tiltakshavar opplyser i søknaden om at planane for denne oppfyllinga ikkje er tidfesta i dag, men at han ser på utviklinga i planane for ny tunell på Rv 36 i nærområdet. Endeleg plassering av tiltaket vil bli vurdert i samråd med Seljord kommune når oppfyllingsarbeidet har kome i gang.

Føremålet med tiltaket er å bruke grillhytta/området til ulike arrangement som sesong- og skuleavslutningar, private samlingar, feiringar av bursdagar, midtsommar/sankthans fest m.m.

I gjeldanes reguleringsplan Seljord sentrum og Bjørgesanden stadfesta 15.12.1983 med føresegner er området avsett til friområde. I pkt 4.4a) står det:

"Friområde Bjørgesanden skal nyttast til park, badeplass og parkering. Bygningsrådet kan samtykke i oppføring av bygningar som etter rådet sitt skjønn ikkje er til hinder for området sitt bruk som friområde".

Det omsøkte tiltak vil ikkje endre bruken. Rådmannen er positiv til søknaden dersom framtidig bruk av området er i samsvar med gjeldanes plan. Rådmannen har ingen andre merknadar.

Rådmannen si tilråding:

Rådmannen tilrår Planutvalet å gjere følgjande vedtak:

Med heimel i §20-2b i Pbl-lova godkjenner Plan, miljø og teknisk utval søknad om oppføring av grillhytte på eigedomen 2/3 – Bjørgesanden i samsvar med søknad.

Framtidig bruk av området må vere i samsvar med gjeldanes plan med føresegner.

Utskrift til:

Solfrid Bjørge og Einar Tveit

Manheimstrondi 65

3840 Seljord

Til
Seljord Kommune
v/ Frid Berge
Brøløs
3840 Seljord

SELJORD KOMMUNE	
Ar/Saksnr.	Dok.nr.
15 AUG 2016	
Saksb.	Grad

Frå
Seljord Camping
Manheimstrondi 61
3840 Seljord

Søknad om løyve til oppføring av grillhytte ved Bjørgesanden (myljombels plassering)

Bakgrunn:

Seljord Camping/ Bjørgesanden Badeplass tilbyr i samarbeid med Seljord Kommune ein badeplass til bruk for ålmenta. Det vert kvart år lagt ned betydelege ressursar i vedlikehald av området som har blitt eit populært tilbod til turistar og fastbuande seljordingar.

Det har i dei seinare åri nærmast blitt ein tradisjon for mange lag og foreiningar å bruke Bjørgesanden til ulike arrangement som sesong-avslutnings festar, firmafestar, gebursdagar, skuleavslutningar o.l. I tillegg har Seljord Camping kvart år midtsommar/st.hans-fest her.

Me er positive til denne typen hyggelege samankomstar og stiller som einaste krav at dei enkelte gruppene ryddar opp etter seg, noko som stort sett går bra.

Me har sett eit aukande behov for å ha ei type grillhytte på området for å gjere desse samankomstane litt mindre sårbare for nedbør og vind og har derfor byrja å lage dette.

Plassering:

Me har som kjent søkt og fått løyve av Seljord Kommune til å fylle opp Bjørgesanden med tunell-masse for å gjere det mindre flaumutsett. Denne oppfyllinga er ikkje tidfest då me ser an utviklinga i planane om tunell på Rv36 med tanke på tilgjengeleg masse.

Plasseringa av grillhytta er førebels sett til området der dansegolvvet låg tidlegare (sjå kartskisse) Endeleg plassering kan vurderast i samråd med Seljord Kommune når oppfylling og opparbeiding av området er i gang. Konstruksjonen er flyttbar.

