Planbeskrivelse

Detaljregulering boligområde ved Stadskleivvegen, Midt-Telemark kommune

Plan-ID 02_43_2017

sør arkitekter
Søndergaard Rickfelt AS

18.01.2021.

Innhold

1 Bakgrunn ... 3
1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold ... 3
1.3 Utbyggingsavtaler ... 4
1.4 Krav om konsekvensutredning ... 4
2 Planstatus og rammebetingelser ... 4
2.1 Overordnede planer ... 4
2.2 Gjeldende reguleringsplaner ... 5
2.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer ... 5
3 Planprosessen ... 6
3.2 Varsel om oppstart ... 6
3.3 Merknader ... 6
3.4 Medvirkning ... 11
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold ... 11
4.1 Beliggenhet ... 11
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk ... 11
4.3 Landskap ... 12
4.4 Kulturminner og kulturmiljø ... 12
4.5 Naturverdier ... 13
4.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder ... 13
4.7 Landbruk ... 13
4.8 Trafikkforhold ... 14
4.9 Barns interesser ... 15
4.10 Sosial infrastruktur ... 15
4.11 Universell tilgang ... 15
4.12 Teknisk infrastruktur ... 15
4.13 Grunnforhold ... 15
4.14 Støyforhold ... 16
5 Beskrivelse av planforslaget ... 17
5.2 Bebyggelsens plassering og utforming ... 17
5.3 Boligmiljø / bokvalitet ... 19
5.4 Uteoppholdsareal ... 20
5.5 Tilknytning til infrastruktur ... 20
5.6 Trafikkløsning ... 20
5.7 Universell utforming ... 22
5.8 Miljøoppfølging ... 22
5.9 Natur og miljø ... 23

5.10 Landbruk 23
5.11 Kulturminner 24
5.12 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS 24
5.13 Rekkefølgebestemmelser 25
6 Konsekvensutredning 25
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget 26
7.2 Landskap 27
7.3 Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi 28
7.4 Naturmangfold 28
7.5 Barns interesser 29
7.6 Jordressurser/landbruk 29
8 Vedlegg: Plandokumenter 30

1 Bakgrunn

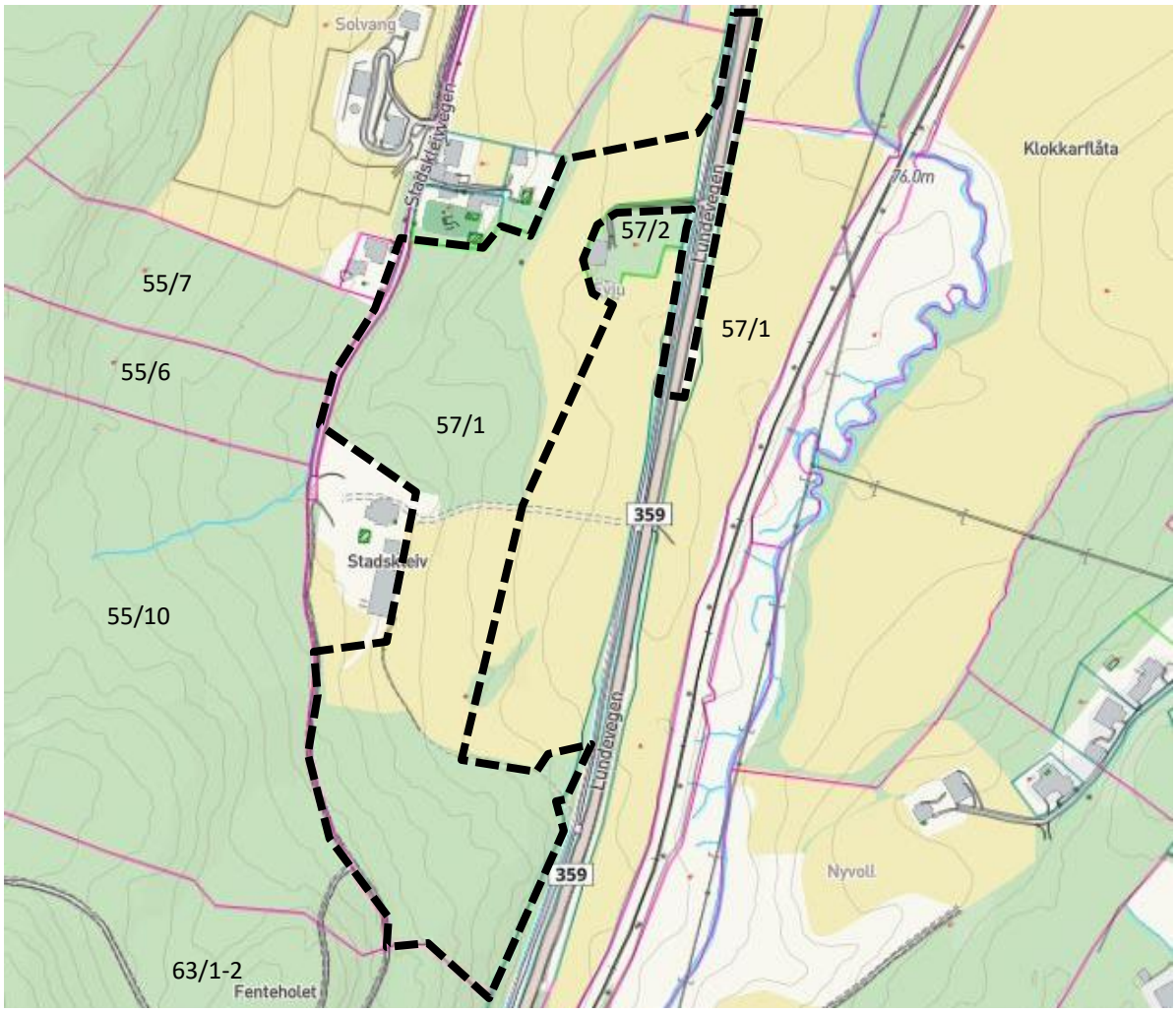
1.1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvikling av boliger med tilhørende anlegg i to felt på området ved Stadskleiv i Bø i Midt-Telemark kommune. I tillegg skal planen tilrettelegge for etablering av ny adkomstveg med avkjøring fra Lundevegen (fv359).

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Forberg Bolig Utvikling AS. SØR arkitekter (Søndergaard Rickfelt AS) er konsulent for planarbeidet.

Planen får innvirkning på del av eiendom 57/1, og tilrettelegger for adkomst til eiendom 57/2. Eiendommene er ikke regulert per i dag.



Figur 1: Kartutsnitt fra Midt-Telemark kommunes kart på nett, som viser eiendomsgrenser, gnr/bnr og plangrense (svart stiplet linje)

1.3 Utbyggingsavtaler

Det er varslet om forhandlinger om utbyggingsavtale i forbindelse med varsling av oppstart av planarbeidet 13.05.2019.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Planer og tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø og / eller samfunn, skal i henhold til plan- og bygningsloven konsekvensutredes. Konsekvensutredninger skal sikre at planens og tiltakenes virkninger blir tatt i betraktning under planleggingen og i beslutningsprosessen.

Vedlegg til Forskrift om konsekvensutredninger er gjennomgått. Reguleringsplanen er i tråd med overordnet plan (kommuneplanens arealdel) og tiltaket er ikke omfattet av §6, §7 eller §8 i forskriften. Det konkluderes med at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Egen ROS-analyse er utarbeidet (vedlegg 7). Planens virkninger er kommentert og konsekvenser beskrevet i kapittel 7 av planbeskrivelsen.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

Areal- og transportplanen for Telemark 2015-2025 (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. Tabellen under viser hvordan planforslaget oppfyller mål satt i areal- og transportplanen.

Mål i ATP Telemark	**Planforslaget**
Styrke eksisterende sentrum	Planforslaget legger til rette for boligbebyggelse innenfor tettstedsgrensen, som bidrar til å nå målet om 70% av boligetablering i nærheten av sentrum.
Bidra til effektiv arealbruk	Planforslaget legger til rette for tettere boligbebyggelse i nærheten av sentrum og langs etablert g/s-veg. Samtidig optimaliseres areal til jordbruk/skogbruk.
Bidra til miljøvennlige transportvalg	Planområdet ligger i nærheten av Bø sentrum med gå- / sykkelavstand til skoler og tjenester plassert i sentrum. Det er kort avstand til bussholdeplass.

Kommuneplanens arealdel – Kommuneplan for Bø 2015-2027:

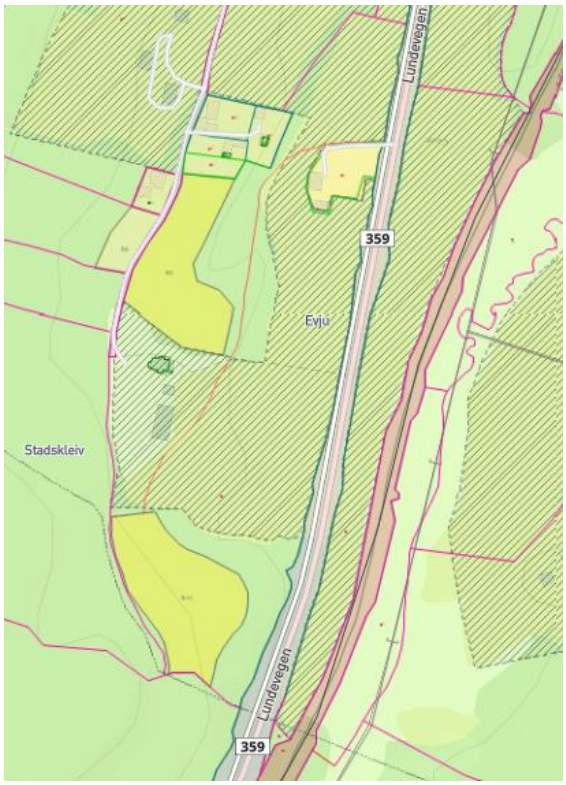
Planforslaget samsvarer med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

Kommuneplanens arealdel legger opp til tre nye områder for boligbygging i området, B8 - B10, hvorav to av disse er inkludert i planforslaget (B9 og B10).

