



SKIEN KOMMUNE

Arkivsaknr: 13/06347

PlanID: 2015006

Reguleringsplan for del av Borgegrenda gbnr 75/17 m.fl.

Detaljregulering

PLANBESKRIVELSE – saksframlegg med vedtak

Planbeskrivelsen er det som var grunnlaget for planens endelige vedtak, jfr. Plan- og bygningslovens § 4-2

Godkjent av bystyret 18.06.2015 i sak 100/15

INNHold

- Bystyrets vedtak om godkjenning i møte 18.06.2015 i sak 100/15
- Vedtak i Hovedutvalg for teknisk sektor ved sluttbehandling i møte 02.06.2015 i sak 39/15
- Saksframlegg for sluttbehandling 13/06347-9
- Samlet saksframstilling med vedtak i Hovedutvalg for teknisk sektor 14.06.2011

KLAGEBEHANDLING

Bystyrets godkjenning av planen er kunngjort 27.06.2015 med frist for eventuelle klager innen 3 uker

Det er ikke kommet inn klage i saken.

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 13/06347

Arkivkode

Saksbehandler Marie Ekelund Planting

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknisk sektor	02.06.2015	39/15
2 Bystyret	18.06.2015	100/15

Ny 2.gangsbehandling Detaljregulering Borgegrenda

Bystyret har behandlet saken i møte 18.06.2015 sak 100/15

Møtebehandling

Det fremkom ingen forslag ved behandlingen av saken.

Votering

Hovedutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i pbl § 12-12 vedtas Detaljregulering for Borgegrenda gbnr 75/17 m.fl., plankart og bestemmelser datert 07.05.2015.

SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 13/06347

Arkivkode

Saksbehandler Marie Ekelund Planting

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknisk sektor	02.06.2015	39/15
2 Bystyret	18.06.2015	

Ny 2.gangsbehandling Detaljregulering Borgegrenda

Hovedutvalg for teknisk sektor har behandlet saken i møte 02.06.2015 sak 39/15

Møtebehandling

Det fremkom ingen forslag ved behandlingen av saken.

Votering

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Med hjemmel i pbl § 12-12 vedtas Detaljregulering for Borgegrenda gbnr 75/17 m.fl., plankart og bestemmelser datert 07.05.2015.

Arkivsak-dok. 13/06347-9
Saksbehandler Marie Ekelund Planting

Saksgang
Hovedutvalg for teknisk sektor
Bystyret

Møtedato

Ny 2.gangsbehandling Detaljregulering Borgegrenda

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i pbl § 12-12 vedtas Detaljregulering for Borgegrenda gbnr 75/17 m.fl., plankart og bestemmelser datert 07.05.2015.

Vedlegg

1. Plankart, 07.05.2015
2. Reguleringsbestemmelser, 07.05.2015
3. Illustrasjonsplan Borgegrenda, 21.05.2015
4. Illustrasjon/fotomontasje
5. Samlet saksframstilling
6. Trekking av innsigelse, Telemark fylkeskommune, 19.5.2015

Øvrige vedlegg

Referat møte mellom Telemark fylkeskommune, Blå Kors og kommunen, 28.10.2014

Viktige punkter i saken

- Det ble startet planarbeid for området ved Borgestadklubben i 2008 på vegne av Blå Kors Eiendom AS.
- Planområdet ligger ved Borgestad og grenser til Porsgrunn kommune.
- Kommuneplanens arealdel viser samme arealbruk som i gjeldende reguleringsplan; offentlig/privat tjenesteyting, boligbebyggelse og friområde. Gjeldende reguleringsplan for området (vedtatt 2006) åpner for en utvidelse av Borgestadklubben, samt ny boligbygging på den nordre delen av planområdet.
- Nytt planforslag erstatter hele gjeldende reguleringsplan. Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse samtidig som Borgestadklubben kan fortsette sin virksomhet innen rusomsorg uten utvidelse mot øst.
- HOTS vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn i perioden 1.9.2010 – 29.10.2010.
- Riksantikvaren fikk saken oversendt av fylkeskommunen ved offentlig ettersyn og fremmet innsigelse i saken av hensyn til den listeførte kirken Borgestad kirke og dens historiske omgivelser.

