

Planbeskrivelse

Detaljregulering Torstveitvegen 37, Midt-Telemark
kommune

Plan-ID 202401



Innhold

1	Bakgrunn	3
1.1	Hensikten med planen	3
1.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	3
1.3	Tidligere vedtak i saken	3
1.4	Utbyggingsavtaler	3
1.5	Krav om konsekvensutredning	3
2	Planstatus og rammebetingelser	4
2.1	Overordnede planer	4
2.2	Gjeldende reguleringsplaner	4
2.3	Tilgrensende planer	5
2.4	Temaplaner	5
2.5	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	5
3	Planprosessen	5
3.1	Varsling og medvirkning	5
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	13
4.1	Beliggenhet	13
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	14
4.3	Stedets karakter og landskap	15
4.4	Kulturminner og kulturmiljø	16
4.5	Naturverdier	16
4.6	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	18
4.7	Landbruk	18
4.8	Adkomst og trafikkforhold	20
4.9	Barns interesser	20
4.10	Universell tilgang	20
4.11	Teknisk infrastruktur	20
4.12	Grunnforhold	22
4.13	Støyforhold	22
4.14	Annen forurensing	22
5	Beskrivelse av planforslaget	23
5.1	Planlagt arealbruk	23
5.2	Bebyggelsens plassering og utforming	24
5.3	Boligmiljø/ bokvalitet	26
5.4	Parkering	26
5.5	Tilknytning til infrastruktur	26

5.6	Trafikkforhold.....	28
5.7	Universell utforming	30
5.8	Uteoppholdsareal	31
5.9	Miljøoppfølging.....	32
5.10	Landbruk	34
5.11	Kulturminner.....	35
5.12	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS.....	35
5.13	Rekkefølgebestemmelser	36
6	Konsekvensutredning.....	36
7	Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	37
7.1	Overordnede planer.....	37
7.2	Jordressurser/landbruk.....	37
7.3	Stedets karakter og landskap.....	37
7.4	Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi	37
7.5	Naturmangfold.....	37
7.6	Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk	38
7.7	Trafikkforhold og parkering	38
7.8	Energibehov – energiforbruk	38
7.9	Teknisk infrastruktur.....	38
7.10	Økonomiske konsekvenser for kommunen	38
8	Vedlegg: Plandokumenter	38

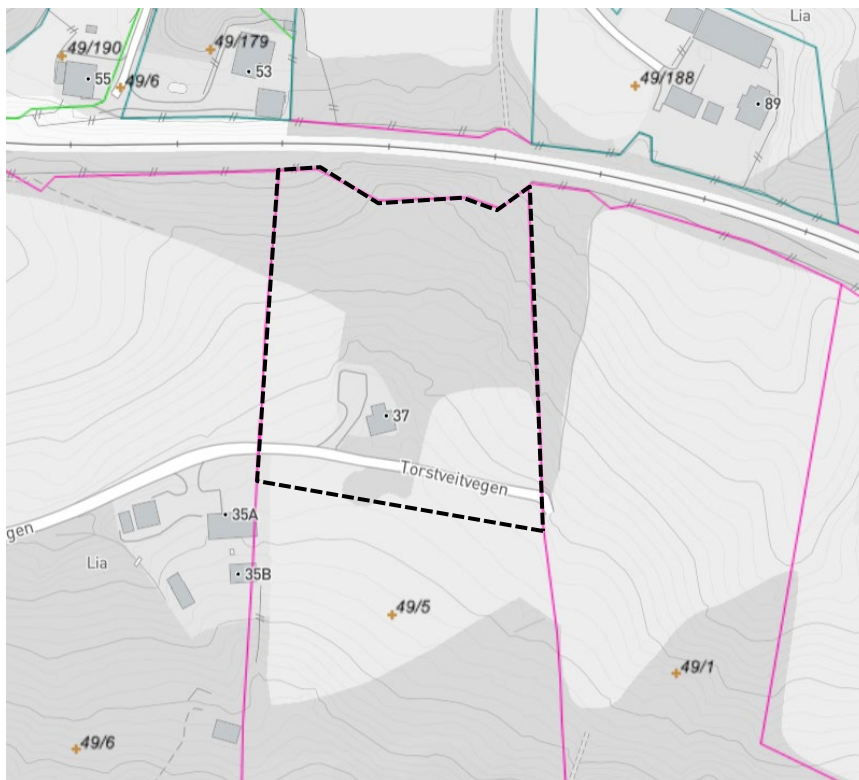
1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av to til seks boliger. Boligene vil inngå i prosjektet "Omsorg på landet" i regi av Midt-Telemark Bustadstifting, der det gjennom medleverturnus skal legges til rette for botrening for mennesker med spesielle behov (ikke rus). Det vil være Midt-Telemark kommune som skal tildele plass og bemanne bokollektivet.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Midt-Telemark Bustadstifting er forslagstiller og eier av eiendommen gnr./bnr. 49/5. SØR arkitekter er konsulent for planarbeidet.



Figur 1: Kartutsnitt fra Midt-Telemark kommunes kart på nett som viser eiendomsgrenser, gbnr., husnummer og plangrense (svart stiplet linje).

1.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ingen tidligere vedtak i saken.

1.4 Utbyggingsavtaler

Det er varslet at det i sammenheng med utarbeidelse av planen kan bli aktuelt å fremforhandle en utbyggingsavtale mellom forslagstiller og kommunen.

1.5 Krav om konsekvensutredning

Saken er vurdert etter forskriften, og det vurderes å ikke være behov for konsekvensutredning eller utarbeidelse av planprogram.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

ATP Telemark

Regional plan for areal og transport i Telemark 2015-2025 skal legge til rette for befolkningsvekst og en bærekraftig utvikling av byer og tettsteder i Telemark. Mål for senterstruktur og stedsutvikling er relevante for planforslaget:

- *Telemark sine byar og tettstader skal vere attraktive og tilgjengelege for bustad, bedrift og besøk.*
- *Byar og tettstader skal styrkas som motorar i regional utvikling.*
- *Telemark skal ha effektiv arealbruk som understøtter miljøvenleg transport og som minimerer arealbeslaga.*

Retningslinjene i ATP Telemark forutsetter at 70% av boligbygging i Midt-Telemark per fjerde år skal skje innenfor definert senterstruktur i kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel

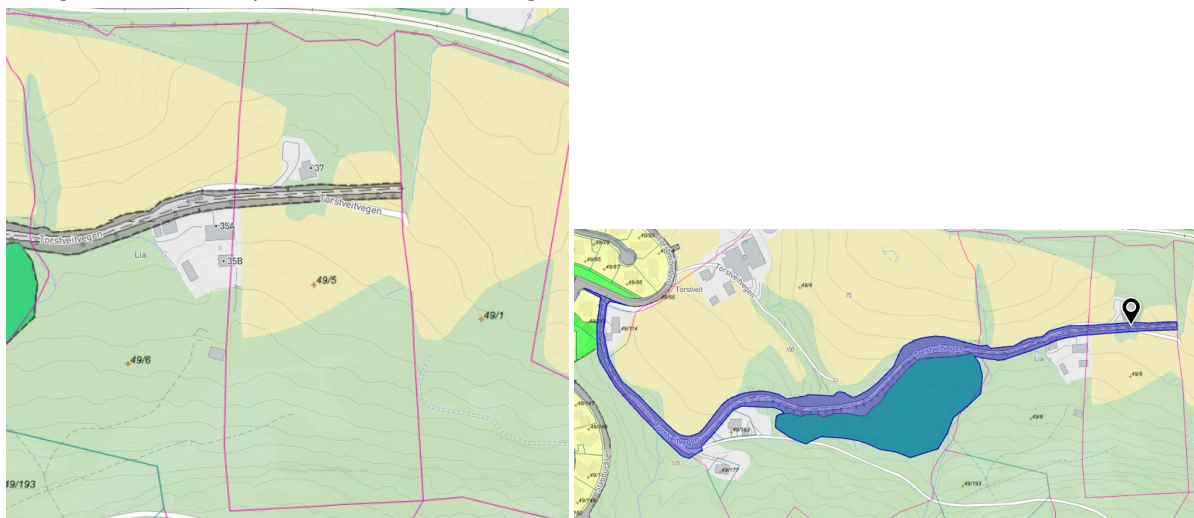
Planområdet er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel.

Iht. arealstrategien i kommuneplanens arealdel skal: «70% av bustadbygging i kommunen skal skje innanfor tettstadene Bø og Gvarv. Anna bustadbygging skal bygge opp under eksisterande grendesentra, men det skal vere høve til spreidd bustadbygging og små husklynger tilknytt eksisterande busetnad etter gitte kriteria.»

«Det skal leggast til rette for ein variert bustadstruktur for å sikre sosiale møteplassar, mangfald og liv i nærmiljøet.»

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Deler av planområdet inngår i detaljreguleringsplan «Torstveit-Lia» fra 2011, og har arealformål veg. Øvrigt areal innenfor planområdet er ikke regulert.



Figur 2: Utklipp fra kommunens kart på nett. Til venstre: gjeldende detaljreguleringsplan innenfor planområdet. Til høyre: gjeldende reguleringsplans utstrekning.

2.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser ikke mot andre reguleringsplaner.

2.4 Temaplaner

Landbruksplan for Midt-Telemark 2014-2017

Landbruksplanen har fastsatt mål for arealforvaltning og eiendomsstruktur i kommunen.

Mål:

- Jordvernet skal ha økt fokus i alle utbyggingssaker og planprosesser
- Fast bosetting på landbrukseiendommer med en viss produksjonsmessig verdi. I delingssaker skal hovedfokus være robuste enheter og miljøhensyn.

2.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018):

- planlegging skal bidra til reduksjon av klimagassutslipp samt økt miljøvennlig energiomlegging

Hvordan planen ivaretar intensjonene i retningslinjene er omtalt i kapittel 5 og 7.

3 Planprosessen

3.1 Varsling og medvirkning

Det ble varslet oppstart per post 16. april 2024 og per e-post 18. april 2024. Frist for innspill var satt til 10. mai 2024.

Det er 5 innkomne innspill:

Sender, dato	Sammendrag	Foreløpig kommentar
Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap (DSB), 26.04.2024	<p>Direktoratet for samfunnstryggleik og beredskap (DSB) viser til plansaka som de har sendt på høyring. DSB har diverre ikkje kapasitet til å gå inn i alle mottekne plansaker og sender difor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.</p> <p>DSB har innseiingskompetanse etter plan- og bygningslova i plansaker som råkar følgjande område:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verksemdar som handterer farlege stoff medrekna storulukkeverksemdar• Transport av farleg gods• Branntryggleik medrekna tunellar og underjordiske anlegg• Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistrikta) <p>Sidan Statsforvaltaren har eit overordna ansvar for å følgje opp samfunnstryggleik i planar, vil også desse områda kunne inngå som ein del av Statsforvaltarens si oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvaltaren og vil gje fagleg innspel til Statsforvaltaren om det er naudsynt.</p>	Tas til etterretning.

