

Midt-Telemark Kommunale Eigedom As
Gullbringvegen 20
3800 Bø i Telemark

Dykkar ref:

Vår ref:
24/8587-12

Saksbehandlar:
Jyotsna Shrestha,
jysh2001@mt.kommune.no

Arkivkode:
PLANID-202401,
PLANTYPE-35,
FA-L13, GBN-
49/5

Dato:
12.06.2024

Detaljregulering Torstveitvegen 37 -1.gangs behandling

Utval for plan teknikk og næring - 49/24:

Det er gjort følgjande vedtak i saken:

Detaljregulering for Torstveitvegen 37 plan id 202401 vert lagt ut til offentlig ettersyn jf.plan-og bygningslova §12-10 med følgjande kommentarer:-

1. Dokument for områdetstabilitet må føreligge før 2-gangs behandling av reguleringsplan.
2. Rapport om NiN kartlegging må føreligge før 2-gangs behandling.
3. Alle tre markerte større asker midt i planområdet skal forsøkes bevares og bli lagt inn som hensynssone H560 i plankartet som bevaring naturmiljø. Større asker i kantsonen skal også bevares.

Med helsing

Jyotsna Shrestha
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur

Opplysning om høve til å klage

Kommunen har gjort vedtak som nemnt over, jf. fvl § 27

Vedtaket kan klagast på til fylkesmannen jf. Pbl §21-4 og Byggesaksforskrifta kap 7.



Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til den påførde adressa. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut.

Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Den skal vere underskriven, vise til det vedtaket som klaga gjeld, den eller dei endringar som ønskjande, og dei grunnane du vil byggje klaga på. Dersom du klaga så seint at det kan vere uklårt for oss om du har klaga i rett tid, må du også gi opp når denne meldinga kom fram.

Forvaltningslova §§ 29-32 inneheld m.a. reglar om høve til å få utvide klagefristen og om rett til å klage på vedtaket i dei tilfelle klagefristen er gått ut.

Mottakere

--	--	--	--



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	11.06.2024	49/24

Saksansvarleg: Jyotsna Shrestha

Arkiv: PLANID-202401,
PLANTYPE-35, FA-L13, GBN-49/5

Arkivsaknr.: 24/8587

Detaljregulering Torstveitvegen 37 -1.gangs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

Detaljregulering for Torstveitvegen 37 plan id 202401 vert lagt ut til offentlig ettersyn jf.plan-og bygningslova §12-10 med følgende kommentarer:-

1. Dokument for områdetstabilitet må føreligge før 2-gangs behandling av reguleringsplan.
2. Rapport om NiN kartlegging må føreligge før 2-gangs behandling

11.06.2024 Utval for plan teknikk og næring

Behandling:

Frid Berge V fratrådte som inhabil i saken. Enstemmig vedtatt.

Silje Ulverød Larsen, MDG deltok som vararepresentant for Frid Berge, V i behandlingen

Forslag til tilleggspunkt fra Silje Ulverød Larsen (MDG) :

3. Alle tre markerte større asker midt i planområdet skal forsøkes bevares og bli lagt inn som hensynssone H560 i plankartet som bevaring naturmiljø. Større asker i kantsonen skal også bevares.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra Silje Ulverød Larsen ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer (H og FRP).

PTN- 49/24Vedtak:

Detaljregulering for Torstveitvegen 37 plan id 202401 vert lagt ut til offentlig ettersyn jf.plan-og bygningslova §12-10 med følgende kommentarer:-

1. Dokument for områdetstabilitet må føreligge før 2-gangs behandling av

- reguleringsplan.
2. Rapport om NiN kartlegging må føreligge før 2-gangs behandling.
 3. Alle tre markerte større asker midt i planområdet skal forsøkes bevares og bli lagt inn som hensynssone H560 i plankartet som bevaring naturmiljø. Større asker i kantsonen skal også bevares.

Bakgrunn for saka:

Midt-Telemark kommune Bustadstifting er forslagsstiller og eier av eiendommen gnr./bnr.45/5. SØR arkitekter er konsulent for planarbeidet. Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av to til seks boliger. Boligene vil inngå i prosjektet "Omsorg for landet" i regi av Midt-Telemark Bustadstifting, der det gjennom medlevertturnus skal legges til rette for bosetning for mennesker med spesielle behov (ikke rus). Det vil være Midt-Telemark kommune som skal tildele plass og bemanne bokollektivet.

Saksomtale:

Det ble varslet om oppstart av planarbeidet den **16.04.2024** med frist for innspill til **10.05.2024**. Det kom inn fem innspill til varsling av oppstart av planarbeidet.