Adkomst til boligområdene B9 og B10 skal etableres fra Lundevegen (fv359), og forslag til adkomstveg er tegnet inn i kommuneplanens arealdel (figur 2).

Krav i kommuneplanens arealdel som er relevant for planen er:

- tetthet på 1 boenhet pr. daa
- 30m byggegrense til dyrket mark
- 125m^2 uteareal pr. enebolig, hvorav minimum 20% er felles uteoppholdsareal
- 150m^2 felles lekeareal innenfor 100m radius
- 3 parkeringsplasser (3 x 18m^2) pr. enebolig



Figur 2: Kartutsnitt fra kommuneplanens arealdel for Bø 2015-2027. Det viser områdene avsatt til framtidig boligformål - B9 og B10, og forslag til adkomstveg med adkomst fra Lundevegen (rød linje). Områdene med svart skravur viser hensynsone for dyrket mark.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det finnes ingen gjeldende reguleringsplan for området.

2.3 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Nasjonale føringer som har betydning for planarbeidet:

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995):

- synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08:

- veileder for retningslinjer ovenfor

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 5.8.4. Klima og energi, og 7.5 Barns interesser.

3 Planprosessen

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble holdt med Bø kommune 02.05.2017. Viktige utredningsbehov som ble utpekt i oppstartsmøte inkluderer:

- oppnåelse av krav til utbyggingsvolum og tetthet i kommuneplanens arealdel
- fjernvirkning i landskapet, vurdering av byggehøyder og estetikk
- terrengtilpassing av tomter og infrastruktur, inkl. adkomstveg
- solforhold
- utbyggingsrekkefølge
- minimering av inngrep i dyrka mark, spesielt ved etablering av ny avkjøring
- kartlegging av biologisk mangfold
- vurdering av energifleksible varmesystemer
- støy (for gbnr. 57/2)
- grunnstabilitet
- snarveger og traseer for myke trafikanter
- felles infrastruktur som f.eks. renovasjon

3.2 Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet i form av varslingsbrev (vedlegg 4), datert 13.05.2019, sendt til naboer, grunneiere, berørte instanser og offentlige instanser. I tillegg kom det en varslingsannonse i Bø Blad 19.05.2019 (se vedlegg 5). Varselbrev ble også lagt ut på nettsiden til Bø kommune.

3.3 Merknader

Det kom inn 10 merknader til varsling om oppstart av planarbeidet. Innspill er vedlagt planbeskrivelsen (vedlegg 6). Disse er oppsummert og kommentert nedenfor.

Avsender, dato	Sammendrag	Kommentar
Barnerepresentant i Bø kommune 20.05.2019	Unngå blindveier og veier som er stengt av med bom slik at store biler, som f. eks. søppelbil og brøytebil slipper å rygge. Dette vil bidra til en mer trafikksikker vei for myke trafikanter.	*Barn og unges interesser er fulgt opp i planarbeidet og omtalt i kapittel 4.9, 7.5.* *Trafikksikkerhet er kommentert i kapittel 4.8, 5.6.*
Midt Telemark Energi 31.05.2019	Midt-Telemark Energi har behov for en ny nettstasjon sentralt innenfor det regulerte området. Nærmere plassering må vi komme	*Det er lagt inn forslag til plassering av nettstasjon i planen,*

	tilbake til når detaljert reguleringsplan foreligger.	*i dialog med Midt-Telemark Energi.*
Miljøhygienisk avdeling 04.06.2019	Miljøhygienisk avdeling har på dette tidspunkt ingen kommentarer til oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Stadskleivvegen men ønsker å komme tilbake med evt. innspill på et senere tidspunkt i planprosessen.	*Ingen.*
Beboerne Stadskleivvegen 05.06.2019	*(Etter kontakt med Teknisk enhet i Bø kommune fikk beboerne utlevert kopi av «Referat fra oppstartsmøte» og kart som viser beliggenhet av boligfeltene.)* Det opplyses at boligfeltene skal ligge ved Stadskleivvegen – der er en privat veg for beboerne i dette området, som vi representerer. Byggefeltene skal ha adkomst ved opparbeidelse av ny avkjøring fra Lundevegen. Stadskleivvegen kan bli under press både i anleggsperioden og senere, men har ikke kapasitet til noen økt trafikk. Før noen aktiviteter skjer i de tiltenkte boligfeltene mener vi at adkomsten fra Lundevegen må være opparbeidet og klar for bruk. Det er dette som blir vegen til tomtefeltene og må være tilgjengelig fra oppstart. Med den beliggenhet nordlige byggefelt har fått, så vil det trolig bli et press på Stadskleivvegen som snarveg til feltet, noe vi ikke vil tillate. Utbyggingen antas å ville medføre mer enn en dobling av folketallet i området, og skape langt større aktivitet enn i dag. Vi ser for oss at det her kan bli et bringe/hente sted for tomteområdet, noe vi ikke kan akseptere. Ved at omtalte byggefelt grenser helt inn til Stadskleivvegen, bør det settes opp gjerde her, slik at vi får et fysisk skille til vegen.	*Det er lagt til grunn at adkomstveien for boligfeltene etableres med ny avkjøring fra Lundevegen. Tema er omtalt i kapittel 4.8, og 5.6.* *Vi er enig i at Stadskleivvegen ikke tåler økt trafikk, og derfor er det planlagt at bil-adkomst til de nye feltene kun skal skje via Lundevegen.* *Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at adkomsten fra Lundevegen er opparbeidet og brukbar før igangsettingstillatelse er gitt for boligene.* *Forslagstiller mener at Stadskleivvegen ikke skal fungere som snarveg for bil-trafikk. Planen legger til rette for at adkomst til boligfeltene med både bil, sykkel og til fots skal være lett tilgjengelig fra Lundevegen og tilhørende g/s-veg.* *Det er lagt inn byggegrenser og tilhørende planbestemmelser mot Stadskleivvegen som vil sikre at det ikke bygges helt inn til vegen. Samtidig legger planen til rette for at det kan komme en gangsti mellom Stadskleivvegen og de nye boligfeltene / Lundevegen. Dette for å tilby en snarveg som vil være positiv for beboere i både de nye feltene og i Stadskleivvegen. Tema er omtalt i kapittel 5.3, 5.6.*

	Hver enkelt tomtekjøper bør i skjøte/kontrakt opplyses om at adkomst til tomtefeltene kun skal skje via Lundevegen.	*En reguleringsplan gjelder regulering av de fysiske omgivelsene og regulerer ikke privatrettslige forhold eller ferdsel.*
Bane NOR 05.06.2019	Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone fra jernbanen. Dette må tas hensyn til når det skal reguleres boliger. (Viser til krav til planlegging i nærheten av jernbane).	*Tema er omtalt i kapittel 4.14, og 5.8.*
Statens vegvesen 07.06.2019	I denne saken har Vegvesenet fokus på nytt kryss ved fylkesvegen. Etablering av nytt kryss er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det må planlegges og dimensjoneres i tråd med håndbøkene N100 Veg- og gateutforming og V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss. Adkomst til gnr. 57 bnr. 2 må skje via det nye krysset.	*Håndbøkene N100 og V121 er brukt i dimensjonering av kryss og adkomstveg. Tema er omtalt i kapittel 4.8, og 5.6.* *Adkomst til gnr. 57 bnr. 2 er lagt inn fra adkomstvegen til de nye feltene, via det nye krysset med Lundevegen.*
Einar Stadskleiv Galborgen 13.06.2019	Evju (57/2) er stedet der kunstneren Torleiv Stadskleiv vokste opp. Han er også nasjonalt kjent. Kunstneren Halfdan Egedius hadde også inspirasjon fra omgivelsene og det er ikke vanskelig å se at mange av motivene på bildene de gjorde er fra området. Det er få viktige kulturlandskap i Bø, og det er viktig at området tas hensyn til. Det er ikke nevnt i planforslaget om bevaring av dette stedet, som også etter norsk lov skal holdes i hevd. Bygget er registrert 1854. Og det burde vært bevart tidligere. I dag er området tatt lite vare på og det i seg selv er uheldig at det ikke vises interesse for vedlikehold spesielt med tanke på historien. Det er nå ressurssterke folk bak foreslått prosjekt, så man kan håpe det vil bli bevart og restaurert. Bø har ikke et eget sted for Stadskleiv sine verk, men Bø kommune innehar en stor samling som for eksempel dette stedet kunne vært et museum for. Det kan skape et viktig samfunnsnyttig formål.	*Bygget er SEFRAK-registrerte men ikke fredet. Det er i tillegg klassifisert som ruin.* *Planen tar hensyn til området for så vidt som det er en del av landskapet. Tema er omtalt i kapittel 4.4, 5.11, 7.3.* *Eiendommen 57/2 er kun tatt med i varslet planområde slik at det sikres regulert adkomst. Spørsmål om bevaring er ikke del av planen.*
Solheim og Zeylon 17.06.2019	Undertegnede er eier av 2 eiendommer, gnr/bnr 58/7 og 58/30. Vi har i dag utsikt i sør og vest mot utbyggingsområde merket som B9 og B10. Som naboer i øst vil vi oppleve en endring i kulturlandskapet, nytt boligfelt inn i tradisjonelt landbruks areal. Det vi er opptatt av er: Hva slags virkning har utbyggingen på landskapet og bokvalitet, hvordan kan dette best løses?	*Planens virkninger på landskapet, er vurdert og omtalt i kapittel 7.2.*

