

Planbeskrivelse Ryggvegen 2



Kommune: Midt-Telemark kommune

PlanID: 2004001

Saksnummer: 20/1497

Datert: 17.04.2020

Sist revidert: 01.07.2020

Forslagsstiller: Halvor Øygarden og Kay Runar Bjørnfeld

Plankonsulent: Adaptiv Arkitektur AS

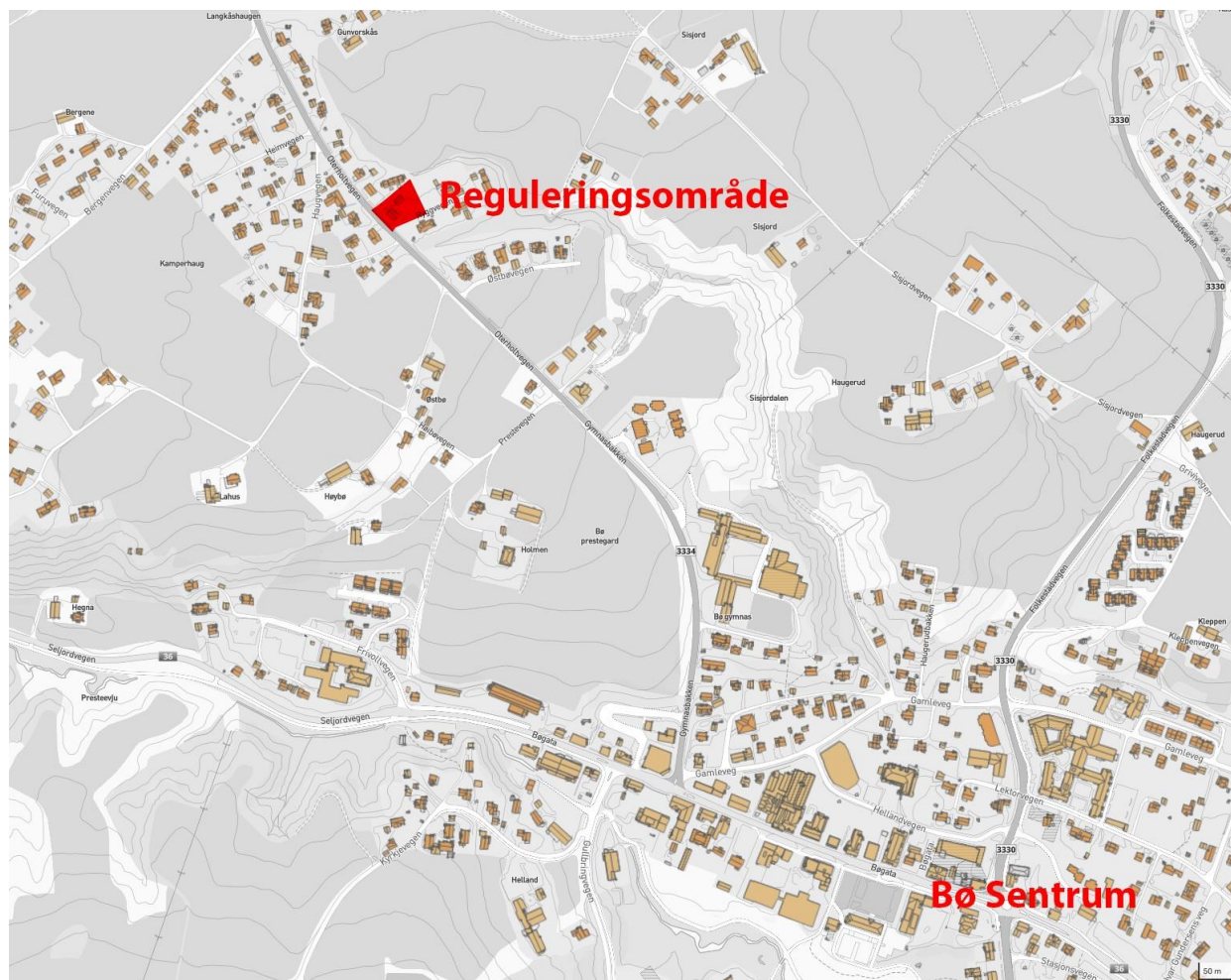
Innholdsfortegnelse

1 Sammendrag.....	side 3
2 Bakgrunn.....	side 4
3 Planprosessen.....	side 4
4 Planstatus og rammebetingelser.....	side 4
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	side 5
6 Beskrivelse av planforslaget.....	side 9
7 Konsekvensutredning og risiko-/sårbarhetsanalyse.....	side 9
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	side 9
9 Innkomne innspill.....	side 10

