



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2025/963-23

Sakshandsamar: Jenny Fetveit

Saksgang

Utval

Formannskap
Kommunestyre

Møtedato

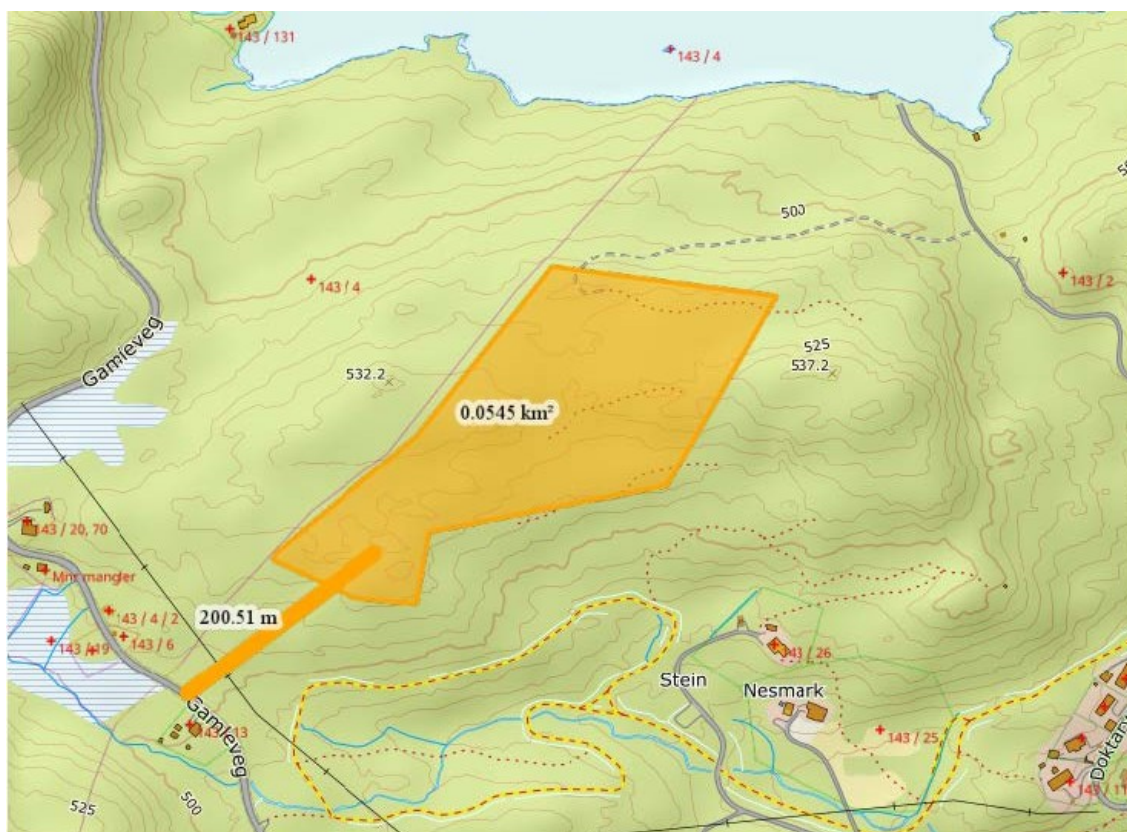
Saksnummer

Detaljregulering Nesmarkåsen - Åmdals Verk

Saksframlegg godkjent 18.09.2025.

Åge VerpeBakgrunn for saka

Formannskapet vedtok i sak 80/2024 den 01.10.2024 å starte arbeid med reguleringsplan for fem einebustader i Nesmarkåsen på Åmdals Verk. Kommunestyret handsama saka vidare i sak 71/2024 den 15.10.2024, og vedtok å setje i gong planarbeid for opparbeiding av om lag 5 bustadtomter og tilkomstveg innafor området markert i kartet under. Arbeidet skal gjennomførast med ei kostnadsramme på 300 000 kr, finansiert frå disposisjonsfondet.



Saksutgreiing

Planområdet er i gjeldande kommuneplan (KPA) sett av til landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF). Planarbeidet er konsekvensutgreiingspliktig etter KU-forskrifta vedlegg I nr. 25, noko som òg er stadfesta av Vestfold og Telemark fylkeskommune og Statsforvaltaren. Desse har peika på at bustadregulering i dette ubygde området burde vore behandla i kommuneplanen med tilhøyrande KU. Fylkeskommunen har vidare vist til at ei bustadregulering ikkje er i tråd med areal- og transportplanlegginga (ATP), då området ligg for langt frå sentrum.

Eit komplett planforslag i dette området vil krevje minst følgjande:

- Plandokumenta (Plankart, føresegner og planomtale)
- Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS)
- NiN-kartlegging med konsekvensutgreiing (KU)
 - KU-naturmangfald
 - KU-landskap
 - KU-friluftsliv
- Kulturminneregistrering
 - Fylkeskommunen har budsjettert registreringa til ca. 45 500 kr.

Planarbeidet er ikkje forankra i planstrategien for inneverande periode, og administrasjonen har ikkje kapasitet til å utarbeide planen sjølv. Arbeidet må difor setjast ut til eksterne aktørar. Det er sendt ut førespurnad om oppdraget, med tilbudsfrist 03.10.2025.

Gjennomgangen av tilboda viser at det ikkje er mogleg å få utarbeidd eit komplett planforslag med alle nødvendige utgreiingar innanfor ei ramme på 300 000 kroner. For å få eit fullverdig planforslag med nødvendige utgreiingar må det påreknast ein kostnad på om lag 500 000–600 000 kroner.

Administrasjonen minner om at det framleis er ledige, regulerte bustadtomter på Åmdals Verk. Det kan ikkje slåast fast at Nesmarkåsen er den mest eigna lokaliseringa for eit nytt bustadfelt utan ei brei vurdering opp mot andre område. Ei slik vurdering må omfatte attraktivitet/marknad, kulturminne, natur- og landskapsomsyn og bukvalitet, og høyrer heime i kommuneplanarbeidet (KPA). Eventuell satsing på nye bustadområde bør difor leggjast til komande KPA-revisjon, der alternative lokaliseringar kan greiast ut før vidare reguleringsarbeid.

Oppsummering

Planarbeidet er ikkje i tråd med overordna planar og regionale føringar, og behovet for nye bustadtomter er ikkje dokumentert. Kostnadene ved reguleringsarbeidet vil overskride den økonomiske ramma på 300 000 kroner, og den reelle kostnaden er vurdert til om lag 500 000–600 000 kroner. Prosjektet er difor ikkje gjennomførbart med dei føresetnadene som ligg føre no.

Eventuell bustadutvikling bør vurderast i samband med komande revisjon av kommuneplanen (KPA), der alternative område kan greiast ut og vurderast samla, og ein kan ta omsyn til både attraktivitet, marknad, kulturminne, natur- og landskapsomsyn og bukvalitet.

Kommunedirektørens tilråding

Kommunedirektøren tilrår å avslutte arbeidet med reguleringsplan for bustader i Nesmarkåsen på Åmdals Verk. Eventuell bustadutvikling i området skal vurderast som del av komande revisjon av kommuneplanen (KPA).