

DETALJREGULERINGSPLAN FOR

KAMPERHAUG



Gnr/Bnr 53/9, 53/247, 53/14, 53/110, 53/111, 53/119 og 53/325 i Bø, Midt-Telemark kommune.

Innholdsfortegnelse

1. Sammen drag	2
2. Bakgrunn	2
3. Planprosess	2
4. Planstatus og rammebetingelser	5
5. Beskrivelse av planområde, eksisterende forhold	5
6. Beskrivelse av planforslaget	10
7. Konsekvensutredning	14
8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget	15
9. Innkomne innspill	17
10. Avsluttende kommentar	19
11. Vedlegg:	19

BESKRIVELSE FOR KAMPERHAUG, GNR 53, BNR 9 m/flere I MIDT-TELEMARK KOMMUNE.

Planid 202112

1. Sammendrag

Plannavn: Kamperhaug.

Planen utarbeides som detaljplan.

Planforslaget består av:

- Plankart i format A2, målestokk 1:1000, datert 12.12.24
- Reguleringsbestemmelser datert 12.12.24
- Oversiktskart A4, datert 1.6.21.

2. Bakgrunn

- Hensikten med reguleringen er å legge til rette for eksisterende og nye boliger.
- Planhuset er engasjert av Telemat as v/Sjur P. Ajer til å utarbeide reguleringsplan for Kamperhaug. Planområde tilhører Edvard Ajer, Sjur P. Ajer og Anne Kristin Ajer.
- Det er aktuelt med utbyggingsavtale for veg i henhold til pbl. §17-4.

3. Planprosess

- Oppstartmøte plansaker ble avholdt på Bekkevoll 28.01.21. Deltakere Aslak Gilde og Elin Blutecher fra kommunen. Edvard Ajer og Sjur Ajer fra tiltakshaver. Oddrun Valle og Tyke Tveit fra Planhuset.
- Varsel om igangsetting av arbeide med reguleringsplan er annonsert i Bø Blad, Bø kommune og Planhusets hjemmeside.
- Følgende offentlige myndigheter er tilskrevet med informasjon om oppstart av reguleringsarbeidet:

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark		sfvtpost@statsforvalteren.no
Vestfold og Telemark Fylkeskommune, regionaletaten	Postboks 2844, 3702 Skien	post@vtfk.no
Statens vegvesen, Region sør	Serviceboks 723, 4808 Arendal	firmapost-sor@vegvesen.no
Midt-Telemark Energi as	Grønvoldveien 1, 3830 Ulefoss	firmapost@mtenergi.no
Representant for barn og unge v/Jorunn Lindgren Wighus	Bø kommune	joli1207@mt.kommune.no
Miljøhygienisk avdeling	Pb.193, 3672 Notodden	nina.dubowski@notodden.kommune.no

Planhuset as, Strandgata 2, 3750 Drangedal, Tlf: 35 99 54 40

www.planhuset.no

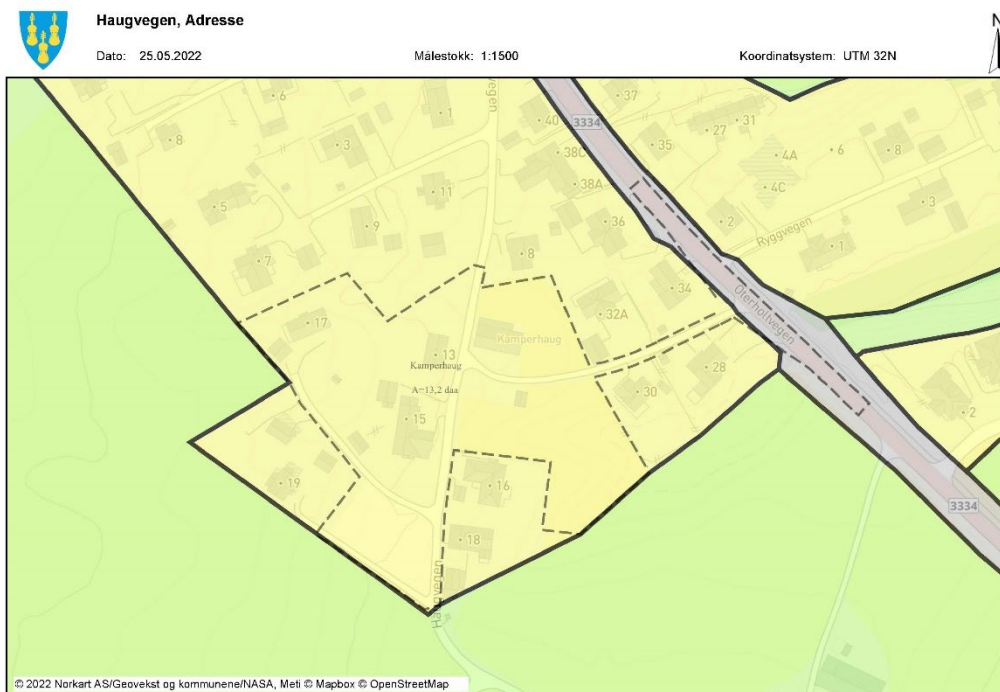
NVE Region sør	Pb 2124, 3103 Tønsberg	rs@nve.no
Råd for funksjonshemma v/Urban Eriksen	Bø kommune, Pb 83, 3833 Bø	urberi@mt.kommune.no
Eldrerådet v/Urban Eriksen	Bø kommune, Pb 83, 3833 Bø	urberi@mt.kommune.no
Midt Telemark brann og redningstjeneste	Nome rådhus, Ringsevja 30, Ulefoss	kali@intk.no
Direktoratet for mineralforvaltning	Pb. 3201 Lade, 7441 Trondheim	mail@dirmin.no
Regiongeologen	Pb 2163, 3103 Tønsberg	svend@vfk.no
Midt-Telemark Næringsutvikling	Pb. 4, 3833 Bø	post@mtnu.no
Bø Museum	Oterholtv. 142	3802 Bø
Naturvernforbundet i Midt-Telemark v/Hans Christian Deilhaug		deilhaug@gmail.com
Bø turlag v/Arne Hjeltnes		arne.hjeltnes@usn.no
Telenor servicesenter for nettutbygging	Pb. 7150, 5020 Bergen	sfn@telenor
Skagerrak Nett AS	Pb. 80	3901 Porsgrunn
Telemark politidistrikt	Pb 47, 3701 Skien	Post.telemark@politiet.no
BaneNor	Pb. 4350, 2308 Hamar	postmottak@banenor.no
Bø sokneråd	Pb. 131, 3833 Bø	post@bokyrkje.no
Agder og Telemark bispedømme	Pb. 208, 4662 Kristiansand	Agder.bdr@kirken.no
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap	Pb.2014, 3103 Tønsberg	postmottak@dsb.no
Telemark sivilforsvardistrikt	Pb. 2014, 3103 Tønsberg	Telemark.sfd@dsb.no
Mattilsynet, avd Telemark	Dokkveien 10, Porsgrunn	Internpost.telemark@mattilsynet.no
Opplysningsvesenets Fond	Pb. 535 Sentrum, 0105 Oslo	ovf@ovf.no