1 Sammendrag

Ryggvegen 2 er i dag en eiendom på 1884 m², beliggende i et etablert småhusområde på Kamperhaug/Langkås langs Oterholtvegen. På eiendommen ligger det i dag en enebolig ut mot Oterholtvegen, samt en liten låve i bakkant. Forslagsstiller ønsker å beholde eneboligen, rive låven og bygge et bolighus inneholdende 5 leiligheter øst på eiendommen.

Aktuelle problemstillinger i planarbeidet, vil være trafikkforhold ved utkjøring i Oterholtvegen, samt disponering av byggeområdet i forhold til bygg, parkeirng og uteoppholdsareal.



2 Bakgrunn

Kommunedelplanens bestemmelser forutsetter at man utarbeider reguleringsplan om man ønsker å bygge mer enn 3 boenheter på en eiendom.

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbygging.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller: Halvor Øygarden og Kay Runar Bjørnfeld

Plankonsulent: Adaptiv Arkitektur AS

Eiere: Halvor Øygarden og Kay Runar Bjørnfeld

2.3 Tidligere vedtak i saken

Ingen vedtak pr.15.04.2020

2.4 Utbyggingsavtaler

Ingen utbyggingsavtaler inngått pr.15.04.2020

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planinitiativet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger. Konklusjonen vår er at planen ikke vil utløse krav om KU på bakgrunn av planens moderate størrelse, samt at det i arbeid med kommunedelplan for årene 2015-2027 ble gjort konsekvensutredning.

3 Planprosessen

Det er pr. dags dato ikke lagt opp til medvirkningsprosess eller utarbeidelse av planprogram. Oppstart av planarbeid har blitt varslet ved rekommandert utsending til naboer og offentlige instanser, og blitt annonsert i Bø Blad.

4 Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnet plan

Ryggvegen 2 omfattes av Kommunedelplan for Bø Kommune (nå Midt-Telemark kommune) for årene 2015-2027, og ligger innenfor område avsett til boligbebyggelse.

4.2 Tilgrensende planer

Det er pr. dags dato ingen direkte tilgrensende reguleringsplaner, nærmest beliggende reguleringsplan er Reguleringsplan for Østbø gnr.53/bnr.2 godkjent i Bø kommunestyre i 2006, hvor det ble regulert for 6 boligtomter med felles avkjøring fra Oterholtvegen via Østbøvegen.

4.3 Temaplaner

Hovedplan for vann og avløp i Bø (Midt-Telemark) kommune.

Temaplan for sykkel 2017-2019 i Bø (Midt-Telemark) kommune.

4.4 Statlige planretningslinjer

1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Statlige planretningslinjer jfr.PBL 2008 §6-2 for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging.

