

Forslag, 28.05.2019  
Planbeskrivelse

## **Detaljregulering for Heiveien boligområde, felt 3**

Siljan kommune

## Innhold

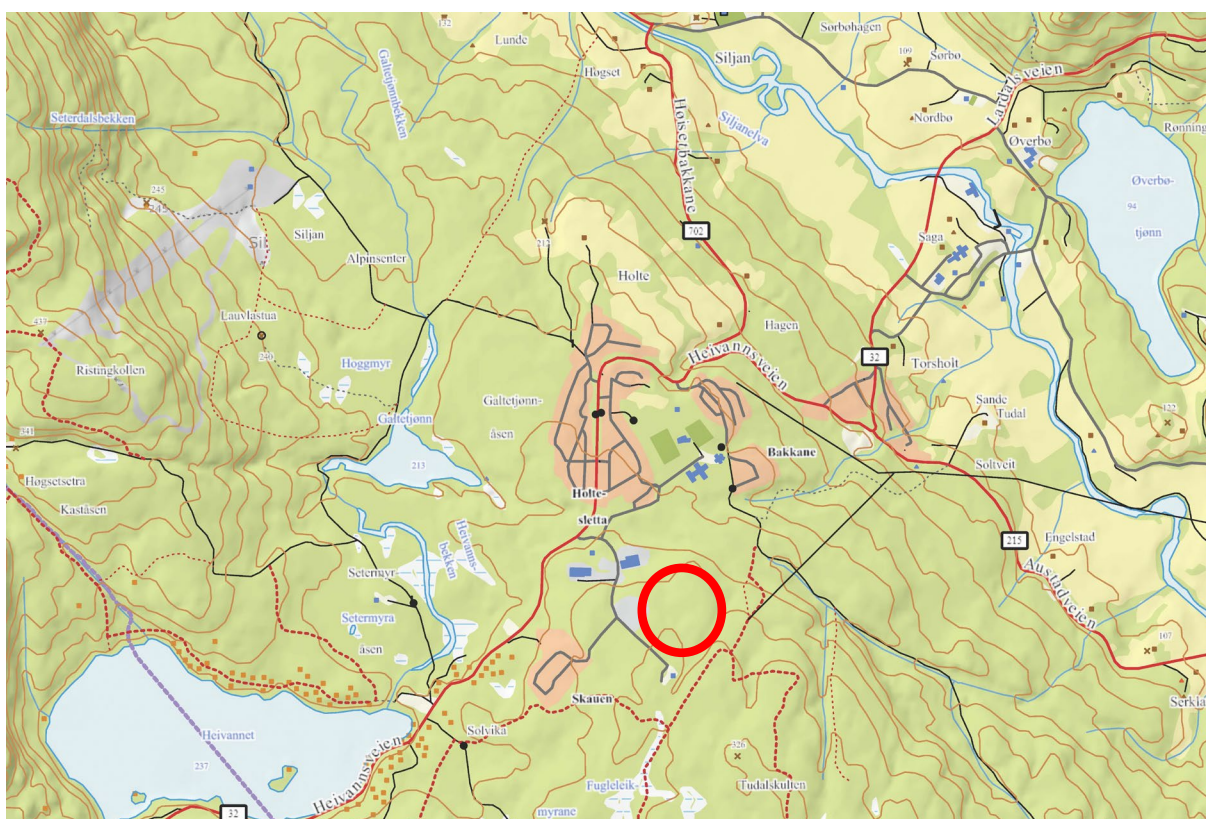
1	BAKGRUNN .....	3
2	PLANSTATUS .....	4
3	EIENDOMSFORHOLD .....	5
4	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, DAGENS SITUASJON .....	6
5	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING .....	8
6	PLANFORSLAGET .....	9
7	ROS-ANALYSE .....	14
8	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....	15
9	VURDERING AV PLANFORSLAGET .....	16
10	VEDLEGG .....	17

# 1 Bakgrunn

Planforslaget fremmes på vegne av Siljan kommune, avd. Samfunn.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av boliger i frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende infrastruktur og fellesarealer. Verneinteresser knyttet til eksisterende fornminner og den gamle ferdselsveien som passerer gjennom området er vektlagt i utformingen av planforslaget.

