



## SAKSFRAMLEGG

| Utval                 | Møtedato   | Utvallsak |
|-----------------------|------------|-----------|
| Plan- og miljøutvalet | 01.11.2023 | 132/23    |
| Kommunestyret         | 16.11.2023 | 132/23    |

### **20210004 Heddebru/Midtveit bustadfelt og Bora flaumløp - 2. gongs handsaming og endeleg vedtak**

#### **Vedlegg**

- 1 Framlegg til plankart - 2. gongs handsaming
- 2 Framlegg til føresegner - 2. gongs handsaming
- 3 Planomtale for Midtveit bustadfelt og Bora flaumløp
- 4 Arkeologisk rapport 2023
- 5 Oppsummering av innspel etter høyring og offentleg ettersyn
- 6 Uttale frå Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark 07.02.23
- 7 Uttale frå fylkeskommunen i Vestfold og Telemark 10.02.23
- 8 Uttale frå Statens vegvesen 08.02.23
- 9 Uttale frå NVE 09.02.23
- 10 Uttale frå Mattilsynet 24.01.23
- 11 Uttale frå Knut Arne Midtveit 23.12.23
- 12 Uttale frå Knut Tore og Elin Apeland 26.01.23
- 13 Uttale frå Tor Ånund Åsheim 08.02.23
- 14 Skisse Heddebru bustadfelt - Fortetting og nytt felt
- 15 Vegprofil Heddebru bustadfelt 1
- 16 Vegprofil Heddebru bustadfelt 2
- 17 Notat - Skisseprosjekt gs-bru over Bora
- 18 Uttale frå fylkeskommunen 06.09.23 - Løyve til inngrep kulml § 8 fjerde ledd

#### **Dokument i saka**

Kommunedelplan for Haukeli-Edland  
ROS-analyse  
Skredfarevurdering  
VAO-plan

#### **Bakgrunn**

Plan og miljøutvalet vedtok 30.11.22 i sak 158/22 at framlegg til detaljregulering for Heddebru bustadfelt og flaumløp i Haukeli planID20210004 kunne sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn i medhald av plan og bygningsloven § 12-10. Vedtaket vart endra for å regulere inn gangbru til Slobrekk. Vedtaket vart samrøystes vedteke.

### Vedtak

Framlegg til detaljregulering for 20210004 Heddebru bustadfelt vert lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring i tråd med plan- og bygningsloven § 12 -10  
Før planen blir lagt ut på høring skal ein regulere inn gangbru til Slobrekk.