	<p>Om det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaka, bed vi om at høyringa sendast inn til DSB på nytt med tydeleg oppgjeving av kva tilhøve det bedast om uttale frå DSB til.</p>	
<p>Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE), 07.05.2024</p>	<p><u>Kvikkleire</u> NVEs aktsemdkart for kvikkleireskred og kartbasert rettleiing for reguleringsplan viser at tiltaket ligg innanfor aktsemdområde for marin leire. Reell fare for kvikkleireskred må vere avklart og tryggleiken dokumentert, jf. aktuell tiltakskategori i TEK17 § 7-3 med rettleiing, før planen blir vedteken.</p> <p>I denne plansaka viser aktsemdkartet for kvikkleireskred at det må bli gjort ei konkret vurdering og utgreiing av om det er fare for kvikkleireskred. Vi viser til NVEs rettleiar nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.</p> <p><u>Utbygging kan gi problem med overvatn</u> Utbygging som fører til auka del harde flater, kan gi auka avrenningsfart og auka flaumtoppar nedstraums. I verste fall kan dette auke sannsynet for flaum- og erosjonsskadar. Det er òg viktig at de er merksam på at ny utbygging kan blokkere avrenninga ovanfrå, noko som igjen kan føre til skader på sjølve bygget, og/eller leie overvatnet i uønskt retning.</p> <p>NVE rår dykk til å nytte tretrinns-strategien som verktøy for å handtere nedbør og overvatn, hovudsakleg på overflata. Eit viktig prinsipp er å bidra til så «naturlik» overvasshandtering som råd.</p> <p>For å sikre og etablere gode løysingar for overvatn, viser vi til at det skal veljast opne løysingar. Dersom andre løysingar blir valde, skal det grunngjevast kvifor naturbaserte løysingar blir valde bort, sjå Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing, dei to siste avsnitta i kap. 4.</p> <p>Klimaendringane sin påverknad på avrenninga må også avklarast og takast omsyn til. For å sikre trygg bortleiing av vatn ved dei store regnhendingane, rår vi til å kartlegge flaumvegane i byggeområda fram til resipient.</p>	<p>Prøvegraving ble gjennomført 08.05.2024 av RIGeo, som også gjorde en geoteknisk vurdering iht. NVE veileder nr. 1/2019. Det var basert på undersøkelsene ikke mulig å konkludere endelig om områdestabiliteten i planområdet er ivaretatt eller ikke. Det må derfor utføres supplerende grunnundersøkelser. Oppstart grunnundersøkelser er satt til 27.05.2024 og endelig avklaring av områdestabiliteten vil foreligge før 2. gangs behandling av planforslaget.</p> <p>Rammeplan VA er utarbeidet av Sweco og ligger vedlagt. Overvann er i tillegg omtalt i kapittel 5 og i ROS-analysen. Det er ikke ventet at ny situasjon gir vesentlig større avrenning enn i dag, men det kan bli behov for noe overvannshåndtering i form av infiltrasjon og/eller fordrøyning.</p> <p>Tretrinnsstrategien legges til grunn.</p> <p>Tas til etterretning</p> <p>Eksisterende flomveier er kartlagt i rammeplan VA. Endelig vurdering av flomveger etter tiltak vil bli gjennomført ifm. byggesak.</p>

	<p>Vi viser til NVE 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar som gir råd for overvasshandtering i planarbeidet, for både kommuneplan- og reguleringsplannivå. NVE har også publisert rettleiar 2/2023 Kartlegging av fare for overvann som kan være til nytte i arbeidet.</p> <p>NVEs oppfølging av planarbeidet Dersom planen rører ved NVE sine saksområde, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.</p>	<p>NVE vil få planen tilsendt ved offentlig ettersyn.</p>
<p>Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, 08.05.2024</p>	<p>Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har for tiden stor pågang av saker. På grunn av begrenset kapasitet har vi dessverre ikke kunnet gjøre konkrete vurderinger av dette reguleringsvarselet. Vi oversender derfor en standardisert uttalelse med nasjonale interesser som vi forventer at blir ivaretatt i det videre planarbeidet.</p> <p>Dersom det er konkrete forhold ved en plan som kommunen ønsker at Statsforvalteren skal ta stilling til, ber vi om at dere kontakter oss, så skal vi selvsagt være behjelpelige.</p> <p>Vi ber om å få planforslaget oversendt til offentlig ettersyn.</p> <p><u>Landbruk</u> Jordvern som nasjonal interesse har flere ganger blitt styrket de siste årene. Omdisponering av dyrka mark må unngås. Dette gjelder fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Jordvernet inkluderer dyrkbar jord, som også må ivaretas. Det må videre sikres tilstrekkelig buffersone mot dyrka og dyrkbare arealer.</p>	<p>Planforslaget vil oversendes Statsforvalteren til offentlig ettersyn.</p> <p>Dyrka mark som inngår større omkringliggende jordbruksarealer, samt mesteparten av dyrkbar mark, er sikret gjennom LNFR-formål. Delen av dyrka mark som er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, er i utgangspunktet tenkt som dyrkingsareal for beboerne, samt noe parkeringsareal. Bestemmelsene stiller krav til at omdisponert matjord nyttiggjøres innenfor planområdet. Dette er nærmere beskrevet i kap. 5 og 7, samt i vedlagt matjordplan.</p> <p>Planlagt bebyggelse ligger med 10 eller 20 meter avstand fra dyrka mark, samt at utearealer er planlagt skjermet med vegetasjonsskjerm. Dette er nærmere beskrevet i kapittel 5 og 7.</p>

	<p><u>Naturmangfold</u> Planen må ivareta naturtyper og arter av nasjonal og vesentlig regional interesse.</p> <p>Planen må også ivareta hensynet til verneområder, sammenhengende naturområder med urørt preg og geologisk naturmangfold. Det må sikres tilstrekkelige buffersoner mot viktige naturforekomster. Mot naturtyper i skog bør det sikres en bufferson som minst tilsvarer høyden på utvokste trær i området.</p> <p>Dersom det ikke foreligger naturtypekartlegging innenfor planområdet, bør dette gjennomføres i forbindelse med planprosessen. Vi forventer at det gjennomføres kartlegging dersom planområdet har potensiale for naturverdier av nasjonal interesse. Dette kan f.eks. være hvis det er eldre skog der, forekomster av edelløvskog, eller kalkgrunn, eller hvis det er registrert viktige naturverdier i nærliggende områder. Ny kartlegging må gjennomføres etter NiN-metoden. Manglende kartlegging kan gi grunnlag for innsigelse fra miljødirektøren. Resultatene fra kartleggingen må legges til grunn for planforslaget, og naturverdier av nasjonal og vesentlig regional interesse må ivaretas. Eventuelle hule eiker (etter forskrift om utvalgte naturtyper) må ivaretas og sikres i planen med en hensynssone med radius 15 meter fra senter av stammen. Innenfor hensynssonen må det unngås bygge- og gravetiltak, påfylling av masser, kjøring med tunge maskiner og annet som kan skade eika.</p> <p><u>Klimagassutslipp og karbonrike arealer</u> I nye Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027 har regjeringen følgende forventninger i punkt 48: "Omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, tidevannssump og andre typer våtmark og skog, unngås så langt som mulig, slik at arealenes evne til lagring og opptak av karbon opprettholdes." Dette må følges opp i den kommunale planleggingen.</p> <p><u>Samfunnssikkerhet</u> Alle planer skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).</p>	<p>Det er gjennomført en vurdering av potensialet for naturmangfold, se vedlagt notat utarbeidet av SØR arkitekter. Naturmangfold er også omtalt i kapittel 4, 7 og i ROS-analysen. NiN-kartlegging vil foreligge før 2. gangs behandling.</p> <p>Det er ikke gjort punktregistreringer av arter med stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Det er ikke verneområder eller sammenhengende naturområder innenfor planområdet.</p> <p>Det meste av arealet innenfor planområdet har vært dyrket eller vært uten vegetasjon inntil relativt nylig. Flybilder viser at det aller meste av vegetasjonen innenfor området er ung (20 - 25 år), med unntak av kantsoner og noen få enkeltstående trær, 3 stk. ask sentralt i planområdet, som trolig er 60-80 år gamle. Vegetasjonen har generelt kort kontinuitet, noe som reduserer mulighetene for verdifullt naturmangfold.</p> <p>Det er ikke hule eiker innenfor planområdet.</p> <p>Det er ikke myr innenfor planområdet. Noe av skogen vil måtte fjernes for å legge til rette for utbygging. Skog innenfor LNFR-arealer vil kunne driftes i tråd med formålet.</p> <p>ROS-analyse ligger som vedlegg til planforslaget.</p>
--	--	--

	<p><u>Klimatilpasning</u> Det må i planleggingen tas hensyn til forventede framtidige klimaendringer, som blant annet kan gi økte utfordringer knyttet til overvann, flom, erosjon og skred. Betydningen av grønne områder og intakt natur for klimatilpasning må vektlegges, og naturbaserte løsninger for overvannshåndtering må vurderes, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).</p> <p><u>Støy</u> Vi forutsetter at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) legges til grunn for planarbeidet og at hensynet til støy blir tilfredsstillende utredet og ivaretatt i henhold til retningslinjen.</p> <p><u>Forurenset grunn</u> Planen må ta hensyn til kunnskap om forurenset grunn (grunnforurensningsdatabasen) eller mistanke om dette, og hvilken type forurensning det er.</p> <p><u>Vassdrag og vannmiljø</u> -100-metersbeltet langs vassdrag -Vannforekomster skal beskyttes mot forringelse -Hensyn verna vassdrag</p> <p><u>Avløp</u> Avløpsvann fra planområdet må gis tilfredsstillende rensning, slik at det ikke fører til forurensning eller forringelse vannforekomster. Avløpsrensaneanlegg det er aktuelt å koble seg til, må overholde krav til rensing og andre krav etter forurensningsregelverket, og ha nok kapasitet til planlagt utbygging.</p> <p><u>Friluftsliv</u> Planen må ivareta områder klassifisert som viktige eller svært viktige friluftsområder, jf. Miljødirektoratets Naturbase, samt andre områder som er vurdert å ha nasjonal eller viktig regional betydning som friluftsområder. Planen må sikre allmennhetens tilgang til viktige friluftsområder, områder langs sjø og vassdrag og stier/løyper.</p> <p><u>Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</u></p>	<p>Dette tas til etterretning, og er omtalt i ROS-analysen, samt i kapittel 5.9.</p> <p>Deler av areal avsatt til utbyggingsformål ligger innenfor gul støysone fra jernbanen. Sweco har utarbeidet støykartlegging og notat er vedlagt. Kartlegging viser at kriteriene i T-1442 og kommuneplanens arealdel blir ivaretatt.</p> <p>Miljødirektoratets nettsider viser ingen lokaliteter av forurenset grunn innenfor planområdet. Tidligere virksomhet (enebolig og jordbruk), gir ikke grunn til å mistenke forurenset grunn.</p> <p>Planområdet ligger ca. 350 meter i luftlinje fra Bøelva. Det er ikke ventet at ny situasjon gir vesentlig større avrenning enn i dag.</p> <p>Det legges opp til påkobling på kommunalt VA-nett. Dette er videre omtalt i kapittel 5.5 og i ROS-analysen.</p> <p>Planforslaget påvirker ikke områder klassifisert som viktige eller svært viktige friluftsområder eller andre områder som er vurdert å ha nasjonal eller viktig regional betydning som friluftsområder. Planen er ikke til hinder for allmennhetens ferdsel. Friluftsliv er nærmere omtalt i kapittel 4 og 7.</p>
--	---	---

	<p>Vi viser til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Utbyggingsmønstre og transportsystemer bør fremme kompakte byer og tettsteder som styrker gange, sykkel og kollektiv som transportformer. I byer og tettstedsområder bør det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.</p> <p><u>Andre nasjonale interesser</u> I planarbeidet må det også tas hensyn til:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landskap, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav b, Europarådets landskapskonvensjon og punkt 3.9 i rundskriv T-2/16 - Lokal luftkvalitet, jf. Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2012 - Universell utforming, jf. plan- og bygningsloven § 1-1 - Storulykkebedrifter, jf. avsnittet om samfunnssikkerhet og punkt 3.13 i rundskriv T-2/16 - Gravplasser, jf. gravplassloven, gravplassforskriften, rundskriv Q-06/2020 og veilederen Gravplassrådgivningen - Barn og unges interesser, jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging og rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging 	<p>Planforslaget vurderes å være i tråd med ATP for Telemark. Dette er omtalt i kapittel 7.1.</p> <p>Landskapsvirkning er omtalt i kapittel 7.3.</p> <p>Planforslaget påvirker ikke lokal luftkvalitet</p> <p>Universell utforming er ivaretatt, og er omtalt i kapittel 4.10 og 5.7</p> <p>Storulykkebedrifter og gravplasser er ikke relevant for planforslaget.</p> <p>Planforslaget påvirker ikke barn og unges interesser.</p>
<p>Telemark fylkeskommune, 08.05.2024</p>	<p>Regionale planar <u>Regional plan for samordna areal- og transport for Telemark (ATP Telemark 2015-2025)</u> Retningslinjene i ATP Telemark forutset at 70 % av bustadbygging i Midt-Telemark per 4. år skal skje innanfor definert senterstruktur i kommuneplanens arealdel». Planområdet ligger innanfor tettstadsgrensa til Bø, slik den er avgrensa i arealdelen til Midt- Telemark (#1 på plankartet).</p> <p>Utdrag frå planomtalen til kommuneplanens arealdel: Arealstrategiane i kommuneplanens samfunnsdel seier at: «70% av bustadbygging i kommunen skal skje innanfor tettstadene Bø og Gvarv. Anna bustadbygging skal bygge opp under eksisterande grendesentra, men det skal vere høve til spreidd bustadbygging og små husklynger tilknytt eksisterande busetnad etter gitte kriteria.» «Det skal leggest til rette for ein variert bustadstruktur for å sikre sosiale møteplassar, mangfald og liv i nærmiljøet.»</p>	<p>Planforslaget vurderes å være i tråd med ATP for Telemark og arealstrategier i kommuneplanens arealdel. Dette er omtalt i kapittel 7.1.</p>