Planområdet ligger ved Industriveien, sør for Holtesletta. Området ligger i tilknytning til etablerte boligfelt, skole, barnehage og idrettsanlegg. Vest for planområdet ligger etablerte næringseiendommer.



figur 1 - Planområdets beliggenhet

## 2 Planstatus

### 2.1 kommuneplanens arealdel

I gjeldende arealdel til kommuneplanen, vedtatt 16.06.2015, er planområdet disponert til boligbebyggelse. I arealene omkring planområdet viser kommuneplanen arealbruk i samsvar med dagens situasjon – næringsformål i vest, boligbebyggelse og kommunalteknisk anlegg i sør, og LNF-områder i nord og øst.



figur 2 – Utsnitt, gjeldende kommuneplan

### 2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner i og inntil planområdet er:

1. Plan 9 – Holtesletta Industriområde, vedtatt 22.06.1981. Reguleringsplanen - som er utdatert i forhold til arealbruken som er vedtatt i kommuneplanen - omfatter en stor del av området som nå omreguleres, og tilstøtende næringsområde i vest.
2. Plan 38, Heiveien Boligområde, vedtatt 03.09.2013. Reguleringsplanen omfatter tilstøtende areal sør for planområdet.

Areal lengst nord og øst i planområdet for Heiveien felt 3 er uregulerte.



figur 3 – Utsnitt, gjeldende reguleringsplaner

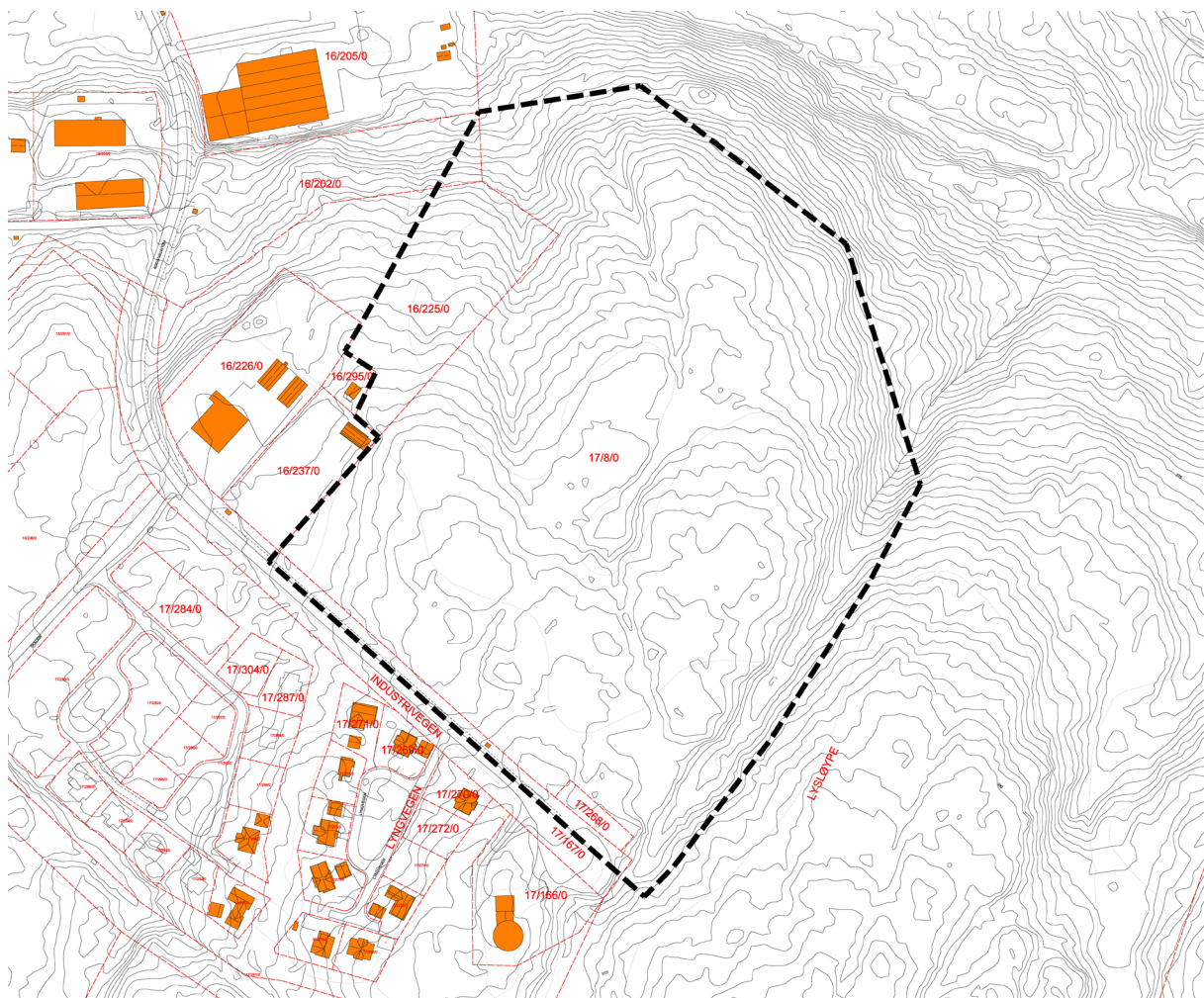
### 3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter hele eller del av følgende eiendommer:

Gnr. / Bnr.	Hjemmelshaver
17/8	Michael Stang Treschow v/Fritzøe skoger, Industriveien 24, 3748 Siljan
17/268	Siljan kommune
16/202	Siljan kommune
16/225	Siljan kommune

Planområdet omfatter også del av gbnr. 17/167, som er kommunal veigrunn i / langs Industrivegen.

I kunngjøring om oppstart av planarbeidet var del av gbnr. 16/237 omfattet av planområdet. Avgrensning av planområdet er senere flyttet, slik at gbnr. 16/237 (Kjell Olav Høiset h Transport AS) ikke lenger er del av området som foreslås omregulert.



figur 4 – Kart som viser eiendomsgrenser og planrådets avgrensning

## 4 Beskrivelse av planområdet

### 4.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger på nordside av Industriveien, og har utstrekning ca. 115 daa.

I sør er plangrense satt i regulert grense mot Industriveien.

I vest er plangrense satt i eiendomsgrense mot eiendommene gbnr. 16/237 og 16/295, og over eiendommene gbnr. 16/202 og 16/225.

I nord og øst er plangrense satt langs terrengkoter, over eiendommen gbnr. 17/8.

### 4.2 Landskap og grunnforhold

Planområdet ligger åpent og solrikt. Terrenget i planområdet har en hovedform som faller slakt mot nord. Et bekkedrag passerer gjennom østre kant av planområdet.

Terrenget lengst nord i planområdet faller brattere – og landskapet/utsikten åpner seg mot dalformasjonen som omgir Siljanvassdraget.

### 4.3 Grønnstruktur og naturverdier

Planområdet framstår som sammenhengende bar/blandingsskog. Hogst (i areal planlagt som veianlegg) er utført i området. NIBIO-kartside viser «yngre skog, hogstklasse 2 og 3» i planområdet. Innsynssidene «*artskart.no*» og «*naturtyper.no*» viser ikke registreringer av naturtyper eller arter som er truet eller av spesiell forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Like vest for planområdet er det gjort en registrering av arten «*åkerrødtopp*», som er en truet karplante-art.



figur 5 – flyfoto med markering av planområdet

### 4.4 Eksisterende bebyggelse og virksomhet

Det står ikke bebyggelse i planområdet i dag. Vest for planområdet ligger etablerte nærings-/industritomter. Sør for området/Industriveien ligger boligfeltene Heiveien 1 og 2, som foreløpig ikke er fullt utbygget. Kommunalt anlegg for vannforsyning ligger ved enden av Industriveien. Det er etablert lysløype i tilstøtende skogs-/naturområde i øst. Hovedutfart til lysløypa er fra østre ende av Industriveien.

Nord for planområdet – i gangavstand – ligger boligfeltene Holtesletta og Bakkane, barneskole, barnehage og Siljan idrettsanlegg.

#### 4.5 Kulturverdier / historie

Det er registrert 6 automatisk fredete gravhauger innenfor planområdet. Gravhaugene er kartfestet og vist med sikringssone på Riksantikvarens nettside «askeladden.no». Det er også knyttet verneinteresser til den gamle ferdselsveien (Heiveien) som passerer gjennom vestre del av planområdet.

