



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	25.08.2020	77/20

Saksansvarleg: Elin Blütecher

Arkiv: PLANID-02_43_2017,
PLANNAVN-Detaljreguleringsplan
for Stadskleiv, PLANTYPE-35, FA-
L12, GBN-57/1

Arkivsaknr.: 20/3945

1. gongs behandling - detaljreguleringsplan for Stadskleiv

Kommunedirektørens innstilling:

Før detaljreguleringsplan for Stadskleiv vert lagt ut til offentleg ettersyn jf. Plan- og bygningslova § 12-1, må følgjande endrast:

1. Plankartet endrast ved L3. Skråninga/fyllinga sør for bustadformål BKS2 mot L3 endrast frå bustadformål til LNF.
2. Det må leggest inn atkomst for gåande mellom dei to nordlegaste tomtane i BFS1
3. Planområdet utvidast mot aust slik at det får med kolle foreslått regulert til massetak.
4. Det må leggest inn atkomst for eksisterande gardsbruk på gnr. 51 bnr. 1 til ny veg sør på eigedomen.
5. Sosifil må oppdaterast slik at denne er feilfri.

25.08.2020 Utval for plan teknikk og næring

Behandling:

Tilrådinga vart samrøystes medteke med nytt punkt 6.

PTN- 77/20Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

Før detaljreguleringsplan for Stadskleiv vert lagt ut til offentleg ettersyn jf. Plan- og bygningslova § 12-1, må følgjande endrast:

1. Plankartet endrast ved L3. Skråninga/fyllinga sør for bustadformål BKS2 mot L3 endrast frå bustadformål til LNF.
2. Det må leggest inn atkomst for gåande mellom dei to nordlegaste tomtane i BFS1
3. Planområdet utvidast mot aust slik at det får med kolle foreslått regulert til massetak.
4. Det må leggest inn atkomst for eksisterande gardsbruk på gnr. 51 bnr. 1 til ny veg sør på eigedomen.
5. Sosifil må oppdaterast slik at denne er feilfri.
6. Vi legg til grunn at areal til veggrunn på dyrka mark blir erstatta innafor

reguleringsområdet.

Bakgrunn for saka:

Søndergaard Rickfelt AS fremjar på vegne av Forberg Bolig Utvikling AS forslag til detaljreguleringsplan for Stadskleiv. Formål med planen er å legge til rette for utvikling av bustader med tilhøyrande anlegg på to felt i området ved Stadskleiv i Bø i Midt- Telemark kommune. Vedlagt følgjer plankart, føresegner, planomtale med vedlegg og innspel til varsel om oppstart.

Saksomtale:

Innspel til planarbeide

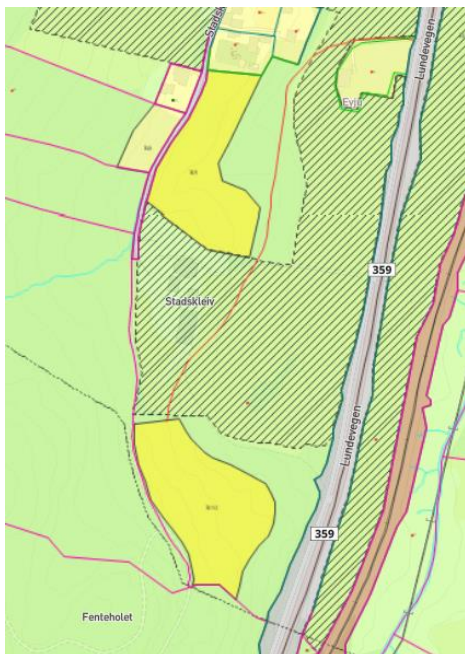
Oppstart av planarbeide og forhandling om utbyggingsavtale vart varsla 13.05.19 med frist for å kome med merknader 17.05.19. Det kom 10 merknader til planarbeidet.

1. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark
2. Vestfold og Telemarks fylkeskommune
3. Statens vegvesen
4. Bane Nor
5. Midt Telemark Energi
6. Miljøhygienisk avdeling
7. Barnerepresentant
8. Hans Tveiten for bebuarar i Stadskleivvegen
9. Einar Stadskleiv Galborg
10. Aud Solheim og Rune Zeylon