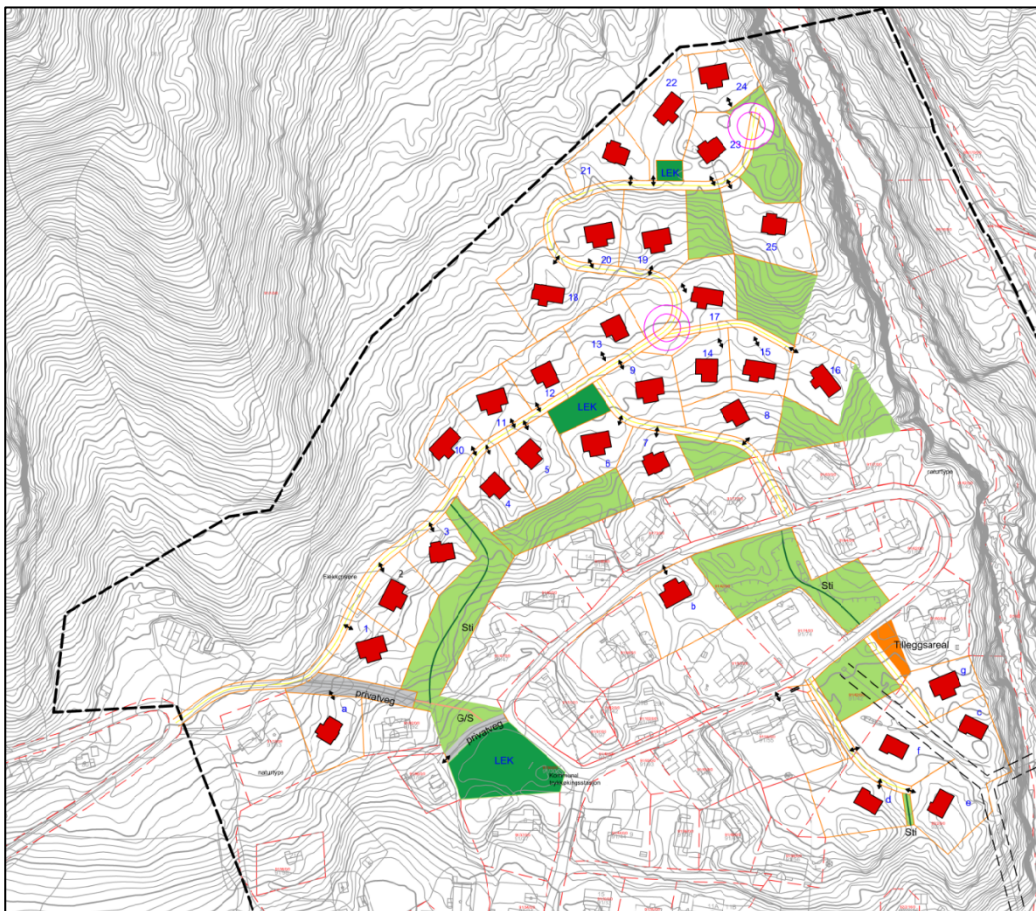
Brev om høring og offentlig ettersyn vart sendt ut 22.12.22 med frist for merknadar 09.02.23. Det har kome inn 8 innspel. Alle innspela er lagt ved, og i tillegg summert opp og kommentert i eige vedlegg.

### Planprosess

I plan- og miljøutvalet 26.01.22, sak 4/22 vart det vedteke å starte opp arbeidet med planarbeid for PlanID 20210004 Heddebru bustadfelt. I plan- og miljøutvalet 23.02.23, sak 31/22 vart det vedteke å utvide planområdet til å omfatte store delar av Haukeli for å regulere inn flaumtiltak i Bora i same planprosess. Ved å utvide området måtte ein gjere ein områderegulering med detaljregulering på bustadfeltet i Heddebru. Resten av planområdet vart regulert med same arealformål som i overordna KDP Edland-Haukeli. Dette har vore ein tidkrevjande og stor prosess, og ikkje formålstenleg for å regulere eit bustadfelt og flaumtiltak i Bora. Det vart mange ekstra detaljer som måtte på plass i prosessen ut over bustadfeltet og flaumtiltaka. Ein ser i ettertid at det hadde vore meir effektivt å køyrd to separate planprosessar på detaljreguleringsnivå, i staden for å velje områderegulering med detaljregulering i delar av planområdet. Dette er greitt å ha med seg til seinare når ein vel planprosess i andre område.

### Heddebru bustadfelt

I det framtidige bustadområdet er det planlagt ein nyetablering av 25 tomter med tilhøyrande tilkomstveg og VAO. Eksisterande bustadområde fortettast med 7 tomter (figur 1). På tomt a er det tillate å bygge fritidsbustad.



**Figur 1.** Illustrasjonsplanen som viser plassering av nye bustader – i nytt felt og fortetting i eksisterande bustadfelt. Tomt a er det tillate å bygge fritidsbustad.

**Tabell 1.** Planen opnar opp for trinnvis utbygging:

| Trinn      | Kor   | Antall bueingar | Nummerering |
|------------|---|-----------------|-------------|
| Fortetting | Fortetting av eksisterende bustadfelt på Heddebru | 7               | a-g         |
| 1          | Midtveit bustadfelt - nedre del                   | 16              | 1-16        |
| 2          | Midtveit bustadfelt - øvre del                    | 9               | 17-24       |

Planen opnar opp for trinnvis utbygging. Det er lagt opp til at fortetting og trinn 1 kan utviklast samstundes. BF1-BF4 skal byggjast ut før utbygging av BF5-BF7 startar. Rundkøyning ved tomt 17 vert fjerna ved bygging av trinn 2 (figur 1).