2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

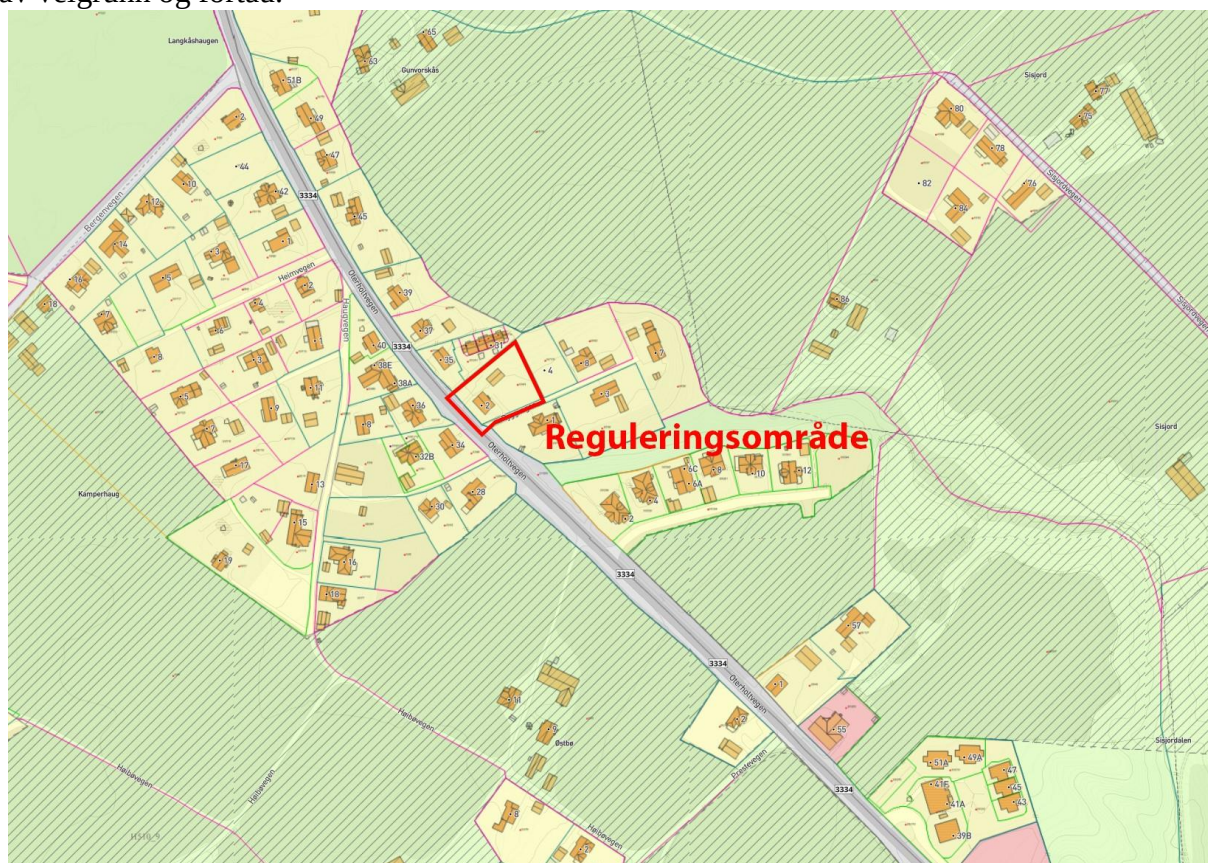
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Ryggvegen 2 ligger på Kamperhaug som er et etablert småhusområde langs Oterholtvegen like nord for Bø Sentrum, ca. 850 meter fra Bøgata. Planområdet er på 2280 m² (ikke kontrollmålt) og grenser mot vest til Oterholtvegen og ellers til uregulert område avsatt til boligbebyggelse i Kommunedelplanens arealdel. Foruten Ryggvegen 2 gnr.53/bnr.63, er deler av Ryggvegen tilhørende gnr.53/bnr.58 samt deler av Oterholtvegen tatt med i planområdet.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Ryggvegen 2 brukes til boligformål, tilstøtende areal likeså. Ryggvegen mot sør er privat grunn som brukes som adkomstvei for flere boligeiendommer, Oterholtvegen mot vest består av veigrunn og fortau.



Reguleringsformål etter kommunedelplanens arealdel (gul=boligformål).

5.3 Stedets karakter

Nærområdet består av spredt småhusbebyggelse med saltak og trekledning, i en til to etasjer, hvor det meste er eneboliger, med noen innslag av rekkehus/flermannsboliger og mindre låvebygninger/uthus.



Ryggvegen 2 fra Oterholtvegen, mot sørøst.



Ryggvegen 2 fra Oterholtvegen, mot nordøst.