- Følgende rettighetshavere/naboer er tilskrevet med informasjon om oppstart av reguleringsarbeidet:

Hege Aabø Østbø	Høibøvegen 9	3802 Bø i Telemark
Ingeborg Høibø Bakås	Høibøvegen 10	3802 Bø i Telemark
Camilla Engravslia	Haugvegen 19	3802 Bø i Telemark
Berit Ryen og Per Mangset	Haugvegen 11	3802 Bø i Telemark
Erik Skobba	Manglerudveien 42A	0678 Oslo
Ingvar Skobba	Haugevegen 8	3802 Bø i Telemark
Tore Christian Skobba	Betzy Kjelsbergs vei 13	0486 Oslo
Signe V. og Dag Hallvard Østtveit	Haugevegen 18	3802 Bø i Telemark
Engrav AS	Moengata 16	3825 Lunde
Ida Johanne Seiersten	Oterholtvegen 34	3802 Bø i Telemark
Bjørn Tveter	Øterholtvegen 32A	3802 Bø i Telemark
Marte Gran Bjørbæk	Uvdalsvegen 49	3803 Bø i Telemark
Anna Elisabet G. og Ketil Skoe Eriksen	Haugvegen 7	3802 Bø i Telemark
Mari Li	Livegen 206	3803 Bø i Telemark
Tone Gro og Dag Halvard Kaasa	Haugvegen 16	3802 Bø i Telemark
Grethe Skårberg og Erik Aarnes	Strannavegen 300	3810 Gvarv
Emilie Gjerde og Kjell Jostein Sandsodden	Moengata16	3825 Lunde
Tele Mat Lunde AS	Haugvegen 15	3802 Bø i Telemark

4. Planstatus og rammebetingelser

- Det aktuelle område er i kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune 2021 –vist som boligbebyggelse og veiformål.