	<p>Tiltaket er såleis ikkje i strid med ATP Telemark.</p> <p>Interessene til barn og unge Fylkeskommunen krev ikkje at det blir avsett areal til leikeplass, men vi ber om at uteoppfallsareal for dei som skal bu der, beskrivast og vurderast i saksutgreiinga og planomtala. Uteareala/friområder skal merkast på plankartet.</p> <p>Jordvern Fylkeskommunen ser positivt på at den dyrka marka brukast til småskala dyrking tilknytt bustadene, men bygningsmasse, parkering og anna må plasserast på ein slik måte at det ikkje krev inngripen i den dyrka marka. Det er og viktig å sikre dette området i framtida, slik at ein tek omsyn til framtidig behov for utviding/påbygg ved plassering av bustadene. Konseptet «Omsorg på landet» legg opp til ein viss nærleik til landlege omgivnader, og det er difor ønskeleg å redusere avstandskravet mellom bygningar og dyrka mark som i kommuneplanens arealdel er på 20 meter. Føremålet med ei slik buffersone er å hindre interessekonfliktar mellom landbruk og utbyggingsformål. Dette kan være støy, støv, sprøyting og lukt frå landbruket, eller aktivitet frå utbyggingsområdet som hindrar rasjonell jordbruksdrift eller uønskt åtfærd. Vi ber om at dette føremålet takast med i planarbeidet.</p> <p>Klima og energi Regjeringa forventar at fylkeskommunane og kommunane prioriterer reduksjon av klimagassutslepp, effektiv energibruk og klimatilpassing i planlegginga si, jf. Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging (2023-2027). Omsynet til klima, energi og klimatilpassing er også sterkt forankra i regionale føringar, jf. Regional planstrategi (2020-2024) og regional</p>	<p>For å sikre fleksibilitet i utforming av boliger og tun, er uteoppfallsarealer markert med et større bestemmelsesområde i plankartet. Mengde og kvalitet for uteoppfallsarealer er sikret gjennom bestemmelsene. I tillegg er tenkt uteareal vist i situasjonsplan. Uteoppfallsarealer er nærmere omtalt i kapittel 5.</p> <p>Som vist i vedlagt situasjonsplan, kan planlagt bebyggelse etableres uten inngripen i det som i dag er dyrka mark. En liten del av jordflekken mot øst, tenkes brukt til parkering.</p> <p>Det er lagt inn mulighet for utvidelse av boligene mot øst. Her er en mindre jordfleck som er adskilt fra øvrige jorder med veg og skog. Framtidig utbygging må tilpasses i forhold til areal som er tenkt benyttet til småskaladyrking. Eventuell omdisponering er beskrevet i kap. 5 og i vedlagt matjordplan.</p> <p>Planen legger opp til 20 meter byggegrense i øst, og 10 meter i vest. Mot vest er det lagt inn krav om vegetasjonsskjerm slik at boliger og utearealer skjermes. Dette vurderes som tilstrekkelig for å hindre interessekonflikter. Dyrka mark og buffersone er nærmere omtalt i kapittel 5 og 7.</p> <p>Klima og energi er omtalt i kapittel 5. Det vurderes solenergi eller jordvarme. Forholdene er gunstige for solenergi fra tidlig vår til sen høst. Konkrete tiltak knyttet til energiproduksjon og -reduksjon vil vurderes i forbindelse med byggesak.</p>
--	--	--

	<p>klimaplan i Telemark (2019-2026). Med tilvising til føringane nemnt over oppmodar me til å ta inn reduksjon av klimagassutslepp, effektiv energibruk og klimatilpassing som tema i reguleringsplanen. Det kan mellom anna stillast krav om klimavennlege byggjemateriale (t.d. tre), lade plass for elbilar og øvre grense for parkeringsdekning. Det er også avgjerande at det blir innarbeidd krav til handtering av vatn i reguleringsplanen, inkludert overvatn, jf. Statlege planretningslinjer for klima, energiplanlegging og klimatilpassing (2018). Naturbaserte løysingar bør vektleggjast.</p> <p>Kulturarv <u>Automatisk freda kulturminne</u> Vi kjenner ikkje til automatisk freda kulturminne som kjem i konflikt med reguleringsplanforslaget. Vi vurderer det òg som mindre sannsynleg at ikkje kjente, automatisk freda kulturminne er bevart i planområdet, og har difor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet.</p> <p>Vi vil likevel gjere merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8 andre ledd.</p> <p><u>Nyare tids kulturminne</u> På eigedommen Torstveitvegen 37 ligg ein eldre bustad som i følgje opplysningane frå SEFRAK-arkivet er eldre enn 1850. Bustaden er i dårleg stand og det er planlagt å rive den for å gje plass til dei nye bustadene. Parallelt med oppstart av plansak har fylkeskommunen motteke rivesøknad for eksisterande bustad til uttale.</p> <p>Bustaden er omfatta av kulturminnelova § 25 som pålegg kommunane meldeplikt til fylkeskommunen i sakar som gjeld riving eller vesentleg endring. Når det allereie er starta opp ein planprosess for eigedommen råder vi sterkt kommunen til å innlemme rivesaka av den eldre bustaden som ein del av reguleringsplanen. Den gamle bustaden kan regulerast inn som eit bygg som skal rivast for å gje plass til nye bygg.</p> <p>Avslutningsvis Telemark fylkeskommune har ut frå regionale og nasjonale interesser, ingen ytterlegare kommentarar til varselet om oppstart av planarbeid.</p>	<p>Byggemetode er ikke valgt, men brannkrav og hensyn til drift- og vedlikehold vil i stor grad påvirke valg av endelig løsning.</p> <p>Håndtering av overvann er omtalt i Rammeplan VA og kap.5. Endelig omfang og løsning vil utarbeides i forbindelse med byggesak.</p> <p>Meldeplikten er innarbeidet i bestemmelsene.</p> <p>Den SEFRAK-registrerte boligen er omtalt i kapittel 4 og 7.</p> <p>Boligen er markert i plankartet som «bebyggelse om forutsettes fjernet».</p>
Bane NOR, 24.04.2024	Endret arealbruk kan øke faren for flom-, erosjon- og skredskader for jernbanen. Det er viktig at tiltakshaver sørger for at det blir	Flom og overvann er omtalt i vedlagt Rammeplan VA, samt i kapittel 5 og i ROS-analysen.

	<p>gitt tilstrekkelig fagkyndig beskrivelse hvor det fremgår om jernbanen kan bli utsatt for skader.</p>	<p>Prøvegraving ble gjennomført 08.05.2024 av RIGeo, som også gjorde en geoteknisk vurdering iht. NVE veileder nr. 1/2019. Det var basert på undersøkelsene ikke mulig å konkludere endelig om områdestabiliteten i planområdet er ivaretatt eller ikke. Det må derfor utføres supplerende grunnundersøkelser. Oppstart grunnundersøkelser er satt til 27.05.2024 og endelig avklaring av områdestabiliteten vil foreligge før 2. gangs behandling av planforslaget.</p>
--	--	---

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Eiendommen ligger sørøst for Bø sentrum, like sør for jernbanesporet.



Figur 3: Planområdets beliggenhet i forhold til Bø sentrum. Planområdet er markert med sort pil.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Figur 4: Foto av eksisterende forhold på eiendommen, april 2024.

Deler av eiendommen er tidligere brukt til bolig, men huset er svært forfallent, og forutsettes revet. Det ligger i tillegg en del avfall innenfor eiendommen, blant annet bilvrak og ødelagte maskiner og hvitevarer.

Omkringliggende jorder er driftet gjennom utleie.



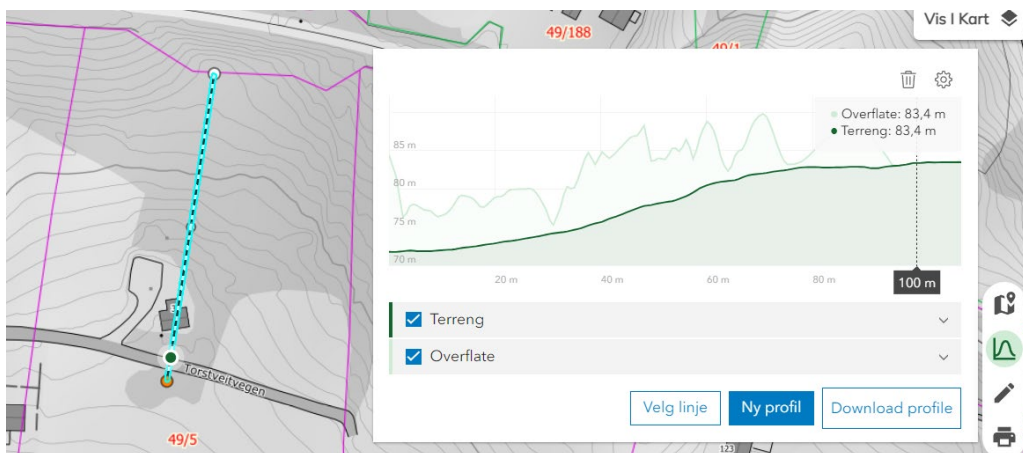
Figur 5: Foto av jordbruksarealer på eiendommen, april 2024.

4.3 Stedets karakter og landskap

Planområdet ligger i jordbrukslandskap med noen frittliggende eneboliger, og har utsikt mot Lifjell og Bryggfjell. Terrenget skråner oppover fra nord mot sør, fra ca. k+ 71 på det laveste til ca. k+ 83,5 på det høyeste. Torstveitvegen og arealet rundt eksisterende bebyggelse ligger på en flate med høyde ca. k+83,5.



Figur 6: Foto fra eiendommen og mot nordvest

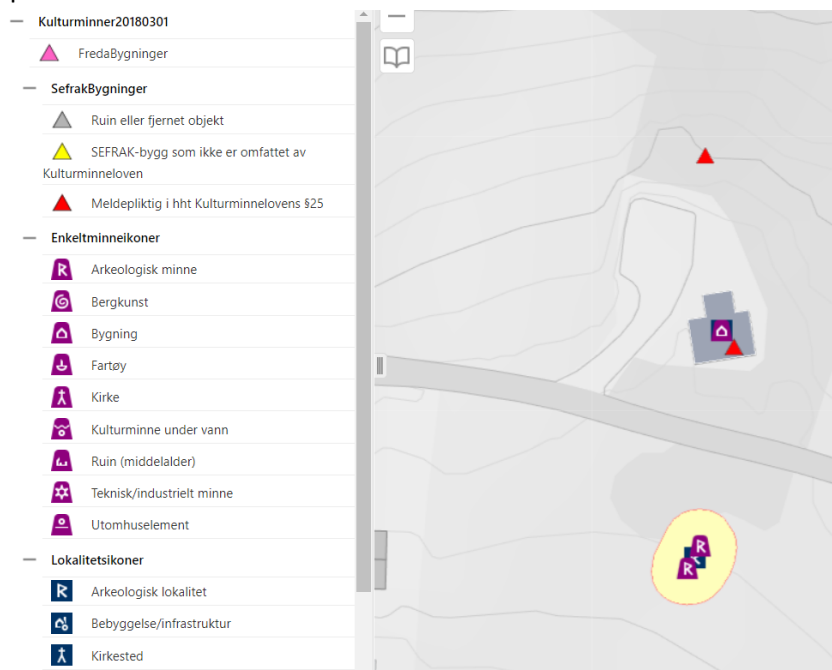


Figur 7: Utklipp fra Høydedata og kommunens 3D-kart. Planområde markert med hvit stiplet linje.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er to SEFRAK-registreringer innenfor eiendommen, et bolighus og et uthus. Uthuset er revet. Bolighuset er delvis sammenrast, og har omfattende skader etter fukt/vann fra åpen takkonstruksjon.