Grad av utnytting på tomtene er i samsvar med andre nyare kommunale bustadfelt som Krontveit bustadfelt på Rauland og Kyrkjevegen bustadfelt i Øyfjell. Maks %BYA er synt i føresegnene.

Det er kommunalt vatn- og avløpsnett i eksisterande bustadfelt. Nytt bustadfelt vil også ha kommunalt vatn- og avløpsnett. Eksisterande og framtidige VA-trasear er regulert inn med omsynssone i plankartet.

Kommunal renovasjon i eksisterande bustadfelt vert oppretthaldt og vidareført i nytt bustadfelt. Renovasjonsordning skal etablerast for kvar tomt og lokaliserast nære avkøyning frå veg.

### Flaumsikringstiltak i Bora

I forbindelse med planarbeidet vart planområdet utvida slik at ein kunne sjå på flaumsikring langs Bora. Med utgangspunkt i rapport om flaumvurdering av Kjela- og Boravassdraget frå Norconsult frå 2021, vart det gjennomført ei hydraulisk vurdering og sett på omfanget av flaumvollar. Det er i reguleringsplanen teke med areal for høve for å etablere flaumvoll. Det er sett av areal for flaumsikring ved vassverk og mot barnehagen i Edland (område #3), ei lengde på omlag 270 m, samt erosjonssikring kring meieriet, ei lengde på omlag 140 m (figur 2). I føresegnene pkt. 9.1 Føresegnområde stend det følgjande om arealet sett av til flaumsikring:

*«#2 og #3 Område for flaumvern/flaumvoll. Flaumsikringstiltak skal prosjekterast ihht NVEs sikringshandbok av fagkyndig ressurs. Faresone for flaum skal ikkje endrast før sikringstiltaket er bygd. Utstrekningen av flaumvollen kan gå utover føresegnområde for å ivareta omsyn til natur, leik/rekreasjon og estetikk.»*



Figur 2. Utsnitt t.v. er areal sett av til flaumsikring (erosjonssikring) kring meieriet, #2. Utsnitt t.h. er areal sett av til flaumsikring (flaumvoll) ved vassverk mot Edland barnehage, #3.

### Næringsområdet BN5

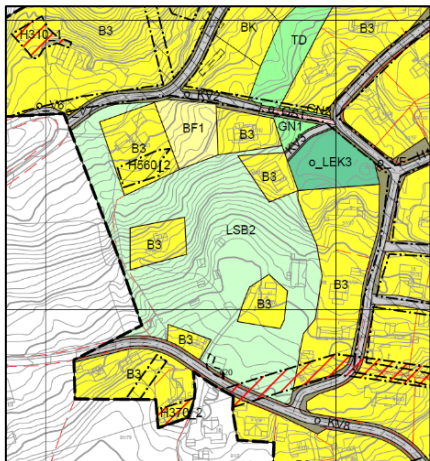
Det er sett krav til detaljregulering i næringsområdet BN5 før utvikling av området i føresegn pkt. 1.5 og pkt. 3.7. Naturtypekartlegging og vurdering av flaum for næringsområdet må gjennomførast i detaljreguleringa. Arkeologisk undersøking er utført og kulturminna er synt inn i plankartet.

## Vurdering

Det er gjort mindre endringar i planframlegget etter høyring og offentlig ettersyn etter innkomne innspel/krav frå offentlege instansar og private, desse er omtala i planomtala pkt. 2.3. Endringane i føresegnene og planomtala er synt med raud tekst.