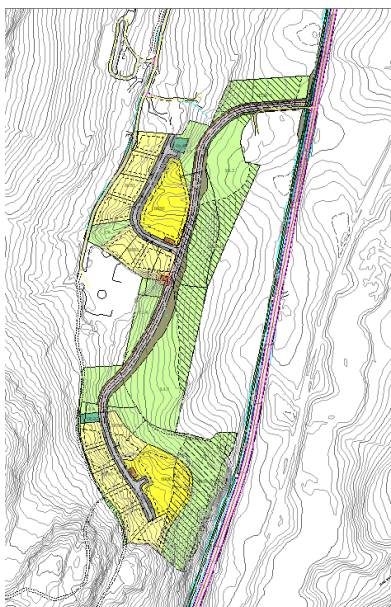
Innspela er oppsumera og kommentert i planomtala

Tilhøve til overordna plan

Planområde ligg innanfor kommuneplanens arealdel med formålet bustad og LNF. Foreløpig trase for atkomstveg ligg og inne i kommuneplanen jf. Figur 1 under. Planforslaget ligg innanfor tettstadsgrensa.



Figur 1: Utsnitt av gjeldende kommuneplan, rød linje markerer trase for atkomstveg.



Figur 2: Utsnitt av føreslått planforslag

Vurdering av planforslaget

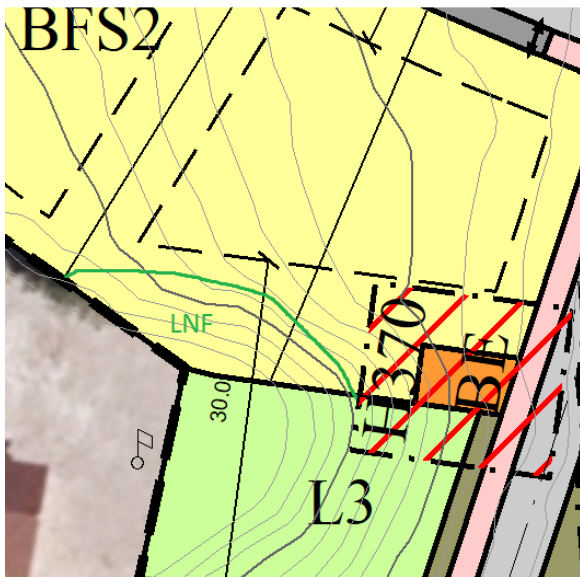
Planforslaget er i hovudsak i tråd med overordna planer. Det vil omdisponerast noko LNF i forbindelse med opparbeiding av atkomstveg inn til bustadfelt samt i BKS1. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at føreslåtte endringar vil kome i konflikt med eksisterande situasjon.

Planforslaget og konsekvensane er utfyllande forklart i vedlagte planomtale.

Område under fylling

Bustadtomter aust i BFS2 er regulera med bustadformål heilt inntil eksisterande fylling.

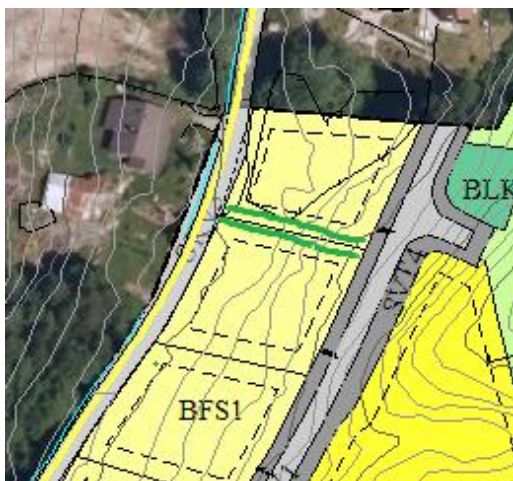
Dette kan vere uheldig i tilhøve til seinare tiltak på bustadtomta m.m. Det føreslås difor å utvide L3 slik at deler av bustadformål i BFS2 blir LNF.



Figur 3. Område markert grønt føreslått til LNF

Atkomst for gåande/syklende

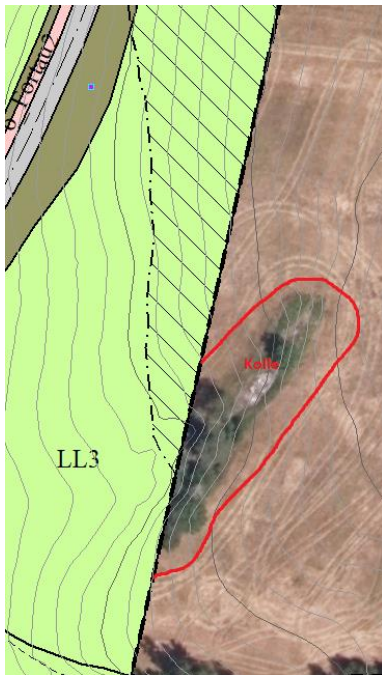
For bustadfeltet BFS1 bør det leggest inn ein snarveg til Stadskleivvegen ved de nordlegaste tomtene.