	Vårt ønske er at nye boliger tilpasses landskapet. At det blir utformet en helhetlig plan, at kommunen stilles krav til "visualisering av fjernverknad av tiltaket", der høyder, fyllinger, lys- og solforhold, trafikkstøy, krav til utforming - byggestil og fargevalg blir ivaretatt. Et vellykket boligfelt vil øke interesse for tomtene og derved tjene utbyggers investering, men også sikre god bokvalitet for beboere og naboer. Er kjent med at kommuneplan stiller krav til tetthet og antall boenheter. Ved utbygging av leilighets komplekser bør spesielt plassering i forhold til høyder/etasjer ivaretas. Vi syntes spesielt B10 område vil være en utfordring for en bebyggelse over flere etasjer.	*Det ble stilt krav til visualisering av planens fjernvirkning, terrengtilpasning og solforhold i oppstartsmøte. Planlagte tiltak er vist i bilder fra 3D modell i kapittel 7.2.* *Relevante temaer om bebyggelsens plassering, utforming og estetikk er omtalt i kapittel 5.2, 5.3, 5.9, 5.10, 7.1, 7.2.*
Fylkesmannen i Vestfold og Telemark 19.06.2019	Fylkesmannens miljøavdeling skal med hjemmel i plan- og bygningsloven § 3-2 påse at planer ikke er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, klima, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. 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. Etter samme lovs § 4-3 skal alle planer ha en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen. Området er preget av marine avsetninger. Det tilsier at det innenfor planområdet må forventes en del leire, og at grunnforholdene i enkelte områder kan være utfordrende. Grunnforholdene bør derfor vurderes spesielt, og vi forventer at dette blir gjort i ROS-analysen. Vi oppfatter av varselet at tiltakshaver er oppmerksom på dette, og at dette blir en del av utredningene. Vi viser for øvrig til NVES veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» (2014). NVE er skredmyndighet i Norge. Vi forutsetter at områder avsatt til landbruk i kommuneplanen ikke omreguleres, og oppfatter av planvarselet at det tas sikte på å bevare landbruksarealene.	 *Denne planbeskrivelsen skal foreligge ved levering og behandling av planforslaget.* *ROS-analyse er utført som en del av planarbeidet og er lagt ved planbeskrivelsen (vedlegg 7). Avbøtende tiltak er beskrevet i kapittel 5.12.* *Grunnforhold er et av temaene vurdert i ROS-analysen, og det er utarbeidet en vurdering av grunnforhold og stabilitet av en geotekniker. Geoteknisk-rapport er lagt ved planbeskrivelsen (vedlegg 8).* *Områder innenfor hensynssone for dyrket mark omreguleres ikke. Samtidig er det tatt hensyn til å opprettholde avstand til landbruks-områder i tråd med krav i kommuneplanens arealdel.*

	Vi minner om at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, jfr. pkt 5 a) i rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Vi viser også til Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 «Om barn og planlegging». Ellers viser vi til kommunens vurdering av behov for utredninger, og har ingen utfyllende kommentarer til dette.	*Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er en av føringene som har betydning for planarbeidet. Temaet er omtalt i kapittel 4.9, 5.3, 5.4, 7.5.* *Kommunens behov for utredninger og oppfyllelse av disse er detaljert i kapittel 3.1.*
Telemark fylkeskommune 19.06.2019	Fylkeskommunen støtter by- og tettstedsutvikling som styrker eksisterende by- og tettstedssentra i fylket, og som bidrar til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg. Formålet med planleggingen synes å være i tråd med intensjonene i den regionale areal- og transportplanen for Telemark 2015-2025(ATP-Telemark) og vi viser til planens generelle retningslinjer, samt retningslinjer og bestemmelser knyttet til utbygging i bysentrum og for boligbygging. Vi minner om at det skal legges til rette for universell utforming og tas hensyn til barn og unge i planleggingen. Vi ber om trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper vektlegges sterkt i planarbeidet. Det er eldre Sefrak-registrerte bygg innenfor planen som bør vurderes regulert til bevaring, og planen ligger i et landskapsrom med mye eldre gårdsbebyggelse. Noen bygninger i landskapsrommet er fredet etter kulturminneloven. Nybygg må tilpasse seg landskapsrommet med eksisterende bebyggelse i volum, materialbruk og utforming. Vi har ikke opplysninger i våre arkiver om automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Vår kunnskap om kulturminner i nærområdet samt en vurdering av landskap og terreng, tilsier imidlertid at slike kan være bevart. I henhold til kulturminneloven § 9 må vi derfor utføre en arkeologisk registrering før vi	*Hvordan planen ivaretar intensjonene i ATP-Telemark er kommentert i kapittel 2.1.* *Relevante temaer omtales i kapittel 4.9, 4.11, 5.7, 7.5.* *Trafikksikkerhet kommenteres i kapittel 4.8, 5.6.* *Eiendommen 57/2 er kun tatt med i varslet planområde slik at det sikres regulert adkomst til den. Spørsmål om bevaring er ikke omfattet av planen. Planen tar hensyn til området for så vidt som det er en del av landskapet. Tema er omtalt i kapittel 4.4, 5.11, 7.3.* *Relevante temaer om bebyggelses plassering, utforming og estetikk er omtalt i kapittel 5.2, 5.3, 5.9, 5.10, 7.1, 7.2.* *Arkeologisk registrering er utført 13.11.2019. Rapport er vedlagt planbeskrivelsen (vedlegg 10). Tema omtales i kapittel 4.4, og 5.11.*

	kan gi endelig uttalelse til planforslaget (jf. også kulml §§ 3 og 8). Registreringen vil bli utført ved visuell overflateregistrering, prøvestikk med spade og maskinell sjakting ved hjelp av gravemaskin på utvalgte steder i planområdet. Det regionale kulturminnevernet har ingen innvendinger mot at reguleringsplanarbeidet igangsettes. Telemark fylkeskommune vil ikke gi endelig uttalelse til reguleringsplanforslaget før undersøkelsene etter kulturminneloven § 9 er oppfylt, dvs. at de varslede undersøkelser er gjennomført.	

3.4 Medvirkning

Det er gjennomført en ordinær planprosess i tråd med krav i PBL §12-8 og §12-10. Varsling med fire ukers frist til offentlige myndigheter, naboer og andre interessent samt offentlig ettersyn av planforslag.

Kommunen anbefalte ved oppstartsmøte at det blir en dialog med eierne av eksisterende tomter, spesielt B8. Forslagsstiller har hatt kontakt med eierne av gnr. bnr. 55/7 (B8) og 57/2 (Evju) om planens formål og mulighet for samarbeid om plan. Ingen av de ønsket å bli med i et plansamarbeid på dette tidspunkt.

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger ved gårdene Stadskleiv og Evju ca. 2,5 km langs vegen ut av Bø mot sør (fv359 - Lundevegen). Området er godt synlig fra fylkesvegen og det regnes som en del av det lokale kulturlandskapet. Bebyggelsen er hovedsakelig landbruksbebyggelse og spredt boligbebyggelse, men området ligger også innenfor tettstedsgrensen til Bø sentrum. Gang- og sykkelveg langs Lundevegen kobler området til sentrum.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk er primært landbruk - delvis dyrkert mark og delvis skog. Den sentrale delen av planområdet og områdene langs Lundevegen mot øst er oppdyrket. Områdene i nord og sør mot Stadskleivvegen i vest har vært skogsareal, og dette forsetter i vest og sør.

Tidligere skog i arealene som er satt av til boligområde i kommuneplanens arealdel, har blitt hogget for et par år siden, og står per i dag som krattskog.

Figur 3: Krattskog i område B9. Utsikt fra Stadskleiv gård mot nord. Bildet tatt på befaring 01.10.2019

4.3 Landskap

Planområdet ligger i et åslandskap som er dominert av jordbruk. Landskapet er bebygd, men bebyggelse er spredt og ligger lavt i terrenget slik at landskapets profil ikke brytes. Skog og annen vegetasjon skjermer mesteparten av bebyggelsen for innsyn fra vegen.

Terrenget skråner jevnt fra Klokkarstugununten i vest ned mot dalen i øst. Skrånende terreng betyr at området har fin utsikt over dallandskapet, men noe dårlig solforhold på grunn av at kveldssolen går tidlig ned bak åsen.

Figur 4: Kulturlandskapet. Utsikt mot planområdet fra Roevegen. Skjermbilde fra Google Maps datert august 2019.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Telemark fylkeskommune har gjennomført arkeologisk registrering i planområdet i perioden 12.11.2019 - 14.11.2019. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner innenfor tiltaksområdet. Det er heller ikke påvist kulturminner fra nyere tid. Rapport fra registreringen er vedlagt planbeskrivelsen (vedlegg 10).