### Landbruk

Planen vil ikkje føre til nedbygging av dyrka mark. Nye bustadtomter på eigedom 91/5 (Hamre) er vurdert i planarbeidet, men det er avgjort i planprosessen å ikkje fortette med nye bustadtomter her (figur 3). Omsynet til jordvern, kulturlandskap og moglegheit for fortetting er kriteria som er vurdert. Området 91/5 er lagt inn med arealformål LNF med spreidd bustad (LSB2), med unntak av BF1 (tomt a i skissa, figur 1). Det er lagt inn krav til detaljregulering ved evt. ytterlegare utbygging på Hamre 91/5 (LSB2).



**Figur 3.** Utsnitt av planområdet kring Hamre 91/5. Området er sett av til LNF med spreidd bustad (LSB2), og det er sett krav til detaljregulering ved eventuell ytterlegare utbygging av Hamre 91/5.

### Naturmangfald

Området for eksisterande og nytt bustadfelt er naturtypekartlagt (NiN) etter miljødirektoratets instruks. Det er registrert to verdifulle naturtypelokalitetar. Registrerte naturtypelokalitetar og førekomst av trua artar er sett av som omsynssone natur (H560) med føremål om bevaring og utan hogst i skogkvaliteten.

Det er gjort funn av ein slåttemark med svært høg verdi med ein nær trua art (NT), flekkgrisøre, i det eksisterande bustadfeltet, ved Midtveit 71. Slåttemark er ein utvalt naturtype og kritisk trua (CR) på raudlista for naturtyper. Vidare er det funn av gamal furuskog med liggjande daud ved ut mot Bora, samt ein førekomst av lågurtskog med stor førekomst av flekkgrisøre (NT) – denne lokaliteten er også avsett i planområdet med omsynssone natur (H560).

Det er registrert ei rekkje med framande artar i planområdet. Blant anna ein liten populasjon av arten parkslirekne (SE - svært høg risiko på framandartslista) ved Utgardsvegen 23. Førekomsten av parkslirekne bør nedkjempast og tiltak bør setjast i gang for å fjerne den med ein gong.

Ingen konflikt med villrein. Tilhøva er avklara i regional plan.

Vidare utgreiing i høve naturverdiar ligg i planomtala pkt. 3.2.3 og 3.3.3, samt vurdering av påverknad jamfør naturmangfaldloven § 8-12 ligg i planomtala under pkt. 4.1.11.

### Barn og unges interesser

I KDP Edland-Haukeli skal det i det nye bustadområdet setjast av rikeleg leikeareal tilpassa ulike aldersgrupper. Leikeareala skal høve både for sommar- og vinterleik, skal få god lokalisering og vere sentrale i planlegginga. Det er lagt inn fleire grøne område i planen, og det har i arbeidet med illustrasjonsplanen vore stort fokus på dei grøne draga og leikeområde i nærleiken til bustadane.

Leikeområde BUT i KDP er vidareført i planarbeidet og gjeve arealformålet LEK3 - dette området vil primært tene dagens bustader. Vidare er det regulert to mindre leikeplassar i samband med nytt bustadfelt (LEK1 og LEK2). Plassane har ein sentral plassering ift bustadene som ligg inntil. Det er knytt rekkjefølgjekrav til opparbeiding av felles uteopphalds- og leikeareal i føresegnene under pkt. 10.3. e.

