

Sammendrag og tilbakemeldinger – Farmannvegen Reguleringsplan

1. Telemark fylkeskommune

Telemark fylkeskommune viser til uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid og vurderer at kommentarer til innspillene er ivaretatt på de fleste punkter.

Barn og unges interesser: Fylkeskommunen påpeker at deres tidligere merknader om barn og unges interesser ikke er spesielt kommentert i planbeskrivelsen eller i oppsummeringen av merknader. De registrerer likevel at plankartet inneholder områder avsatt til lek, og at sol- og skyggediagrammer er utarbeidet.

Lekeareal: Det rettes en faglig merknad til planbeskrivelsen der det kommer frem at lekearealet ikke har sol på over 50 % kl. 15:00 på vårjevndøgn. Fylkeskommunen bemerker imidlertid at sol- og skyggediagrammene ser ut til å vise at kravet om solforhold i bestemmelsene likevel er oppfylt.

Det vises til at det er stilt krav til kvalitet i reguleringsbestemmelsene. Fylkeskommunen understreker på generelt grunnlag at lekearealer ikke bør plasseres på restarealer.

Kommunedirektørens tilbakemelding

Tas til orientering.

2. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har gjennomgått det oversendte planforslaget med tilhørende dokumenter og vurderinger. Det fremheves at Statsforvalterens tidligere merknader til varsel om planoppstart er tilfredsstillende ivaretatt i dette forslaget.

Statsforvalterens fagavdelinger vurderer at reguleringsplanforslaget ikke er i vesentlig konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser som de er satt til å ivareta. På bakgrunn av dette fremmes det ingen ytterligere merknader til planforslaget.

Kommunedirektørens tilbakemelding

Tas til orientering.

3. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

DSB har sendt en generell, automatisk tilbakemelding og gjør oppmerksom på at de normalt ikke går inn i alle reguleringsplansaker. De viser til at hensynet til samfunnssikkerhet skal ivaretas gjennom ROS-arbeidet og Statsforvalterens behandling, og at deres egen innsigelsesmyndighet i hovedsak gjelder planer som berører virksomheter med farlige stoffer eller andre særskilte risikoforhold.

Kommunedirektørens tilbakemelding

Tas til orientering.

4. Lede AS

Lede AS viser tidligere innspill gitt ved varsel om oppstart av planarbeidet den 4. september 2022, og uttrykker tilfredshet med at deres innspill er ivaretatt i planforslaget. Lede AS har på dette grunnlaget ingen ytterligere bemerkninger.

Kommunedirektørens tilbakemelding

Tas til orientering.

5. Frode Veungen, Farmannvegen 93

Frode Veungen, styremedlem og andelseier i Hasselstien BL, har levert et innspill med merknader til prosess og planforslaget. Hasselstien BL er eieren av tomten som også inngår i reguleringsforslaget.

Hovedpunkter i innspillet:

- Veungen stiller spørsmål ved at det ble avholdt møte om planforslaget den 25. februar 2025 uten at rette representanter fra eiendommen ble invitert. Han mener at slike møter ikke bør avholdes uten at alle er representert. Veungen nevnte at han også har tatt dette opp med Fredrik Botnen 02. april 2025.
- Han påpeker at formuleringen i saksframlegget om at KV3 er privat/felles kjørevege bare delvis er korrekt. Hasselstien borettslag eier kun gbnr. 200/2847, som utgjør en del av arealet regulert til KV3. Øvrige deler av arealet innenfor KV3 ligger på andre grunneiendommer, og eierskapet til vegarealet er dermed ikke samlet hos borettslaget. Veungen reagerer på at i saksframlegget står at det "foreslås nytt garasjeanlegg". Han mener at det bør istedenfor beskrives at det skal bygges nye garasjer og utbedres en bedre parkeringsløsning. Det etterspørres en nærmere forklaring på hva formålet "BG1" innebærer.

Kommunedirektørens tilbakemelding

Veungen viser til møte 25.02.2025. Det antas at det menes Utvalgets befaring, som gjennomføres før 1.gangs behandling av saken. Det er ikke vanlig prosedyre å be med

representanter fra eiendommen eller naboer, men plankonsulenten og tiltakshaver får forespørsel om å delta på befaringen.

