



Tokke kommune
Plan, næring og teknisk etat

«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

MELDING OM VEDTAK

Dykkar ref: «REF» Vår ref: 2021/285-35 Saksbeh: Gunhild Austjord,35075241 Arkivkode: L13 Dato: 04.10.2021

Reguleringsplan for bustadtomter Bakken aust, Høydalsmo - slutthandsaming

Her følgjer særutskrift av kommunestyret si sak nr. 21/66. Retta planmateriale blir lagt ut på kommunen sine heimesider.

*Vedtaket kan påklagast til **Tokke kommune**. Klagefristen er 3 veker frå den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp.*

Klaga skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, oppgje vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar du ønskjer, og dei grunnar du vil anføre for klaga. Dersom du klager så seint at det kan være uklart for oss om du har klaga i rett tid, må du også oppgje når denne meldinga kom fram.

Med helsing

Gunhild Austjord
Kommunalsjef for plan, næring og teknisk

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ikkje underskrift.



Tokke kommune

Arkiv: L13
 Saksnr.: 2021/285-32
 Saksbeh.: Gunhild Austjord
 Direkte tlf.: 35075241
 Dato: 31.08.2021

Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Formannskapet	21/56	08.09.2021
Kommunestyret	21/66	21.09.2021

Reguleringsplan for bustadtomter Bakken aust, Høydalsmo - slutthandsaming

Vedlegg:

- 1 Uttalelse til reguleringsforslag - Tokke - del av Høydalsmo sentrum - Bakken aust - reguleringsplan - planID 20210001
- 2 Uttale til reguleringsplan for bustadfelt Bakken aust - Høydalsmo - Tokke kommune - planID 20210001- offentlig ettersyn
- 3 Innspel til planarbeid - Bakken feltet
- 5 Innspel til reguleringsplan - Bakken Aust
- 6 Innspel til planarbeid - Bakken aust
- 7 Innspel til planarbeid - Bakken aust
- 8 Innspel til planarbeid - Bakken aust
- 9 Framlegg til reguleringsplan for bustadfelt Bakken Aust - Planid 21/0001- Offentleg ettersyn
- 10 Framlegg til reguleringsplan for bustadfelt Bakken Aust, F-sak 21/50
- 11 10221970-Plankart-Alt1
- 12 10221970-Plankart-Alt2
- 13 10221970_Planomtale
- 14 Høydalsmo bustadfelt føresegner
- 16 Reviderte føresegner etter høyring 310821
- 17 ROS-analyse
- 18 Notat - nedbørsfelt og avrenningsmønster

Saksdokument:

F-sak 21/50

Gjeldande reguleringsplanar:

[Reguleringsplanar - TOKKE KOMMUNE](#)

Saksutgreiing:

Formannskapet som planutval vedtok i sak 21/50 framlegg til reguleringsplan for bustadfelt Bakken aust i Høydalsmo. Framlegget vart lagt ut med to alternative løysingar for antal og storleik på tomtene; alt 1 med 17 tomter og alt 2 med 21 tomter.

Planframlegget med alternativ har vore på høyring/ offentleg ettersyn i sommar, med frist for uttale 9. august. Statsforvaltaren fekk utsett frist.

Det har kome inn 8 høyringsuttaler, der 6 er frå tomteinteressentar og naboar til området.

Vurdering:

Vestfold og Telemark Fylkeskommune:

Fylkeskommunen seier at planen vil styrke Høydalsmo som tettstad i samsvar med gjeldande ATP, Areal- og transportplan Telemark.

Dei peikar på at alternativ to er uheldig av omsyn til born og unge sitt behov for nærleikeplass i feltet.

Vurdering:

Rådmannen er samd i innspela vedkomande lite areal for leikeareal internt i feltet i alternativ to. Me vil difor tilrå alternativ 1 som inneheld eit stort areal for leik ved tomt 12, samt ein reduksjon i bakre del av tomt 3 som er på over 1600m². Dette for å gje meir attraktivitet inne i feltet, og høve til å lage gode møteplassar som er lett tilgjengelege.

Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark:

Statsforvaltaren støttar uttala til Fylkeskommunen vedkomande omsynet til born og unge, ved at alternativ 1 bør veljast.

