

Edvard Ajer  
Strømsborgveien 20  
0287 Oslo

Dykkar ref:	Vår ref:	Saksbehandlar:	Arkivkode:	Dato:
	21/471-24	Jyotsna Shrestha, jysh2001@mt.kommune.no	PLANID-202112, PLANNAVN- boligområde på Langkåshaugen, PLANTYPE-35, FA- L12, GBN-53/9	04.12.2024

## Detaljreguleringsplan for Kamperhaug boligområde på Langkåshaugen- planID 202112.- 1.gangs behandling.

Utval for plan teknikk og næring - 91/24:

Det er gjort følgjande vedtak i saken:

Før detaljreguleringsplan for Kamperhaug boligområde på Langkåshaugen vert lagt ut til offentlig ettersyn jf. Plan og bygningslova §12-10, må følgende endres:

1. Fellesbestemmelser 2.2- Bestemmelsen knyttet til gatelys bør fjernes
2. Forslag til ny bestemmelse 3.2.1 Boligbebyggelse BKS f) Tillates saltak og pulttak med takvinkel mellom 22 og 38 grader.
3. Beskrivelse av trafikkforhold ved bruk av Haugvegen ved mobilitet inn og ut av planområdet i planbeskrivelse.
4. Adkomst vei SKV1 er 2,8m på det smaleste. Bør være minst 3,5 m i forhold til §11-17 TEK 17- Tilrettelegging for rednings-og slokkemannskap
5. Traktorvegen i plankartet som er vist som asfaltert vei ved sør-siden av BFS2 bør fjernes.
6. Vegetasjonskjerm/hekk bør vises i plankart.
7. Plankart, planbeskrivelse og bestemmelsene må revidere i forhold til forslag nevnt ovenfor.
8. Matjordplanen endres slik at matjorden skal benyttes på nærliggende landbruksarealer.
9. Tillatt maksimal møne høyde er < 9 meter over gjennomsnittlig terreng.



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**

Planhuset AS

Strandgata 2

3750

DRANGEDAL



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	03.12.2024	91/24

Saksansvarleg: Jyotsna Shrestha

Arkiv: PLANID-202112,  
PLANNAVN-boligområde på  
Langkåshaugen, PLANTYPE-35,  
FA-L12, GBN-53/9

Arkivsaknr.: 21/471

## Detaljreguleringsplan for Kamperhaug boligområde på Langkåshaugen- planID 202112.- 1.gangs behandling.

### Kommunedirektørens innstilling:

Før detaljreguleringsplan for Kamperhaug boligområde på Langkåshaugen vert lagt ut til offentlig ettersyn jf. Plan og bygningslova §12-10, må følgende endres:

1. Fellesbestemmelser 2.2- Bestemmelsen knyttet til gatelys bør fjernes
2. Forslag til ny bestemmelse 3.2.1 Boligbebyggelse BKS f) Tillates saltak og pulttak med takvinkel mellom 22 og 38 grader.
3. Beskrivelse av trafikkforhold ved bruk av Haugvegen ved mobilitet inn og ut av planområdet i planbeskrivelse.
4. Adkomst vei SKV1 er 2,8m på det smaleste. Bør være minst 3,5 m i forhold til §11-17 TEK 17- *Tilrettelegging for rednings-og slokkemannskap*
5. Traktorvegen i plankartet som er vist som asfaltert vei ved sør-siden av BFS2 bør fjernes.
6. Vegetasjonsskjerm/hekk bør vises i plankart.
7. Plankart, planbeskrivelse og bestemmelsene må revidere i forhold til forslag nevnt ovenfor.

### 03.12.2024 Utval for plan teknikk og næring

#### Behandling:

Forslag til tileggspunkt fra Astrid Staurheim (SP)

8. Matjordplanen endres slik at matjorden skal benyttes på nærliggende landbruksarealer.

Forslag til tileggspunkt under 3.1.3 frittliggende småhusbebyggelse fra Silje Uleverød (MDG)

9. Tillatt maksimal mønehøgde er < 9 meter over gjennomsnittlig terreng.

Kommunedirektøres innstilling med 2 tilleggspunkt ble enstemmig vedtatt.