Planforslaget legger til rette at formål KV3 blir felles adkomstveg for eiendommene gbnr. 200/2847, 200/747, 200/997 og 200/996. Det er inngått en kjøpsavtale for arealet gbnr. 200/752, slik at adkomsten for nye boliger (BK1 og BK2) og eksisterende er sikret i planen. Spørsmål om eierskap, bruksrett og fordeling av kostnader til drift og vedlikehold av vegen er privatrettslige forhold som må avklares mellom berørte eiere, eventuelt gjennom tinglyste avtaler.

Når det gjelder formål BG1, er dette regulert som blågrønnstruktur med gangforbindelse og felles uteoppholdsareal. Formålet har egen tegnforklaring i plankartet og er nærmere beskrevet i planbestemmelsene under punkt 3.3.1 om blå/grønnstruktur. Hensikten er å sikre både grøntpreg og en sammenhengende gangforbindelse gjennom området til bruk for beboere i og rundt planområdet. Planforslaget legger også til rette for både nytt garasjebygg og biloppstillingsplasser for å utbedre parkeringsløsning innenfor planområdet.

6. Johan og Kristine, gbnr. 200/754

Naboer ønsker ikke utbygging på eiendommen og mener at området bør bevares som et åpent grøntareal som alle i nærområdet kan ha glede av.

Dersom bebyggelse er aktuelt, bør antall boenheter i BK1 reduseres, samt mønehøyde og volum. I tillegg bør utearealer i 2. etasje fjernes. Takformen på BK1 og BK2 bør endres til saltak, og utkjøringen bør plasseres i Farmannvegen.

Utnyttelsesgrad: De reagerer på en utnyttelsesgrad på 50 %, som overstiger gjeldende reguleringsplan, og at utnyttelsesgrad ikke er tilpasset omkringliggende eiendommer. De mener at økningen kan gi grunnlag for dispensasjoner og danne presedens for ytterligere fortetting. De viser til kommuneplanens bestemmelser punkt 1.3.1.1 om tilpasning tilgrensende bebyggelse.

Utforming av bebyggelse: Naboer mener at den foreslåtte tremannsboligen innenfor BK1 ikke er tilpasset omkringliggende bebyggelse i nabolaget, som hovedsakelig består av eneboliger i 1 til 1 ½ etasjer med saltak. Område BK1 er foreslått regulert med to fulle etasjer og flatt tak, og etter naboens vurdering fremstår det som for høy og dominerende, til tross for lavere terrengnivå. De mener at dette bryter med kommuneplanens krav om tilpasning til omkringliggende bebyggelse (pkt. 1.3.1.1), og ber om at det heller vurderes en enebolig eller tomannsbolig med tilpasset høyde og takform. De mener at høyden også bør reduseres. De påpeker at det er vanskelig å se høydene i illustrasjonsmateriale, og mener den bør vises i meter fra terreng.

Vedlikehold på egen eiendom: Naboens eiendom grenser til 200/2847, hvor det er oppført gjerde og legger i grensen. De ber om avklaring på hvordan tilgang for utvendig vedlikehold kan sikres.

Lekeplass: Naboer mener at regulert lekeplass er liten og kan oppleves som privat. De mener antall boenheter bør reduseres for å gi rom for et større og bedre lekeområder.

Innsyn og støy: Naboer mener at BK1 er regulert med en høyde og volum som fremstår dominerende i forhold til eksisterende nabobebyggelse. De vurderer at dette vil gi økt innsyn mot naboeiendommer og dermed redusere bokvaliteten. Det vises særlig til byggets plassering og orientering, samt at terrasser og balkonger i 2. etasje kan gi direkte innsyn til private uteoppholdsarealer.

Videre mener naboer at byggets høyde, utforming og plassering kan føre til økt støyopplevelse i utearealene, blant annet som følge av gjenklang mellom bebyggelsen. På denne bakgrunn ønsker de at uteopphold begrenses til 1. etasje. De etterlyses også en mer konkret vurdering av innsynsforhold og påvirkning på eksisterende naboeiendommer.