I høve til avlaup og forureining, rår dei til at det kjem inn eit rekkjefølgjekrav i føresegnene som sikrar at det ikkje kan gjevast løyve etter plan- og bygningslova før det kan dokumenterast at avløpshandteringa er i samsvar med forureiningsregelverket.

Vurdering:

Me er samde i innspela som fleire kjem med i høve til val av alternativ 1, av omsyn til leikeareal og attraktivitet.

I høve til forureining, meiner me at lovverket og krava som ligg der, nettopp sikrar at avlaupshandteringa er på plass før nye einingar blir kopla til, og at ei føresegn ikkje er naudsynt. Me er alt i gang med oppgradering av eksisterande anlegg for å kunne kople på dei nye tomtene.

Lofthus/ Gravdal:

Lofthus/ Gravdal meiner at alternativ 1 bør veljast omsyn til å få fram attraktive tomter.

K.A. Gravdal:

Gravdal meiner at alternativ 1 bør veljast av omsyn til å få fram attraktive tomter.

L.K. Krog:

Krog meiner at alternativ 1 bør veljast av omsyn til å få fram attraktive tomter.

Aalandslid/ Karlsen:

Meiner alternativ 1 bør veljast pga attraktivitet. Vidare meiner dei at g/s-vegen frå Kvildebakk til skulen må oppgraderast, og at kryssinga av Fv 450 til skulen må sikrast betre for mjuke trafikkantar. Dei meiner at gateljos i byggjefeltet Stigningi må etablerast i samband med den nye utbygginga, samt asfalt og ljøs på snuplassen.

Vurdering:

Me er samd i at alternativ 1 vil gje dei mest attraktive tomtene. Om kryssinga av fylkesvegen ved skulen, så er dette seinast i år teke opp med vegeigar fylkeskommunen. I 2022 skal trafikksikringsplan for Tokke reviderast, og vidare tiltak bør vurderast der.

Innspelet om anna infrastruktur som bør etablerast, blir teke til vitande. Dette må vurderast i vidare prosessar knytt til opparbeiding av feltet og investeringsbudsjett.

Kaldråstøyl:

Kaldråstøyl meiner at alternativ 1 bør veljast.

Ofte/ Vaa:

Ofte/ Vaa meiner at planframlegga tek for lite omsyn til eksisterande busetnad, og er negative til regulert tilkomst/ vegtrasè mellom Kvildebakk 15 (gnr 47 bnr 129) og 17 (gnr 47 bnr 101). Dette vil auke trafikken i eit område med smal og uoversikteleg veg, og vil gå ut over trafikktryggleiken.

Vurdering:

Me har forståing for at dei to tomtene i eksisterande felt er negative til ei løysing med veg til nye tomter mellom tomtene, og auka trafikk dersom tilkomst blir lagt der. Grunnen til at det er med i alternativa, er for å kunne vurdere ei etappevis utbygging, der me raskare vil kome til attraktive tomter frå den sida. Me vil likevel ikkje tilrå ei slik løysing nå, med heller ta vekk denne tilkomsten. Me ynskjer likevel at denne traseen som kommunen eig, blir med i planen som grøntareal evt med omsynssone infrastruktur, der me kan kome fram med leidningsnett.