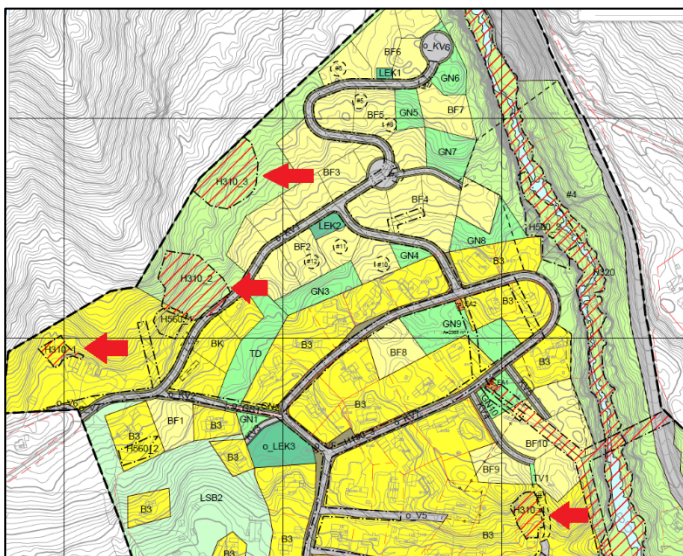
Sidan det er eit kommunal bustadfelt bør det vere høve til å sjå nærare på eit samarbeid mellom kommunen og eventuelt ei velforeining i bustadfeltet for opparbeiding av leikeplassane. Det er viktig å presisere at kommunen ikkje kan stå ansvarleg for leikeplassen eller for drift og vedlikehald. Her bør det inn ein velforeining som kan overta ansvaret når det er etablert. Detaljar på dette bør avklarast i detaljprosjekteringa.

### Friluftsliv og rekreasjon

Det er lagt inn fleire grøne område i planen, der det kan etablerast stiar/snarveggar. Mogleg trasé for stiar er synt i illustrasjonsplanen som ligg vedlagt. Det er ingen stiar i området som er registrert på kart, men det gjeng ein tursti frå Øvre Heddebruveg og nordover langs Bora. Det er moglegheit for ein rundtur mot Hauggrav eller kople seg på andre stiar oppå åsen. Gangbru over Bora aukar rekreasjonsverdien for både bustadfeltet Heddebru og Slobrekk.

### Ras, skred og flaum

Ras- og skredrapport er utarbeida i samband med planarbeidet. Illustrasjonsplanen og plankartet er tilpassa funn i ras- og skredrapporten. I plankartet er det avsett 4 omsynssonar for ras- og skredfare (H310), to innanfor nytt felt og to i eksisterande felt (figur. 4). Alle avsette tomter ligg utanfor omsynssone for ras- og skredfare, og bustadføremålet (tryggleiksklasse 2) er dermed i tråd med gjeldande forskrift (TEK17), og krav til tryggleik er tilfredsstillt.



**Figur 4.** Utsnitt av plankartet. Raude piler syner omsynssoner for ras- og skredfare (H310).

Det er lagt inn omsynssone flaumfare i planen. Omsynssona over Bora- og Kjelavassdraget visar sona for 200-årsflaum med 20 % klimapåslag. Omsynssone rundt eksisterande kommunal vassskjelde er vidareført frå KDP Edland-Haukeli.

### VAO-plan

VAO-plan er godkjent av teknisk drift og infrastruktur og ligg som dokument i saka.

### Klimatilpassing og overvatn

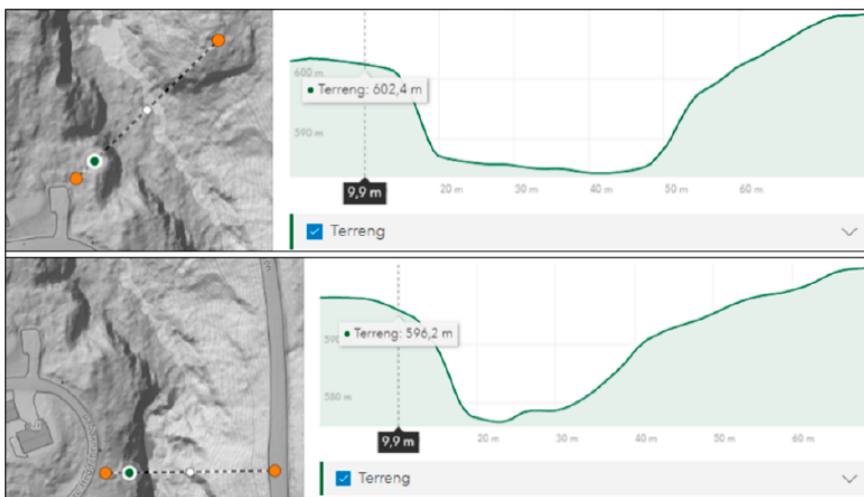
Løysningar for overvatn i nytt bustadfelt er omtala i VAO-planen. Det er lagt inn føresegn om at overvatn skal handterast i medhald av tretrinnsstrategien og føringar i TEK17 § 7.1. Det er også lagt inn føresegn pkt. 2.3 at eksisterande leidningsnett ikkje skal belastast ytterlegare som følgje av utbygging av nytt bustadfelt, og at overvatnet frå nytt bustadfelt skal førast ut i Bora.