Det er i tillegg en automatisk fredet kokegrop like nord for plangrensen i sør. Sikringssonen ligger utenfor planområdet. Det er ellers ingen registrerte kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet.



Figur 8: Utklipp fra Naturbase kart med registrerte kulturminner



Figur 9: Foto av eksisterende bygg innenfor planområdet (17.04.24 og 14.05.24). Huset er i svært forfallent.

4.5 Naturverdier

Det er gjennomført en vurdering av potensialet for naturmangfold, se vedlagt notat.

Planområdet ligger i ytterkanten av et større område som i Artsdatabanken er registrert som «arter av særlig stor forvaltningsinteresse». Dette området dekker hele Bø sentrum og områdene rundt.

Innenfor dette området er det registrert 14 fuglearter med arter av særlig stor forvaltningsinteresse. Det er ikke gjort punktregistreringer av arter med stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Det er heller ikke gjort registreringer eller observasjoner av fremmede arter, eller registrert verdier knyttet til geologisk arv.

Det meste av arealet innenfor planområdet har vært dyrket eller vært uten vegetasjon inntil relativt nylig. Flybilder viser at det aller meste av vegetasjonen innenfor området er ung (20 - 25 år), med unntak av kantsoner og noen få enkeltstående trær, 3 stk. ask sentralt i planområdet, som trolig er 60-80 år gamle. Vegetasjonen har med andre ord generelt kort kontinuitet noe som reduserer mulighetene for verdifullt naturmangfold.

Det som vurderes å kunne ha potensial for biologisk mangfold er kantvegetasjon mot eiendomsgrense/plangrense i øst og nord, og enkeltstående store asker inne på området. Ask har status som sterkt truet (EN) på rødlista for trua arter. Brysthøydeomkretsen til de tre askene som er markert og nummerert i figuren under er henholdsvis 1,9 m (1), 1,3 m (2) og 1,6 m (3). Ingen av askene er hule. For at arealet skal vurderes som naturtypelokalitet skal normalt brysthøydeomkretsen være over 2,0 m eller 1,0 m for hule asketrær. I nevnte kantsoner er det også noen større asketrær.



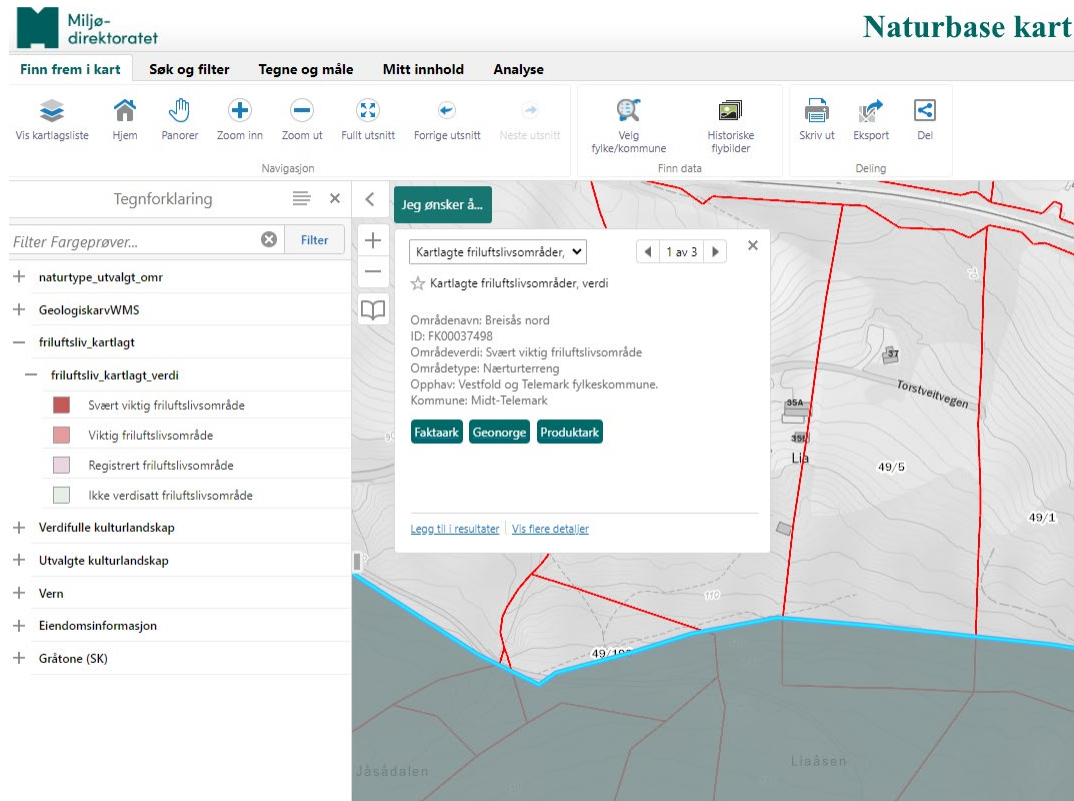
Figur 10: Utklipp fra notat om naturmangfold. Kantsoner med eldre vegetasjon markert med rød flate. Større asketrær markert med rød prikk.

Med bakgrunn i statusen til ask på rødlista anbefales det at kantsonene avsettes til naturformål. De store askene som er markert i kartet under er ønskelig at bevares, så langt det lar seg gjøre. Utover dette vurderes potensialet for at området skal inneha viktig biologisk mangfold som lite.

NiN-kartlegging vil foreligge før 2. gangs behandling.

4.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

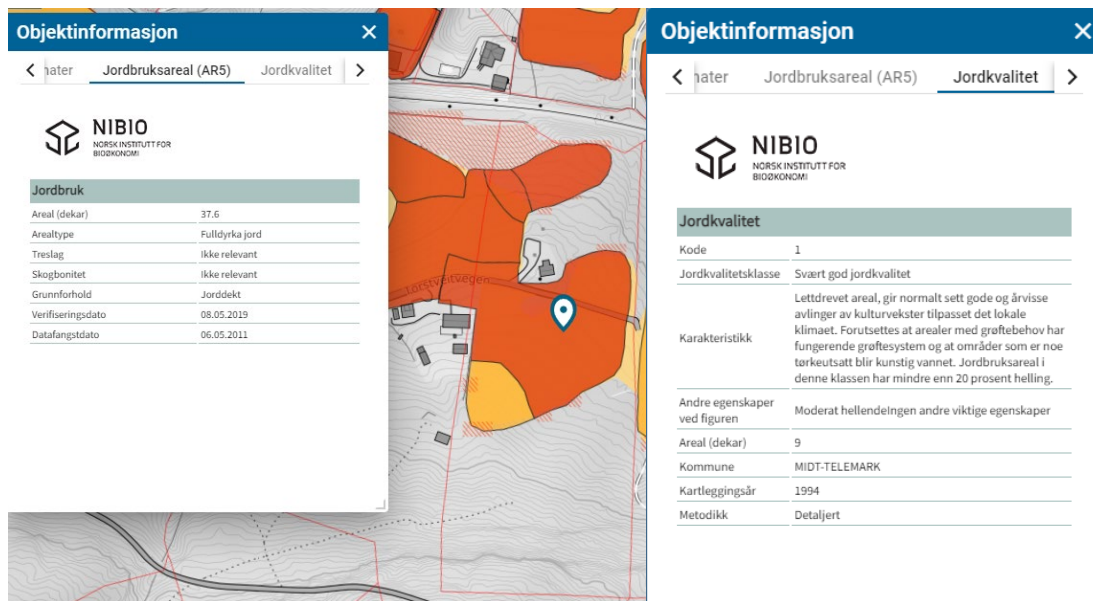
Det er ingen registrerte turruter eller rekreasjonsområder innenfor planområdet. Friluftslivsområdet Breisås nord (svært viktig) ligger nord for planområdet.



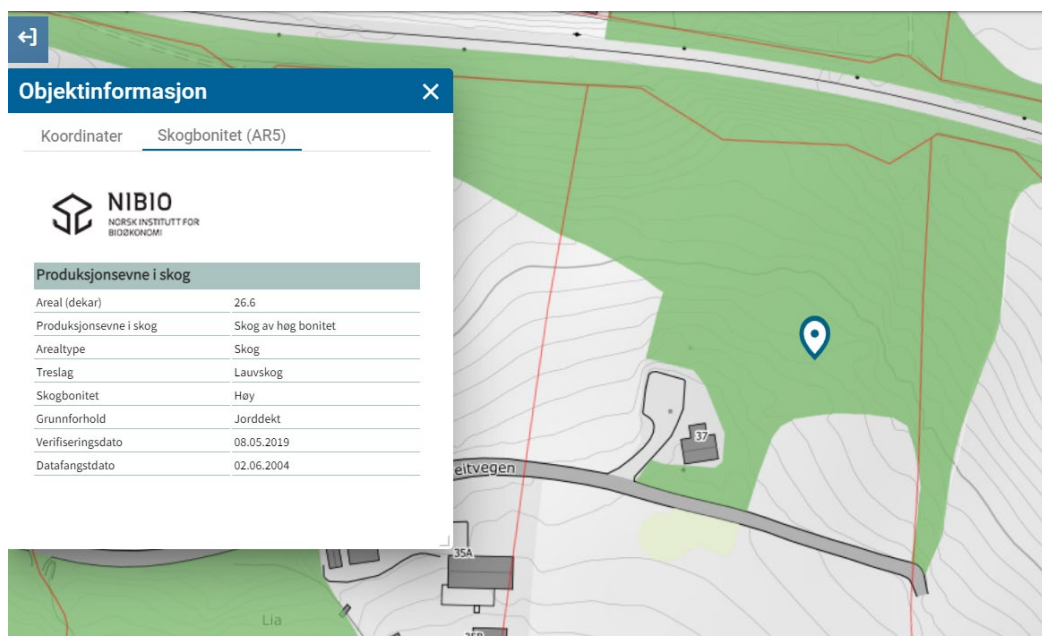
Figur 11: Utklipp fra Naturbase kart (Miljødirektoratet) som viser friluftslivsområdet Breisås nord

4.7 Landbruk

Deler av planområdet er registrert med fulldyrka jord med svært god jordkvalitet. I tillegg er det registrert dyrkbar mark innenfor planområdet. Jordbruksarealene driftes i dag gjennom utleie. Skogen innenfor planområdet består hovedsakelig av lauvskog, registrert med høy bonitet.



Figur 12: Utklipp fra Kilden (Nibio) som viser jordbruksareal og jordkvalitet, samt dyrkbar mark.



Figur 13: Utklipp fra Kilden (Nibio) som viser skogbonitet.



Figur 14: Foto som viser skog innenfor planområdet, april 2024.

4.8 Adkomst og trafikkforhold

Eiendommen har biladkomst via Borgjabrua og Flitavegen - Torstveitvegen gjennom Breisås. I tråd med reguleringsplan «Torstveit – Lia» fra 2011, er det opparbeidet helårs kjøreveg fram til naboeiendommen (gnr./bnr. 49/5). Den siste delen av vegstrekningen krever noe utbedring. Planområdet kan i tillegg nås via gangforbindelser under jernbanen ved Gvarvvegen og Røysumvegen.

Statens Vegvesen gjennomførte trafikkteiling for Borgjavegen mot Breisås i forbindelse med Bygdepakke Bø. ÅDT for Borgjavegen var da 3200 (28. aug-4. sep. 2014). Det er ikke gjort trafikkteiling for videre fordeling på Flitavegen og Torstveitvegen. Den siste vegstrekningen fra Breisås og til planområdet er adkomstveg for 4-5 boliger, og eksisterende trafikkmengde på denne vegstrekningen vil dermed være begrenset.