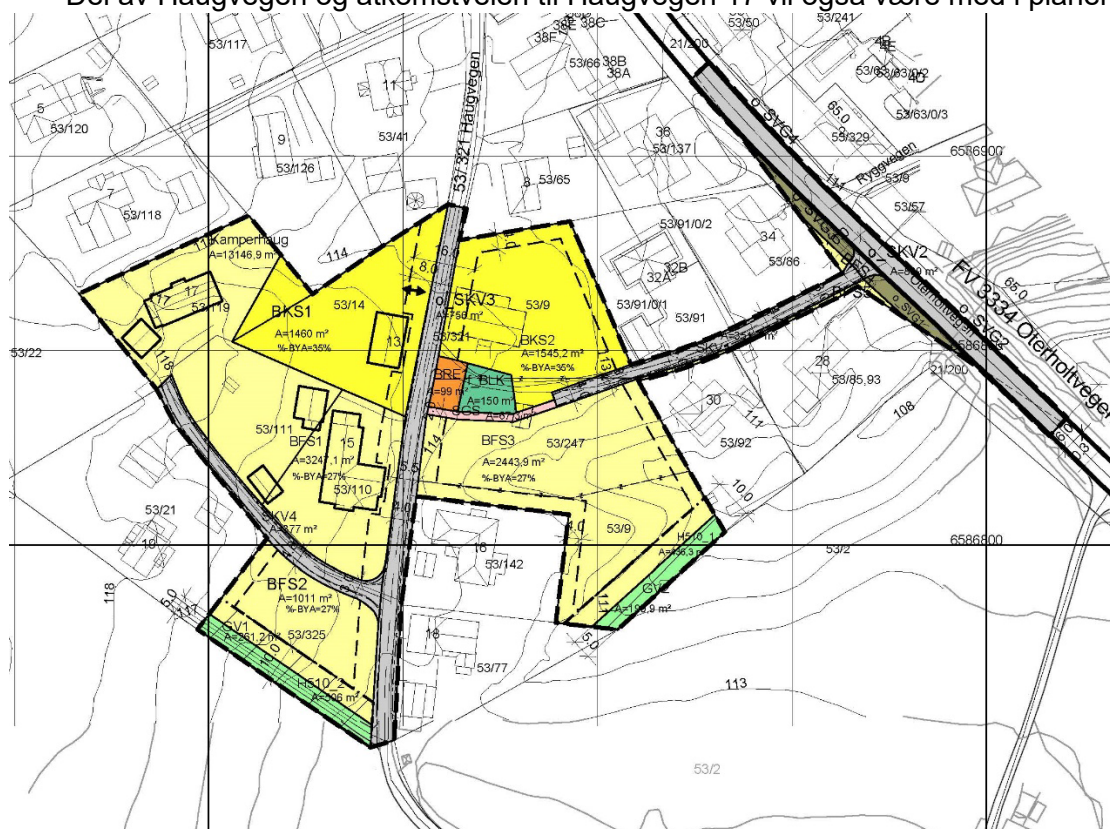


Kommuneplanens arealdel med avgrensning i henhold til varsel.

5. Beskrivelse av planområde, eksisterende forhold

- 5.1. Planområdet ligger innenfor fastsatt grense tettstedsgrense til Midt-Telemark kommune.
- 5.2. Eiendommene ligger på Kamperhaug.
Planområdet vil ha avkjøring til Oterholtvegen.
Avstand fra Bø sentrum er 600-700 meter.
Størrelsen på planområdet er 13,1 daa.
- 5.3. Innenfor området er det i dag eneboliger. Potensiale er utnyttelse til boliger i rekke eller som enebolig. Strøket bærer preg av enboligere i et rolige og landligere omgivelser, samt en kort vei til sentrum. Områdets bebyggelse bærer ikke preg av noen tydelige eller særegne strøkskarakterer/bebyggelse.
 - Gnr. 53Bnr 325 (1272 m²) består av en nesten flat og tom tomt. Tomten har et rektangulært utseende og består av udyret mark.
 - Gnr. 53 Bnr. 247 (1747 m²) har et slitent skur på ca. 15 kvm og eller udyrket mark (plen). Tomten har en rektangulær omkrets, og faller jevnt fra tomtens vestlige grense mot tomtens østlige grense.
 - Gnr. 53 Bnr. 9 (3050 m²) består av to teiger som er skilt av Gnr. 53 Bnr. 247. Den sørligste teigen er en tom og ujevn tomt (1303 m²). Den nordligste teigen (1747) er flat og har et trapes formet utseende. Det står en kondenserbar låve på den nordligste teigen.

- Gnr. 53 Bnr. 14 (1305 m²) er flat og har en trekantet form. På tomten står det et gammelt hus (SEFRAK, men ikke fredet) fra 1890 tallet på to etasjer, på 142 BTA, resten av tomten består av en eplehage. Tærne begynner å bli gamle og flere av trærne har startet å råtne.
- Gnr. 53 Bnr. 110 (1121 m²) er flat og har et trapesformet utseende. Her står det et hus over en etasje på 307 BRA med byggeår fra 1965 med påbygg fra 1995. Deler av en frittstående garasje, samt et uthus sniker seg inn på tomten, men står mest på tomten som grenser mot vest, som tomten hører sammen med.
- Gnr. 53 Bnr. 111 (999 m²) er flat og har et trapesformet utseende. På tomten hører sammen med gnr. 53 bnr. 110. Her står en frittstående garasje, et uthus og en liten lekestue.
- Gnr. 53 Bnr. 119 (1285 m²) har en rektangulær tomt, med et hus på to etasjer fra 1974 på 205 BTA og en frittstående garasje. Huset står i en dump, hvor tomten har et tydelig fall fra østlig grense mot vestlig grense.
- Del av Haugvegen og atkomstveien til Haugvegen 17 vil også være med i planen.



- 5.4.** Bebyggelsen i nærområdet består av eldre boliger, oppført i mur eller tre, med saltak. Det er en opprinnelig låve og gårdsbygning til Kamperhaug. Våningshuset på Kamperhaug (Haugvegen 13) er registrert i SEFRAK med antatt alder fra fjerde kvartal av 1800 tallet. Ifølge opplysning fra tiltakshaver er bygget oppført i 1896. Bygget er ikke fredet.