Gårdsanlegget Evju (57/2) er SEFRAK-registrert men ikke fredet. Bygningene som står på eiendommen er fra senere del av 1800-tallet. Sidefløyen er registrert i Riksantikvarens database som kulturminne med id 265402-0. Det står under navnet «Bekkehus, Stadskleiv, Nedre/Nordre».

4.5 Naturverdier

Sweco har gjennomført en registrering av biologisk mangfold i planområdet med befaring 18.09.2019. Rapport fra registreringen er vedlagt planbeskrivelsen (vedlegg 9).

En lokal viktig naturtype (verdi C) er registrert ved Evju (57/2). Denne består av store gamle trær (spisslønn og eple). Naturtypens verdi ligger ikke i påvist spesielle eller sjeldne arter, men heller i at den er et verdifullt naturelement i kulturlandskapet.

Ask, som er rødlistet, er funnet voksende langs jordkantene. Videre opplysninger finnes i vedlagt biologisk mangfold-rapport (vedlegg 9), f. eks.: *«Funn av ask i ulike vekststadier i jordekanter og skogsområdet i nord viser at store deler av planområdet har gode vekstbetingelser for denne arten. Siden hovedårsaken til at ask går tilbake er en sykdom er det få forvaltningsmessige tiltak som er mulige å gjøre utover å ivareta de arealene der ask er et naturlig forekommende treslag best mulig.»*

Randsonene mellom skog og jordbruksarealer er vurdert å ha noe verdi for elg og fugler. Ellers er planområdet vurdert å ha liten verdi for biologisk mangfold.

Biologisk mangfolds-rapporten anbefaler å ta vare på kantvegetasjon langs landbruksarealet, og treklynger i området, av hensyn til vilt og fuglelivet.

4.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet er godt plassert i forhold til friluftsaktivitet og rekreasjon, med oppmerkete stier og idrettsanlegg innenfor 2 km i alle retninger.

Selve planområdet er ikke brukt til rekreasjon, men det er turstier eller traktorveger langs områdets vestre grense, som går til Eikjarud og Klokkarstugununten (via Stadskleivvegen). Disse er vurdert som viktige for lokalt friluftsliv / skogdrift og må opprettholdes.

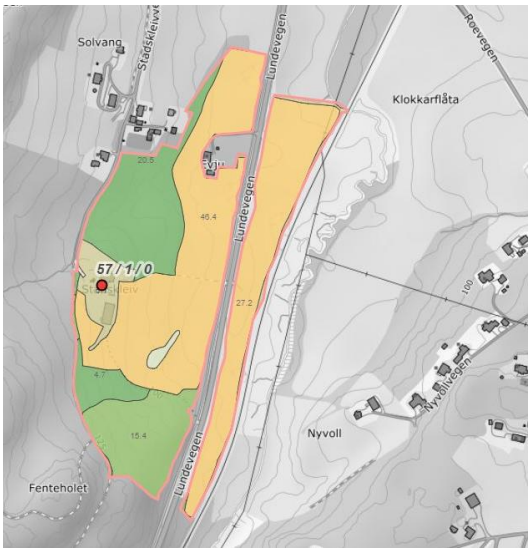
4.7 Landbruk

Mesteparten av eiendom 57/1 er landbruksjord i drift. Innenfor planområdet er det både dyrket mark og skogsdekt mark (figur 5). Av det som er skogsdekt mark, er noe areal vurdert som egnet for dyrking i NIBIO sin database (figur 6). Grunneieren har derimot informert at i disse områdene er det lite praktisk å dyrke, og derfor er de ikke tatt i bruk.

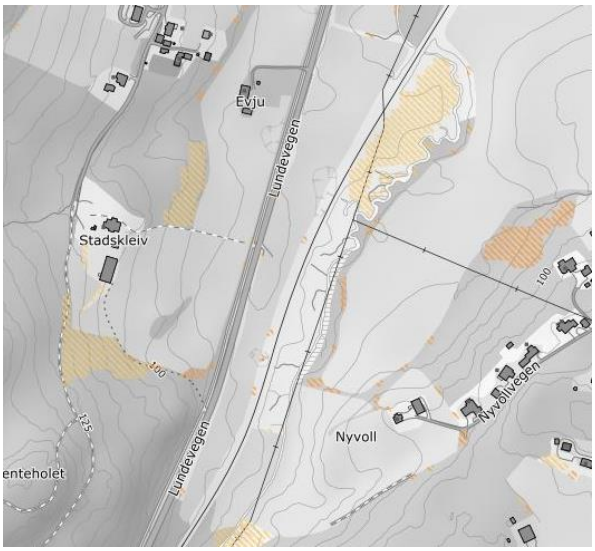
Dyrket mark har jord av svært god kvalitet, og det bør derfor bevares så mye av dette arealet som mulig.

De skogsdekte områdene er preget av hogst og planting. I nordre delen av planområdet er skogsområdet hugget for få år siden (figur 3). Skogsområdet i søndre delen av planområdet er

hugget for en del år siden, og er derfor i gjengroingsfasen. Videre informasjon finnes i vedlagt biologisk mangfold-rapport (vedlegg 9).



Figur 5: Kartutsnitt fra Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) som viser jordbruksarealer. Mørk gult felt viser fulldyrka jord, grønne felter viser skog av middels til høy bonitet.



Figur 6: Kartutsnitt fra Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) som viser verdiklasser for dyrkbar jord. Oransje skravur viser områder med middels verdi, og lys brun skravur viser områder med noe verdi.

4.8 Trafikkforhold

4.8.1 Kjøreadkomst

Adkomst til planområde er foreslått via Lundevegen (Fv. 359), som kan regnes som en regional hovedveg mellom bygdene Bø og Lunde. Lundevegen er fylkesveg, med ÅDT 1650 og 7% andel lange kjøretøy (kilde: Statens vegvesenets vegkart). Fartsgrensen er 80 km/t. Antall avkjørsler på denne type veg bør begrenses, men i dette tilfellet er adkomst fra Lundevegen (fv. 359) å foretrekke framfor adkomst fra Stadskleivvegen. Det er avklart i kommuneplanens arealdel at eksisterende gårdsavkjøringer skal stenges og erstattes med nytt kryss ved fylkesvegen. Et forslag til hovedveitrasé er også lagt inn i kommuneplanens arealdel.

Stadskleivvegen er offentlig eid, men med privat vedlikehold. Den er smal, med noe bratte stigningsforhold og boliger som ligger tett på vegen. Vegen er dårlig egnet til å ta i mot en økning i trafikk.

4.8.2 Myke trafikanter

Det er etablert gang- og sykkelveg langs Lundevegen. Avstand til Bø sentrum er cirka 2 km.

4.8.3 Kollektivtrafikk

Området har dårlig kollektivdekning, siden det er mest lokal trafikk som bruker fylkesvegen i retning sør. Regional trafikk kjører i hovedsak via riksvegen. Derfor er de få bussene som kjører i nærheten av planområdet skolebusser. Nærmeste bussholdeplass er ved Veirudkrysset, ca. 500 m nord for planområdet. Per i dag er det 2 lokal-busser (skolebusser) som stopper ved Veirud.

4.9 Barns interesser

Det er ikke kjent at området brukes noe særlig av barn. Aktivt jordbruk og krattskog gjør at området er lite egnet til lek per i dag.

Planområdet ligger innenfor gangavstand til skoler og rekreasjonsområder, og skolebusser stopper ca. 500 m nord for planområdet. Omkringliggende boligbebyggelse er spredt, slik at det er få felles lekeplasser i nærheten.

4.10 Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehage er Bøhamna barnehage, som ligger 1,5 km nord for planområdet. Øvrige barnehager ligger mellom 2 og 7 km unna. Bø skole (barneskole) ligger 3 km nordøst for planområdet, og ungdomsskolen 3 km nordvest for planområdet. Det er mulig å nå skolene via gang-/sykkelveg eller fortau.

Øvrige sosial infrastruktur og tjenester finnes i Bø sentrum.

4.11 Universell tilgang

Terrenget er bratt og ulendt per i dag. Nye adkomstveger og gangveger må tilpasses slik at det er universell adkomst til boligene og til fellesområdene.

4.12 Teknisk infrastruktur

Midt-Telemark energi har opplyst om at det er behov for ny nettstasjon i området. Se også kapittel 5.5.