4.9 Barns interesser

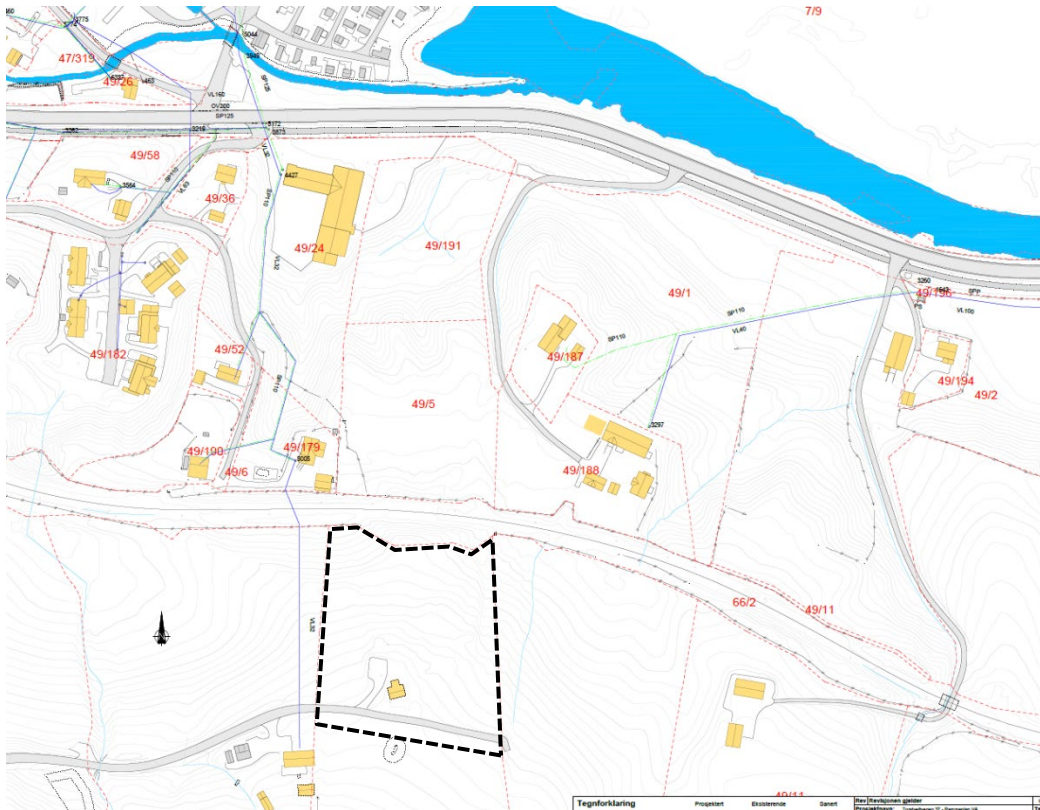
Det er ikke kjent at planområdet brukes av barn.

4.10 Universell tilgang

Delen av planområdet som er tenkt til bolig, ligger på en flate i terrenget, og det ligger godt til rette for universell tilgang.

4.11 Teknisk infrastruktur

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp i dag og det antas at den har et utdatert privat vann- og avløpsanlegg. Nærmeste tilknytning til offentlig vann og avløp er i Gvarvvegen, ca. 300 meter nord for tiltaket. Det er lagt privat vann og avløp i retning eiendommen, men vannledningen har for liten dimensjon til å knytte seg på. Dette er en Ø32 PE som det allerede er 4 husstander tilknyttet.



Figur 15: Utklipp fra rammeplan VA, som viser kommunalt VA-nett. Planområdet er markert med sort stiplet linje.

Det er en nettstasjon ved oksestasjonen på nordsiden av jernbanen, ca. 550 meter fra planområdet. Nettstasjonen har ledig kapasitet (ca. 50-60 kWh).



Figur 16: Kart som viser eksisterende ledningsnett fra oksestasjonen ved Gvarvvegen

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

5.1.1 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)

Offentlig eller privat tjenesteyting – omsorgsbolig

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)

Kjøreveg

Annen veggrunn – grøntareal

Parkering

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr.3)

Naturområde

Vegetasjonsskjerm

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 nr.5)

Landbruksformål

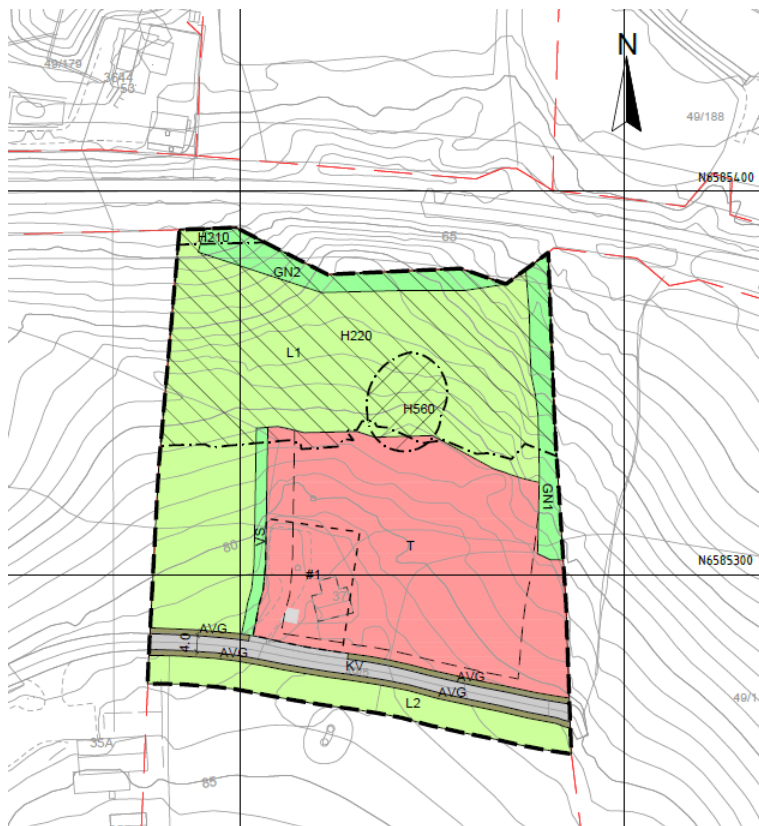
Hensynssoner (PBL § 12-6)

Bevaring naturmiljø

Støysoner

Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg



Figur 18: Utklipp fra plankartet.

5.2 Bebyggelsens plassering og utforming

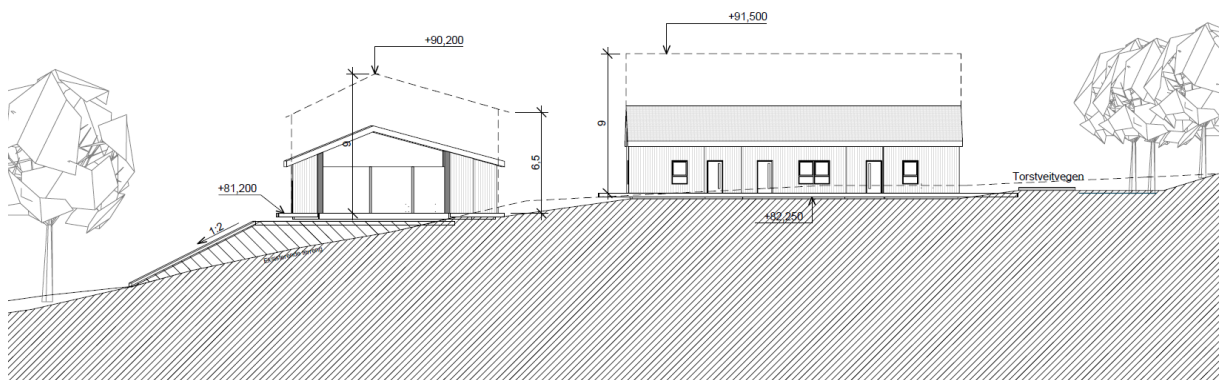


Figur 19: Illustrasjonsplan som viser planlagt organisering av bebyggelsen.

5.2.1 Bebyggelsens høyde, plassering og utforming

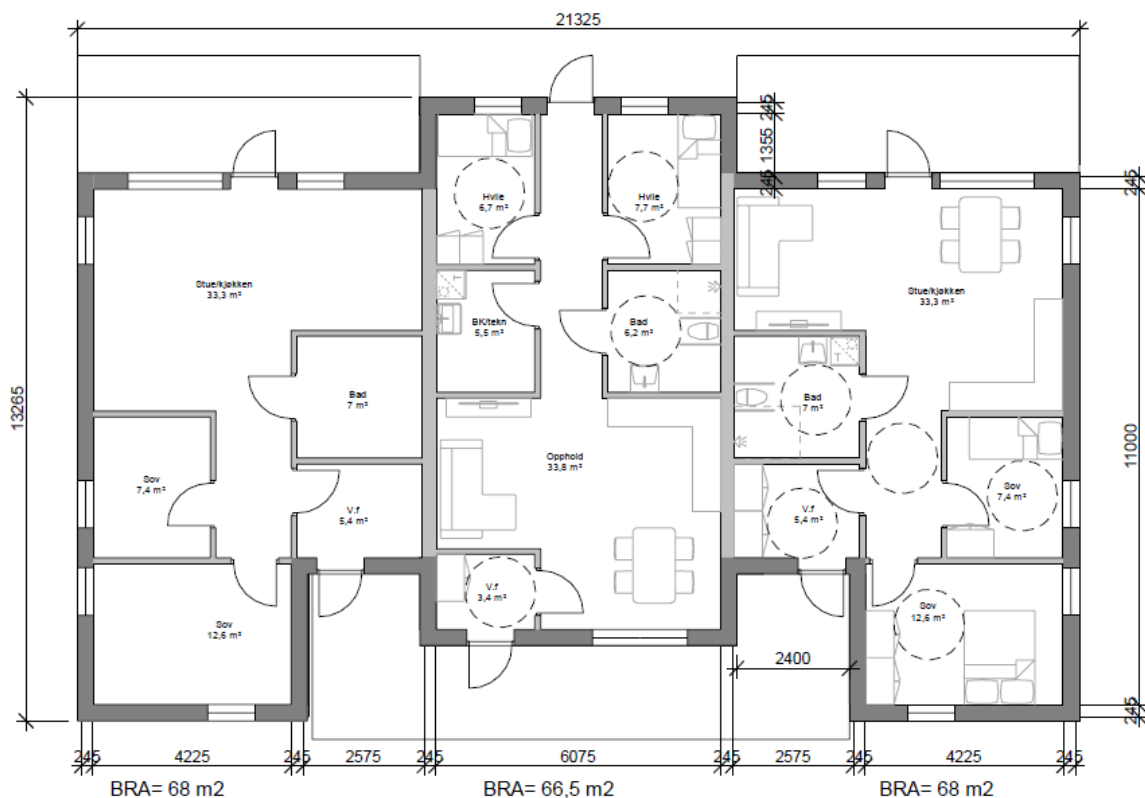
Bebyggelsen er planlagt som småhus organisert mot et felles tun og adkomstområde. Småhusene er illustrert som 2 stk. tomannsboliger i én etasje med en felles personalbase i mellom leilighetene. Husene kan også utformes som firemannsbolig i to etasjer, med tilnærmet samme fotavtrykk.

Byggene omkranser den flatere delen av eiendommen, hvor ett bygg er vendt nord-sør og det andre øst-vest. Dette gir best utnyttelse av eiendommen, uten for store terrengingrep eller tap av skog og dyrka mark. Det tillates saltak og pulttak, med maks gesimshøyde 6,5 meter og mønehøyde 9 meter for saltak og 8 meter for pulttak. Takvinkel kan variere mellom 15-40 grader for saltak og mellom 8-22 grader for pulttak.



Figur 20: Snitt som viser byggehøyder og bearbeiding av terreng.

De planlagte leilighetene er gjennomgående med 2 soverom, bad, samt kombinert stue og kjøkken. Personalbasen er planlagt for 2 ansatte med 2 sove/hvilerom, felles bad, renholdsrom og stue/oppholdsrom med kjøkkenkrok.



Figur 21: Plantegning som viser mulig organisering av boligene.