Våningshuset på Kamperhaug



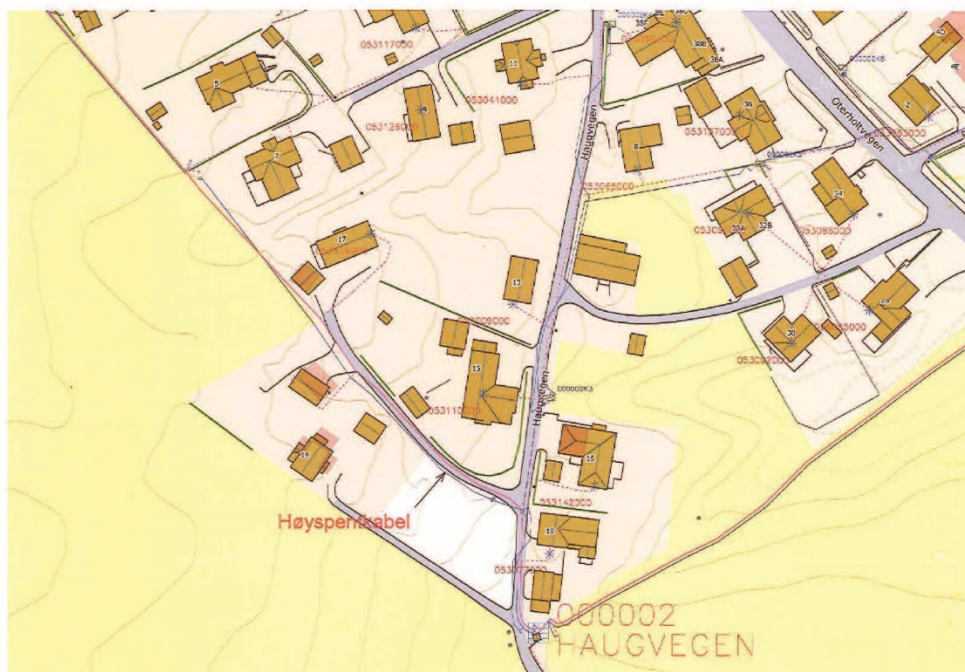
Eksisterende låve

- 5.5.** Området som planlegges til boligformål ligger på en åpen grasslette og har gode solforhold. Planlagt utskilling av tomt 53/9 nordligste teig (1747) til egen gårds og bruksnummer. For videre salg til boligutvikler. Noen grensejusteringer for tomtene vil være aktuelt. Tomten har avkjørsel til Oterholtvegen.
- 5.6.** Miljødirektoratet sin kartside, naturbase, viser ingen figur for kulturminne eller kulturmiljø.
- 5.7.** Landbruk, - opprinnelig et begrenset landbruksareal til Kamperhaug. Det er ikke foretatt noen egen vurdering av avstand til landbruksjord ut over at det foreslås en sikringssone på 10 meter mot matjord for område BFS3. Kondemnerbar låve på eiendommen ønskes revet. Landbruksmyndigheter må vurdere om dette er tilstrekkelig for den produksjon som er i dag og i fremtiden. Avstandskravet gjelder nytt byggeområde BFS3. Det har vært noe kommunikasjon rundt forslaget om 10 meter som er kommunisert mot landbruksmyndigheter. Behandlingen av planen må ta hensyn til dette i det videre planarbeidet.
- 5.8.** Avkjørsel ønskes ut mot Oterholtvegen. Avkjørsel mot FV-3334 K S1D1 ved m837. Bredde på veg forbi eksisterende bolig er litt begrenset i forhold til naboer, men er innenfor eiendommen til Ajer. Avkjørsel vil tilfredsstille krav til siktlinjer. Fartsgrensen på Oterholtvegen er 50km/t og har ÅDT 1600. Fylkesveien har fortau på Nordøst siden av vegen.
- 5.9.** Avstand til Bø skole er ca. 1,3 km i luftlinje og videregående skole er det 500 meter.
- 5.10.** Området ligger som nevnt tidligere på en flate. Atkomstveier til fortau er også relativt flate, med liten stigning. Bredder på fortau er i eksisterende reguleringsplan minimum 2,5 meter.



- 5.11.** Midt-Telemark kommunes ledningsnett for avløp dekker området. Vann- og overvannsløsning må vurderes nærmere i planarbeidet. Det er stilt krav om rammeplan for VA ved forhåndskonferanse. Beskrevet i notat VVA Kamperhaug Bø datert 24.1.24. Prinsippene for rammeplan tas inn i bestemmelser:

Prinsippene om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for utbygging og tiltak i planområdet. Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp til vassdrag eller fordrøyes, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Forseglede og delvis forseglede overflater skal begrenses i størst mulig grad innenfor tiltaksområdet og tilgrensende områder.



Kart viser høyspent kabel i grense mot syd-øst og langs vegen Haugveien til Haugvegen 17. Kabler er ikke i konflikt med formål i planen.

5.12. Grunnforhold

Grunnen består av tykk strandavsetning i NGU sine kartsider. NVE sine kartsider viser som man kjenner til, risikoområde for kvikkleire.

Området som planlegges til ny bebyggelse er vist i naturbase som jorddekt mark.

Nærmeste regulerte område i 2020 er Ryggvegen på andre siden av Oterholtvegen.

Grunnteknikk har vurdert faren for kvikkleire i dette område og konkludert med at det ikke er kvikkleirefaresone på denne siden. Området har ikke utløp mot ravine eller bekkefar slik det er på andre siden av Oterholtvegen.

DMR MILJØ OG GEOTEKNIKK AS har i rapport av 2.12.22 konkludert med følgende:

På bakgrunn av terreng og avgrensing av aktsomhetsområder for marin leire vurderes det til at tiltaksområdet ikke befinner seg i en mulig løsne- eller utløpssone for områdeskred.

Med bakgrunn i ovenstående vurderes at det ikke er fare for områdeskred i henhold til NVE veileder 1/2019. Sikkerheten mot kvikkleireskred, som del av Byggteknisk forskrift TEK17 §7-3 «Sikkerhet mot skred», anses å være ivaretatt.