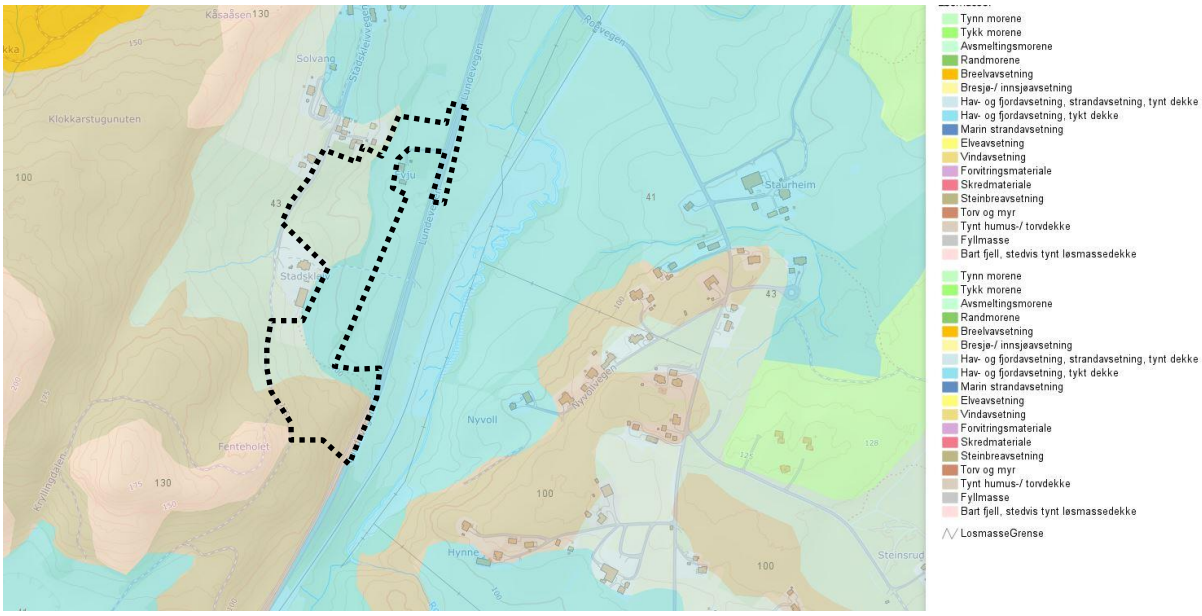
Området er per i dag ikke koblet til kommunal VA-nett. Det er gravd for tilkobling til kommunalt VA-nett på deler av aktuell strekning, med tilkobling på østsiden av jernbanelinje.

4.13 Grunnforhold

En geoteknisk vurdering av området er utarbeidet av GEO Konsult. Rapport fra vurderingen, datert 19.11.2019, er vedlagt planbeskrivelsen (vedlegg 8).

Kart fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) viser at planområdet består av områder med tynn havavsetning, og områder med fjell med tynt humus-/torvdekke (figur 7). Planområdet ligger innenfor marin grense, men uten at det er registrert forekomst av kvikkleire.

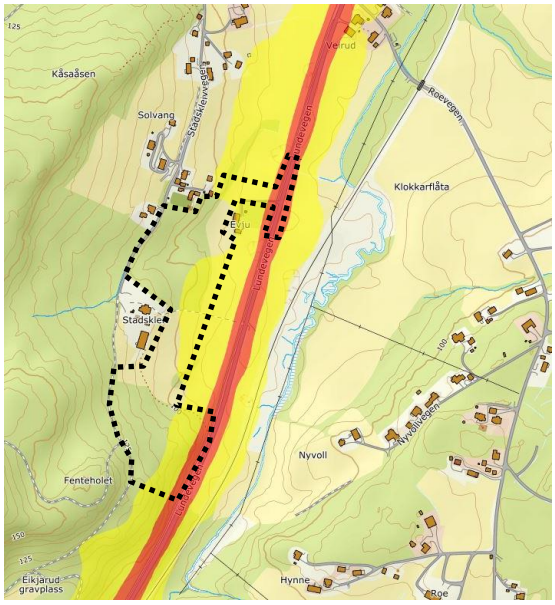
Den geotekniske vurderingen konkluderer med at grunnforholdene på eiendommen er gode og jevne, men at det vil være nødvendig med kontroll i byggefasen, og en kontroll og godkjenning av endelig last- og fundamentplan. Stabiliteten er vurdert som tilfredsstillende både midlertidig og permanent.



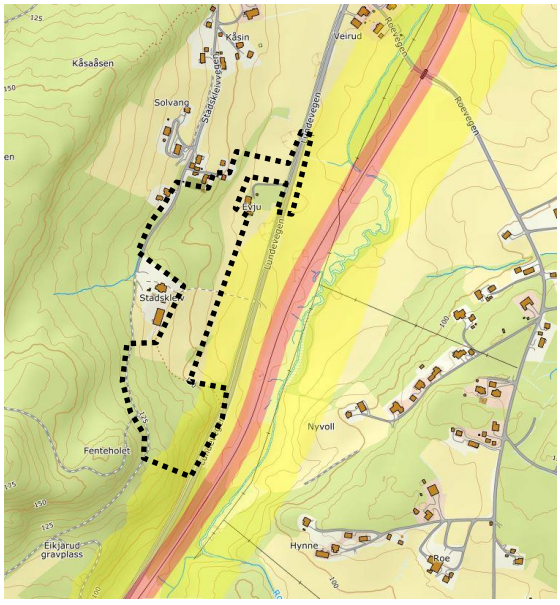
Figur 7: Kartutsnitt fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) som viser løsmasser i området. Plangrense er vist med svart stiplet linje.

4.14 Støyforhold

Støysonekart fra både Statens vegvesen og Bane NOR viser at den sør-østligste delen av planområdet ligger innenfor gul støysone. Boliger og uteoppholdsareal bør plasseres utenfor støysonen.



Figur 8: Utsnitt fra Statens vegvesenets støysonekart. Plangrense er vist med svart stiplet linje.



Figur 9: Utsnitt fra støysonekart fra Bane NOR. Plangrense er vist med svart stiplet linje.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

5.1.1 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
Energianlegg (BE)
Renovasjon (BRE)
Lekeplass (BLK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)
Veg (SV)
Kjøreveg (SKV)
Fortau (Fortau)
Gang-/sykkelveg (G/S-veg)
Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)
Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5 nr.5)
LNFR areal (L)
Landbruksformål (LL)

Hensynssoner (PBL § 12-6)
Sikrings-, støy og faresoner (sone H140 - frisikt)
Sikrings-, støy og faresoner (sone H210 – rød støysone)
Sikrings-, støy og faresoner (sone H220 – gul støysone)
Sikrings-, støy og faresoner (sone H370 – høyspenningsanlegg)

5.2 Bebyggelsens plassering og utforming

5.2.1 Bebyggelsens plassering

Ut fra hensyn til landskapet, tar planen utgangspunkt i at ny bebyggelse følger terrenget og tar opp høydeforskjellene i bygningskroppen, hvor dette lar seg gjøre. På grunn av utfordringer med å få til en tilfredsstillende stigning på adkomstvegene, vil det være nødvendig med noen skjæringer og fyllinger både til vegen og noen tomter. Planen tilrettelegger for at dette begrenses, slik at den nye bebyggelsen framstår som en del av helheten i landskapet.

Byggegrenser er satt ut av hensyn til dyrket mark, fylkesvegen, og bebyggelsen langs Stadskleivvegen. Avstand fra fylkesveg er 50 m, mens det er 30 m avstand til dyrket mark. Byggegrenser vises på plankartet.

5.2.2 Bebyggelsens høyde

Planen tar utgangspunkt i at det etableres boligbebyggelse i 2 etasjer. På noen deler av eiendommen foreslås det at det bygges med sokkeletasje for å ta opp høydeforskjellene i det bratte terrenget. Noen steder vil det være nødvendig med fylling eller skjæring, spesielt for å få kjøreadkomst med tilfredsstillende stigning. Vegprofilene viser at disse kan være opp til 4 m høye på enkelte steder (vedlegg 11). Det er lagt vekt på at bebyggelsen tar opp mest mulig av høydeforskjellene, eller at massene fordeles. Bebyggelsen skal generelt ligger lavt i terrenget, slik at kolletopper i landskapet er mest mulig uberørt.

5.2.2 Grad av utnytting

Planen setter krav til minimum 1 boenhet per daa., i tråd med tetthetskravene i KPA. Forslag til utbygging som vises på illustrasjonsplan har 1.9 boenheter pr. daa. (vedlegg 3).
I tillegg er maksimal utnyttelse av tomtene satt til 35% BYA. Dette for å sikre tilstrekkelig uteareal, og for å tilpasses områdets spredte struktur.

5.2.3 Antall boliger

Planen legger opp til at det bygges 40 boenheter i ulike boligtyper av varierende størrelse: 12 eneboliger, 4 enheter i 2 tomannsboliger, og 24 enheter i 6 firemannsboliger. Enhetene blir fordelt jevnt mellom to byggefelt.

5.2.4 Utforming

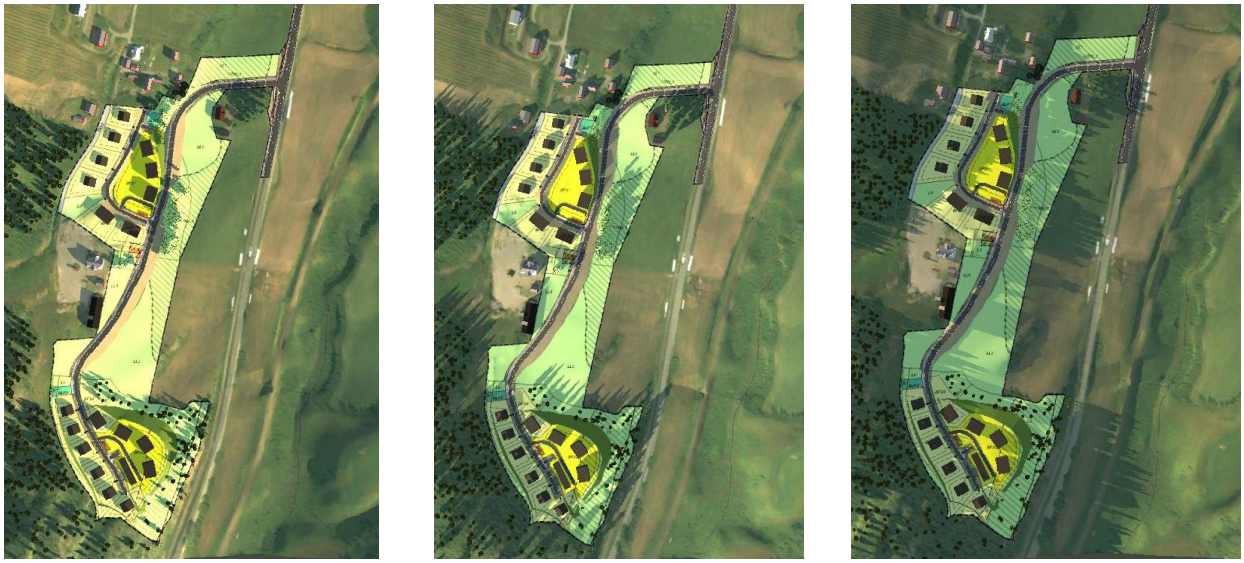
Ny bebyggelse skal ta inspirasjon fra omgivelsene og lokal byggeskikk i utforming, estetikk og materialbruk, men med et mer moderne preg. Det legges vekt på en helhetlig utforming i området.