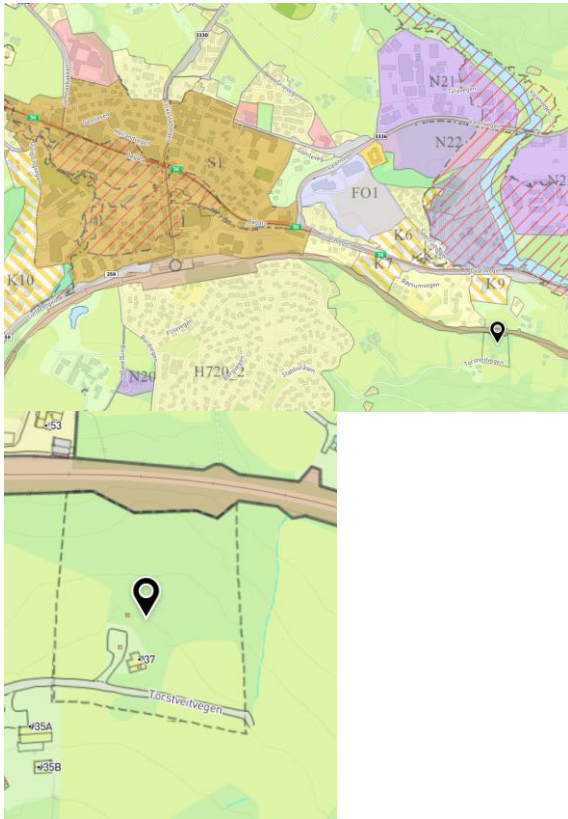
1. Direktoratet for samfunnstrygghet, og beredskap (DSB)
2. Noregs vassdrags-og energidirektorat (NVE)
3. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
4. Telemark fylkeskommune
5. Bane NOR

De innkommende innspill er oppsummert og ligger som vedlegg til planbeskrivelsen

.

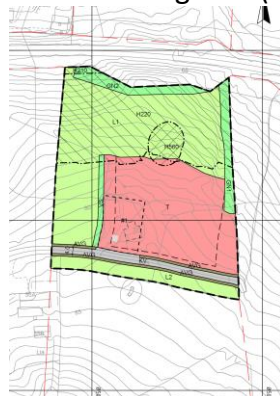
Tilhøve til overordna plan

Planområdet er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel (Se figur 2)



Figur 1 lokalisering av planforslaget i forhold til Bø sentrum. Figur 2 Kartutsnitt av gjeldende Kommuneplan.

Deler av planområdet inngår i detaljreguleringsplan Torstveit-lia fra 2011, og har arealformål vei. Øvrig areal innenfor planområdet er ikke regulert (Se figur 3).



Figur 3 Kartutsnitt av gjeldende reguleringsplan. Figur 4 Kartutsnitt av foreslått planforslag



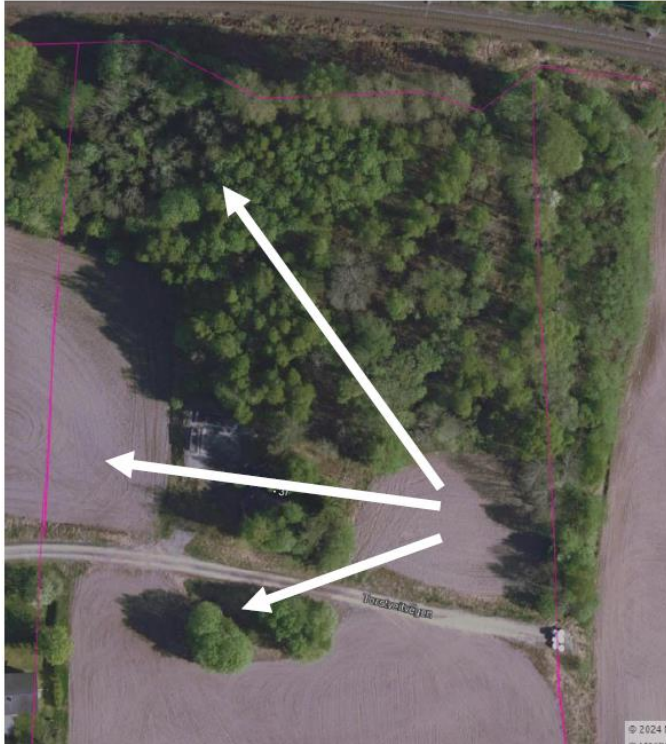
Figur 5 kartutsnitt av illustrasjonskart av foreslått planforslag

Vurdering av planforslaget

Planområdet er avsatt til LNFR i kommunens planens arealdel. I henhold til kommuneplanens arealstrategi skal 70% av bostedbygging i kommunen skje innenfor tettstedene Bø og Gvarv. Planforslaget, ROS-analyse, matjordplan, notat om naturmangfold er forklart i vedlagte planbeskrivelse.

Landbruk

Planlagt utbyggingsområde grenser mot dyrka mark på tre sider. Jordflekken mot øst tenkes å bruke til dyrkningsareal for beboerne, som en del av konsept «omsorg på landet», og reguleres derfor til offentlig eller privat tjenesteyting-omsorgsbolig. Jordbruksarealene mot vest og sør, samt hovedvekten av dyrkbar mark mot nord, 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 6 Flyfoto som viser eksempel på hvor omdisponert matjord kan nyttiggjøres innenfor planområdet.