Utkjøring i Gjøavegen: Naboer uttrykker motstand mot utkjøring i Gjøavegen grunnet dårlig sikt, høy fart og en allerede utfordrende trafikksituasjon. De viser til en uoversiktlig sving og farlige situasjoner i området der Gjøavegen og Farmannvegen møtes. De mener at dersom det skal etableres utkjøring i Gjøavegen, må det gjennomføres trafiksikkerhetstiltak, for eksempel fartshumper før og etter svingen. Videre mener de at utkjøring i stedet bør legges via Farmannvegen, som anses som mer egnet og trafiksikker. De påpeker også at ved å etablere utkjøring i Farmannvegen kan antall avkjørsler reduseres på en mer hensiktsmessig måte enn ved å plassere utkjøringen i Gjøavegen

Tidligere konsekvensutredning: De viser til en tidligere konsekvensutredning fra 2018 som ble utarbeidet som del av forarbeidet til kommuneplanens arealdel (KPA) som konkluderte med at utbygging ikke er anbefalt, blant annet grunnet behov for grøntområder og lekeareal i området. De viser også til tidligere kommentar angående dette og påpeker at dette ikke har blitt kommentert i planforslaget. Videre påpeker de at utredningen nevnes også at et generasjonsskifte i området kan føre til økt bruk av området. Naboer mener at et generasjonsskifte og tilflytting av unge familier med barn øker behovet for flere og større friområder som åpner opp for fri lek. På bakgrunn av dette og kommunens konsekvensvurderinger fra 2018, mener de at området bør bevares som grøntareal og friområde.

Kommunedirektørens tilbakemelding

Utnyttelsesgrad: Kommuneplanens arealdel (KPA) punkt 2.1.4.1 stiller krav til tetthet i reguleringsplaner og angir en minimumstetthet på 4 boenheter per dekar innenfor 1 km fra sentrum. Planforslaget legger til rette for en tetthet som oppfyller minimumskravet, og vurderes derfor å være i tråd med overordnede.

Utforming av bebyggelse: Planforslaget legger til rette for fortetting med småhusbebyggelse. Byggehøyder og rammer for bebyggelsen reguleres gjennom planbestemmelsene. Foreslåtte byggehøyder er i tråd med PBL § 29-4. For å tydeliggjøre høydene foreslås det at planbestemmelsene presiseres med høyder angitt i meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det vurderes at reguleringsplan åpner for en utbygging som er innenfor forventninger ved fortetting i et etablert boligområde.

Kommunedirektøren vurderer at planens rammer gir grunnlag for en utbygging som kan tilpasses omgivelsene, og understreker at endelig utforming, herunder takform og volumvirkning, må avklares gjennom videre prosjektering og byggesaksbehandling innenfor planens bestemmelser.

Vedlikehold på egen eiendom: Tilgang til annen manns eiendom reguleres av privatrettslige forhold, og er ikke noe kommunen kan gi hjemmel for i reguleringsplanen. Eventuell avtale om vedlikehold og adkomst må avklares direkte mellom de berørte parter.

Lekeplass: Planforslaget regulerer areal til småbarnslek, vist på plankartet med tilhørende bestemmelser. Størrelse og krav er vurdert opp mot kommuneplanens bestemmelser (KPA punkt 2.1.1.4). Solforhold for areal til småbarnslek er vist i sol- og skyggedokumentasjon som følger saken, og vurderes å være i tråd med kommuneplanens retningslinjer (KPA punkt 2.1.1.3).

Innsyn: For å redusere risiko for uønsket innsyn foreslås det å innta bestemmelse om at det ikke tillates etablering av veranda eller balkong i 2. etasje i BK1 og BK2.

Utkjøring i Gjøavegen: Mobilitetsplanen som følger saken vurderer trafikkbelastningen i området som lav, og beskriver at Gjøavegen og tilstøtende veger er regulert som 30-sone. Mobilitetsplanen viser videre til Statens vegvesens ulykkesstatistikk og opplyser at det ikke var registrert ulykker i Gjøavegen eller omkringliggende vegnett.

Planforslaget legger samtidig opp til å redusere antall avkjørsler ved å samle adkomsten, slik at én avkjørsel fra Gjøavegen betjener både eksisterende og nye boliger. Adkomst til parkering for borettslaget fra Farmannvegen strammes en del inn. Farmannvegen er fortsatt stengt mot Rønningvegen, og alternativ utkjøring den veien er derfor ikke aktuelt.