Det foreligger ikke tegninger av de aktuelle bygningene som skal bygges, men det vises til et lignende prosjekt på Oppheimsjordet i Bø som eksempel av mulig utforming (figur 10). Her er det oppført eneboliger i både tradisjonell stil og moderne hus med funkis-preg. 2- og 4-mannsboliger er oppført med både saltak og pulttak.

Figur 10: Bilder fra Oppheimjordet i Bø. 2- og 4-mannsboligene brukes som eksempel på mulig utforming av ny bebyggelse i planområdet.

5.3 Boligmiljø / bokvalitet

Planområdet er fint plassert i et landlig område med tilgang til friluftsområder, samtidig som det er innenfor gang- og sykkelavstand til Bø sentrum. Planen legger et grunnlag for god bokvalitet ved å bygge på områdets eksisterende kvaliteter. Ved å tilrettelegge for et varierende boligtilbud, med inkluderende leke- og møteplasser, kan det bygges et nabolag på tvers av generasjoner. I tillegg til at boligtyper varierer i størrelse, skal det også tilbys prisgunstige boliger som gir tilgang til boligmarkedet.



Figur 11: Illustrasjoner som viser solforhold ved ulike tider: (f.v.) vår-/høstjevndag kl. 09, vår-/høstjevndag kl. 15, midsommer kl. 19

Det tilrettelegges for lekeplasser, grøntområde og øvrige fellesanlegg i hvert boligfelt. På den måten utvikles to mindre klynger istedenfor ett stort boligområde. Bebyggelsen plasseres slik at uteområdene får best mulig solforhold, spesielt om ettermiddagen da deler av planområdet ligger i skyggen av åsen (figur 11).

5.4 Uteoppholdsareal

Planbestemmelsene setter krav til et minimums uteoppholdsareal i tråd med krav i kommuneplanens arealdel. Alle boliger skal ha tilgang til både privat uteoppholdsareal og felles uteoppholdsareal, som består av enten lekeplass eller grønt-/naturareal. I tillegg tilrettelegges det for tilgang til skogs- og friluftsområder via gangveger eller turstier.

Planen inkluderer areal for 2 lekeplasser i hvert boligfelt. Den ene ligger i tilknytning til 4-mannsboligene, mens den andre ligger i kanten av feltet i tilknytning til naturareal. Lekeplassene skal utformes for bruk av småbarn, men planen tilrettelegger for at BLK1 og BLK2, som ligger ved naturområdene, også kan brukes av større barn og oppmuntre dem til å skape sitt eget lekemiljø (f.eks. hinderløype, trehytte, akebakke osv.)

5.5 Tilknytning til infrastruktur

Midt-Telemark Energi opplyste om behov for en ny nettstasjon sentralt plassert i det nye planområdet. I planen er det satt av areal til energianlegg (BE) i det sørøstre hjørnet av BFS2. Arealet måler ca. 40 m2, og har direkte tilgang fra adkomstvegen o_SKV2. Hensynssone H370 er lagt inn i planen for å sikre minst 5 m avstand fra anlegget.

Det er tilrettelagt for tilkobling til kommunalt VA-nett, med tilkobling på østsiden av jernbanelinje. VA-ledninger er planlagt lagt langs internvegene. Det er satt inn krav i planbestemmelsene til utarbeidelse av VA-plan som samsvarer med kommunens VA-norm, i forbindelse med søknad om tiltak.

5.6 Trafikkløsning

5.6.1 Kjøreatkomst

Det etableres et nytt kryss med Lundevegen som hovedadkomst til boligfeltene. Dette er i tråd med forslaget i kommuneplanens arealdel. Krysset legges i eksisterende avkjøring til g/bnr. 57/2. Adkomst til 57/2 skjer via det nye krysset. Det er en forutsetning for planen at eksisterende gårdsveg til g/bnr. 57/1, med avkjøring fra Lundevegen, stenges for trafikk.

Stadskleivvegen er vurdert som dårlig egnet som kjøreadkomst til boligfeltene i planområdet. Planen tar derfor utgangspunkt i at bil-adkomst til de nye feltene skal kun skje via Lundevegen (SKV1).

5.6.2 Utforming av veger

Det er lagt inn i planbestemmelsene at trafikkområdene, dvs. kryss med Lundevegen, adkomstveger og parkering, utformes i forhold til vegvesenets vegnormal N100.

Vegene i planområdet er regnet som enten overordnede eller øvrige boligveger etter vegnormalen og utformes deretter:
o_SKV1: Lundevegen (Fv. 359) er fylkesveg med vegbredde 7,5 m, og 6 m kjørebanebredde.
o_SKV2: Den nye adkomstvegen til boligfeltene regnes i planen som en overordnede boligveg med samlevegfunksjon. Vegen utformes med minimum 5,5 m planert bredde, hvorav 4,5 m kjørebanebredde. Fortau med minimum bredde 2,5m legges langs den ene side av vegen, samt 1,5 – 2,0 m grøft / annen veggrunn.
f_SV1 og o_SV2: Disse regnes som øvrige boligveger som gir direkte adkomst til boligene. Vegene utformes med minimum 4,5 m planert bredde, hvorav 3,5 m kjørebanebredde. Det er ikke fortau langs vegen, men 1,5 – 2,0 m grøft / annen veggrunn på hver side til snøopplag mm.

Vegprofiler lagt ved planbeskrivelsen (vedlegg 11) viser hvordan vegene foreslås lagt i terrenget, samt skjæringer og fyllinger. Det er viktig å merke at disse er en del av grunnlaget for reguleringsarbeidet der fokus har vært stigningsforhold. Vegene må detaljprosjekteres som en del av utbyggingsprosessen. Blant annet areal til fylling må beregnes i sammenheng med fyllingsområder for bygg, og i samråd med geoteknikker.

Terrenget er spesielt bratt mot boligfeltet i sør. For å få til et tilfredsstillende stigningsforhold er det foreslått at høydeforskjellene tas opp jevnt langs hele vegens lengde.

5.6.3 Parkering

Planen legger opp til parkering på egen tomt for eneboliger og tomannsboliger.
For firemannsboliger / leiligheter er parkering samlet i felles parkering, med eller uten carport.

5.6.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Hovedadkomstvegen til boligfeltene (o_SKV2) skal opparbeides med fortau langs den ene siden, som kobler til gang- og sykkelvegen langs fylkesvegen (fv359).

De interne adkomstvegene f_SV1 og o_SV2 kan regnes som lav-trafikkert boligveger med lav fartsgrense. De er også blindveger.

Planen tilrettelegger også for at det kan etableres stier, eller snarveger gjennom grønt-/naturområdene som grenser til boligareal. Forslag til plassering av disse vises i illustrasjonsplan. Snarvegene vil kunne koble sammen internvegene, eller gjøre at det er kortere avstand fra bolig til lekeplass eller grøntområde, samt gi tilgang til turområder i nærheten. Det er sannsynlig at ikke alle snarvegene oppfyller krav til universell utforming.

5.7 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp i prosjektet. Det er et mål at bygninger, uterom, adkomster og fortauer eller gang- og sykkelveger skal ha universell utforming. Ved utforming vises det til byggeforskriftenes krav.
På grunn av det bratte terrenget er det sannsynlig at ikke alle snarveger eller stier gjennom grøntområdene oppfyller krav til universell utforming.

5.8 Miljøoppfølging

5.8.1 Støy

Støy fra både fylkesvegen og jernbanen vil påvirke planområdets østlige del, i forhold til støysone-kart både fra Statens vegvesen og Bane NOR. Dette kan ha konsekvenser for boligene i område BKS2.

Planen legger til rette for at uteoppholdsområder ligger utenfor støysonen, og at boligene kan ha en stille side. Uten at det foreligger planløsninger for boligene vil det være vanskelig å komme med en vurdering av innendørsstøy. Det vil derfor være behov for en mer detaljert støyvurdering som en del av søknad om tiltak. Krav om dette er tatt inn i planbestemmelsene.

5.8.2 Renovasjon

Planen legger opp til to renovasjonsområder (BRE1-2) – én i hvert felt/byggetrinn. Disse er tenkt til felles renovasjonsanlegg for både frittliggende og konsentrerte småhus innenfor hvert felt/byggetrinn.