- Rådmannen stilte spørsmålstegn ved om Riksantikvaren har anledning til å fremme innsigelse, jf pbl § 5-5 og fremmet spørsmålet for Miljøvern-departementet (MD). MD konkluderte med at Riksantikvaren har innsigelses-adgang i brev 2.1.2012.
- HOTS vedtok å ikke ta innsigelsen til følge i sin annengangsbehandling av saken 14.6.2011.
- Meklingsmøte mellom kommunen og Riksantikvaren 14.9.2011 førte ikke til enighet og Riksantikvaren opprettholdt sin innsigelse.
- Bystyret vedtok å sende saken til MD 19.4.2012 for å prøve den faglige begrunnelsen for innsigelsen. MD tok Riksantikvarens innsigelse til følge i brev av 17.4.2013.
- I mai 2013 ble ansvarsområdet for listeførte kirkers omgivelser flyttet fra Riksantikvaren til fylkeskommunen. Blå Kors Eiendom har etter dette ønsket å gå i dialog med fylkeskommunen om en endret plan som kulturminne-myndigheten kan godta.
- I november 2014 ble det avholdt et møte mellom Tfk, Blå Kors Eiendom AS og kommunen hvor mulige løsninger ble drøftet. Kommunen la her fram forslag til noen tiltak i planen for å imøtekomme innsigelsen. Tfk var positiv til at utbygger så videre på disse endringene og åpnet for muligheten for at Tfk da kunne trekke innsigelsen.
- Utbygger og kommunen har i etterkant av møtet endret illustrasjonsplanen, plankartet og reguleringsbestemmelsene. Det er også blitt laget flere illustrasjoner for å synliggjøre hvordan planlagt bebyggelse vil påvirke Borgestad kirkes omgivelser.
- Det har vært dialog med Tfk underveis.
- Det er vurdert at endret planforslag må høres kun hos fylkeskommunen. Ingen andre høringsparter blir berørt, eller situasjonen blir en forbedring ift. planforslaget som lå til offentlig ettersyn.
- I brev av 19.5.2015 trekker Tfk innsigelsen til reguleringsplanforslaget med forbehold om at endelig sluttbehandling gjør vedtak i tråd med revidert planforslag datert 7.5.2015.
- Rådmannen anbefaler at Detaljreguleringsplanen vedtas.

Redegjørelse for tidligere politiske behandlinger

Teknisk Hovedutvalg - 1.gangsbehandling, 31.8.2010 sak 117/10

«Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 vedtar Hovedutvalg for teknisk sektor å legge detaljreguleringsplan for Borgegrenda gbnr. 75/17 m. fl., datert 30.06.2010, med tilhørende reguleringsbestemmelser av samme dato, ut til offentlig ettersyn.

Før 2. gangs behandling bes tiltakshaver utrede universell utforming/livsløpsstandard av andel av boligene, dersom alt. 1 – 4 velges videreført i planprosessen.»

Teknisk Hovedutvalg – 2.gangsbehandling, 14.6.2011 sak 98/11

«Innsigelse fra Riksantikvaren hensyntas ikke.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas "Detaljreguleringsplan for Borgegrenda gbnr. 75/17 m. fl." datert 4.5.2011 med tilhørende reguleringsbestemmelser av samme dato.

HOTS ber om at Fylkeskommunen prioriterer å anlegge rundkjøring i G. Knudsensvei/Håvundveien snarest. Videre anbefaler hovedutvalget utbygger å være med å dele kostnadene for å få til en tilfredsstillende trafikk-løsning.»