Det er gjennomført arkeologisk registrering i området. Registreringen resulterte ikke i nye funn av kulturminner.



figur 6 – gravhaug i planområdet (foto:TFK)

#### 4.6 Trafikale forhold

Kjøreadkomst til planområdet er via kommunal veg Industriveien, som også er samlevei for boligene i Skauenfeltet og den etablerte delen av Heivei-feltet. Industriveien har fartsgrense 30km/t. Nærings-/industrivirksomheten på stedet genererer trafikk – og tungtrafikk - i vestre del av Industriveien.

Det er etablert fortau langs nordside av Industriveien. Fortauet er forbundet med gangvei som gir trygg GS-forbindelse fra planområdet til skole, idrettsanlegg og barnehage. Vestre ende av Industriveien har ikke fortau. Gangforbindelse mot Heivannet/Solvika er etablert med GS-forbindelse ved Skauen-feltet, vest for planområdet.

Industriveien er forbundet med Fv 32 Heivannsveien. På strekningen som passerer Industriveien (Heivannet-Holtesletta) er det etablert GS-vei langs Fv32. Det er etablert buss-stopp langs Fv32 - ved Skauen og ved Holtesletta. Buss-stopp, som benyttes av skolebuss, er etablert ved vei mot Skauen-feltet.

#### 4.7 Teknisk infrastruktur

Det er etablert VA-ledninger, kraftforsyning og tele/data i grunnen langs Industriveien. 24 kV høyspent luftstrekke passerer gjennom nordre del av planområdet. Kraftselskapet (Skagerak) har besluttet at luftstrekket skal tas ned, og erstattes med jordkabel.

## 5 Planprosess og medvirkning

### 5.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 17.01.2018. Referat etter møtet følger vedlagt.

Hovedpunkter i møtet var:

1. Planlagt arealbruk er i samsvar med arealbruk vist i kommuneplanens arealdel.
2. Det kreves ikke konsekvensutredning ifm. planarbeidet.
3. Kulturminner i planområdet må hensyntas
4. Utfart til lysløype/turområde må hensyntas.

### 5.2 Varsel om igangsetting av planarbeid

Oppstart av planarbeid ble kunngjort med avisannonse 21.02.2018. Det ble samtidig sendt varsel pr. brev/mail til grunneiere i og inntil planområdet, relevante lag, organisasjoner og offentlige instanser. Svarfrist ble satt til 21.03.2018. Kopi av varslingsmaterialet følger vedlagt.

### 5.3 Merknader til varsel om planarbeid

Det er pr. februar 2019 mottatt følgende merknader/innspill til planvarselet:

1. Statens vegvesen
2. Fylkesmannen i Telemark
3. Telemark fylkeskommune
4. Skagerak nett AS
5. Siljan Idrettslag
6. Fritzøe Skoger AS
7. Skogsevice AS
8. Grunneiere gbnr.16/226 og 16/237

Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor – og de følger i sin helhet som vedlegg til planbeskrivelsen.

#### 5.3.1 Statens vegvesen – 20.03.18

SVV peker på at det i dag ikke er etablert fortau langs hele Industriveien – og at det av hensyn til myke trafikanter bør bygges fortau som danner forbindelse med GS-veien langs fv32 Heivannsveien.

*Kommentar: Det etablerte fortauet langs Industriveien er forbundet med GS-vei som leder til skole, idrettsanlegg, barnehage og boligfelt på Holtesletta. Via Skauenfeltet er det etablert gangforbindelse til fv32 / mot Heivannet. Nødvendige forbindelser for myke trafikanter vurderes med dette å være tilfredsstillende ivaretatt, uten etablering av fortau langs vestre del av Industriveien.*

#### 5.3.2 Fylkesmannen i Telemark – 09.03.18

ROS-analyse skal utarbeides, og skal være en premiss for utforming av planforslaget.

Naturmangfold i planområdet skal vurderes.

Hensyn til barn og unge må ivaretas.

Det vises til gjeldende forskrift om krav til utforming av barnehager.