Utforming:

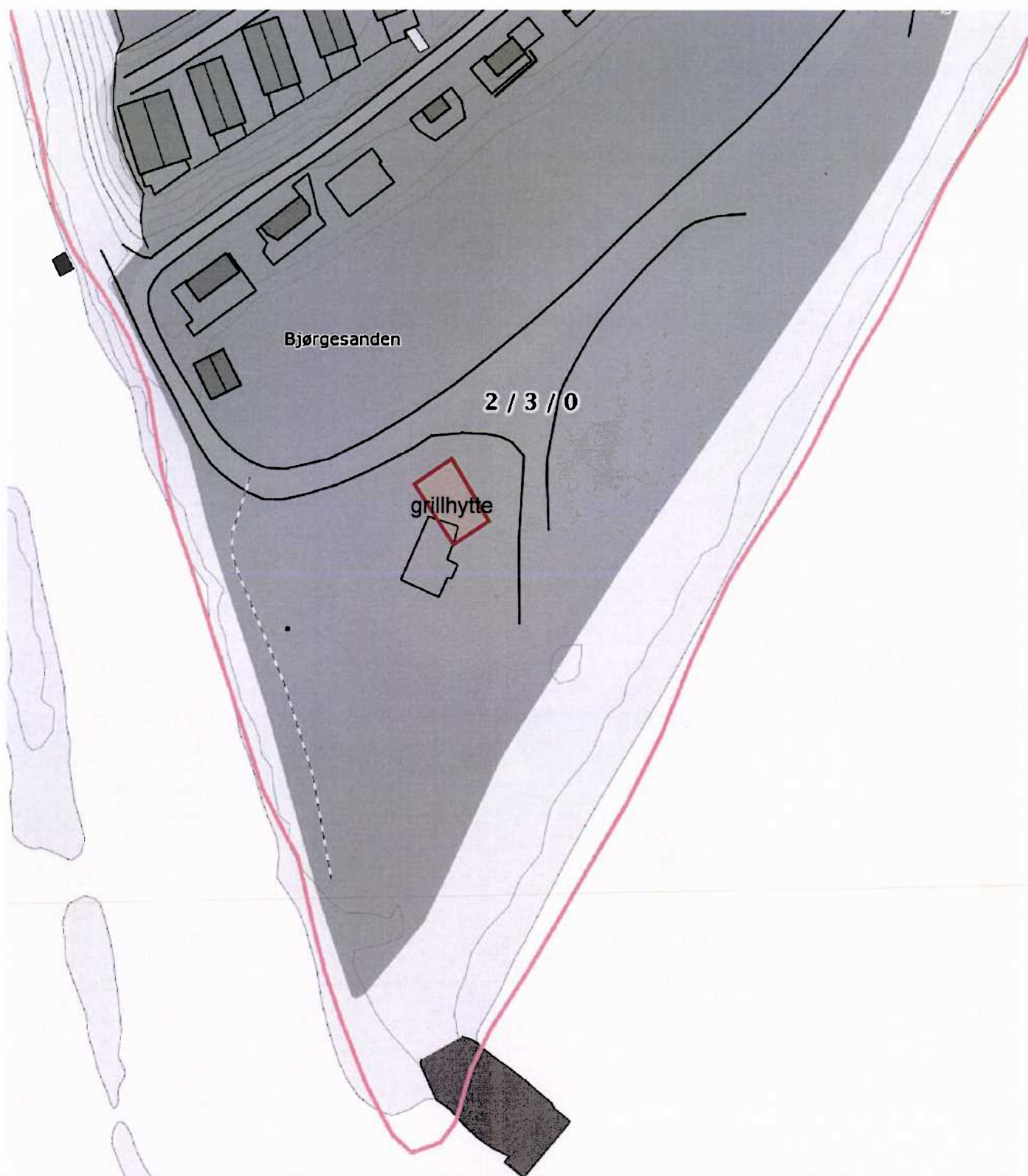
Konstruksjonen er eit 5m x 7m stavbygg med torvtak, bygd som to uavhengige delar sett mot kvarandre med opning i midten for at røyk skal gå opp. Stav-arbeidet er utført av Jan Barstad i Dyrlandsdalen. Det er tenkt å kle to av veggane for å dempe for vinden men i hovudsak skal det vera fritt utsyn mot vatnet så det blir ein relativt open konstruksjon. Sjå også vedlagd bilete.

Budsjett:	
Grunnarbeid	8.600 kr
Tømrararbeid	50.000 kr
Materialar	30.000 kr
Interiør	9.000 kr
Beising	3.000 kr
Totalt	100.600 kr + mva

Me vonar Seljord kommune er samd i at dette er eit godt tilbod til brukarane av Bjørgesanden gjev godkjenning til å fullføre planane som beskrive over.