Rådmannens vurdering og konklusjon

Reguleringsprosess for Borgegrenda stoppet opp da Riksantikvaren fremmet innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn i 2010. Bakgrunnen for innsigelsen var hensynet til den listeførte Borgestad kirke og dens omgivelser. Mekling og møte med Riksantikvaren førte ikke til enighet mellom partene. Kommunen/Blå Kors valgte den gangen å ikke gå videre med en prosess for å endre planen, fordi signalene fra Riksantikvaren ikke var tydelige nok på hvilke endringer i reguleringsplanen som ville bli krevd.

Blå Kors Eiendom har lagt ned mye ressurser i planleggingsprosessen. Kommunen mener planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn tok større hensyn til landskapet og Borgestad kirkes omgivelser enn den gjeldende reguleringsplanen fra 2006 som åpner for terrassert boligbebyggelse i nordøstre del av området. Det har vært et reelt alternativ å realisere den gjeldende reguleringsplanen for området. Blå Kors Eiendom ønsket likevel høsten 2014 å gå i dialog med myndighetene igjen for å se hvor mye endringer av planforslaget som må til for at innsigelsen kan trekkes. I 2013 ble myndighetsansvaret for listeførte kirkers omgivelser overført fra Riksantikvaren til Fylkeskommunen.

Det ble avholdt et drøftingsmøte mellom Telemark fylkeskommune (Tfk), Blå Kors og kommunen for å drøfte forslag til justeringer av planforslaget slik at noe mer vegetasjon i planområdet kan bevares. Resultatet av drøftingsmøtet og dialog med fylkeskommunen i etterkant er et omforent planforslag som nå legges fram for behandling. Rådmannen mener planforslaget kan vedtas.

Økonomikonsekvenser

Kommunen har bidratt i et spleiselag med grunneier med å dekke utgifter for å få produsert det endrede planmaterialet. Utgiftene er dekket over plan- og byggesaksenhetens driftsbudsjett. Gjennomføring av planforslaget fører ikke til økonomiske konsekvenser for Skien kommune.

Endret planforslag

Plankart

- Uteoppholdsareal (U1) er utvidet lengst nord
- To nye uteoppholdsareal, ved atkomsten til boligområdet (U2) og ved eksisterende grøntområde til Borgestadklinikken hvor det står flere høyreiste trær i dag (U3)
- Et nytt lekeområde lengst nord i planområdet (L3)

Reguleringsbestemmelser

Det er lagt inn bestemmelser for U1-U3 og L1-L3 om at eksisterende vegetasjon skal bevares og fornyes ved evt. felling av syke trær.

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 08/107

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV BORGEGRENDA GNR75, BNR17 M.FL.

Saksbehandler: Marie Ekelund Planting		Arkiv: SONE 621 56
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
117/10	Hovedutvalg - teknisk	31.08.2010
19/10	Ytre Gjerpen lokalutvalg	14.09.2010
98/11	Hovedutvalg - teknisk	14.06.2011
/	Bystyret	19.04.2012

Rådmannens innstilling:

Innsigelse fra Riksantikvaren tas ikke til følge og planen sendes Miljøverndepartementet for avgjørelse.

Oppheving av gjeldende reguleringsplan, plan nr 856 egengodkjent 26.1.2006, utsettes til etter at departementet har avgjort om innsigelsen tas til følge.

Rådmannen i Skien

Knut Wille

Hovedutvalg - teknisk den 31.08.2010 sak 117/10

Behandling:

Tilleggsforslag fra Frp v/ Næss:

Før 2. gangs behandling bes tiltakshaver utrede universell utforming/livsløpsstandard av andel av boligene, dersom alt. 1 – 4 velges videreført i planprosessen.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fra Næss ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalgets vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 vedtar Hovedutvalg for teknisk sektor å legge detaljreguleringsplan for Borgegrenda gbnr. 75/17 m. fl., datert 30.06.2010, med tilhørende reguleringsbestemmelser av samme dato, ut til offentlig ettersyn.