På denne bakgrunn vurderes adkomstløsningen til nye boliger fra Gjøavegen som akseptabel innenfor planens rammer.

Tidligere konsekvensutredning Konsekvensutredningen fra 2018, anbefalte å videreføre formålet som lekeplass. Imidlertid ble det i forbindelse med 1. gangs behandling av Kommuneplanens arealdel 2018-2030 vedtatt å endre formålet fra lekeplass til boligformål.

Planområdet som skal fortettes er avsatt til framtidig boligbebyggelse og område med eksisterende rekkehus er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel (KPA). Planforslaget er derfor i tråd med arealdelen.

7. Monica Ruud Bergan, gbnr. 200/747

Monica Ruud Bergan uttrykker sterk bekymring for konsekvensene av den foreslåtte utbyggingen.

Hovedmomenter i innspillet:

- *Adkomst:* Reagerer på at all trafikk er planlagt gjennom Gjøavegen, som allerede er en smal vei med en skarp sving og mange barn i nærområdet.
- *Lekeplass:* Påpeker at den foreslåtte lekeplassen er plassert rett bak hennes. Naboene mener at noe av hennes eiendom inngår i planforslaget.
- *Plassering og avstand:* Etterlyser avklaring på hvor mange meter det blir mellom ny bebyggelse, vei og egen bolig.
- *Grøntområde:* Er kritisk til at den grønne "lommen" på Øyekast bygges ned, og understreker viktigheten av luft og vegetasjon mellom bebyggelsen.
- *Kartlegging ønskes:* Ber om at det gjennomføres kontroll av eksisterende hus før eventuell sprenging, da området består av mye fjell.
- *Bruksrett og parkering:* Fremhever at hun har bruksrett på veien som skal benyttes, og etterlyser løsning som sikrer fri adkomst til egen garasje og vil unngå mange biler parkert parkeringskaos langs hekk.
- *Medvirkning og fremdrift:* Stiller spørsmål om alle boliger allerede er solgt, og reagerer på at det ikke har vært møte med berørte naboer før videre beslutninger tas.

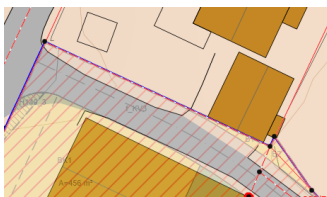
Kommunedirektørens tilbakemelding

Adkomst: Mobilitetsplanen som følger saken vurderer trafikkbelastningen i området som lav, og beskriver at Gjøavegen og tilstøtende veger er regulert som 30-sone. Mobilitetsplanen viser videre til Statens vegvesens ulykkesstatistikk og opplyser at det ikke var registrert ulykker i Gjøavegen eller omkringliggende vegnett.

Planforslaget legger samtidig opp til å redusere antall avkjørsler ved å samle adkomsten, slik at én avkjørsel fra Gjøavegen betjener både eksisterende og nye boliger. Adkomst til parkering for borettslaget fra Farmannvegen strammes en del inn.

Lekeplass: Lekeplassen er plassert i tråd med kvalitetskravene i KPA. Plasseringen av lekeplassen (LEK1) berører ikke privat eiendom.

Avstand: All ny bebyggelse i planforslaget er plassert innenfor eiendomsgrensene slik de fremgår av gjeldende kartgrunnlag/matrikkel. Eventuelle avvik mellom opplevd og registrert eiendomsgrense må avklares gjennom oppmålingsforretning mellom berørte parter.



Grøntområde: Området er avsatt til boligbebyggelse i KPA. Planforslaget tar hensyn til grønn struktur gjennom hensynssoner og felles uteoppholdsarealer.

Kartlegging ønskes: Planens bestemmelse punkt 2.1.4 stiller krav til at det utarbeides en geoteknisk vurdering ved søknad om igangsettingstillatelse. Kartlegging av eksisterende boliger før sprenging er privatrettslig, men merknaden er oversendt til forslagsstiller for videre oppfølging. Administrasjon anbefaler at det opprettes dialog mellom partene.

Bruksrett og parkering: Spørsmål om bruksrett til vei er et privatrettslig forhold og reguleres gjennom tinglyste rettigheter. Eventuelle praktiske avklaringer om bruk bør avtales direkte mellom berørte parter. Krav til parkering for nye boliger er ivaretatt i planbestemmelser i tråd med KPA.