Med vennleg helsing

Solfrid Bjørge
 Seljord Camping
 Manheimstrondi 61
 3840 SELJORD
 +47 35050471
 +47 97691444
post@seljordcamping.no



0 5 10 15m

Målestokk 1 : 750 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 23.06.2016

GÅRDSKART 0828-2/3
Tilknyttede grunneiendommer:
2/30 - 124/3 - 2/3 - 123/9



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Erosjonsrisiko TEGNFORKLARING

- Liten erosjonsrisiko
- Middels erosjonsrisiko
- Stor erosjonsrisiko
- Svært stor erosjonsrisiko
- Ikke kartlagt
- Sum:

AREALTALL (DEKAR)

Liten erosjonsrisiko	0.0
Middels erosjonsrisiko	0.0
Stor erosjonsrisiko	0.0
Svært stor erosjonsrisiko	0.0
Ikke kartlagt	4321.3
Sum:	4321.3

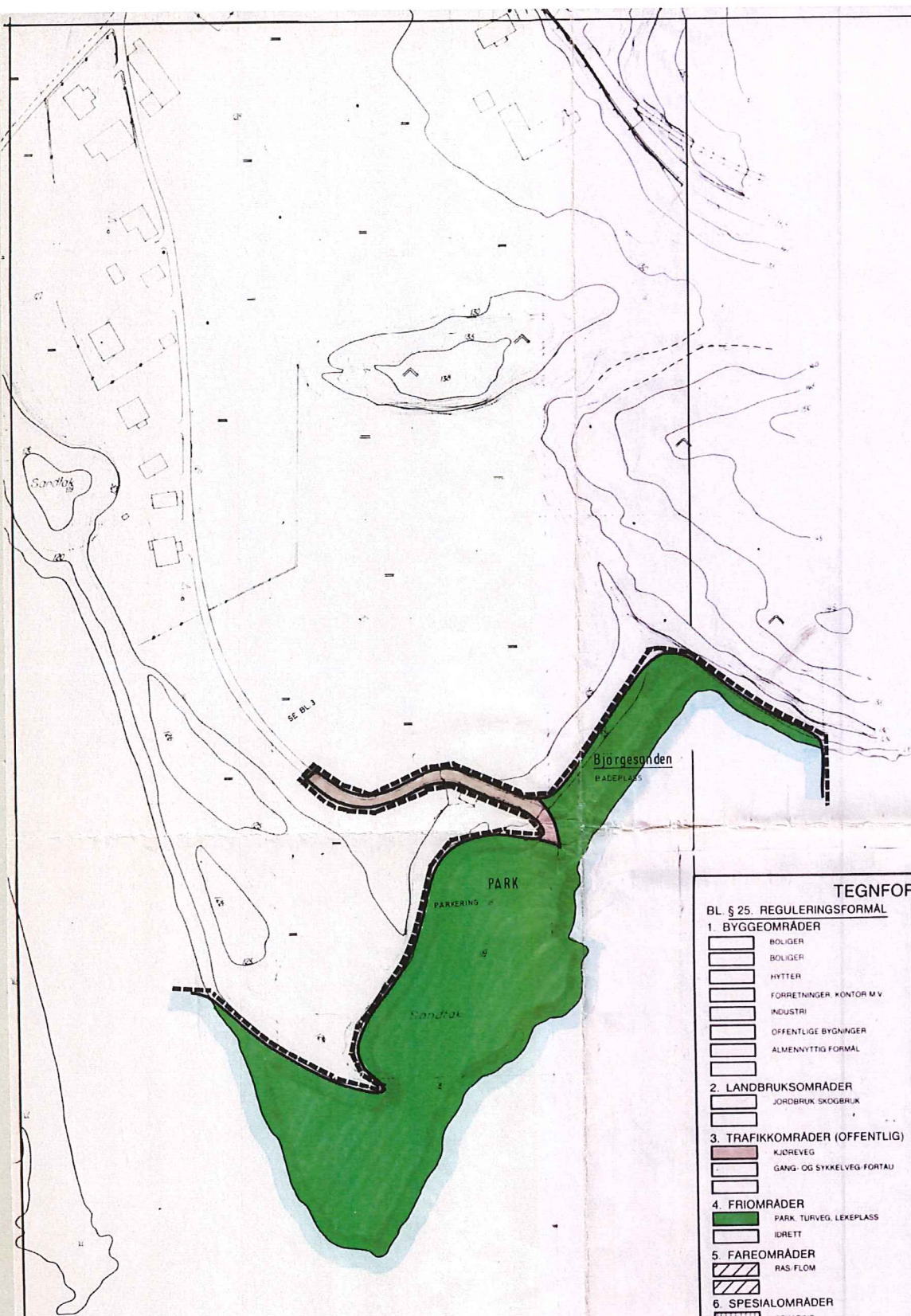
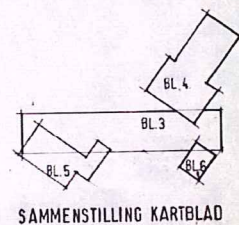
Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser



MILJØVERNEN
4297 - 7.1000
PL.



TEGNFORKLARING

BL § 25. REGULERINGSFORMAL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- BOLIGER
- HYTTER
- FORRETNINGER, KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNUTTIG FORMAL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK, SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TURVEG, LEKEPlass
- IDRETT

5. FAREOMRÅDER

- RAS, FLOD

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARING
- CAMPINGPlass

BL § 26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERINGSPlass
- FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYSMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMAL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EXISTERENDE EIENDOMS GRENSE SOM OPPEHVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE, REGULERT VEG
- OMRIS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRIS AV EXISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN

daa = dekar (1000 m²)

Ekkvidstand 1 m

MÅLESTOKK 1:1000

10 0 50 m



REGULERINGSPLAN/ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR Kartblad

SELJORD KOMMUNE
BJØRGESANDEN

BL6

REVISJONER:	20182	20581	SIGN
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:			
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		22.6.81	
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET			
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET			
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN			
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET			
KOMMUNESTYRETS VEDTAK		19.5.83	
STADFESTET AV	MILJØVERNDEPARTEMENTET	15.12.83	
PLANEN UTARBEIDET AV	ARKITEKTENE SONDERGAARD MNAL		
NOTODDEN			
SAK NR.	TEGN. NR.	SAKSBEH.	

Seljordsvain
Vst 173

**Saksframlegg**

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan, miljø og teknisk utval	51/16	17.08.2016

41/7 - Klomsetvegen 2 - Søknad frå Olav Sjerne om dispensasjon frå kommunedelplan over Seljord sentrum til frådeling av bustadtomt.

Saksopplysningar:	
Søklar (ar) : Olav Sjerne	
Gnr/Bnr: 41/7	Eigedommens adresse: Klomsetvegen 2
Sakstype: Deling av grunneiendom med oppmålingsforretning	
Planstatus: Bustad	Plantype: Kommuneplanens Arealdele

Saksdokument: **Søknad om deling motteke den 02.08.16**
 Situasjonskart
 Vedlegg til søknaden

Saksutgreiing:

Eigar av gnr. 41, bnr. 7 Olav Sjerne søker om dispensasjon frå kommunedelplanen over Seljord sentrum til frådeling av ei bustadtomt. Den omsøkte tomte som ligg ved Klomsetvegen er på ca. 1,4 mål og det er Heide Sjerne, dotter av søkjaren som er kjøpar av tomte.

Vurdering etter Plan og bygningslova:

Kommunedelplanen over Seljord sentrum eigendekkjent den 19.04.12, viser det omsøkte området som framtidig bustadområde og tiltaket er slik sett i tråd med føremålet. Pkt 3 i føresegnene seier imidlertid følgjande:

For område avsett til "busetnad og anlegg" eller "samferdselanlegg og teknisk infrastruktur" kan arbeid og tiltak etter §20-1 ikkje finne stad før området inngår i reguleringsplan. Dette gjeld noverande og framtidige teigar. Tiltak i andre arealkategoriar utanom LNFR synleggjerast i illustrasjonsplan, dersom dei ikkje inngår i andre reguleringsplanar.