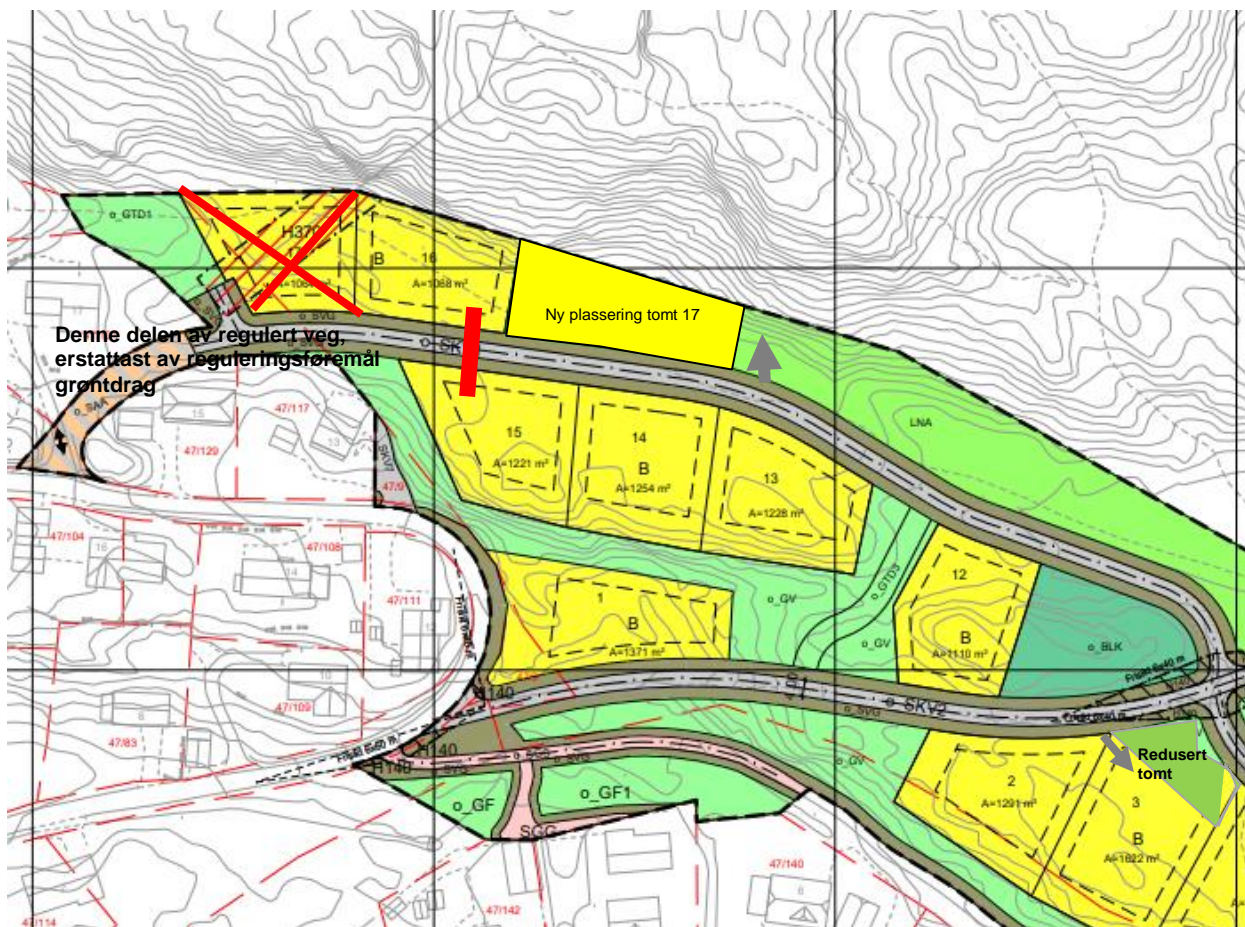
Samla vurdering:

Framlegg til reguleringsplan for bustadfelt Høydalsmo aust kan leggast fram for endeleg vedtak. Rådmannen rår til at me går for alternativ 1, slik òg innspela frå interessentar ynskjer. Dette vil gje dyrare tomter for kommunen, med færre å fordele kostandene på. Likevel meiner me det er viktigare at utbygging av feltet kjem i gang, og at tomtene då er attraktive for etablering og bygging. Tomtepris er ikkje fastset endå, då me ikkje kjenner til endelege opparbeidingskostnader. Dette vil me fyrst kunne legge fram i vinter, etter at prosjektering av veg, vatn og avlaup er gjort. Likevel veit me frå utbygging tidlegare i kommunen og i andre kommunar, at tomtene kjem til å bli strekt subsidiert for å kome på eit «vanleg» prisnivå i Vest – Telemark.

Føresegnene er endra og reviderte fordi dei inneheldt ein del opplagte føringar, som uansett gjeld i byggjesaksdelen og føreskrifter til Pbl. I tillegg har me framlegg om å endre maks mønehøgde frå 9,0 meter (den generelle maks-grensa i lovverket) til 7,5

meter. Dette av omsyn til landskap og busetnaden ikring, då delar av tomtene ligg eksponert på ein åsrygg ovanfor etablert felt.