**PTN- 91/24Vedtak:**

Før detaljreguleringsplan for Kamperhaug boligområde på Langkåshaugen vert lagt ut til offentlig ettersyn jf. Plan og bygningslova §12-10, må følgende endres:

1. Fellesbestemmelser 2.2- Bestemmelsen knyttet til gatelys bør fjernes
  2. Forslag til ny bestemmelse 3.2.1 Boligbebyggelse BKS f) Tillates saltak og pulttak med takvinkel mellom 22 og 38 grader.
  3. Beskrivelse av trafikkforhold ved bruk av Haugvegen ved mobilitet inn og ut av planområdet i planbeskrivelse.
  4. Adkomst vei SKV1 er 2,8m på det smaleste. Bør være minst 3,5 m i forhold til §11-17 TEK 17- *Tilrettelegging for rednings-og slökkemannskap*
  5. Traktorvegen i plankartet som er vist som asfaltert vei ved sør-siden av BFS2 bør fjernes.
  6. Vegetasjonsskjerm/hekk bør vises i plankart.
  7. Plankart, planbeskrivelse og bestemmelsene må revidere i forhold til forslag nevnt ovenfor.
  8. Matjordplanen endres slik at matjorden skal benyttes på nærliggende landbruksarealer.
9. Tillatt maksimal møne høyde er < 9 meter over gjennomsnittlig terreng.

**Bakgrunn for saka:**

Planhuset AS er plankonsulent og fremmer detaljreguleringsplan for Kamperhaug boligområde på Langkåshaugen på vegen av Telemat as v/Sjur P.Ajer. Formålet med planen er å legge til rette for eksisterende og nye boliger.

Vedlagt følger plankart, bestemmelser, planbeskrivelse med vedlegg og innspill til varsel om oppstart.

**Saksomtale:**

Oppstart av planarbeidet vart varsla **02.06.2021** med frist for å komme med merknader **21.07.2021**. Det kom inn tretten innspill til planarbeidet:

1. Bane Nord

2. Den Norske Kirke
3. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF)
4. Direktoratet for samfunnssikkerhet for beredskap (DSB)
5. Midt-Telemark brann og redningstjeneste
6. Midt-Telemark energi
7. Norges vassdrags-og energidirektorat
8. Vestfold og Telemark fylkeskommune
9. Satsforvalteren i Vestfold og Telemark
10. Grete Skårberg Aarnes
11. Mari Li
12. Marte Bjørbæk
13. Tone Gro Bøen Kaasa og Dag Halvar Kaasa

Innspillene er oppsummert i planbeskrivelsen kap. 9.

### **Tilhøve til overordna plan**

Foreslått planforslag er i tråd med overordna kommuneplans areal plan som er avsatt til bolig.

### **Vurdering av planforslaget**

Planforslaget er i tråd med overordna planer. En gjennomføring slik det ligge før vil bidra til fortetting innenfor tettstad grensa. Kommunedirektøren kan ikke se at foreslåtte endringer vil komme i konflikt med eksisterende situasjon.

Planforslaget og konsekvensene er forklart i vedlagte planomtale.

### **Jordvern**

Planforslaget grensa med jordbruksareal i Sør-øst og Sør-vest side. Uttalelse fra Dag Gjermund Roheim i forhold til byggegrense mot dyrka mark og matjordplan: - Byggegrense mot dyrka mark

*Tomtene 53/9 og 53/325 grensa mot dyrka mark i sør. Avstanden mellom bustadhus og dyrka mark bør da vera så stor at det er mogeleg å etablere ein vegetasjonsskjerm/hekk, mot dyrka mark, utan at det skaper ulemper for utearealet på tomta som gjerne vil være sør for bustaden. Det er derfor ønskelig at avstanden mellom dyrka mark og bustadhus er så stor som råd. 8 m synast i utgangspunktet å vera i minste laget. Byggegrensa bør vera minst 10 m, bare unntaksvi mindre.*

### Matjordplan

*Da arealet innafor reguleringsplan i stor grad består av tidlige dyrka mark, bør bruk på tomtene begrensas til et minimum, da det i utgangspunktet vil vera nok matjord på tomtene.*

*Matjorda bør nyttas til opparbeiding eller forbedring av areal som skal nyttas til*

matproduksjon.

*Bruk til forbedring av jordbruksareal på landbrukseiendommer som grensa inntil vil vera akseptabel bruk.*

*Kommunedirektøren innstilling:*

*Kommunedirektøren meiner at uttalelse fra landbrukskontoret er vurdert og plankart er endret i forhold til vurderingen.*

### **Trafikkforhold**

Foreslått planområdet skal ha adkomst for BKS2 og BFS3 er SKV1, øst for planområdet. De resterende områdene, BKS1, BKS1 og BFS2, skal ha adkomst via Haugvegen.