## Klimarekneskap

Ved utrekning av klimagassutslepp knytt til arealbruksendringar av nytt bustadfelt og fortetting i eksisterande bustadfelt er Miljødirektorates metode nytta. Dette legg beslag på totalt ca. 36 daa gjennom føremålet busetnad og anlegg. Føremålet samferdsel og teknisk infrastruktur i nytt bustadområde og fortettingsområde legg beslag på totalt ca. 10 daa. I dag er området barskog av forskjellig bonitet. Barskog er ein naturtype der det er lagra store mengde karbon i jordsmonnet, samstundes som skogen kontinuerleg tek opp karbon. Opptak frå areala over 20 år om ein ikkje hadde endra arealbruken (latt området vere urørt) er omlag 23 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalentar. Nettoeffekt av arealbruksendringa over 20 år (dersom utbygging gjennomførast) er omlag 2 846 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalentar.

## Gangbru over Bora

Plan- og miljøutvalet vedtok i møte 30.11.22 å regulere inn gangbru over Bora i reguleringsplanen. Gangbru over Bora knyt saman to bustadfelt som elles har stor avstand mellom seg. Ei bru syter for lettare tilkomst mellom bustadfelta og naturområda, og vil såleis auke verdien på begge bustadfelta. I notat – *Skisseprosjekt g/s-bru over Bora 2022* er det gjort ei vurdering for å sjå på tilhøve for å etablere en g/s-bru over elva Bora. Gangbrua har eit entreprisestandsintervall på 5-12 mill. kr. eks. mva. Detaljar rundt bruløysing og val av brutype, spenninndeling og materialbruk bør eventuelt utgreiast nærare i eit forprosjekt.



**Figur 5.** Terrengprofil for to alternative kryssingspunkt for bru over Bora. Henta frå notat – Skisseprosjekt g/s-bru over Bora.

Område #4 i plankartet syner areal som er sett av til å etablere gangbru med tilhøyrande tilkomst frå begge sider. I føresegnene pkt. 9.1 #4 er det sett krav til byggeplan for gangbrua og at kryssing av fv. 362 skal godkjennast av fylkeskommunen. I byggeplanen vil ein sjå nærare på detaljane for å etablere ei bru over Bora.

## Kulturminne

Det er registrert 18 automatisk freda kulturminne i planområdet (hovudsakleg kulgroper), og totalt 10 ikkje automatisk freda kulturminne innanfor planområdet (fig. 6). Samla sett vitnar kulturminna om intensiv bruk av området i forhistorisk tid. Alle funna er lagt inn i Askeladden (den nasjonale databasen for kulturminner).