Kommunedirektøren vurderer at småskala dyrking tilknyttet bostedene er nytt konsept som har tilpasset godt på dette prosjekt. I tillegg forslaget i matjordplan er tilstrekkelig vurdert.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og ligger i et aktsomhetsområdet for kvikkleireskred. RIGeo har gjennomført prøvegraving og geoteknikk vurdering av planområdet iht. NVE veileder nr 1/2019. Under geoteknikk vurderingen var det ikke mulig å konkludere om områdetstabiliteten i planområdet er ivaretatt eller ikke. Derfor må det utføres supplerende grunnundersøkelser i form av totalsonderinger, trykksonderinger, opptak av prøver og nedsetting av poretrykksmålere for å kartlegge grunnforholdene på en meir detaljert måte. Oppstart av grunnundersøkelser er satt til 27.05.2024 og RIGeo regner med at geoteknikk rapport er klar innen 06.06.2024. Kommunedirektøren mener at avklaring av områdestabiliteten bør føreligge før 2-gangs behandling av planforslaget.

Naturmangfold

Det er gjennomført en vurdering av potensialet for naturmangfold (Se vedlegg notat_naturmangfold). Det som vurderes å kunne ha potensial for biologisk mangfold er kantvegetasjon mot eiendomsgrænse/plangrense i øst og nord, og enkeltstående store asker inne på området (som er med på flybildet fra 1969). Ask har status som sterkt truet (EN) på rødlista for truet arter. Brysthøydeomkretsen til de tre askene som er markert og nummerert i flybildet i figur 10 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. 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.



Figur7. Flybilde fra 1969(Norge i bilde). Figur 8: Utklipp frå notat om naturmangfold.

rød

Kantsoner med eldre vegetasjon markert med
flate. Større asketrær med rød prikk

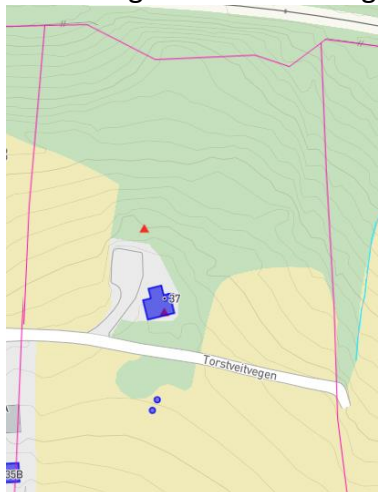
Det skal utarbeides NiN kartlegging i forslaget planområdet i juni/juli. Kommunendirektøren mener at vurdering av potensialet for naturmangfold er

tilstrekkelig, men bestemmelsen i KPA 2.15 b) stiller krav for NiN kartlegging. Derfor skal rapport om NiN kartlegging bør foreligge med planforslaget til 2.gangsbehandlig.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er to SEFRAK-registreringer innenfor eiendommen, et bolighus og et uthus (se figur 9). 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.

Eksisterende hus innenfor planområdet forutsettes revet. Huset er svært forfallent, og står på en flate i terrenget som er godt egnet til utbygging (se figur 10). 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**.



Figur 9: kartutsnitt fra kommunekartproff som viser registeret kulturmiljø i området



Figur 10: Bilde av eksisterende bygg i planområdet. Huset er svært forfallent

Støy

Sweco Norge As har på oppdrag for Midt-Telemark bustadstifting utført en støyutredning i forbindelse med reguleringsplan for Torstveitvegen 37. For vurderinger i denne rapporten er kvalitetskriteriene i T-1442 og bestemmelsene i kommuneplanen lagt til grunn. Det er vurdert tilfredsstillende støynivå innendørs og i uteoppholdsareal.

Kommunedirektøren mener at støy er tilfredsstillende vurdert ved første byggetrinn av den planlagte utbyggingen. Ved eventuelle senere byggetrinn, så kan støyproblematikken tas i byggesaken.

Konklusjon

På bakgrunn av vurdering ovenfor anbefales det at detaljregulering for Torstveitvegen 37 tas til 1.gangs behandling og legges ut til offentlig ettersyn/høring.

Vedlegg:

03.06.2024	Planbeskrivelse Torstveitvegen 37_270524	1639036
30.05.2024	Planbestemmelser Torstveitvegen 37	1639037
03.06.2024	Plankart Torstveitvegen 37_v2-A3-L_270524	1639038
03.06.2024	ROS-analyse Torstveitvegen 37_210524	1639039
03.06.2024	Torstveitvegen 37 - Rammeplan VA	1639040
03.06.2024	GH100	1639041
03.06.2024	GH101	1639042
03.06.2024	Matjordplan Torstveitvegen 37_270524	1639043
03.06.2024	10242963-Torstveitvegen 37_R_RIAKU_01_støyrapport_Rev00	1639044
03.06.2024	A10-01 Illustrasjonsplan_ortofoto	1639045
03.06.2024	Innspill til varsling Torstveitv. 37	1639046
03.06.2024	Notat_vurdering_naturmangfold.	1639047
03.06.2024	Varslingsannonse Torstveitvegen 37	1639048
03.06.2024	Varslingsbrev Torstveitvegen 37_off. innstanser	1639049
30.05.2024	Sjekkliste_Torstveitvegen 37_27.05.2024	1639050

Parter:

Midt-Telemark Kommunale Eigedom As