Før 2. gangs behandling bes tiltakshaver utrede universell utforming/livsløpsstandard av andel av boligene, dersom alt. 1 – 4 velges videreført i planprosessen.

Ytre Gjerpen lokalutvalg den 14.09.2010 sak 19/10

Behandling:

Planen omkring utbygging av Borgegrenda ser lokalutvalget positivt på. Planen foreslår ca 40 enheter og arealutnyttelsen må være god. Alle boligenheter bidrar derimot til et økt trafikkgrunnlag som vil merkes i nærmiljøet.

Lokalutvalget har tidligere påpekt nødvendigheten av en bedre trafikkavvikling i krysset Håvundveien - Gunnar Knudsens vei.

Vedtak:

Reguleringsplanen er god, men må sees i sammenheng med tiltak for bedret trafikkavvikling i veikrysset Håvundveien-Gunnar Knudsens vei. Dette veikrysset må legges om til rundkjøring.

Hovedutvalg - teknisk den 14.06.2011 sak 98/11

Behandling:

Det deltok 10 representanter ved behandlingen av saken.

Forslag fra SV v/ Bakke:

Redusert bebyggelse for å ivareta kulturlandskapet rundt Borgestad kirke som riksantikvaren sier.

Tilleggsforslag fra Ap v/ Halvorsen:

HOTS ber om at Fylkeskommunen prioriterer å anlegge rundkjøring i

G. Knudsensvei/Håvundveien snarest.

Videre anbefaler hovedutvalget utbygger å være med å dele kostnadene for å få til en tilfredsstillende trafikk-løsning.

Votering:

Rådmannens innstilling ble satt opp mot forslaget fra Bakke og rådmannens innstilling ble vedtatt med 9 mot 1 stemme.

Tilleggsforslaget fra Halvorsen ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalgets innstilling:

Innsigelse fra Riksantikvaren hensyntas ikke.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas "Detaljreguleringsplan for Borgegrenda gbnr. 75/17 m. fl." datert 4.5.2011 med tilhørende reguleringsbestemmelser av samme dato.

HOTS ber om at Fylkeskommunen prioriterer å anlegge rundkjøring i G. Knudsensvei/Håvundveien snarest.

Videre anbefaler hovedutvalget utbygger å være med å dele kostnadene for å få til en tilfredsstillende trafikk-løsning.

Hovedutvalg for teknisk sektor, 14.06.11

Gustav Søvde
Leder

Marit Semb

Viktige punkter i saken

- Arken Arkitektkontor AS har på vegne av Blå Kors Eiendom AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Borgegrenda gbnr 75/17 m.fl.
- Planområdet ligger ved Borgestad og grenser til Porsgrunn kommune.
- Kommuneplanens arealdel viser samme arealbruk som i gjeldende reguleringsplan; allmennyttig formål, boligbebyggelse og friområde. Gjeldende reguleringsplan for området (2006) åpner for en utvidelse av Borgestadklinikken, samt ny boligbygging på den nordre delen av planområdet.
- Nytt planforslag erstatter hele gjeldende reguleringsplan. Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse samtidig som Borgestadklinikken kan fortsette sin virksomhet innen rusomsorg uten utvidelse mot øst.
- Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 1.9.2010 – 29.10.2010. Det kom innspill fra 12 parter i høringsperioden.
- Riksantikvaren fikk saken oversendt av fylkeskommunen ved offentlig ettersyn og fremmet innsigelse i saken av hensyn til den listeførte kirken Borgestad kirke og dens historiske omgivelser.
- Rådmannen stiller spørsmålstegn ved om Riksantikvaren har anledning til å fremme innsigelse, jf pbl § 5-5.
- Rådmannen mener dessuten en utbygging, slik planforslaget legger opp til, ikke vil virke skjemmende på Borgestad kirke og dens omgivelser, samt at det tas større hensyn til landskapet i forslag til ny reguleringsplan enn gjeldende plan og anbefaler derfor at innsigelsen ikke tas til følge
- Meklingsmøte 14.9.2011 førte ikke til enighet og Riksantikvaren opprettholder sin innsigelse.
- Saken ble sendt til Miljøverndepartementet for å avklare Riksantikvarens innsigelseadgang i saken. Miljøverndepartementet konkluderer i brev 2.1.2012 at Riksantikvaren har innsigelsesadgang
- Forslagsstiller og Rådmannen ønsker også at den faglige begrunnelsen for innsigelsen vurderes av Miljøverndepartementet. Dersom Miljøverndepartementet gir kommunen medhold, må saken til bystyrebehandling igjen før endelig vedtak.