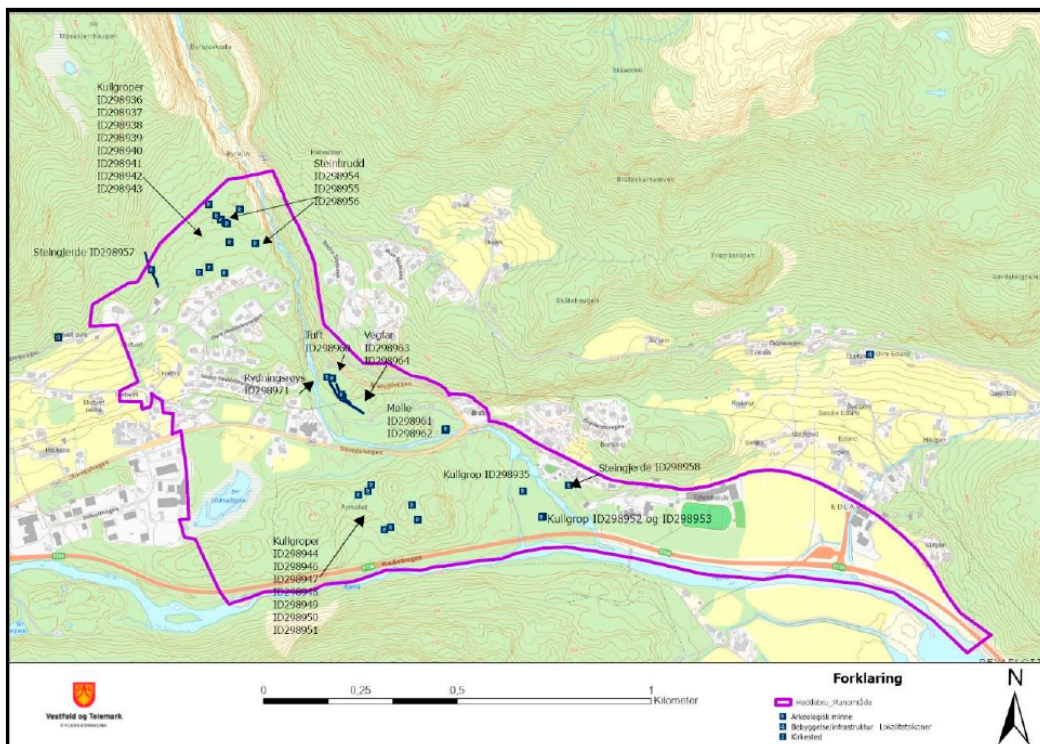
Det er søkt dispensasjon frå kulturminneloven for 15 av dei automatiske freda kulturminna som er rørt av utbyggingsområdet og tiltak, høvesvis til bustad og næring. Desse er synt i plankartet med føresegnområde #5-19. Fylkeskommunen har gjeve løyve utan vilkår for dei 15 kolgropene med følgjande krav:

*«Kolgropene skal markerast som føresegningsområde, og følgjande tekst skal leggjast til i føresegna til planen:*

*Føresegningsområde #5-19:*

Innanfor føresegnomsråde 5-19 ligg det 15 automatisk freda kulturminnelokaliteter, alle kullgroper. Det gjevast løyve til inngrep i samsvar med planen utan vilkår om vidare undersøkingar for kullgropene kulturminne-ID 298936, 298937, 298938, 298939, 298940, 298941, 298942, 298943, 298944, 298946, 298947, 298948, 298949, 298950 og 298951».

Føresegn pkt. 9.2 vert endra i tråd med vilkåret frå fylkeskommunen datert 06.09.23. Dei 3 resterande kulturminna er lagt inn i plankartet innanfor LNF med omsynssone (Bandlagt kulturminne). Føresegn pkt. 8.7 vert endra i tråd med vilkåret frå fylkeskommunen datert 06.09.23.



**Figur 6.** Planområdet med alle nye automatisk freda kulturminner merka. Henta frå arkeologisk rapport - Heddebru bustadfelt og flaumløp 2023.