Areal til renovasjon er plassert i nærheten av offentlig veg, og sentralt innenfor hvert boligfelt. De fleste boenheter vil ha renovasjonsområde innenfor 50 m avstand, og alle innenfor maksimum anbefalt 100 m avstand.

5.8.3 Masser

Utbygging er tenkt basert på bruk av kortreiste masser som et miljøtiltak, dvs. at massene fra skjæring omdisponeres som fyllmasser innenfor planområdet. Dette begrenser kjøring til og fra området. Hvordan masser håndteres og lagres må inngå i en anleggsplan som en del av prosjekterings- og søknadsprosessen.

Etablering av adkomstveger med tilfredsstillende stigningsforhold vil kreve bearbeiding av terrenget. I tillegg er det planlagt å ta bort en kolle midt i planområdet, for å gi et mer effektivt areal for dyrking. Derfor kan også matjord omdisponeres innenfor området.

5.8.4 Klima og energi

Det er vurdert å bruke lokale leverandører / materialer, hvor dette la seg gjøre, i tillegg til bruk av kortreiste masser. Det foreligger ikke detaljerte planer om byggemåte eller energisystemer, men i sammenlignede prosjekter er energifleksible varmesystemer eller miljøtiltak en opsjon.

5.9 Natur og miljø

Som det opplyses i vedlagte biologisk mangfold-rapport (vedlegg 9) vil det være en fordel å beholde en buffersone mellom boligfeltene og dyrka mark. Dessuten vil det være positivt å ta vare på kantvegetasjonen langs landbruksarealet, som har verdi for fuglelivet, og ivareta områder med gode vekstbetingelser for ask. Planen tilrettelegger for dette ved å regulere sonen mellom bolig og landbruk til naturområde.

5.10 Landbruk

Planen legger opp til at mest mulig av det som er dyrket mark skal beholdes. Noe av arealet til dyrket mark vil brukes til etablering av adkomstvegen o_SKV2. Å ta bort kollen sør-øst for Stadskleiv gård, vil kunne kompensere for det.
Skogsområdene som er hugget i senere år er ikke egnet til dyrking i følge de som drifter gården.

5.11 Kulturminner

Det er ikke funnet automatisk fredete kulturminner, eller nyere kulturminner i planområdet. Det vises til vedlagt rapport av arkeologisk registrering for mer informasjon (vedlegg 10). Varslingsplikten er innarbeidet i planbestemmelsene.

5.12 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

ROS-analyse er utarbeidet og lagt ved planbeskrivelsen (vedlegg 7). Den viser at planen generelt er lavt risikopreget. Forhold som krever en vurdering av tiltak er gitt nedenfor:

LØSMASSE / LEIRSKRED
Planområdet ligger under marin grense, men med veldig stor avstand til områder med forekomster av kvikkleire, slik at det vurderes å ikke være forekomster av kvikkleire på eiendommen. Grunnvurdering er utarbeidet av geotekniker. Det er registrert at det er grunt til fjell, og området regnes som stabilt, men det vil være nødvendig med kontroll i byggefasen. Det forutsettes at tiltaket utføres i samråd med geoteknisk sakkyndig i prosjekterings- og byggefasen.

OVERVANN
Nedbygging av permeable flater kan lede til økt press på eksisterende overvanns-nettverk/system. I planområdet er det risiko for oversvømmelse og erosjon ved dårlig drenering og overvannshåndtering. Det skal utarbeides en VA-plan som inkluderer plan for overvannshåndtering. Utbyggingen skal skje slik at nedbøren fortrinnsvis skal infiltreres og fordrøyes.

VEI, BRU, KNUTEPUNKT
De nye boligfeltene i planområdet skal ha adkomst fra Lundevegen (fv359). Utbygging av boliger vil føre til en økning i trafikk på Lundevegen, og behov for at det etableres en ny avkjøring fra fylkesvegen. Utforming av et nytt kryss må sikre både trafikksikkerhet og god flyt i trafikken. Ny avkjøring / nytt kryss skal opparbeides i tråd med kommuneplanens arealdel og vegvesenets vegnormal N100.

STØV OG STØY
Deler av planområdet i øst/sørøst ligger innenfor gul støysone for både fylkesvegen og jernbanen. Det må planlegges for uteoppholdsareal og stille områder utenfor støysonen. Ved utbygging av bolig og andre støyfølsomme bygg må det utføres en støyfaglig vurdering som viser at tiltak er gjennomført i samsvar med retningslinjer fra Miljøverndepartementet (T-1442).

PÅKJØRSEL AV MYKE TRAFIKANTER
Det kan regnes med en del myke trafikanter innenfor det som blir boligfelt, både gående, syklende og barn som leker. Sikkerhetstiltak som gode siktlinjer og lav fartsgrense vil gjøre risikoen håndterbart innenfor selve feltene. I tillegg bør det vurderes å skille gangveger fra kjøreveger, spesielt langs adkomstvegen til feltene fra fylkesvegen.

Gang og sykkelvegen langs Lundevegen (fv359) vil måtte krysse den nye avkjøringen som etableres til boligfeltene. Siktlinjer må opprettholdes og krysset må dimensjoneres etter gjeldende regelverk.

Situasjonsplan og/eller teknisk plan for tiltak innenfor planområdet skal vise hvordan trafikksikre og oversiktlige ganglinjer skal løses.

MØTEULYKKER
Ved etablering av ny avkjøring /nytt kryss med fylkesvegen vil risikoen for møteulykker økes.
Det må sørges for at kryss er oversiktlig, også i forhold til gang og sykkelvegen langs fylkesvegen. Siktlinjer må opprettholdes og krysset må dimensjoneres etter gjeldende regelverk. Ny avkjøring / nytt kryss skal opparbeides i tråd med kommuneplanens arealdel og vegvesenets vegnormal N100.

ANLEGGSTRAFIKK
I byggeperioden kan det bli noe anleggstrafikk inn og ut av området. Dette vil ha begrenset omfang og varighet.
Det må sikres god sikt i kryss og sikre ganglinjer slik at det ikke skjer påkjørsler spesielt i denne perioden.

5.13 Rekkefølgebestemmelser

Felles rekkefølgebestemmelser setter krav om opparbeidelse av tekniske planer for trafikkområdene og vann- og avløpsledninger, og om opparbeidelse av adkomst, parkering, vann og avløp, renovasjonsareal, energianlegg og øvrig infrastruktur før boligbygging igangsettes.

Rekkefølgekrav knyttet til byggetrinn sikrer adkomst og trafikksikkerhet i tillegg til opparbeidelse av lekeplasser.

6 Konsekvensutredning

Forslagstiller har gjort en vurdering etter forskriftens §6, og konkluderer med at prosjektet ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og at det ikke er behov for KU etter forskriften.
Planens virkninger for miljø og samfunn er gjennomgått i egen ROS-analyse (vedlegg 7) og i kapittel 7 nedenfor.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

En del av BKS1 avviker fra areal satt av til boligformål i kommuneplanen. Området er satt av til LNF-formål men er ikke innenfor hensynssone for dyrket mark (H510_6). Se figur 12 og figur 2.

Området er registrert som skogsområde. Det er ikke dyrket per i dag, og man kan se i flyfoto at det er vegetasjonskledd. Terrenget er noe bratt og ujevnt.

Det er foreslått i planen at kun en liten del av skogsområdet brukes til boligformål. Resten av skogsområdet innenfor plangrensen reguleres til naturformål som skal fungere både som en buffersone mot landbruksaktivitet, og som kantvegetasjon for insekt- og dyrelivet.

Med bakgrunn i dagens drift av gården, er arealet som er tenkt brukt til boligformål ikke egnet til dyrking og har derfor liten verdi som landbruksformål. Ved å utvide boligformålet kan det oppnås en mer effektiv bruk av arealet, samtidig som det tilbys et bedre boligmiljø ved å tilrettelegge for lekeplasser og uteareal av god kvalitet.

Figur 12: Kartutsnitt fra kommunekart på nett med flyfoto som bakgrunn. Det viser hvor det er dyrket mark, og hvor det er skog/vegetasjon.
Områder satt av til boligformål i KPA er vist med gjennomsiktige gule flater.
Områder foreslått til formålet «konsentrert småhus» er avgrenset med gul.

Det er satt krav i kommuneplanens arealdel for Bø kommune 2015-2027 pkt. 3.2 om at også felt B8 (gbnr. 55/7) skal ha adkomst via ny samleveg fra Lundevegen. Eierne av 55/7 ønsket ikke å bli med på et plansamarbeid på dette tidspunkt, og slik forslagstiller har forstått det, er det snakk om en mindre utbygging med opp til 4 enheter i felt B8. Vi har likevel utredet muligheten for en vegtrase fram til B8, men det er vurdert at etablering av vegadkomst vil kreve mye bearbeiding av terrenget,

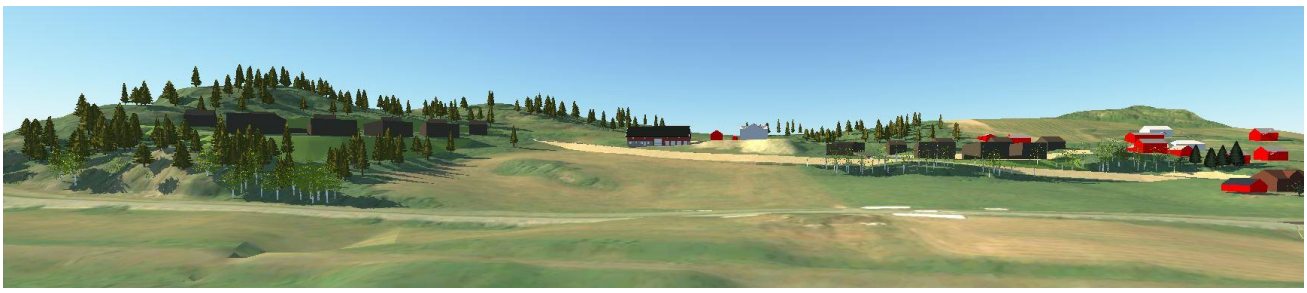
med opp til 5 m høy skjæringer og fyllinger opp til 3 m høyde og 10 m bredde. Det foreslås at kravet blir tatt ut i rullering av kommuneplanens arealdel.