Figur 4. Foreslått område for passasje/snarveg for BFS1 til Stadskleivvegen

Massetak

Forslagsstillar ynskjer å fjerne kolle nord for B8 og få eit samanhengande jordbruksområde. Det er tiltenkt at sprenging av stein frå kollen kan nyttast som masse for ny vegtrase. Kommunedirektøren har difor føreslått å utvide planområde for å få med denne kollen. Under varsel om oppstart av planarbeid blei det varsla eit større område enn no føreslått plan. Ein utviding slik foreslått over vil difor være innanfor område som er varsla.

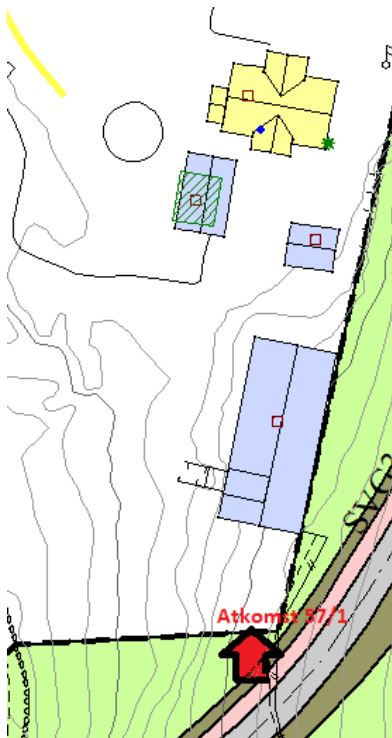


Figur 5: Kolle i øst kor det føreslås å utvide planområde.

Planlagt vegtrase frå Lundevegen

I kommuneplanens er det lagt inn trase for ny veg/atkomstveg for planlagt bustadområde B8, B9 og B10. I dette planforslaget føreslås det utbygging av områdene B9 og B10. Område for B8 har en annan eigar som ikkje ynskjer å vere med i planforslaget no. Område for B8 tilsvarer to bustadtomter. Det står i kommuneplanen pkt. 3.2 at B8 også skal ha tilkomst frå ny veg frå Lundevegen. Forslagsstillar har regna på dette, og ser at terrenget er veldig bratt opp mot B8. Det vil difor ta mykje areal og begrense tomter i område for B9. Det føreslås difor at dei to tomtene i B8 kan nytte Stadsleivvegen dersom dette blir aktuelt.

Eksisterande gardsbruk på Stadsleiv mellom B9 og B10 nyttar i dag Stadsleivvegen. For at planforslaget no ikkje legg til rette for atkomst via ny veg for B8 føreslår kommunedirektøren at eksisterande gardsbruk skal nytte ny veg og ikkje Stadsleivvegen.



Figur 6: Forslag til atkomst for eksisterende gårdsbruk 51/7.

Utbyggingsavtale

Det skal forhandlast fram utbyggingsavtale i tilhøve til infrastruktur.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderinga ovanfor anbefalast det at detaljreguleringsplan for Stadskleiv tas til 1. gongs behandling, og leggst ut til offentlig ettersyn/høyring med de endringar som er føreslått.

Vedlegg:

17.08.2020	1_PLANKART_Stadskleiv_planforslag_13 08 20-A3-L	1363075
13.08.2020	2_Planbestemmelser_PLANFORSLAG_Stadskleiv_13 08 20	1363076
13.08.2020	02_43_2017_PLANBESKRIVELSE_Stadskleiv_planforslag_13 08 2020	1363080
17.08.2020	Vedlegg 3_Illustrasjonsplan_Stadskleiv_planforslag_13 08 20-A3-L	1363077
17.08.2020	Solstudier_13 08 20	1363081
03.06.2020	Vedlegg 10_Arkeologisk registrering_rapport_Stadskleivegen 19-10084 rapport	1352181
03.06.2020	Vedlegg 13_Sjekkliste_Stadskleiv_20 05 2020	1352183
03.06.2020	Vedlegg 7_ROS-analyse_Stadskleiv_mars 2020	1352184
03.06.2020	Vedlegg 8_Geoteknisk rapport_19 11 2019	1352185
03.06.2020	Vedlegg 9_Stadskleiv biologisk mangfold_26 11 19	1352186
03.06.2020	Vedlegg 6_Innspill_Stadskleiv	1352178
17.08.2020	Vedlegg 4_Varselbrev_detaljregulering Stadskleiv_13 05 2019	1363082