Medvirkning og fremdrift: Vi har ingen informasjon om eventuelt salg av boenheter, da dette ligger utenfor planmyndighetens ansvarsområde. Når det gjelder medvirkning, er det gjennomført varsling og offentlig ettersyn i tråd med plan- og bygningsloven. Berørte naboer har anledning til å uttale seg i de ulike fasene av planprosessen.

8. Ronny Dale og Mette Lilløy, gbnr. 200/371

Ronny Dalene og Mette Lilløy ønsker at det eksisterende friområdet opprettholdes som grøntareal. De mener at det ikke finnes tilgjengelige erstatningsområder i nærheten, og opplever friområdet som en viktig del av bydelens nærmiljø, som kan bidra positivt til tilflytting av småbarnsfamilier.

Kommunedirektørens tilbakemelding

Innspillet tas til orientering. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig boligformål, og reguleringsplanen følger opp denne arealbruken. Planen legger vekt på å ivareta grønnstruktur innenfor planområdet ved å stille krav til uteoppholdsarealer, regulerte lekearealer som eget formål og bevare eksisterende trær med egen hensynsone

9. Randi og Bjørn Henriksen, gbnr. 200/3508

Randi og Bjørn Henriksen uttrykker motstand mot planlagt innkjørsel til de nye boligene via Gjøavegen. De viser til at veien allerede har høy trafikkbelastning, mangler fortau, og har uoversiktlige svinger i begge ender. Dette mener de er en betydelig trafiksikkerhetsrisiko, særlig for barn som ferdes i området.

Videre viser de til at det opprinnelig var planer om å stenge Gjøavegen for gjennomkjøring mot Rønningveien på grunn av manglende fortau. Dersom trafikken i Gjøavegen skal økes ytterligere, mener de at dette tiltaket bør gjennomføres.

De understreker at eventuell innkjøring til nye boliger heller bør skje fra Farmannvegen. Avslutningsvis uttrykkes de bekymring for at grønne lunger i boligområder ikke bør bygges ned, og de påpeker at slike arealer er viktige for barn

Kommunedirektørens tilbakemelding

Trafikksikkerhet og adkomst: Mobilitetsplanen som følger saken vurderer trafikkbelastningen i området som lav, og beskriver at Gjøavegen og tilstøtende veger er regulert som 30-sone. Mobilitetsplanen viser videre til Statens vegvesens ulykkesstatistikk og opplyser at det ikke var registrert ulykker i Gjøavegen eller omkringliggende vegnett.

Planforslaget legger samtidig opp til å redusere antall avkjørsler ved å samle adkomsten, slik at én avkjørsel fra Gjøavegen betjener både eksisterende og nye boliger. Adkomst til parkering for borettslaget fra Farmannvegen strammes en del inn. Farmannvegen er fortsatt stengt mot Rønningvegen, og alternativ utkjøring den veien er derfor ikke aktuelt.

Stenging av Gjøavegen: Det er kjent at det tidligere har vært vurdert å stenge Gjøavegen for gjennomkjøring. Dette ligger utenfor rammene for reguleringsplanen og må eventuelt behandles som et eget trafikksikkerhetstiltak.

Grøntstruktur og bokvalitet. Det er tidligere vurdert i forbindelse med kommuneplanens arealdel, om området skulle bevares som grøntområde, men det ble besluttet politisk å avsette området til boligformål. Likevel er det i planen lagt vekt på å bevare eksisterende grønnstruktur, blant annet gjennom hensynssoner og ved å regulere felles uteoppholdsarealer.

10. Renovasjon i Grenland

Renovasjon i Grenland kommenterer at det ikke kommer frem av vedlagte skisse, hvor det er avsatt plass til avfallsdunker. De antar at det vil være mest hensiktsmessig med en felles løsning for borettslaget. De viser til deres nettside for videre veiledning

Kommunedirektørens tilbakemelding

Hver boenhet vil ha egne avfallsbeholdere, i tråd med KPA punkt 2.1.1.2. Beholderne transporteres manuelt til avtalt hentepunkt langs renovasjonsruten, slik det også praktiseres i dag. Løsningen er tidligere avklart i dialog med renovasjonsselskapet.