Me rår vidare til nokre mindre endringar i plankartet som følgje av høyringsuttaler: Alternativ tilkomstveg mellom eksisterande tomter til Ofte og Vaa i Kvildebakk, blir teke ut som regulert veg og erstatta med grøntdrag. Vidare ynskjer me å flyte ny tomt 17 i alternativ 1 som ligg under eksisterande høgspent, til aust for tomt 16, slik at tilkomstvegen som kjem frå aust kan avsluttast inn mot tomt 15 og 16 (raud, tjukk strek). Det bør òg regulerast inn ein vendehamar aust for ny tomt 17. Bakre del av tomt 3 rår med til at blir redusert med omlag 200m², for å gje plass til eit lite grønområde/ leik jfr omtale ovanfor. Sjå utsnitt med framlegg til endringar under:



Framlegg til endringar er lite vesentlege og har ikkje negative verknader for eksisterande busetnad eller regionale og nasjonale omsyn, tvert i mot. Reguleringsplanen kan difor slutthandsamast utan ny høyring.

Rådmannen si tilråding:

I medhald av Plan- og bygningslova § 12-12 blir framlegg til reguleringsplan for Bakken aust - alternativ 1, saman med reviderte føresegner 310821, vedteken med desse endringane:

- Bakre del av tomt 3 blir redusert med omlag 200m² som regulerast til grøntanlegg/ leik. Tilkøst blir lagt frå tomt 2.
- Alternativ tilkøstveg mellom tom 15 og 17 i Kvildebakk går ut og erstattast av reguleringsføremål grøntdrag. Tilkøstveg til nye tomter frå aust blir avslutta ved tomtene 15 og 16 i planframlegget.
- Tomt 17 blir flytt til aust for tomt 16
- Det bli regulert inn vendehamar aust for ny plassering av tomt 17.
- Maks mønehøgd i reguleringsføresegner blir redusert frå maks 9 til maks 7,5 meter.

Saksprotokoll i Formannskapet - 08.09.2021

Framlegg frå ordførar:

Ny tomt 18 blir foreslege nord for tomt nr 12.

Røysting over kommunedirektøren si tilråding:
Samrøystes vedteke.

Røysting over framlegget til ordførar:
Samrøystes vedteke.

Vedtak

I medhald av Plan- og bygningslova § 12-12 blir framlegg til reguleringsplan for Bakken aust - alternativ 1, saman med reviderte føresegner 310821, vedteken med desse endringane:

- Bakre del av tomt 3 blir redusert med omlag 200m² som regulerast til grøntanlegg/ leik. Tilkøst blir lagt frå tomt 2.
- Alternativ tilkøstveg mellom tom 15 og 17 i Kvildebakk går ut og erstattast av reguleringsføremål grøntdrag. Tilkøstveg til nye tomter frå aust blir avslutta ved tomtene 15 og 16 i planframlegget.
- Tomt 17 blir flytt til aust for tomt 16
- Det bli regulert inn vendehamar aust for ny plassering av tomt 17.
- Maks mønehøgd i reguleringsføresegner blir redusert frå maks 9 til maks 7,5 meter.
- Ny tomt 18 blir foreslege nord for tomt nr 12.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 21.09.2021

Tilleggsframlegg frå Thor Arne Heggtveit, Sp:

Kommunedirektøren kjem med ei sak over reglar rundt fordeling av tomtene. Saka blir lagt fram for formannskapet i novembermøte.

Formannskapetets vedtak vart samrøystes vedteke.

Framlegget til Heggtveit var samrøystes vedteke.

Vedtak

I medhald av Plan- og bygningslova § 12-12 blir framlegg til reguleringsplan for Bakken aust - alternativ 1, saman med reviderte føresegner 310821, vedteken med desse endringane:

- Bakre del av tomt 3 blir redusert med omlag 200m² som regulerast til grøntanlegg/ leik. Tilkømt blir lagt frå tomt 2.
- Alternativ tilkømtveg mellom tom 15 og 17 i Kvildebakk går ut og erstattast av reguleringsføre mål grøntdrag. Tilkømtveg til nye tomter frå aust blir avslutta ved tomtene 15 og 16 i planframlegget.
- Tomt 17 blir flytt til aust for tomt 16
- Det bli regulert inn vende hamar aust for ny plassering av tomt 17.
- Maks mønehøgd i reguleringsføre segner blir redusert frå maks 9 til maks 7,5 meter.
- Ny tomt 18 blir foreslege nord for tomt nr 12.

Kommunedirektøren kjem med ei sak over reglar rundt fordeling av tomtene. Saka blir lagt fram for formannskapet i novembermøte.