- 5.13.** Planområde som planlegges til nye boliger, vises ikke kommunens støykart med støysone.

- 5.14.** Planområdet ligger innenfor arealet som er definert som tettsted i Bø sentrum.

- 5.15.** Det er ikke lagt opp til fjernvarmeanlegg. Energifleksible varmesystemer blir vurdert på det enkelte bygg lokalt.
- 5.16.** På NGU kartsider er området markert som moderat utsatt for radon. Bygningsmessige tiltak må ivaretas ved bygging.
- 5.17.** Risiko- og sårbarhet. Det er seks forhold definert som uønskede hendelser
Radon, grunnforhold, vannforsyning, klimaendringer, overvann og kulturminner.
Ros-analyse følger planen som eget vedlegg.
Det er ingen næring innenfor område.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1. Planlagt arealbruk

6.1.1. Reguleringsformål

- Bebyggelse og anlegg – 10053 m2
 - 1111 Boligbebyggelse frittliggende BFS1 – 3247 m2.
 - 1111 Boligbebyggelse frittliggende BFS2 – 1011 m2.
 - 1111 Boligbebyggelse frittliggende BFS3 – 2444 m2.
 - 1111 Boligbebyggelse frittliggende BFS4 – 28 m2.
 - 1111 Boligbebyggelse frittliggende BFS5 – 69 m2.
 - 1112 Boligbebyggelse konsentrert BKS1 - 1460 m2.
 - 1112 Boligbebyggelse konsentrert BKS2 - 1545 m2.
 - 1550 Renovasjonsanlegg BRE – 100 m2
 - 1610 Lekeplass f_ BLK – 150 m2.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – 2633 m2.
 - 2011 Kjøreveg SKV 1 – 352 m2.
 - 2011 Kjøreveg o_SKV 2 – 809 m2.
 - 2011 Kjøreveg o_SKV 3 – 756 m2.
 - 2011 Kjøreveg SKV4- 377 m2.
 - 2015 Gang-/sykkelveg SGS- 67 m2
 - 2019 Annen veggrunn – grøntareal 0_SVG1 – 115 m2.
 - 2019 Annen veggrunn – grøntareal o_SVG2 – 22 m2.
 - 2019 Annen veggrunn – grøntareal SVG3 – 121 m2.
 - 2019 Annen veggrunn – grøntareal o_SVG4 – 13 m2.
- Grøntstruktur 461 m2
 - 3060 Vegetasjonsskjerm – 461 m2
- Totalt areal alle kategorier 13147 m2.

6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.

6.2.1. Reguleringsformål

Boligbebyggelse frittliggende og konsentrert bebyggelse (1111 og 1112)

Eksisterende boliger og garasje reguleres som bebyggelse som inngår i planen.

Det planlegges oppført konsentrerte boliger/boliger i rekke/flermannsboliger. Skissen under er ikke oppdatert i forhold til plan og må justeres, men illustrerer tanken rundt leiligheter. Det vise til vedlegg 1.9 for mulig husplassering.



Tidlig utarbeidet skisse over planlagt ny bebyggelse på del av konsentrert bebyggelse.

Det skal opparbeides felles renovasjonsanlegg for alle boligene innenfor boligområde BKS som ligger øst for Haugvegen. .

Uteoppholdsareal/lekeplass BLK (1610)

Det skal opparbeides småbarns lekeplass og møteplass for alle beboerne i området.

Innenfor området kan føres opp sandkasse og sittebenker. Det kan også oppføres andre trivselsfremmende innretninger innenfor områdene (lekeapparater, grillplass, postkassestativ etc).

Leke- og uteoppholdearealene er felles for beboere innenfor boligområdene, disse har ansvar for oppføring og vedlikehold.

Kjøreveg SKV (2011)

Oterholtvegen og adkomstvei til området er regulert som kjøreveg. Veibredder og plassering av Oterholtvegen og Haugvegen er uendret og regulert som i kartgrunnlag. Det er lagt inn avkjøring med frisktlinjer mot Oterholtvegen.

Gang-/sykkelveg (2015)

Området øst og vest for Haugvegen har ikke kjørevegforbindelse. For å sikre adkomst for myke trafikanter er det foreslått en forbindelse med g/s-veg i bredde 2,0 meter. Vegen benyttes også som adkomst til leikeområdet.

Annen veggrunn SVG (2019)

Langs offentlige kjøreveger fortau er areal på begge sider regulert som annen veggrunn – grøntanlegg.

Grøntstruktur (3060)

Det ligger en åpning for vegetasjonsskjerm mot dyrket mark i syd for området BFS2 og BFS3. Det kan plantes hekk eller annen vegetasjon.

6.3. Bebyggelsens plassering og utforming.**6.3.1.** Eksisterende bolig m/ tilhørende garasje, BFS.

Ny bebyggelse på områdene BKS, kan oppføres med maks mønehøyde 9,0 meter.

6.3.2. Innenfor områdene BKS er tillatt utnyttelsesgrad 35%.

Innenfor området BFS er utnyttelsesgraden 27%.

Parkering på egen tom er med i utnyttelsesgraden.



Tegninger Idehus.

Eksempel på planlagt bebyggelse i BKS.

6.4. Parkering

Kommuneplanens minimumskrav til p-plass for bil, er lagt til grunn for planlagte parkeringsplasser innenfor byggeområdene.