*Kommentar: ROS-analyse følger vedlagt. Det er redegjort for naturmangfoldet i beskrivelsens pkt. 4.3 og 8.3. Det er redegjort for hensyn til B&U i beskrivelsens pkt. 8.6. Det foreslås ikke bygging av ny barnehage i planområdet, selv om muligheten for dette var varslet ved oppstart av planarbeidet.*



### 5.3.3 Telemark fylkeskommune – 20.03.18

Det kreves arkeologisk registrering. Krav om meldeplikt ved evt. funn av kulturminne anbefales tatt inn i reguleringsbestemmelser.

*Kommentar: Arkeologisk registrering er gjennomført. Det ble ikke gjort funn av nye kulturminner i området. Rapport etter registreringen følger vedlagt. Meldeplikt er tatt inn i reg.bestemmelser.*

### 5.3.4 Skagerak Nett AS – 27.02.18

Eksisterende strømmnett har ikke kapasitet til å betjene den planlagte utbyggingen. Det må i samråd med SN planlegges oppføring av ny nettstasjon i området. Kabler til ny nettstasjon må også avklares med berørte grunneiere utenfor planområdet. SN har 24kV luftlinje som krysser i luftstrekk over området. 6m byggeforbudssone og regler for bruk av maskiner under høyspentlinje må ivaretas.

*Kommentar: Foreslåtte løsninger for kraftforsyning er utformet i samråd med SN. Det er besluttet at luftstrekk gjennom planområdet skal legges om til jordkabel. Luftstrekket må likevel (inntil det er tatt ned) hensyntas i reguleringsplanen – og vises som faresone, i samsvar med kraftselskapets merknad.*

### 5.3.5 Siljan idrettslag – 24.03.18

Idrettslaget er positive til varslet opparbeiding av P-plass og vegetasjonsbuffer ved lysløype.

*Kommentar: Forslag til p-plass og vegetasjonsbuffer/naturområde framgår av plankartet.*

### 5.3.6 Fritzøe Skoger, 08.03.18

Etter initiativ fra Fritzøe Skoger ble det gjennomført et drøftings- / orienteringsmøte hos Fritzøe Skoger 08.03.18. Det ble konkludert med at planforslag må redegjøre for hvordan nødvendige hensyn til næringsvirksomhet skal ivaretas.

*Kommentar: Hensynet til næringsvirksomhet, og forholdet mellom næringsvirksomheten og boligrealene i området er vurdert i beskrivelsens pkt. 8.1.2.*

### 5.3.7 Skogservice AS, 16.04.18

Vil kreve at kommunen bekoster nødvendig inngjerding/sikring av næringseiendommen på Holtesletta Industriområde.

*Kommentar: Holtesletta industriområde er omgitt av etablerte boligfelt – og ligger i nærhet til skole, idrettsanlegg og løype-/tuområder. Foreliggende planforslag for «Heiveien boligområde, felt 3», vurderes ikke å medføre noen prinsipiell endring mht. behov for sikring av industritomter. Ansvar for nødvendig sikring av næringseiendom vurderes å ligge hos eier/driver av virksomheten. Den foreslåtte boligutbyggingen er i samsvar med arealbruk i vedtatt kommuneplan.*

### 5.3.8 Høiseth Transport AS, 09.04.18

Viser til tidligere dialog med kommunen, og gjentar sin bekymring for ulemper/utfordringer som følger av boligutbygging nær den etablerte industrivirksomheten på stedet.

Ønsker garanti for at kommunen tar ansvar for nødvendig inngjerding, støyskjerming og skjerming mot innsyn for industritomtene 16/237 og 16/295.

Uttrykker bekymring for at det kan oppstå fare pga. tungtrafikk nær boligfelt.

*Kommentar: Holtesletta industriområde er omgitt av flere etablerte boligfelt – og ligger i nærhet til skole, idrettsanlegg og løype-/tuområder. Foreliggende planforslag for «Heiveien boligområde, felt 3», som er utformet i samsvar med kommuneplanens arealdel, vurderes ikke å medføre noen prinsipiell endring mht. behov for sikring av industritomter. Ansvar for nødvendig sikring av næringseiendom vurderes uansett å ligge hos eier/driver av virksomhet.*

*Det vises til beskrivelsens pkt. 8.1.2.*

## 6 Planforslaget

### 6.1 Planforslaget

Plannavn: Detaljregulering for Heiveien boligområde, felt 3, planID 081143.