5.2.2 Grad av utnyttning og antall boliger

Utbyggingen som er illustrert er 4-6 boenheter, ca. 800 m² bebygd areal. Dette tilsvarer en utnyttning på ca. 20 % BYA av arealformålet avsatt til offentlig tjenesteyting, men det er vurdert at eiendommen kan utbygges med inntil 30% BYA. Det er satt krav om min. 1 boenhet pr. daa. Personalbasen vil her telle som én boenhet.

5.3 Boligmiljø/ bokvalitet

Med bakgrunn i konseptet «Omsorg på landet», er det naturlig å organisere bebyggelsen etter prinsippene man finner på et klassisk gårdstun. TUNET bidrar til å skape et naturlig samlingspunkt og møteplass for beboerne. Det er lagt vekt på gode solforhold med både felles og privat uteareal på terreng mot sør og vest, samtidig som organiseringen gir mulighet for skjerming fra støy og støv. Adkomst og parkering er lagt mot vest for å minimere utstrekning av veiareal og harde flater, samtidig som det gir god oversikt fra boligene.

5.4 Parkering

I tråd med bestemmelser i kommuneplanens arealdel, legges det opp til 2 parkeringsplasser for bil per boenhet, til sammen inntil 12 plasser. Hver boenhet vil ha 1 beboer, samt 1-2 ansatte i medlevertturnus. Dette gir middels store husstander (2-3 personer). 2 parkeringsplasser per boenhet vurderes derfor som tilstrekkelig. Det er i tillegg lagt opp til 2 sykkelplasser pr. boenhet.

5.5 Tilknytning til infrastruktur

5.5.1 Vann og avløp (VA)

Rammeplan for VA utarbeidet av Sweco ligger vedlagt planforslaget.

Planforslaget legger opp til påkobling på offentlig VA-nett, og det er identifisert to mulige påkoblingssteder:

1. I G/S-veg ved Mobile/MECA. Dette ligger ca. 300 meter nord for tiltaket. Jernbanen må krysses.
2. Ved pumpestasjonen i Gvarvvegen 121. Dette ligger ca. 400 meter nordøst for tiltaket. Jernbanen må krysses.

5.5.4 Spillvann

Det er mulig å oppnå selvføll på spillvann fra tiltaket ved å koble seg på spillvann på nordsiden av jernbanen. Enten på privat ledning (det må inngås privat avtale) eller ved å grave ned til kommunal VA. Dersom det uansett må graves ny vannledning, kan man ta med seg spillvannsledning samtidig.

Et annet alternativ er lokalt, privat minirensesanlegg. Dette har en høyere driftskostnad og er mer sårbart enn selvføllsledning.

5.5.5 EL

Det legges opp til påkobling på eksisterende nettstasjon ved oksestasjonen på nordsiden av jernbanen, ca. 550 meter fra planområdet. Nettstasjonen har ca. 50-60 kWh tilgjengelig kapasitet, som er tilstrekkelig til å dekke behovet som følge av planlagt utbygging (ca. 8-10 kWh per boenhet). Det er imidlertid nødvendig med en større kabel (TFXP 4x240), som må finansieres gjennom anleggsbidrag. Kabelen må krysse jernbanen.

5.6 Trafikkforhold

5.6.1 Kjøreatkomst og veg

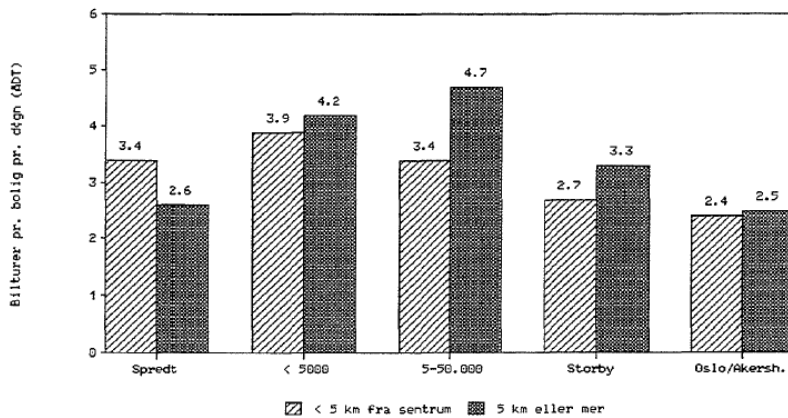
Det legges opp til samme kjøreatkomst som i dag, via Borgjabrua og Flitavegen - Torstveitvegen gjennom Breisås. Eksisterende veg fra Breisås til planområdet er 4 meter bred + grøft, og det legges opp til at vegen innenfor planområdet utbedres. Det vil etableres vendehammer for lastebil/renovasjonsbil på tunet.

5.6.2 Trafikkmengde

Økning i trafikkmengde som følge av planforslaget vil være begrenset til beboere, gjester og ansatte i medleverturnus. Iht. vegvesenets veileder V713, kan det generelt beregnes 2,5-5 bilturer per bolig per døgn. Tabellene under viser faktorer som bidrar til å redusere eller øke bilturproduksjon, og hvordan avstand fra sentrum påvirker bilturproduksjon.

Bidrar til lavere bilturproduksjon	Bidrar til høyere bilturproduksjon
<ul style="list-style-type: none">- Små boliger, få pers. pr. bolig- Blokkbebyggelse- Mange gamle beboere- Godt kollektivtilbud- I storbykjerner og i spredtbygde strøk langt fra tettsted	<ul style="list-style-type: none">- Store boliger, mange personer pr. bolig- Småhus/eneboliger- Mange barnefamilier- Dårlig kollektivtilbud- I og ved mindre byer og tettsteder

Bilturer pr. bolig pr. døgn



Figur 23: Utklipp fra V713, side 57 og 58

Planforslaget legges opp til inntil 6 boliger, med middels store husstander (2-3 personer per bolig). Planområdet ligger innenfor tettstedsavgrrensningen for Bø, ca. 2-2,5 km fra sentrum med bil. Det legges derfor til grunn 4 bilturer per bolig per døgn, som gir økning i ÅDT på 6 boliger * 4 bilturer = 24.

5.6.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planområdet er tilgjengelig for gående og syklende via underganger langs Gvarvvegen og Røysumvegen. Det går en delvis opparbeidet sti til eiendommen fra undergangen ved Røysumvegen.



Figur 24: Utklipp fra kommunens kart på nett med underganger markert med sirkler. Planområdet er markert med sort pil.

5.6.4 Kollektivtilbud

Det er ca. 11-12 minutter å gå til nærmeste busstopp via undergangen til Røysumvegen, der linje 323 Bø-Notodden og linje R1 Seljord-Bø-Skien stopper. Til Bø stasjon er det ca. en halvtime å gå.



Figur 25: Utklipp fra Google Maps som viser gangavstand til nærmeste busstopp og til Bø stasjon.

5.7 Universell utforming

Det planlagte utbyggingsområdet er tilnærmet flatt og godt tilrettelagt for universell utforming, slik som kravet er for omsorgsboliger. Det er lagt til rette for god og oversiktlig adkomst både til boliger og utearealer. Alle boenheter med inngang på bakkeplan vil være utformet som tilgjengelig boenhet i tråd med teknisk forskrift, TEK17.

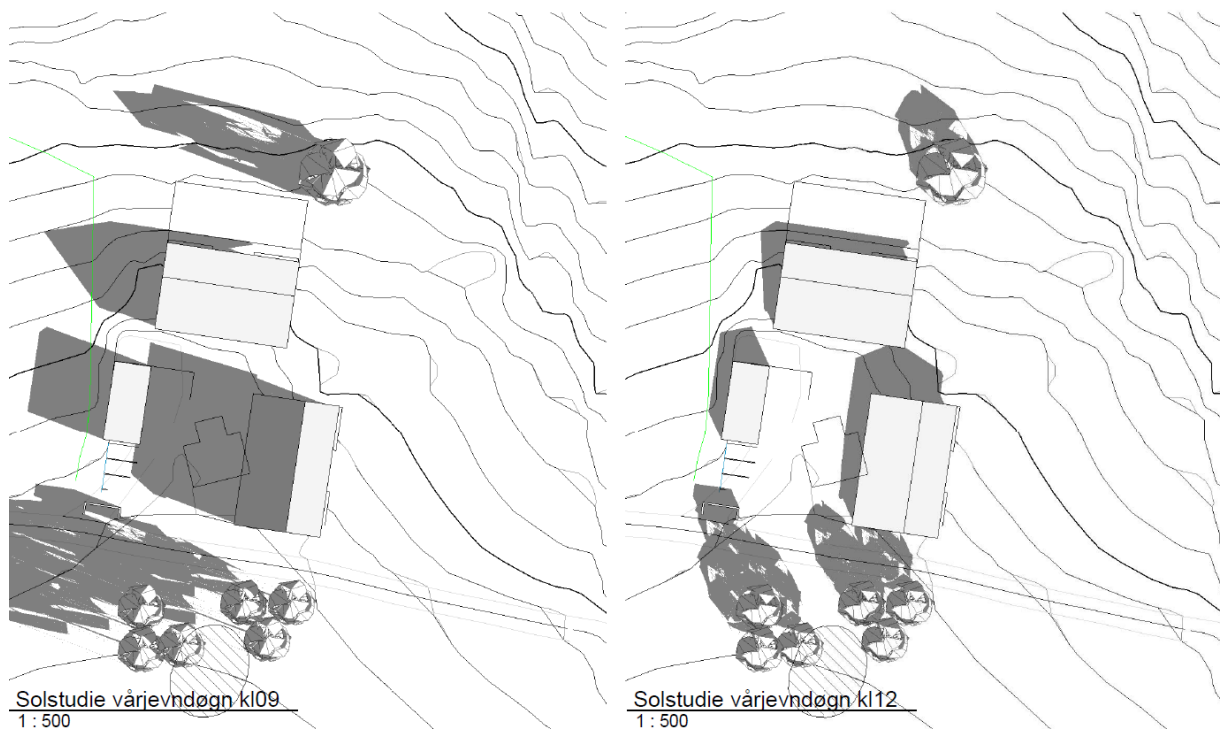
5.8 Uteoppholdsareal

Da det ikke er egne bestemmelser for omsorgsbolig, følger planforslaget krav til uteoppholdsarealer for boliger i kommuneplanens arealdel. For utbygging over 300 m² (BRA) eller med 4 boenheter eller flere, er det krav om felles uteoppholdsareal. For leiligheter og småhus er det krav om min. 50 m² pr. 100 m² BRA bustadformål eller pr. bolig. Det skal være et sammenhengende areal på min. 5x7 m og min. 50% av utearealet skal være felles.