Redegjørelse for tidligere politiske behandlinger

Teknisk Hovedutvalg - 1.gangsbehandling, 31.8.2010 sak 117/10

«Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11 vedtar Hovedutvalg for teknisk sektor å legge detaljreguleringsplan for Borgegrenda gbnr. 75/17 m. fl., datert 30.06.2010, med tilhørende reguleringsbestemmelser av samme dato, ut til offentlig ettersyn.

Før 2. gangs behandling bes tiltakshaver utrede universell utforming/livsløpsstandard av andel av boligene, dersom alt. 1 – 4 velges videreført i planprosessen.»

Teknisk Hovedutvalg – 2.gangsbehandling, 14.6.2011 sak 98/11

«Innsigelse fra Riksantikvaren hensyntas ikke.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas ”Detaljreguleringsplan for Borgegrenda gbnr. 75/17 m. fl.” datert 4.5.2011 med tilhørende reguleringsbestemmelser av samme dato.

HOTS ber om at Fylkeskommunen prioriterer å anlegge rundkjøring i G. Knudsensvei/Håvundveien snarest.

Videre anbefaler hovedutvalget utbygger å være med å dele kostnadene for å få til en tilfredsstillende trafikkløsning.»

Meklingsmøte 14.9.2011

Det ble avholdt meklingsmøte hos Fylkesmannen 14.9.2012.

Riksantikvaren og kommunen er uenige om innsigelsesadgangen i saken. Dersom ikke det finnes en løsning på realitetene i saken, må spørsmålet om innsigelsesadgang avgjøres av Miljøverndepartementet.

Kommunen mener totalt sett at nytt planforslag gir en bedre landskapstilpasning enn gjeldende plan, og utbygging i samsvar med ny plan vil gi en god nok løsning for landskapet rundt kirken.

Riksantikvaren er enig med kommunen i at det nye planforslaget ivaretar hensynet til kirken og landskapet noe bedre enn den gjeldende reguleringsplanen. Riksantikvaren ønsker å gå i dialog med Skien kommune og utbygger for å se om det kan finnes en løsning som kan godtas av begge parter. Det er ønskelig med en visualisering av hvordan ny utbygging vil fremstå og hvilken vegetasjon som skal stå igjen. Den gjeldende planen er lite ønskelig, og dersom det velges å realisere denne i stedet for å gå i videre prosess rndt forslag til ny reguleringsplan, vil Riksantikvaren vurdere å bruke andre virkemidler etter kulturminneloven.

Meklingsmøtet førte ikke til enighet. Fylkesmannen oppfordret til videre prosess mellom Riksantikvaren og kommunen for å forsøke å finne en løsning. Det er opp til utbygger og Skien kommune om de ønsker å gå videre med planarbeidet enten ved å finne en løsning med Riksantikvaren eller fremme saken for Miljøverndepartementet.