5.4 Landskap

Ryggvegen ligger midt på et relativt flatt platå på Langkås/Kamperhaug. Området domineres av jordbrukslandskap ispedd større klynger bestående av småhus og gårdsbygg. Et lite bekkedar har sitt utspring rett nordøst for reguleringsområdet og forsetter så øst og sør hvor den er en del av en ravineformasjon kalt Sisjorddalen. Området ligger åpent og har gode solforhold og gunstig lokalklima.

Ryggvegen 2 ligger omkranset av etablert boligbebyggelse og bygging av boligbygg innenfor området vil således ikke ha direkte innvirkning på det omkransende landskapets estetiske og kulturelle verdier.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor reguleringsområdet eller i umiddelbar nærhet jmf. Kulturminnesøk.no.

5.6 Naturverdier

Reguleringsområdet består i dag av en etablert hage tilknyttet den eksisterende eneboligen. Det er ingen registrerte verneverdier innenfor reguleringsområdet eller i umiddelbar nærhet iht. miljødirektoratets innsynsbase «naturbase» eller temakart for verdifulle naturområder til gjeldende kommuneplan for Bø.

Vi har gjort følgende vurderinger jmf. naturmangfoldlovens §§ 8-12 for tiltaket:

- Kunnskapsgrunnlaget jmf. §8 står etter vår vurdering i rimeligforhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.
- Det foreligger ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet som følge av tiltaket jmf. §9 og føre-var-prinsippet.
- Den samlede belastning på økosystemet jmf. §10 som følge av tiltaket er i tråd med de vurderinger som er gjort opp mot naturmangfoldsloven i arbeid med gjeldende kommunedelplan for Bø kommune i forbindelse med videreføring av dette etablerte boligområdet til boligformål.
- Vi har vurdert at videreføring av Ryggvegen 2 til boligformål ikke er miljøforringende, slik at det ikke er aktuelt å vurdere kostnadene ved miljøforringelse som jmf. §11 skal betales av tiltakshaver.
- I følge §12 skal man «for å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet ta utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater». Driftsmetoder og teknikk er ikke vurdert opp mot naturmangfold på eiendommen, annet enn videre normal pleie av hageareal i småhusområde. Videre er det i reguleringsbestemmelser satt krav til overvannshåndtering for å unngå overbelastning på offentlig avløpsnett med de potensielle skader på naturmangfoldet det måtte medføre.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det legges ikke opp til bruk av uteområder ut over det som faller naturlig i småhusområdesammenheng. Innenfor reguleringsområdet avsettes det minst 150 m² til etablering av en lekeplass.

5.8 Landbruk

Reguleringsområdet grenser ikke direkte til landbruksareal. Området er pr.dags dato avsatt til boligformål i kommunedelplanens arealdel, og det forutsettes ikke negative konsekvenser for landbruk ved å videreføre denne formålsbestemmelsen inn i detaljreguleringen.

5.9 Trafikkforhold

Ryggvegen 2 har etablert adkomst både fra Oterholtvegen FV 3334 (FV 155 frem til 2019) og Ryggvegen. Adkomsten via Ryggvegen videreføres som primæradkomst, og i den forbindelse planlegges det utbedringstiltak for krysset Oterholtvegen/Ryggvegen. I trafikktegninger utført av Statens Vegvesen 12-19 oktober 2015, i forbindelse med grunnlagsarbeid for bygdepakke Bø, er målinger på forhenværende FV155 ved Prestevegen ca. 300 meter fra reguleringsområdet gjort til en ÅDT på 2600 kjt/døgn.

Langs østsiden av Oterholtvegen er det etablert fortau som krysses av eksisterende utkjørsel. Reguleringsområdet ligger 850 m fra Bøvegen med bussholdeplass for regulære avganger, ut over dette finnes et relativt nyetablert tilbud med HentMeg.

5.10 Barns interesser

Det etableres lekeplass innenfor reguleringsområdet. Krysset Ryggvegen/Oterholtvegen sikres i forhold til siktforhold. Langs Oterholtvegen er det etablert fortau som legger rammer for trygg ferdsel ned mot gymnasbakken og sentrum med skoler og tilbud.

5.11 Sosial infrastruktur

Det ventes ikke at tiltak som følge av reguleringsplanen vil være av en slik dimensjon at det isolert sett kan skape belastning på skolekapasitet og barnehagedekning i området.