Frittliggende småhusbebyggelse BFS skal ha 2 P-plasser på egen tomt.

Konsentrert småhusbebyggelse BKS skal ha 2 P-plasser på egen tomt.

Sykkelparkering blir på egen tomt.

6.5. Tilknytning til infrastruktur: Påkobles kommunalt vann og avløpsledning. Kapasitet på ledningsnett må eventuelt utbedres før igangsetting av tiltak. Overvann håndteres med fordrøyning i grunnen før det kommer inn i overvannssystemet på området. Beskrevet i notat VVA Kamperhaug Bø datert 24.1.24.

6.6. Trafikkløsning.

6.6.1. Atkomst via eksisterende avkjørsel og atkomstvei fra Oterholtvegen inn i området for BKS 2 og BFS 3, område øst for Haugvegen. BKS1 vest for Haugvegen blir mot eksisterende avkjøring i Nord. BFS1 og BFS2 spredt bolig er eksisterende boligtomter vest for Haugvegen som har avkjørsel via Haugvegen. BFS 3 inngår da i avkjørsel til Oterholtvegen sammen med BKS2. Trafikkløsning for avkjørsel Haugvegen mot Oterholtvegen må løses før tiltak på BKS1, BFS1 og BFS2.

6.6.2. Veg SKV 1 utbedres med bredde i henhold til plankart. Det vil være 3,5 meter kjørebane med ca. 0,5 meter til grøft sidekant på en del av vegen. Ut mot Oterholtvegen er det en mulighet for utvidelse.

Regulert bredde på Haugvegen SKV3, er 4 meter. Øvrige stikkveger innenfor formålet har regulert bredde 4,7 meter med kjørebane 3 meter. Disse veiene skal kun benyttes til atkomst for eksisterende boliger.

6.6.3. Før det gis igangsettingstillatelse tiltak innenfor BKS2 og BFS3 skal kryss/avkjørsel til fylkesvegen være opparbeidet

6.7. Universell utforming

Fellesområder tilrettelegges for universell utforming i henhold til krav og veiledninger. Alle fellestiltak, herunder lekeplass og uteoppholdsareal, og trafikkområder skal gis universell utforming. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det redegjøres for hvordan disse hensyn er ivarettatt.

6.8. Parkeringsareal

For fellesparkering er det stilt krav til at minimum 5% av parkeringsplassene skal være tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Det er stilt krav til universell utforming for fellestiltak.

6.9. Uteoppholdsareal

6.9.1. Regulerte områder for lekeplass skal være felles for beboerne innenfor boligområdene.

6.9.2. Felles lekeplass er plassert sentralt i byggeområdet.

6.9.3. Området skal opparbeides som småbarns leikeplass med sandkasse og husker.

6.9.4. Det er stilt rekkefølgebestemmelser om at felles lekeplass må være opparbeidet før ferdigattest gis.

6.10. Vann og avløp

All ny bebyggelse skal koble seg til kommunalt vann og avløpsnett.

Det skal utarbeides rammeplan for vann og avløp i tråd med kommunen sin VA-norm og Hovedplan for vann, avløp og overvann for Midt-Telemark kommune (Bø).

6.11. Renovasjon

Det skal etableres eget område for avfallshåndtering. Området skal være felles for boliger innenfor BKS2 og BFS3. Renovasjon løses med felles bod for dunker på hvert enkelt område BFS1-2 og BKS1. For konsentrert bebyggelse BKS og BFS foreslås et felles areal på ca. 100 m² ved Haugvegen slik at renovasjonsbil kan benytte Haugvegen. Det kan etableres bod for avfallshåndtering.

6.12. Avbøtende tiltak /løsninger ROS

Radon kan være utsatt på området. Bygningstekniske tiltak i henhold til anbefalinger fra Sintef Byggforskserien datablad 520.706 bør legges til grunn.

6.13. Rekkefølgebestemmelser

6.13.1. Det skal foreligge godkjent plan for vann og avløpsanlegg før igangsettingstillatelse for nye boliger kan starte.

6.13.2. Strøm, vann- og avløpsledning skal være ført fra til aktuell tomt før igangsettingstillatelse gis.

6.13.3. Det skal foreligge byggeplan for kryss/avkjøring til fylkesvegen før igangsettingstillatelse for tiltak.

6.13.4. Før ferdigattest for nye boliger, må fellesområde for renovasjon / avfallshåndtering være etablert.

6.13.5. Felles lekeplass må være opparbeidet før ferdigattest gis.

7. Konsekvensutredning

KU: Midt-Telemark kommune (Bø kommune) har vurdert at tiltaket ikke utløser krav om planprogram og konsekvensutredning.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1. Overordnede planer

ATP Telemark

Overordnet mål: Befolkningsvekst og bærekraft.

Overordnet strategi er bl.a. å styrke byer og tettsteder for trivsel, miljø og utvikling.

Høy tetthet av bl.a. boliger skaper økt attraktivitet for nyetablering og utvikling.

Det aktuelle område er i kommuneplanens arealdel for Bø 2015 –2027 vist som boligbebyggelse.

8.2. Landskap

Ny bebyggelse på en åpen flate mellom eksisterende boligområde.

8.3. Stedets karakter.

Utvide/fortette etablert boligområde på Kamperhaug.

8.4. Kulturminner og kulturmiljø

Vestfold og Telemark fylkeskommune har vurdert det som mindre sannsynlig at automatisk fredede kulturminner er bevart i området.