Planen vil erstatte del av «Reguleringsplan 9 – Holtesletta Industriområde», vedtatt 22.06.1981, og del av «Reguleringsplan 38, Heiveien Boligområde», vedtatt 03.09.2013.

Planforslaget består av:

1. Plankart, datert 28. mai 2019. Plankartet foreligger digitalt i pdf, dwg- og sosiformat.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 28. mai 2019.

3. Planbeskrivelse (dette dokumentet) datert 28. mai 2019, med vedlegg (jf. pkt. 10).

## 6.2 Reguleringsplanens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av nye boliger i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Den gamle ferdselsvegen «Heiveien» skal opprettholdes som stiforbindelse og grøntdrag gjennom området. Verneinteresser knyttet til registrerte, automatisk fredete kulturminner i området (gravhauger) skal ivaretas.

Det skal legges til rette for etablering av ny parkeringsplass i tilknytning til lysløypa som passerer like øst for planområdet. Det skal sikres en vegetasjonsbuffer mellom den nye boligbebyggelsen og lysløypa.

Etter nærmere vurdering har Siljan kommune konkludert med at etablering av barnehage innenfor planområdet ikke er aktuelt.

## 6.3 Dokumentasjon

Se liste over vedlegg i slutten av dokumentet.

## 6.4 Reguleringsformål

Området reguleres iht. PBL §§ 12.5 og 12.6 til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:	Bolig, frittliggende småhus	BF1 – BF3
	Bolig, frittliggende/konsentrert småhus	BFK1 – BFK5
	Lek og opphold, felles	LO1-LO3
Samferdselsanlegg og infrastruktur:	Veg	V1 - V3
	Fortau	F1 – F4
	Gangveg/gangareal	GA1
	Parkeringsplass	PP1
	Annen veggrunn	
Grønnstruktur	Vegetasjonsskjerm	VS1, VS2
Landbruks-/Natur-/Friluftsområde:	Natur- og friluftsområde	NF1
Hensynssoner:	Frisiktsone	H140_1 – H140_8
	Fareområde, høyspentlinje	H370_1
	Bevaring av kulturmiljø	H570_1 – H570_5

## 6.5 Bebyggelse og anlegg

### 6.5.1 Arealbruk

Planforslag og illustrasjoner viser tomtestruktur/bebyggelse tilrettelagt for eneboliger, som tradisjonelt har vært den etterspurte boformen i Siljan kommune. planforslaget åpner også for bygging av samordnet, konsentrert småhusbebyggelse, slik at denne (mer arealeffektive) boformen også kan være mulig å realisere.

### 6.5.2 Utforming av nybygg

Tomter i området vil sannsynligvis selges og bygges ut enkeltvis. Utbyggere kan i utgangspunktet ha svært varierende ønsker for utforming av egen bolig. For å sikre en stedstilpasset og harmonisk helhet i bygningsmiljøet foreslås følgende krav til «fellesnevnerne» for området:

- Hovedvolum på bolig skal ha saltak med 25-40 graders vinkel.
- Bolig og utomhusanlegg skal utformes med god tilpasning til eksisterende terrengform
- Bolig skal gis harmonisk plassering og orientering i forhold til nabolag og adkomstvei.
- Takvinduer kan tillates. Arker på en begrenset del av takflate kan tillates.
- Takopplett tillates ikke
- Treverk skal være dominerende fasademateriale
- Utforming av garasje skal være samordnet med bolighuset

### 6.5.3 Byggehøyder

Bestemmelser for byggehøyder er tilpasset slik at ny bebyggelse kan reises i inntil 2 etasjers høyde, med røstet takform over 2.etg.

- Max. tillatt gesimshøyde 6,5m over gjennomsnittlig terrengnivå omkring bygg.
- Max. tillatt mønehøyde 9,0m over gjennomsnittlig terrengnivå omkring bygg.

På tomter med skrånende terreng kan det være aktuelt å bygge bolig med sokkeletasje. Maksimal tillatt byggehøyde for hus med sokkeletasje er 9,0m over terreng – målt på husets høyeste side.