Veg SKV 1 utbedres med bredde i henhold til plankart. Det vil være 3 meter kjørebane med ca. 0,5 meter til grøft sidekant på en del av vegen. Ut mot Oterholtvegen er det lagt til en mulighet for utvidelse med 2,5 meter eller 2,8 m i plankart for bedring av ut-og innkjøring.

#### Kommunedirektørens innstilling

*Kommunedirektørens mener at vei bredde i SKV1 er smal. Det bør være 3,5 m.*

*Det er krav om at adkomst veier er tilstrekkelig til planområdet i forhold til §11-17 Tek 17- Tilrettelegging for rednings-og slokkemannskap.*

*Beskrivelse av trafikk mønster ved bruk av Haugvegen/Oterholtvegen bør beskrives i planbeskrivelsen.*

### **Grunnforhold**

Det er utarbeidet geotekniske vurdering fra DMR miljø og Geoteknikk AS og konkludert at området ikke har fare for områdeskred i henhold til NVE veiledere 1/2109. Sikkerheten mot kvikkleirskred som del av byggeteknisk forskrift TEK 17 §7-3 <<sikkerhet mot skred>>, anses å være ivaretatt.

### **Utbyggingsavtale**

Det skal forhandles fram utbyggingsavtale for planområdet. Dette gjelder bygge/vedlikehold av o\_SKV3.

### **Konklusjon**

På bakgrunn av vurderingen ovenfor anbefales det at detaljreguleringsplan for Kamperhaug boligområdet på Langkåshaugen tas til 1.gangs behandling og legges ut til offentlig ettersyn med de endringer som er foreslått.

**Vedlegg:**

26.11.2024	1 -Planbeskrivelse - Kamperhaug	1678392
26.11.2024	1.1 Reguleringsbestemmelser - Kamperhaug 30.10.24	1678393
26.11.2024	1.2 Plankart Kamperhaug 22.11.24	1678391
26.11.2024	1.3 Kamperhaug - Solanalyse 20 Juni	1678394
26.11.2024	1.3 Kamperhaug - Solanalyse 20 Mars	1678395
26.11.2024	1.4 Kamperhaug reguleringsplan-Arealtabell- 22.11.24	1678396
26.11.2024	1.5 ROS analyse Kamperhaug	1678397
26.11.2024	1.6 Sjekklister reguleringsplanar 50-011	1678398
26.11.2024	1.7 varselbrev - MYNDIGHETER - Kamperhaug	1678399
26.11.2024	1.7 varselbrev - NABOER - Kamperhaug	1678400
26.11.2024	1.8 Referat frå oppstartsmøte	1678401
26.11.2024	1.9 Kamperhaug-skisse-hus plassering-2024	1678402
26.11.2024	1.10 Matjordplan	1678403
26.11.2024	1.11 22-0267 Haugvegen Bø i Telemark - Geoteknisk vurderingsnotat	1678404
26.11.2024	1.12 Notat VA Kamperhaug	1678405
26.11.2024	1.13 Vedlegg 1 - HB101	1678406
26.11.2024	1.14 2023-12-05 Beregning av brannvannskapasitet i kum 2202	1678407
26.11.2024	1.15 Bane NOR	1678408
26.11.2024	1.16 Den norske kirke - Biskopens utsegn	1678409
26.11.2024	1.17 Direktoratet for mineralforvaltning	1678410
26.11.2024	1.18 dsb - Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap	1678411
26.11.2024	1.19 Midt-Telemark brann og redningstjeneste	1678412
26.11.2024	1.20 Midt-Telemark energi	1678413
26.11.2024	1.21 NVEs innspill - Varsel om oppstart - Reguleringsplan for Kamperhaug - Gnr. 53 bnr. 9 m.fl. - Planid 202112 - Midt-Telemark kommune, Vestfold og Telemark	1678414
26.11.2024	1.22 Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	1678415
26.11.2024	1.23 Vestfold og Telemark Fylkeskommune	1678416
26.11.2024	1.24 Grethe Skåberg Aarnes	1678417
26.11.2024	1.25 Mari Li	1678418
26.11.2024	1.26 Marte Gran Bjørnbæk	1678419
26.11.2024	1.27 Tone Gro Børn Kaasa og Dag Halvard Kaasa	1678420

**Parter:**

Planhuset AS