Miljøverndepartementets avgjørelse av innsigelsesadgangen

I brev av 2.1.2012 konkluderer Miljøverndepartementet med at Riksantikvaren har innsigelsesadgang i saken. Begrunnelsen er at siden Riksantikvaren ikke har fått anledning til å uttale seg i saken verken ved forrige reguleringsplan eller ved varsel om oppstart av dette planarbeidet, kan muligheten til å fremme innsigelse ikke innskrenkes når saken oversendes ved offentlig ettersyn. Saken må derfor behandles som en innsigelsessak på vanlig måte.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Innsigelsesadgangen

Etter plan- og bygningsloven § 5-5 første og siste avsnitt følger det at det ikke kan fremmes innsigelse mot forhold i plansak som det kunne vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med tidligere plan om samme forhold vedtatt i de ti foregående år. Formålet er å øke effektiviseringen og forutsigbarheten i arealplanleggingen.

Fylkeskommunen har ikke vurdert utbyggingsplanene for dette området til å berøre nasjonale verneinteresser verken ved varsel om oppstart og høring av gjeldende reguleringsplan eller ved varsel om oppstart av dette planarbeidet. Saken har derfor ikke bært oversendt Riksantikvaren slik at de har fått anledning til å uttale seg. Det har imidlertid også vært behandling av kommuneplanens arealdel etter at gjeldende reguleringsplan ble vedtatt. Arealdelen, som viser reguleringsplanens nøyaktige formål for området, har vært til uttalelse hos Riksantikvaren og ble vedtatt i 2007 uten bemerkninger fra Riksantikvaren for dette området.

Rådmannen kan dessuten ikke se at det har blitt innført sterkere vern eller hensyn til den listeførte kirken etter disse planbehandlingene.

Ved varsel om oppstart (5.8.2008) så ikke fylkeskommunen grunn til å varsle Riksantikvaren. I varselet var det formulert; *«området er i dag regulert til en kombinasjon av friområde, allmennyttig formål og boliger. Hensikten med dette planarbeidet er å muliggjøre bygging av boliger, hovedsakelig som leiligheter»*. Varsler om oppstart av planarbeid har ofte ikke mer detaljert beskrivelse enn dette. Det er dessuten presisert at det gjelder utbygging av leiligheter.

Fylkeskommunen fant først grunn til å oversende saken til Riksantikvaren ved offentlig ettersyn hvor de skriver i sin høringsuttalelse (18.10.2010) at *«planen åpner for svært ulike grader av tomteutnyttelse og uttrykker skepsis overfor de alternativene med tyngst utnyttelse»*. Det er imidlertid ikke riktig at planen åpner for ulike grader av tomteutnyttelse. Det ble vurdert flere alternative utnyttelser underveis i planarbeidet, men planforslaget landet på en utnyttelse basert på lavblokk- og rekkehusløsninger med krav om oppdelte fasader og bygningsvolumer som harmonerer mer med omkringliggende bebyggelse.

Bestemmelsene pkt. 3.1 sier: *«Bygninger skal plasseres innfor byggegrensene som er vist på plankartet. Maksimal tillatt BYA = 35%. Det tillates maksimal tak-/mønehøyde på 9 m. Minst 50% av bygningen skal ha maks tak-/mønehøyde på 7 meter. Høyder beregnes ut fra gjennomsnittlig planert terrengnivå på godkjent landskapsplan. Maksimal høyde på bebyggelsen er kote +68.00.»* Og videre om utforming: *«Den nye bebyggelsen og uteområdene skal gis en god estetisk og arkitektonisk utforming i vår tids formspråk. Utforming, volumer, materialbruk og fargesetting skal ta hensyn til det nasjonalt viktige kulturmiljøet. Store sammenhengende bygningsvolumer skal bygges opp av mindre enkeltvolumer med dimensjoner som gir en tilknytning til eksisterende bebyggelse i nabolaget.*

Bebyggelsen skal ta sikte på å berike stedet på tilsvarende måte som gode eksempler i nabolaget. Tegninger og utkast til ny bebyggelse skal oversendes de regionale kulturminnemyndighetene for uttale før vedtak fattes».