### Oppsummering av endringane etter offentlig ettersyn:

- Planen har endra namn til Midtveit bustadfelt og Bora flaumløp. PlanID er oppretthaldt.
- o\_BUT er endra til LEK3 med tilhøyrande føresegnar i pkt. 1.2.
- Føresegnomsråde #20 er lagt til, samt føresegn knytt til området i pkt. 9.3.
- Areal til ny trafo er lagt inn i plankart og omtala i føresegnene pkt. 3.8.b.
- Føresegnar knytt til flaumsikringstiltak pkt. 9.1 #2 og #3, samt føresegnar knytt til overvatn pkt. 2.3 er oppdatert.
- Krav om byggeplan før bygging av gangbru over Bora er lagt inn i føresegnene pkt. 9.1. #4.
- Arkeologiske registreringar er gjennomført sumaren 2023. Resultata av desse er innarbeid i planomtala, plankart og føresegnene pkt. 8.7, pkt. 9.2 #5-19 og pkt. 10.7.
- Føresegn pkt. 8.7 og 9.2 vert endra i tråd med vilkåret frå fylkeskommunen datert 06.09.23.
- Nye føresegnar om trafikktryggleik pkt. 4.2 og pkt. 10.5. Offentlege vegar i eksisterande bustadfelt på Heddebru er regulert med vegbreidde 5 meter og 2 meter grøft på kvar side.
- Det vert opna for ei eller to bueiningar per tomteining innanfor føremålet BF2-10 i føresegn pkt. 3.3 b.
- Dei ubygde areala på eigedom 91/5 er endra frå bustad til LNFR med spreidd bustad (LSB2), med krav om detaljregulering i føresegn pkt. 6.2.d. For dei eksisterande bustadane er bustadføremålet frå KDP Edland-Haukeli behaldt.

### Endringar som berre er synt i plankart

- Område for offentlig og privat tenesteyting følgjer formålsgrensa fastsett i KDP Edland-Haukeli, og strekkjer seg ikkje heilt sør til E134 slik planforslaget synte i høyringsperioden.
- Fri sikt mot kryss og avkøyringar mot fylkesvegen (Fv. 362 Storegutvegen / Arabygdvegen) er innarbeida.
- Formålsgrensa for BN7 er endra slik at den samsvarer med eigedomsgrensene, og areala innanfor byggjegrensa mot E134 vert endra til «*Annan veggrunn – grøntareal*».
- Endra frå bustad til LNFR-føremål langs vestsida av Bora.
- Eigedomsgrenser for 91/49 og 91/56 er justert. Desse eigedomsgrensene er ikkje formelt godkjent hjå Kartverket, og er difor lagt inn som liner i plankartet.
- Grensa for BF9 er justert slik at B9 er tilpassa dei nye eigedomsgrenser for 91/49 og 91/56.
- Føresegnområde #4 er justert noko for ikkje å ha ein eventuell tilkomst til gangbrua over ei tomt.

Endringane er vurdert til å ikkje vere så vesentlege at det er naudsynt med ny høyring. Rådmannen rår til å vedta reguleringsplanen med endringane slik det gjeng fram av saka.

### **Rådmannens framlegg til vedtak**

Framlegg til reguleringsplan for Midtveit bustadfelt og Bora flaumløp planID 20210004 vert vedteke i medhald av plan- og bygningsloven § 12-12 med endringane slik det gjeng fram av saka.

### **Plan- og miljøutvalet si handsaming av sak 132/2023 i møtet den 01.11.2023**

#### **Røysting**

Rådmannens framlegg blei samrøystes vedteke.

#### **Vedtak**

Framlegg til reguleringsplan for Midtveit bustadfelt og Bora flaumløp planID 20210004 vert vedteke i medhald av plan- og bygningsloven § 12-12 med endringane slik det gjeng fram av saka.

Saksordførar: Ane Killingtveit

---

### **Kommunestyret si handsaming av sak 132/2023 i møtet den 16.11.2023**

#### **Røysting**

Plan- og miljøutvalets framlegg blei samrøystes vedteke.

#### **Vedtak**

Framlegg til reguleringsplan for Midtveit bustadfelt og Bora flaumløp planID 20210004 vert vedteke i medhald av plan- og bygningsloven § 12-12 med endringane slik det gjeng fram av saka.

---



Saksframlegg er godkjent av plan- og økonomisjef, Gry Åsne Aksvik 19.10.2023.