5.12 Universell tilgjengelighet

Innenfor planområdet er det ikke planlagt særskilte tiltak for universell tilgjengelighet ut over de krav og bestemmelser som ligger i dagens plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter.

5.13 Teknisk infrastruktur

Reguleringsområdet ligger innenfor et etablert småhusområde og påkobles eksisterende teknisk infrastruktur. Eksisterende ledningsnett for v/a ligger langs med Oterholtvegen. Tiltakets beskjedne størrelse vil ikke ha avgjørende betydning for kapasiteten på strømmettet i området.

5.14 Grunnforhold

I følge Norges Geologiske Undersøkelse sine temakart består det aktuelle området av løsmasser klassifisert som tykk havavsetning. Ravineformasjoner med bekkefar kalt Sisjorddalen når opp til like nord for planområdet. I NGU sine temakart for er ikke området oppført i aktsomhetsområder for verken jord- og flomskred eller kvikkleire. Området er heller ikke oppført i aktsomhetsområde for Radon.

5.15 Støyforhold

Nedenforstående oversiktskart viser støymålinger utført i regi av Statens Vegvesen på vegstrekninger i området, for aktuell strekning langs Oterholtvegen er det ikke oppgitt data.



Det er ikke tatt målin

Planen har som mål å legge til re

Ny bebyggelse skal plasseres minst 15 meter fra veimidte på offentlig vei og 4 meter fra grense mot naboeiendom. Bebyggelsen skal utformes slik at den ivaretar områdekarakteren med tanke på bebyggelsestype, høyde og materialbruk. Grad av utnytting foreslås satt til BYA=35%, hvor parkering på terreng ikke inngår i bebygd areal. Uteoppholdsareal, lekeplass og parkering skal løses iht. normene angitt i kommunedelplanens arealdel i kap.7.1, kap.7.2 og kap.8.1.

Det settes ikke øvre grense for antall boliger på eiendommen da dette automatisk begrenses av arealkrav til uteoppholdsareal, lekeareal og parkering jmf. kommunedelplanens arealdel. Vedlagt illustrasjonsplan viser en utnyttelse med 6 boenheter, hvor eksisterende enebolig beholdes og det tilføres et nytt bygg inneholdende 5 leiligheter. Reguleringsområdet gir etter vår vurdering med overnevnte utnyttelsesgrad gode forutsetninger for et godt bomiljø og gode bokvaliteter.

Lekeplass opparbeides med fysisk stengsel mot veg, parkering og manøvreringsareal, vedlagt følger sol- og skyggestudie hvor lekeplassens avgrensning er inntegnet.

I ROS-analyse som er utført, er overvann som følge av ekstremnedbør vurdert som et problemområde, dette avbøtes ved å sikre lokal overvannshåndtering ved å opprettholde stor grad av permeable flater, samt vurdere ytterligere retensjonstiltak. Dette må dokumenteres før brukstillatelse kan gis. Videre peker ROS-analysen på mulighet for radongass i grunn, som må avbøtes med radonmåling samt eventuelle tiltak i planleggingsfasen av bygg.

7 Konsekvensutredning og risiko-/sårbarhetsanalyse

Kommunen har ikke satt krav til konsekvensutredning for reguleringsplanen med bakgrunn i at reguleringsplanen er i tråd med kommunedelplan som er konsekvensutredet.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Planforslaget er i tråd med formålsbestemmelser satt i kommunedelplan, og i tråd med politiske føringer om fortetting nær sentrum. Man ser derfor ikke behov for å vurdere eventuelle avbøtende tiltak for natur, miljø eller samfunn.

9 Innkomne innspill

Oppstart av planarbeidet er blitt varslet igjennom varslingsannonse i Bø blad, samt igjennom rekommandert utsendelse til berørte naboer og offentlige instanser. Nedenfor lister vi opp svar vi har fått inn og kortfattet sammenstilling av merknadene. Merknader vi har mottatt skriftlig legges som vedlegg til denne planbeskrivelsen.