Planens krav i forhold til grøntområder og vegetasjon

Begrunnelsen for innsigelsen er at de nasjonale kulturminneinteressene rundt Borgestad kirke kan gå tapt med utbyggingsplanene ved Borgestadklinikken. Borgestad gård med jorder og Borgestad-alléen er båndlagt etter lov om kulturminner. Grensen for verneområdet går imidlertid vest for Borgestad kirke og omfatter ikke områdene opp mot Borgestadklinikken. Borgestad kirke er listeført som særlig bevaringsverdig, men er ikke fredet slik kulturlandskapet rundt Borgestad gård er.

Riksantikvaren har uttrykt at han er mest opptatt av den nordøstre delen av planområdet og dette som visuell grønn vegg bak kirken. Planforslaget har arrondert grøntområdene på en annen og bedre måte enn gjeldende reguleringsplan, etter rådmannens vurdering. Det er satt av et grønbelte langs hele planområdet øst for boligbebyggelsen med krav om at området skal bestå av sin naturlige vegetasjon, jf pkt 3.1. Videre er det satt krav i bestemmelsene pkt 2.2 om at landskapsplanen skal vise eksisterende vegetasjon, høyreiste trær og parkmessig landskap som skal bevares.

En del av vegetasjonen, som Riksantikvaren mener er viktig i landskapsbildet rundt Borgestad kirke, ligger innenfor det eksisterende området til Borgestadklinikken og vil ikke bli fjernet som følge av ny reguleringsplan. Den store og flotte hule eika som står inne på Borgestadklinikken område er dessuten spesielt tatt hensyn til gjennom en hensynssone med bestemmelse om at treet ikke tillates hugget, jf pkt 3.3.

Riksantikvaren etterlyser en visualisering av vegetasjonen som kan bli stående igjen etter en utbygging. Det er vanskelig å utarbeide en illustrasjon som viser hva som vil bli stående igjen etter en utbygging og på forhånd definere hvilke trær som skal bevares innenfor byggeområdet.

Reguleringsplanens forhold til overordnet byplanlegging

Området ligger sentralt i bybåndet. En forholdsvis høy arealutnyttelse i dette området vil være i tråd med kommunens overordnede arealstrategi om å prioritere utbygging og fortetting innenfor bybåndet for å hindre byspredning og økt behov for bilbruk.

Konklusjon

Det anbefales at saken sendes Miljøverndepartementet for vurdering. Se rådmannens vurdering over og redegjørelse ved tidligere saksframlegg i samlet saksframstilling.

Trykt vedlegg:

- Plankart, datert 4.5.2011
- Bestemmelser, datert 4.5.2011
- illustrasjonsplan
- Samlet saksframstilling

Ikke trykte vedlegg:

- Referat fra meklingsmøte, 14.9.2011
- Oversendelsesbrev fra kommunen til fylkesmannen/Miljøverndepartementet, 27.10.2011
- Oversendelsesbrev fra fylkesmannen til Miljøverndepartementet, 24.11.2011
- Brev fra Miljøverndepartementet, 2.1.2012
- Merknader fra Riksantikvaren, datert 18.10.2010, 15.10.2010 og 10.11.2010
- Merknad fra fylkesmannen i Telemark, datert 22.10.2010
- Merknader fra Telemark fylkeskommune, datert 15.10.2010 og 18.10.2010
- Merknad fra Statens vegvesen, datert 14.9.2010
- Merknad fra Ytre Gjerpen lokalutvalg, datert 14.9.2010
- Merknad fra Skien historielag, datert 1.10.2010
- Merknad fra Ingeniørvesenet, datert 20.9.2010
- Merknad fra Renovasjonsheten, 10.9.2010
- Merknad fra kart-, oppmåling- og landbruksenheten, datert 3.9.2010
- Merknad fra Morten N. Wexels, 18.10.2010
- Ingjerd Meen Lorvik og Thomas Martin Lorvik, datert 14.10.2010
- Merknad fra Per Ove Sivertsen, datert 29.9.2010