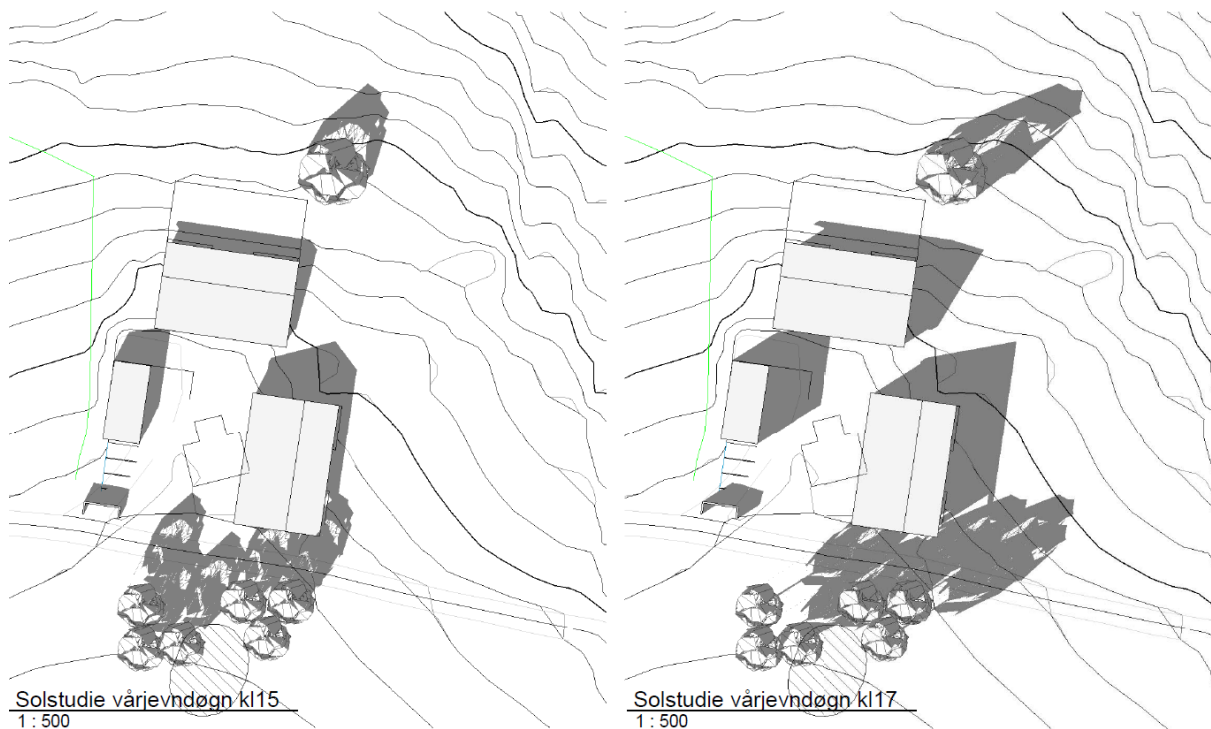
Det er lagt opp til min. 25 m² felles uteoppholdsareal pr. bolig. Utearealet er lagt mot sørvest, med gode solforhold gjennom dagen. Videre har hver boenhet tilgang til privat uteareal både mot tunet og på motsatt side av boligen, slik at beboerne har mulighet til å trekke seg tilbake.

Det er ikke krav om etablering av lekeplass for småbarn, men området avsatt til felles uteopphold vil egne seg til varierte aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper og skal opparbeides med god kvalitet og materialbruk, samt ha et grønt preg.

Plassering av felles uteoppholdsareal er vist på illustrasjonsplanen. For å ha fleksibilitet i endelig plassering av bebyggelsen, er det ikke ønsket å angi dette som eget formål. Bestemmelsesområdet er lagt inn for å sikre etablering av felles uteoppholdsarealer med gode solforhold hele dagen. Planområdet er uten sol fra midten av november til starten av februar. Solstudier for vårjevndøgn er vist under.



Figur 26: Solstudier vårjevndøgn, kl09 og kl12



Figur 27: Solstudier vårjevndøgn, kl15 og kl17

5.9 Miljøoppfølging

5.9.1 Støy

Sweco har utarbeidet støykartlegging og notat som er vedlagt planforslaget. For vurderinger i rapporten er kvalitetskriteriene i T-1442 og bestemmelsene i kommuneplanen lagt til grunn:

Tilfredsstillende støynivå innendørs

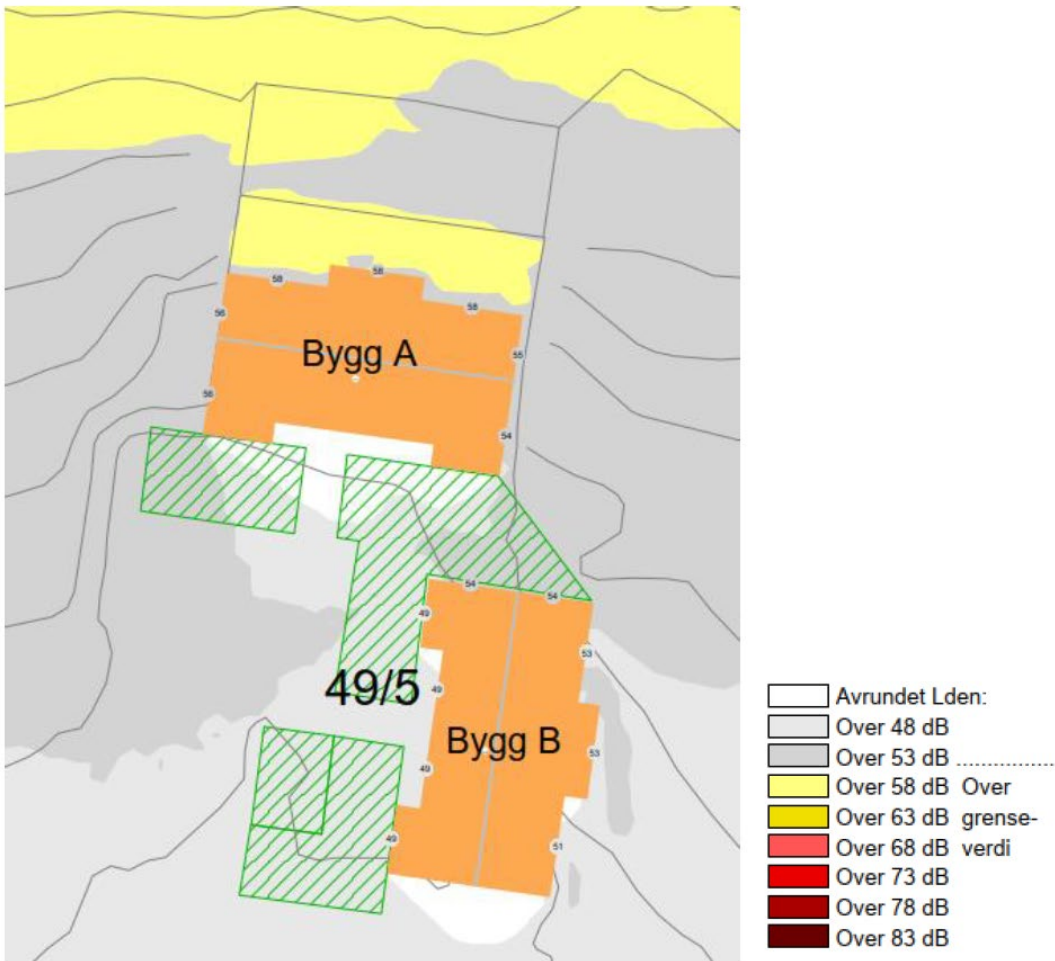
Innendørs støynivå fra utendørs støykilder må være under grenseverdi gitt i NS 8175, klasse C (2012). Det er ikke behov for egne lydkrav til vinduene, men det anbefales likevel at vinduer minimum har lydkrav $R_w + C_{tr} = 30$ dB. Kriteriet er ivaretatt.

Tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå

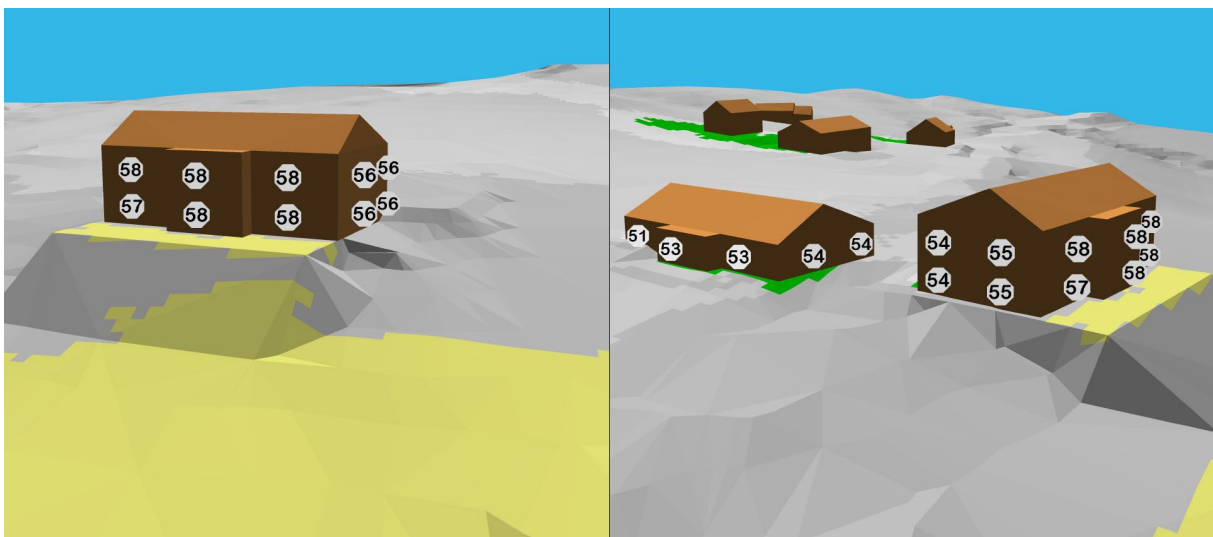
Utendørs skjermet uteoppholdsareal må være minimum 200 m² i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen. Alt definert uteareal har støynivå under Lden 58 dB. Kriteriet er ivaretatt.

Stille side

Alle fasader har beregnet støynivå under grenseverdien gitt i Tabell 2. Kriteriet er ivaretatt.



Figur 28: Beregnet støynivå Lden på uteoppholdsareal og fasade i etasje med høyest støynivå for år 2035. Beregningshøyde 1,5 meter.



Figur 29: Beregnet støynivå Lden på fasade for år 2035. Beregningshøyde 1,5 meter.

5.9.2 Klima og energi

Det legges i hovedsak opp til ordinær strømforsyning inn til feltet. Det er i tillegg aktuelt med solenergi eller jordvarme. Forholdene er gunstige for solenergi fra tidlig vår til sen høst, og planlagt takvinkel- og retning er tilpasset dette. Konkrete tiltak knyttet til energiproduksjon og -reduksjon vil vurderes i forbindelse med byggesak.

Boligene er arealeffektive og kompakte. Byggemetode er ikke valgt, men både tradisjonelt trebyggeri og bruk av massivtre vurderes. Brannkrav, samt hensyn til drift- og vedlikehold vil i stor grad påvirke valg av endelig løsning. Klimagassberegning og regnskap vil utføres i forbindelse med byggesak.

5.9.3 Overvann

Det er ikke ventet at ny situasjon gir vesentlig større avrenning enn i dag, men det kan bli behov for noe overvannshåndtering i form av infiltrasjon og/eller fordrøyning. Det må derfor gjøres beregninger for overvannsmengder for eksisterende og ny situasjon ifm. byggesøknad, som må dokumenteres i VA-plan og plan for overvannshåndtering.

Tretrinnsstrategien legges til grunn for håndtering av overvann. Hovedregelen er at overvann skal håndteres på egen tomt i størst mulig grad. Det innebærer at overvann, i prioritert rekkefølge, skal:

- infiltreres ned i grunnen innenfor egen tomt
- fordrøyes på overflaten i naturlige eller konstruerte forsenkninger slik at vannet får tid til å infiltrere. Dette kan for eksempel være i form av regnbed eller tilsådde grøfter med bjørketrær som suger opp mye vann
- fordrøyes i anlegg under bakken med struping av utløpet slik at offentlig ledningsnett eller resipient ikke blir belastet mer enn tillatt vannmengde
- sikres trygge flomveier

For nedbørhendelser som er større enn dimensjonerende hendelse må det planlegges for trygge flomveier. Det betyr at overvann som ikke kan fordrøyes og føres til kommunal ledning eller resipient gjennom det prosjekterte overvannsanlegget, må ledes bort på en slik måte at det ikke er til fare for mennesker eller bygninger.

5.9.4 Renovasjon og avfall

Eksisterende avfall vil ryddes opp i forbindelse med utvikling av eiendommen.

Det er planlagt felles område for renovasjon ved adkomst til eiendommen, avfallsdunker skal bygges inn/skjermes.