Mottat svar uten merknader/kommentarer til saken fra:

- Direktoratet for mineralforvaltning (brev/vedlagt).
- Statens vegvesen (brev/vedlagt).
- Fylkesmannen i Vestfold og Telemark (brev/vedlagt).
- Agder og Telemark bispedømme (epost/vedlagt).
- Bane Nor (brev/vedlagt)

Mottat svar med merknader fra:

- Vestfold og Telemark Fylkeskommune (brev/vedlagt).
- Mattilsynet i Telemark (epost/vedlagt).
- Nabo i Ryggvegen 1 (pr.tlf)
- Nabo i Ryggvegen 4 (epost/vedlagt)
- Nabo i Oterholdtvegen 33 (pr.tlf)

Innspill etter 1.gangs behandling:

- Utvalget for Plan teknikk og næring

Oppsummering merknader:

- Vestfold og Telemark Fylkeskommune: Viktige problemstillinger vil være grunnforhold, tilpassing til omgivelsene, tilkomst og trafikk. Fylkeskommunen støtter utvikling som styrker eksisterende tettsteder og bidrar til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, planområdet og intensjonene i planen synes å være i tråd med dette. Det bes om at lekeareal for barn merkes tydelig på plankartet og at reguleringsbestemmelsene skal inneholde krav til størrelse, funksjon og kvalitet, samtidig som det ønskes et sol-/skyggediagram som viser forholdene på lekeplassen i tiden 10-17 i jevndøgn. Planområdet må få sin veiadkomst via Ryggvegen, eventuelle øvrige biladkomster må tas bort. Byggegrensa må være minimum 15 meter fra Ryggvegen.

Vår kommentar: Det er gjort en sol- og skyggestudie som viser solforholdene på området avsatt til lekeplass på plankartet. Studien viser solforhold kl.10 og kl.17 ved vår/høst/sommersolverv, lekeplassen har da bra med sol på dagtid, og først på kveldstid begynner skygge fra illustrerte bygningsvolum å gjøre seg gjeldende inne på området.

- Fylkesmannen i Vestfold og Telemark: Ber i sin uttale til oppstart av arbeid med reguleringsplan om at det blir lagt inn en buffersone mot fulldyrka areal i nord, dette for å sikre tilstrekkelig avstand for å unngå evt. konflikt med drifta av disse arealene. Ellers bes det om at det blir utført ROS-analyse, vurdering og kommentar av §8-12 i naturmangfoldsloven, samt at barn og unges interesser ift. forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, samt lekeplassbehov blir ivaretatt/vurdert.

Vår kommentar: Avstanden i følge illustrasjonsplan fra planlagt bebyggelse til jordbruksareal er på kart målt til ca.17,5 meter, vi anser det som tilstrekkelig for at tiltaket ikke kommer i konflikt med drifta av jordbruksarealet. Til sammenligning er rekkehus på naboeiendommen i nord ca. 4 meter i fra jordbruksareal. ROS-analyse er utført, naturmangfoldsloven §8-12 kommentert i planbeskrivelsen. Lekeplass er plassert i plankart, sol-/skyggeforhold vurdert og sikring mot trafikk av denne tatt med i planbestemmelsene.

- Mattilsynet i Telemark: Ber om at det klarlegges tilstrekkelig kapasitet på offentlig VA, og at det undersøkes om eventuelle eksisterende private drikkevannskilder i nærheten kan bli påvirket av tiltaket. Samt at det bør legges inn i rekkefølgebestemmelser om krav til tilknytning til VA.

Vår kommentar: Vi har ikke mottatt bekreftelse vedrørende kapasitet på offentlig VA, men Midt-Telemark kommune har gjort oss oppmerksomme på at tiltak for fordrøyning av regnvann må planlegges og utføres slik at det offentlige avløpsnettet ikke blir tilført mere regnvann fra eiendommen etter at nye tiltak er utført, enn i nåværende situasjon. Denne problemstillingen er tatt opp i reguleringsbestemmelsene.

- Nabo i Ryggvegen 1: Er bekymret for tap av utsikt og sol ved eventuelt nybygg.