Meldeplikten i henhold til kulturminnelovens § 8 andre ledd, vedr. funn av automatisk fredede kulturminner, er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

8.5. Forholdet til kravene i kap 2 i Naturmangfoldloven

- Naturmangfoldloven
Kunnskapsgrunnlaget i henhold til naturmangfoldlovens §8 sier:
Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.
- Veileder fra Klima- og miljødepartementet sier følgende:
6.2.1 Bygge på vitenskapelig kunnskap om hvilket naturmangfold som kan påvirkes av beslutningen Myndighetene skal, så langt det er rimelig, bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Hovedregelen er at § 8 ikke stiller krav til innhenting av ny kunnskap. Innhenting av ny kunnskap kan bare kreves unntaksvis.
- Naturbase viser at det i området ikke er registrert arter av stor forvaltningsmessig interesse som påvirkes av tiltaket. Det er heller ikke gjort funn i Artskart. Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller naturtyper kartlagt etter DN-håndbok 13.”
- Utenfor og nær området er det påvist Storspove og Gulspurv som er sterkt truet og sårbar art.
- Naturmangfoldloven øvrige paragrafer gjelder i forhold til bl.a. føre-var-prinsippet og øvrige paragrafer. Dette kommenteres ikke nærmere siden det ikke er registrert miljøverdier.

8.6. Uteområder

Planforslaget berøre ikke områder for friluftsinnteresser eller som har verdi for friluftslivet.

8.7. Trafikkforhold

- Dagens kryss og avkjørsler skal benyttes. Avkjørsel mot Oterholtvegen skal benyttes for Område BKS2 og BFS3 uten gjennomkjøring til Haugvegen.
- Det er lagt inn gang- og sykkelveg mellom Haugvegen og veg til BKS2 og BFS3
- Fartsgrensa på Oterholtvegen, Fv3334, forbi området er 50 km/t. Planforslaget vil ha liten innvirkning på økt trafikk.
- Det tas inn bestemmelser om at utforming av krysset fra BKS2 og BFS3 mot Oterholtvegen skal utføres i henhold til godkjent plan fra Vestfold og Telemark Fylkeskommune i henhold til håndbok N100 og V121 fra Statens vegvesen.

8.8. Barns interesser

Felles leikeplass skal opparbeides sentralt i området. Det er satt krav i reguleringsbestemmelsene om universal utforming og at det skal settes opp sandkasse og husker. Det er også stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse før ferdigattest gis.

Sol forhold pr. 20 juni og 20 mars vedlagt.

Sosial infrastruktur

Området ligger sentralt i Bø sentrum

8.9. Universell tilgjengelighet

Atkomst til boligene, veier og alle fellesområder vil tilfredsstille kravet om tilgjengelighet i hele planen.

8.10. ROS

Ros-analyse følger planen som eget vedlegg.

8.11. Teknisk infrastruktur ligger stort sett til rette i området. Det er rammeplan for VA.

8.12. Planen har ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

9. Innkomne innspill

9.1. Bane Nord – Ingen innspill

9.2. Den Norske Kirke – Poengterer at det er viktig at siktlinjer mot Bøhaugen og kirkene.

9.3. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) -

Uttalelse uten merknad

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av Kamperhaug. Dersom det i forbindelse med videre behandling av planen viser seg at noen av våre fagområder kan bli berørt, ber vi om å få saken oversendt når den blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

9.4. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

Henviser til Statsforvalteren for behandling.

9.5. Midt-Telemark brann og redningstjeneste

Brannvann og slukkevann bør med i vurderingen av rammeplan for VA. Det foreligger eget beregning av brannvannskapasitet fra Sweco datert 5.12.23.

9.6. Midt- Telemark energi

Det er høyspentkabler og lavspentkabler i området.

Kommentar: Av kart fremgår det at høyspentkabler ligger i veg eller i grense. Det legges ikke inne egen faregrense for jordkabler i planforslaget.

9.7. Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE påpeker generelt forhold som flom, erosjon, skred og overvann. De kommenterer videre generelt vedr. vassdrag- og grunnvannstiltak, energianlegg og henviser til NVE sine veiledere.

Kommentar: Områdene i Bø er generelt utsatt for kvikkleire og må vurderes med hensyn til fare. Dette er kommentert under pkt 5.12

9.8. Vestfold og Telemark Fylkeskommune

Barn og unge:

Omsynet til barn og unge er sterkt forankra i lovverket og nasjonale retningslinjer, jfr. plan- og bygningslova §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5 og dessuten forvaltningslova § 17.

Det bør lages sol/skyggediagram for leikeplass.

Jordvern

Det må utarbeides en matjordplan. Det må etableres en buffersone mot landbruksareal.

Kommentar: Det foreslås en buffersone so hensynsone landbruk (510) med bredde 10 meter.

Samferdsel

Gjelder adkomst via Haugvegen som er kommentert under samferdsel.

Kulturminner:

Det er ikke kjente kulturminner, men standard tekst er tatt inn i bestemmelser.

9.9. Stasforvalteren i Vestfold og Telemark**Planbeskrivelse og ROS**

Vi minner om at plan- og bygningslovens § 4-2 stiller krav om at det ved offentlig ettersyn skal foreligge en planbeskrivelse. Denne skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

Grunnforhold og sikker byggegrunn

Plan- og bygningsloven § 28-1 fastsetter at grunn bare kan bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Kravene til sikkerhet er videre konkretisert i byggt teknisk forskrift, TEK 17.