7.2 Landskap

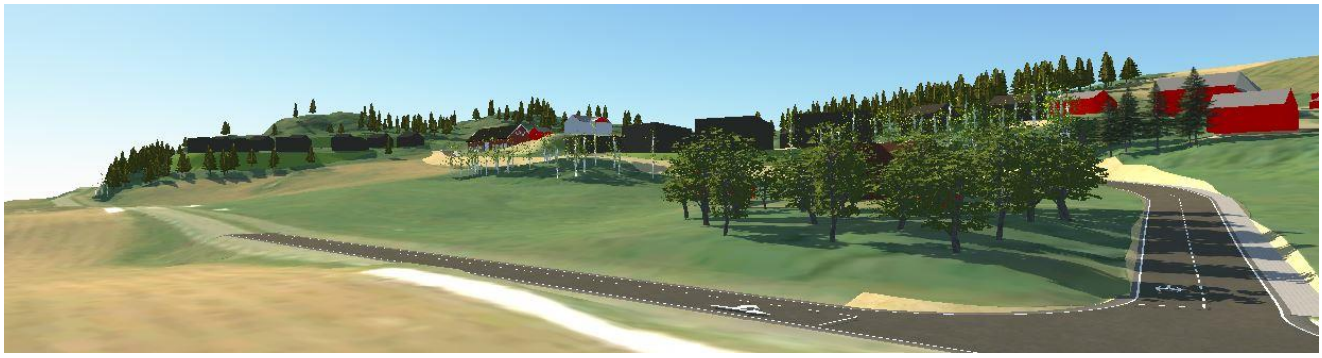
Planområdet ligger i et åslandskap som er dominert av jordbruk. Landskapet regnes som en del av det lokale kulturlandskapet, med en del eldre gårdsbebyggelse. Fjernvirkning er derfor et viktig tema.

Planen tar utgangspunkt i at ny bebyggelse tar inspirasjon fra omgivelsene og lokal byggeskikk i utforming, estetikk og materialbruk, men med et mer moderne preg. Det betyr at det åpnes for en annen utforming av for eksempel tak og vinduer, men at det likevel skal være fokus på en helhetlig utforming i området. Byggegrenser og utnyttelsesgrad skal sikre at ny bybebyggelse ligger noe spredt, evt. samlet i små klynger, som en fortsettelse av områdets struktur.

I forhold til byggehøyder og utforming av terreng så er det vurdert som viktigst å beholde landskapets profil slik at kolletoppene fremstår uberørt. Det vil si at bebyggelsen tar opp høydeforskjellen i terrenget, og at adkomstvegene følger terrenget.



Figur 13: Utsnitt fra terrengmodell, sett fra øst-siden av jernbanen.



Figur 14: Utsnitt fra terrengmodell, sett fra Lundevegen mot sør-vest.

7.3 Kulturminne, kulturmiljø og verneverdi

Gården Evju ligger på eiendom 57/2, ved avkjøring fra Lundevegen. Våningshuset er SEFRAK-registrerte men ikke fredet. Bygget er forlatt og noe forfallen og er derfor klassifisert som ruin på SEFRAK-register. Gårdsanlegget har Kulturminne ID 265402 i Riksantikvarens database.
I kap 7.2 er det beskrevet litt om fjernvirkning av tiltaket. I forhold til gårdsbruket Evju legges det også inn i føresgna et punkt om at ny bebyggelse skal beises eller males i mørke farger.
Det har kommet innspill til varsling om at gårdsbebyggelsen ved Evju bør vurderes regulert til bevaring, men eiendommen er siden tatt ut av planområdet slik at spørsmålet rundt bevaring ikke er vurdert i planarbeidet. Planen tar hensyn til området for så vidt som det er en del av landskapet, og at det sikres regulert adkomst til den.

Adkomst til eiendom 57/2 skal skje via det nye krysset med Lundevegen (fv. 359). For å sikre gode sikt- og stigningsforhold, samtidig som det beholdes mest mulig areal til landbruk, reguleres en del av eiendommen 57/2 til formålene kjøreveg og annen veggrunn. Dette gjelder den nordligste delen av eiendommen i en bredde på ca. 3-5 m, og tilsvarer areal brukt til adkomst per i dag.

7.4 Naturmangfold

Sweco har utarbeidet biologisk mangfold-rapport (vedlegg 9).

Forholdet til Naturmangfoldloven §§8-12 er vurdert på følgende måte:

§8 Kunnskapsgrunnlag
Det er utarbeidet biologisk mangfold-rapport for planområdet, samt at Miljødirektoratets database kart.naturbase.no er gjennomgått. Potensialet for å finne ukjente og betydelige verdier for biologisk mangfold vurderes derfor som lavt. Det har heller ikke kommet inn innspill eller merknader som peker på spesifikke arter eller naturtyper av interesse.
Kunnskapsgrunnlag om naturmangfold i området vurderes som tilfredsstillende.

§9 Føre var – prinsipp
Utbyggingsområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente konsekvenser for naturmangfold.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning
Planlagt utbygging er i samsvar med arealbruk som er vedtatt gjennom kommuneplanens arealdel. Utbygging vurderes ikke å medføre konsekvenser for naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet. Det forutsettes at naturtypelokaliteten Evju ikke forringes. Rødlistearten ask er primært truet av andre årsaker enn utbygging, slik at utbygging i planområdet ikke bidrar til økt negativ belastning på arten.

§11 Kostnader ved miljøforringelse
Det er kostnadene forbundet med ivaretakelsen av naturtypelokaliteten Evju som er relevant. Det forutsettes at denne skånes mot utbyggingen.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
Det settes krav til utarbeidelse av en anleggsplan, som redegjør nærmere for gjennomføring av byggefasen. Byggefasen forsøkes holdt mest mulig til utbyggingsområde (boligformål), og hvor det er behov for terrenginngrep i naturområde må dette gjøres mest mulig skånsomt.

Det er ikke noe til hinder for at tradisjonell bruk av naturen kan fortsette, og heller ikke grunn til å tro at planlagt utbygging/anlegg vil medføre negative konsekvenser for naturområdet og naturmangfold utenfor planområdet.

7.5 Barns interesser

Utbyggingen har potensiale til å bidra positivt til barns interesser i området ved etablering av et trygt nabolag, med trafikksikker tilgang til lekeplasser, friluftsområder og skoleveg. Relativt kort avstand til sentrale tilbud i Bø vil gjør det enklere for barn og unge å delta i aktiviteter.

Planen tilrettelegger for etablering av to lekeplasser i hvert byggefelt, hvor minst én av disse kan utformes til naturlekeplass tilpasset større barn (f.eks. hinderløype, trehytte, akebakke osv.). I tillegg legges det opp til at snarveger kan etableres i naturområdene som grenser til boligfeltene.

7.6 Jordressurser/landbruk

Realisering av planen vil innebære at det bygges på areal som er satt av til landbruksformål. Dette gjelder hovedsakelig areal til adkomstvegen fra Lundevegen og fram til de to boligfeltene, og noe areal til konsentrert småhusbebyggelse (BKS1) – se også kapittel 7.1.

Areal som foreslås brukt til BKS1, og deler av areal til adkomstvegen etableres på areal brukt til skog. En strekning på ca. 250-300m etableres på dyrket mark. At deler av adkomstvegen legges på dyrket mark er avklart i kommuneplanens arealdel. Det forsøkes å bruke kun det arealet som er nødvendig for å få til adkomstveg med tilfredsstillende stigning.

Midt i planområdet, sørøst for Stadskleiv gård, ligger en kolle som ikke kan brukes til dyrking. Det er forslått at kollen tas bort for å gi et mer effektivt areal til dyrking. Det vil gi et areal på ca. 800 m2. Matjord til det nye arealet kan omdisponeres fra areal hvor adkomstveg etableres.

8 Vedlegg: Plandokumenter

1. **Plankart** datert 13.08.2020
2. **Planbestemmelser** datert 13.08.2020
3. **Illustrasjonsplan** datert 13.08.2020
4. **Varslingsbrev med adresseliste** datert 13.05.2019
5. **Avisannonse** datert 19.05.2019
6. **Innspill til varsling**
7. **Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)** datert mars 2020
8. **Geoteknisk rapport m. vedlegg E1 og E2** datert 19.11.2019
9. **Biologisk mangfold rapport** datert 26.11.2019
10. **Resultat av arkeologisk registrering** datert 18.12.2020
11. **Vegprofiler** datert 15.11.2019
12. **Solstudier** datert 13.08.2020
13. **Sjekkliste for fullstendig planmateriale** datert 20.05.2020