Vår kommentar: I følge gjeldende bestemmelser for området, er det anledning til å bygge enebolig i to etasjer, med tilsvarende avstand til, og bredde ut mot Ryggvegen 1, uten at det utløser krav til reguleringsplan. Vedlagt sol- og skyggediagram viser også eiendommen i Ryggvegen 1 på morgen og dagtid ikke vil bli vesentlig berørt av skygge fra ny bebyggelse i Ryggvegen 2.

- Nabo i Ryggvegen 4: Gjør oppmerksom på en vannslange nær grensen til sin eiendom.

Vår kommentar: Ansvarlig foretak for grunnarbeid skal normalt kartlegge ledninger og kabler som evt. krysser aktuelle områder for gravearbeid.

- Nabo i Oterholtvegen 33: Er bekymret for eventuelt nybyggs nærhet til egen bolig.

Vår kommentar: Illustrasjonsplan viser et tenk bygningsvolum slik det kan bli. Avstanden mellom yttervegg i Oterholtvegen 33 og yttervegg nybygg slik som illustrert er ca.11 meter til yttervegg og 8,5 meter til balkong. Normal minsteavstand mellom bygninger i småhusområder er 8 meter.

- Utvalget for plan teknikk og næring i Midt-Telemark kommune: ROS-analysen må utdypes i kap.3 pkt. 2 og 41, i tillegg må punkt 48 oppdateres. Geoteknisk rapport må foreligge til 1.gangs behandlig og offentlig ettersyn. Det bør inn et nytt punkt i planbestemmelsene 7.2c om at områdestabiliteten mot bekk må vurderes før igangsettelse.

Tilleggsmerknader: Utvalget ber om at krav til uteoppholdsareal er i tråd med overordnet krav i KDP arealdel med minimum 50 m² pr. boenhet. Bestemmelser om gesimshøyde burde settes med utgangspunkt i eksisterende terreng, oppad begrenset til 9 mter mønehøyde.

Våre kommentarer: ROS-analysen er blitt utdypet i kap.3 pkt. 2 og 41, pkt.48 er blitt tatt ut da nevnte radontiltak blir tatt hånd om bestemmelser i TEK17 §13-5. Geoteknisk rapport foreligger nå etter at prøveboring og er gjennomført. Vurdering av områdestabiliteten mot bekk er tatt med som vilkår for tiltak i planbestemmelsene.

Våre kommentar til tilleggskommarer: Bestemmelse om minste krav til uteoppholdsareal på 50 m² pr. boenhet er tatt med i planbestemmelsene. Videre er det åpnet for å regne med areal på terrasser/balkonger/verandaer som er overdekket med

i beregningen. Utbygger ser det som en ekstra verdifullt for fremtidige beboere å ha takoverdekket balkong i prosjektet, selv om det byr på en ekstra kostnad for utbygger.

Vi foreslår at bestemmelser om gesims- og mønehøyder blir stående som regnet til gjennomsnittlig terreng. I alle nasjonale veiledere er det gjennomsnittlig terreng planert terreng som er utgangspunkt for å angi høyder. Terrenget i Ryggvegen 2 faller ned mot nordøstre hjørne på tomten, for å benytte oss av eksisterende terrengvariasjon har vi prosjektert inn en leilighet som her får direkte utgang til terreng.

Bebyggelsen i illustrasjonsplan er også vist med møneretning øst-vest, slik at naboer i rekkehusene i nord ikke får møne imot seg men en gesims, som ligger lavere enn møne (for den som er usikker på begrepene). Gesimsen slik vi har prosjektert vil da ligge like under 9 meter på det høyeste punktet over eksisterende terreng, og det gjelder da bare litt over halve fasadelengden, da terrenget øker på mot vest. Vedlagte sol og skyggediagram viser også ikke negative konsekvenser for rekkehusene i nord av den foreslåtte høyden. På neste side følger det noen illustrasjoner/tegninger som viser prosjektert situasjon.



Prosjektert bebyggelse i Ryggvegen 2 sett fra øst.



Prosjektert bebyggelse i Ryggvegen 2 sett fra fugleperspektiv i fra øst.