Dersom planområdet er preget av marine avsetninger, må grunnforholdene vurderes spesielt og faren for kvikkleire avklares. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er myndighet for skred i Norge, og vi henviser derfor spesielt til deres veileder Sikkerhet

Klimatilpasning og utslippsreduksjoner, overvannshåndtering, universell utforming, landskap og landbruk er kommentert i innspillet.

Kommentar: Alle forhold er forsøkt belyst i planen.

9.10. Grete Skårberg Aarnes

Kommentar vedr. frisiktlinjer som muligens berører hekk mot fylkesvegen. Ønsker ikke at det bygges høye bygg i området.

Kommentar: Det er ikke lagt opp til bygg med høyde over plan- og bygningslovens generelle høydebestemmelser. Eventuell hekk innenfor frisiktsoner må vike for fri sikt ved avkjørsel.

9.11. Mari Li

Har tomt rett nord for området og er opptatt av utforming og solforhold til egen tomt. Ønsker ikke høye bygg som tar solforhold.

Kommentar: Sol/skyggeforhold er vist i illustrasjon vedlagt.

9.12. Marte Bjørnbæk

Ønsker ikke økt trafikk på utkjørsel fra BKS på grunn av egen garasje som står nær vegen.

Kommentar: Garasjen har innkjøring på egen tomt og snuplass på egen tomt. Normalt er det snøras mot vegen som er utfordringen med bygg for tett opp til veg. Takfallet på garasjen går ikke ut i vegen og skaper ikke utfordringer i så måte. Avstand fra garasje til vegkant er ca 1,5 meter.

9.13. Tone Gro Bøen Kaasa og Dag Halvard Kaasa

Ønsker ikke adkomst via Haugvegen. De mener at jordbruksareal på Kamperhaug må utredes. Bier og humler benytter området med naturlig eng. Generelt ikke positive til bruk av området til bolig.

Kommentar: Området er i kommuneplanen lagt inn som boligområde og konsekvens utredet ved kommuneplan. Vi har ikke ytterligere kommentar.

10. Avsluttende kommentar

Planarbeidet ble startet på i 2021 med varsling i henhold til beskrivelse over. Det har vært diverse uklarheter med bla. Grensegangssaker og diverse privatrettslige forhold som det er ryddet opp i. Disse forhold har medført at planforslaget har ligget i bero en tid.

Det har også blitt en endring ved at BKS nå er endret fra og være alt på østsiden av Haugvegen til å være delt av Haugvegen. BFS er da foreslått i syd på østsiden av Haugvegen.

Boligene vil være attraktive på grunn av nærheten til Bø sentrum og skoler med trygg skolevei på eksisterende fortau langs hele Oterholtvegen.

Det er mange innspill til planen som går på adkomst/kryss, landbruksareal, grunnforhold og infrastruktur. I planforslaget er det forsøkt belyst forhold som har betydning for utnyttelse til boligformål. Vi oppfatter at arealet er riktig for utnyttelse til boligformål og har tatt utgangspunkt i en slik forutsetning.

Utfordringene for planen har i det alt vesentlige vært adkomsten og grunnforhold.

Nødvendige avtaler for adkomstveg er på plass.

Geotekniker har vurdert områdestabilitet og konkluderer med at området er stabilt og sikkert i forhold til krav i TEK 17 §7-3 Sikkerhet mot skred.

11 Vedlegg:

- 1.1. Reguleringsbestemmelser for Kamperhaug 12.12.24
- 1.2. Plankart Kamperhaug 12.12.24
- 1.3. Illustrasjon boligområdene med sol/skyggediagram 20 juni og 20 mars
- 1.4. Arealtebell 12.12.24.
- 1.5. ROS analyse. Datert 24.8.24
- 1.6. Sjekkliste reguleringsplan 50-011
- 1.7. Varslingsbrev myndigheter og naboer 2.6.21.
- 1.8. Referat fra oppstartsmøte 28.1.21.
- 1.9. Kamperhaug-skisse-husplassering-2024.
- 1.10. Matjordplan Kamperhaug 4.12.24
- 1.11. Geoteknisk vurdering DMR Miljø og Geoteknikk as datert 2.12.22
- 1.12. Notat VA Kamperhaug fra Asplan Viak datert 26.1.24
- 1.13. Kart VVA Kamperhaug Asplan Viak datert 26.1.24
- 1.14. Beregning av brannvannskapasitet Sweco 5.12.23
- 1.15. Bane Nord 3.6.21
- 1.16. Den Norske Kirke 23.6.21
- 1.17. Direktoratet for mineralforvaltning 14.6.21
- 1.18. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap 18.6.21
- 1.19. Midt-Telemark brann og redningstjeneste 3.6.21
- 1.20. Midt-Telemark energi 21.7.21
- 1.21. NVE 15.7.21
- 1.22. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark 15.6.21
- 1.23. Vestfold og Telemark Fylkeskommune 28.6.21
- 1.24. Grete Skårberg Aarnes 9.6.21
- 1.25. Mari Li 15.6.21
- 1.26. Marte Gran Bjørbær 15.6.21
- 1.27. Tone Gro Børn Kaasa og Dag Halvard Kaasa 17.7.21
- 1.28. Situasjonsplan gnr 53 bnr 9