Det er vilkåret om utarbeiding av reguleringsplan det nå vert søkt om dispensasjon for og då må ein handsame saka etter plan- og bygningslovas kap 19. Lovens § 19-1 er krev grunna søknad og at naboar er varsla. Som vedlegg til søknaden er det lagt ved gjenpart av nabovarsel som viser at alle direkte naboar er varsla og ein har ikkje registrert at det har kome merknader til denne. Det ligg også ved eit vedlegg som forklarar litt bakgrunnen for søknaden og ein kan difor seie at lovens krav om grunna søknad er oppfylt.

Ved vurdering av søknaden er det pbl § 19-2 ein må sjå på og denne seier:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Sidan denne saka gjeld dispensasjon frå krav om reguleringsplan er det dette ein må vurder opp mot lovteksten. Bakgrunnen for at ein stiller krav om reguleringsplan er for å få kunne sjå eit større område under eit og for å kunne få til ein heilheitleg planlegging. Denne tomte det nå er søkt om ligg heilt i utkanten av det tenkte bustadføreområdet og vil difor ikkje vera i konflikt med ei evt. seinare meir omfattande utbygging. Det er også teke omsyn til den planlagde vegen bort til Enkegata slik at denne ikkje blir berørt av denne delinga. Ein vurderer difor loven første punkt til ikkje å vera i konflikt med tiltaket, noko som ville vera å oppfatte som ei dispensasjonssperre. Neste steg vil vera å vurdere fordelane opp mot ulempene. Ulempene her er at ein startar på ein utbygging i eit område utan å tenke heilheten for eit vent. større bustadområde som inngår i ein plan. Viktig moment her er infrastruktur som tilkomstvegar og planar for vatn og avlaup. På den andre sida må ein ta ein konkret vurdering av kvar enkelt sak og då er det moment ved denne saka som ein har vurdert til å vera av formildande karakter. Tomta ligg heilt i utkanten av reguleringsføreområdet, heilt inntil grensa mot eksisterande bustadomt og ned mot tilkomstveg til Enkegata. Tilkomst til den nye parsellen vil kunne gå i området avsett til veg i planen. Eit anna moment som spelar inn er pressedens i høve til liknande saker og det er ein ulempe. Men her er det viktig å presisere at ein må ta ein konkret vurdering i kvar enkelt sak. Det blir sett på som eit fordel at saka gjeld bustadføreområde då ein har hatt liten bustadbygging i Seljord sentrum dei seinare åra. Etter ei samla vurdering har ein kome fram til at fordelane er vurdert til å vera klart større enn ulempene. Ein har vurdert denne saka til å vera av ein slik karakter at det ikkje er naudsynt å sende saka til Fylkesmannen for uttale jmf. pbl § 19-1 siste ledd

Vass- og avlaupstilkopling

Det er eit vilkår at nye tomter vert tilkopla det offentlege vass og avlaupsnett. Skulle ikkje det vera moglege er det ein føresetnad for godkjenninga at ein finn løysingar som kan godkjennast etter gjeldande forureiningsreglar og at ein må pårekne krav om tilkopling om det vert framført leidningar på eit seinare tidspunkt.

Tilkomst

Det bør settast vilkår ved godkjenninga at den omsøkte parsellen får tilkomst over hovudbruket fram til off. veg.

Skred/flaumfare

Det aktuelle området er ikkje vist i NVE sine faresonekart som område for skred eller flaumfare.

Nabomerknader

Det har ikkje kome inn merknader frå naboar i denne saka

Rådmannen si tilråding:

Rådmannen rår plan, miljø og teknisk utval til å gjere fylgjande vedtak:
Plan, miljø og teknisk utval gjev dispensasjon frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan for fradeling av ei bustadomt på ca. 1,4 mål på eigedomen gnr. 41, bnr. 7. Vedtaket byggjer på at ein har vurdert fordelane til å vera klart større enn ulempene. Ein har her vektlagt auka busetting og at tomte har ein plassering som gjer at den ikkje skulle vera i liten konflikt med seinare utbygging. Vedtaket er gjort etter plan- og bygningslovas § 19-2. Vedtaket gjeld i tre år frå vedtaksdato