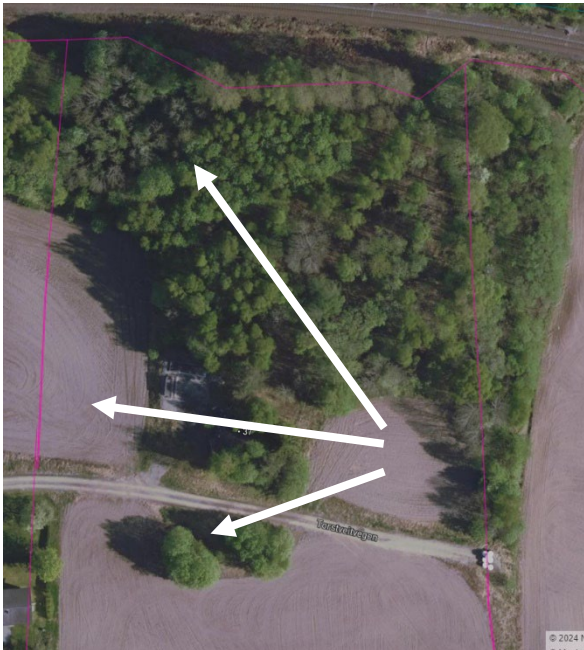
5.10 Landbruk

Planlagt utbyggingsområde grenser mot dyrka mark på tre sider. Jordflekken mot øst tenkes brukt til dyrkingsareal for beboerne, som en del av konseptet «omsorg på landet», og reguleres derfor til Offentlig eller privat tjenesteyting – omsorgsbolig. I tillegg tenkes et lite areal langs vegen som parkeringsareal. Jordbruksarealene mot sør og vest inngår i større sammenhengende jorder, og reguleres til landbruksformål. Avstanden fra disse jordbruksarealene til bolighusene er ca. 10 meter, noe som fraviker fra 20-meterskravet i kommuneplanens arealdel. Landlige omgivelser er imidlertid

en forutsetning for boligkonseptet. I tillegg er det ca. 2 meter høydeforskjell mellom jordet i vest og flaten der utbygging tenkes, samt at det planlegges carport og vegetasjonsskjerm mot vest, slik at utearealene skjermes. Avstand på 10 meter fra dyrka mark vurderes derfor som tilstrekkelig.

Bestemmelsene stiller krav om at omdisponert matjord brukes innenfor planområdet. Hvis det blir behov for å omdisponere matjord innenfor arealer avsatt til utbyggingsformål, kan matjorda for eksempel brukes til å fylle opp arealet rett sør for vegen, eller som ekstra jord til jordbruksarealet i vest.

Det kan i tillegg være aktuelt å bruke omdisponert matjord til å reetablere jordbruksareal ned mot jernbanen. Historiske flyfoto viser at det var jordbruksareal her før 2010.



Figur 30: Flyfoto som viser eksempel på hvor omdisponert matjord kan nyttiggjøres innenfor planområdet.

5.11 Kulturminner

Eksisterende hus innenfor planområdet forutsettes revet. Huset er svært forfallent, og står på en flate i terrenget som er godt egnet til utbygging. Andre deler av tomta er mindre egnet til utbygging på grunn av hensyn til dyrka mark, og stigningsforhold i terrenget. På grunn av husets tilstand, og for å få til god arealutnyttelse av eksisterende flate på tomta, vurderes derfor riving som nødvendig. Rivesøknad ble godkjent 23.05.2024.

5.12 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

ROS-analyse er utarbeidet og lagt ved planbeskrivelsen. Analysen viser at planen generelt er lite risikopreget. Forhold som krever en vurdering av tiltak er gitt nedenfor:

5.12.1 Løsmasse-/leirskred

Det var basert på undersøkelser og prøvegraving ikke mulig å konkludere endelig om områdestabiliteten i planområdet er ivaretatt eller ikke. Det må derfor utføres supplerende grunnundersøkelser i form av totalsonderinger, trykksonderinger, opptak av prøver og nedsetting av poretrykksmålere for å kartlegge grunnforholdene på en mer detaljert måte. **Oppstart**

grunnundersøkelser er satt til 27.05.2024 og endelig avklaring av områdestabiliteten vil foreligge før 2. gangs behandling av planforslaget.

5.12.2 Overvann

Det er ikke ventet at ny situasjon gir vesentlig større avrenning enn i dag, men det kan bli behov for noe overvannshåndtering i form av infiltrasjon og/eller fordrøyning.

Overvann skal håndteres etter tretrinnsstrategien, der vannet fortrinnsvis tas hånd om lokalt, og skal infiltreres og fordrøyes slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes. Det må sikres flomveger. Ved opparbeidelse av planområdet må det utarbeides løsninger for fordrøyning av overvannet før det ledes ut av tomten. Vannet på overflaten må ledes til sluk og renner, og videre til fordrøyning over eller under bakken, der vannet kan infiltreres og holdes igjen. Vannet kan for eksempel fordrøyes på overflaten i form av regnbed eller grøfter. Løsning for håndtering av overvann må dokumenteres ved søknad om tiltak.

5.12.3 Skogbrann

Fare kan ikke utelukkes helt siden byggeområdet ligger inntil skogsområde, og klimaendringer kan gi større fare for skogbrann. Det er i dag ikke tilgjengelig slokkevann i området. Løsning for slokkevann må avklares ifm. brannkonsept i byggesak.

5.12.4 Slokkevann

Det er i dag ikke tilgjengelig slokkevann i området. Løsning for slokkevann må avklares ifm. brannkonsept i byggesak.

5.13 Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse skal det foreligge godkjent plan for overvannshåndtering og VA, og før igangsettingstillatelse skal det være gjennomført geoteknisk prosjektering av grave- og fundamenteringsforhold, utført av geoteknisk sakkyndig.

Før bebyggelsen tas i bruk skal det være ferdig opparbeidet uteoppholdsarealer, renovasjonsløsning og avkjørsler langs eiendommen.

Det stilles i tillegg krav om at arealer ved eksisterende boplass (mot vest) skal bygges ut før det kan bygges innenfor resterende arealer avsatt til utbyggingsformål (mot øst). Bakgrunnen for dette er at arealene mot vest ligger på en flate som egner seg for utbygging, samt at arealene mot øst består av dyrka mark.

6 Konsekvensutredning

Saken er vurdert etter forskriften, og det vurderes å ikke være behov for konsekvensutredning eller utarbeidelse av planprogram. Planens virkninger for miljø og samfunn er gjennomgått i egen ROS-analyse.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Planområdet ligger innenfor tettstedsavgrensningen for Bø. Tilrettelegging for boliger er dermed i tråd med mål i ATP Telemark, og kommuneplanens arealstrategi om at 70% av boligutbygging skal skje innenfor tettstedene Bø og Gvarv. Konseptet «omsorg på landet» er i tråd med arealstrategi om å legge til rette for en variert boligstruktur.

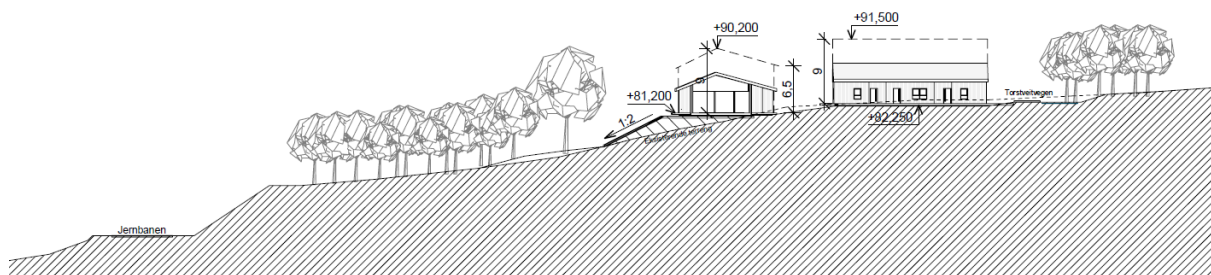
Planforslaget er delvis i strid med arealformål i gjeldende kommuneplans arealdel, der hele planområdet er avsatt til LNFR. I praksis vil planforslaget imidlertid ha liten påvirkning på dyrka/dyrkbar mark og skog.

7.2 Jordressurser/landbruk

Ny boligbebyggelse planlegges i utgangspunktet utenfor dyrka mark, og det legges opp til at jordflekken mot øst brukes av beboerne til dyrking. I tillegg tenkes et mindre areal langs vegen til parkering. Jordbruksarealene mot vest og sør, samt hovedvekten av dyrkbar mark mot nord, reguleres til landbruksformål. For å utnytte den flate delen av planområdet til universelt utformet uteareal og ny bebyggelse, vil det bli behov for noe inngrep i eksisterende skog mot nord.

7.3 Stedets karakter og landskap

Hoveddelen av planlagt utbyggingsområde legges til eksisterende opparbeidet flate, men det vil bli behov for noe heving av terrenget mot nord for å legge til rette for tunbebyggelse med universelt utformet adkomst og uteareal. Planlagt bebyggelse tenkes i 1-2 etasjer, og kan bli noe høyere enn eksisterende hus. Bebyggelsen vil likevel ikke stikke seg nevneverdig ut i landskapet, og det vurderes at planforslaget vil ha begrenset innvirkning på stedets karakter.



Figur 31: Utklipp fra terrengsnitt som viser hvordan byggene er plassert i landskapet.

7.4 Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi

Planforslaget får konsekvenser for et SEFRAK-registrert bygg fra 1. kvartal av 1800-tallet, som forutsettes revet. Huset er delvis sammenrast, og har omfattende skader etter fukt/vann fra åpen takkonstruksjon.

7.5 Naturmangfold

§8 Kunnskapsgrunnlaget: Det er gjennomført en vurdering av potensialet for naturmangfold, som finnes i vedlagt notat. Kunnskapsgrunnlaget omfatter undersøkelser i databaser (Artsdatabanken, Naturbase), analyse av historiske flyfoto for å kartlegge bruk av eiendommen og alder på trær og

annen vegetasjon, samt befarig på tomta med mål av brysthøydeomkrets for den sterkt truede tretypen ask. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

§9 Føre-var-prinsippet: Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, og det vurderes ikke som sannsynlig at planen vil medføre risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

§10 Prinsippet om samlet belastning: Med bakgrunn i statusen til ask på rødlista, er kantsoner mot øst og sør regulert til naturformål. Det er lagt inn hensynssone over to enkeltstående asketrær mot midten av eiendommen. Trærne skal bevares så lenge det ikke er til hinder for utbygging, men det kan bli nødvendig å fjerne noen av trærne for å få til god arealutnyttelse av den flate delen av eiendommen. Askene er ikke hule, og har brysthøydeomkrets under terskelen (2 meter) som normalt legges til grunn for at arealet skal vurderes som naturtypelokalitet. Utover dette vurderes potensialet for at området skal inneha viktig biologisk mangfold som lite, og det vurderes at den samlede belastningen på området ikke vil økes vesentlig som følge av planen.

NIN-kartlegging vil foreligge før 2. gangs behandling.

7.6 Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk

Planforslaget vil ikke påvirke friluftslivsområdet Breisås nord (svært viktig), som ligger sør for planområdet.

7.7 Trafikkforhold og parkering

Planforslaget vil gi noe mer trafikk, men økningen vil være begrenset til beboere, gjester og ansatte i medleverturnus. Som beskrevet i kapittel 5.6, anslås det en økning i ÅDT på 24. Parkeringsbehov for bil og sykkel løses innenfor planområdet som vist i situasjonsplan.

7.8 Energibehov – energiforbruk

Det anslås at hver bolig vil trenge ca. 8-10 kWh. Eksisterende nettstasjon har ca. 50-60 kWh ledig kapasitet, som er nok til å dekke behovet. Det må imidlertid legges en større kabel enn eksisterende ned til trafoen.

7.9 Teknisk infrastruktur

Det legges opp til påkobling på offentlig VA-nett, men det vil bli behov for å trekke nye kabler fra et av påkoblingspunktene langs Gvarvvegen (beskrevet i kap. 5.5)

7.10 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil bli behov for at renovasjonsselskapet henter avfall ved boligene.

8 Vedlegg: Plandokumenter

1. Plankart 27.05.2024
2. Planbestemmelser 27.05.2024
3. Illustrasjonsplan 27.05.2024

- 4.** Varslingsbrev med adresseliste 18.04.2024
- 5.** Avisannonse 18.04.2024
- 6.** Innspill til varslings
- 7.** Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) 21.05.2024
- 8.** Rammeplan VA med vedlegg 15.05.2024
- 9.** Notat om naturmangfold 15.05.2024
- 10.** Støyutredning med vedlegg 23.05.2024
- 11.** Matjordplan 27.05.2024
- 12.** Sjekkliste for fullstendig planmateriale 27.05.2024.