For frittliggende garasje er max. tillatt gesimshøyde 3,0m over ferdig planert terreng.

### 6.5.4 Arealutnyttelse

De fleste tomtenes i planområdet er regulert med 840-900m<sup>2</sup> størrelse. Kommuneplanens krav til tetthet 1 bolig/daa vurderes med dette å være innfridd. For frittliggende eneboliger tillates arealutnyttelse inntil 30% BYA. På 850m<sup>2</sup> tomt gir dette inntil 255m<sup>2</sup> BYA utbyggingspotensiale – eksempelvis:

- Boligdel 160m<sup>2</sup> BYA
- Garasje og bod 50m<sup>2</sup> BYA
- Terrasse og utv. overdekning 45m<sup>2</sup> BYA

For konsentrert småhusbebyggelse tillates arealutnyttelse inntil 40%BYA.

Utvendige biloppstillingsplasser skal ikke medregnes i BYA.

### 6.5.5 Leke- og oppholdsareal

Planforslaget viser sammenhengende felles-/leke-/oppholdsareal (områder LO1-LO3), inne i boligfeltet. Reguleringsbestemmelser sikrer opparbeiding av 2 småbarnslekeplasser i områder LO1-LO3 – dette i samsvar med kommuneplanens krav. Del av LO1-LO3 som ikke opparbeides som lekeplass skal opprettholdes/opparbeides som naturtomt.

Med nærhet til egnet lekeareal ved skole/idrettsanlegg + tilstøtende naturområder vurderes behovet for tilgjengelig lekeareal å være godt ivaretatt.

Kommuneplanens krav til privat oppholdsareal er videreført i reguleringsbestemmelsene.

#### 6.5.6 Parkering i boområder

Boliger i frittliggende boligbebyggelse kan maksimalt opparbeides med plass til dobbel garasje/carport, samt 2 utendørs oppstillingsplasser i tillegg til dette.

Boliger i konsentrert småhusbebyggelse skal ha plass for enkel garasje/carport, samt en biloppstillingsplass. Garasje/carport kan integreres i boligbygg.

På «store utfartsdager» preges trafikksituasjonen i Industriveien – ved utfarten til lysløype/turområde - av et nokså stort antall parkerte biler i veg og på fortau. For å bidra til et ryddigere og tryggere trafikkbilde foreslås etablering av en ny p-plass ved østre ende av Industriveien. Denne p-plassen vil i praksis også fungere som gjesteparkering for de omkringliggende boligfeltene.

### 6.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### 6.6.1 Industriveien

Plankartet viser ny kjørevei inn i planområdet – med avkjørsel fra Industriveien.

Det foreslås ny parkeringsplass (for brukere av lysløype/turområde) ved østre ende av Industriveien. For å kunne regulere inn nye kryss og avkjørsler mot Industriveien er fortauet langs Industriveien tatt med i planområdet.

#### 6.6.2 Nye samle-/adkomstveier

Det foreslås fortau langs den mest trafikkerte delen av ny vei inn i det planlagte boligfeltet.

Det foreslås å legge adkomstvei i to løkker. Avkjørsler til boliger orienteres mot løkkene. Det er lagt vekt på at de nye veiene skal ha god terrengtilpasning. Geometritegninger fra veiplanlegger følger vedlagt. Frisiktsoner, som vises på plankart, er dimensjonert iht. Vegvesenets forskriftskrav.

#### 6.6.3 Fortau/gangforbindelser

Eksisterende fortau langs Industriveien er forbundet med GS-vei som leder til skole, idrettsanlegg, barnehage og boligfelt på Holtesletta. Via Skauenfeltet er det etablert gangforbindelse til fv32 / mot Heivannet. I tillegg går det flere stiforbindelser / snarveier gjennom grønt- / naturområder i og omkring planområdet.

Vegvesenet påpeker i uttalelse til planvarsel at Industriveien ikke er opparbeidet med fortau på strekningen nærmest Heivannsveien. Etter forslagsstillers vurdering er det ikke behov for fortau på denne strekningen – de nevnte, etablerte GS-forbindelsene gir nødvendig framkommelighet og trafikksikkerhet for mye trafikanter.

#### 6.6.4 Vann og avløp

Prinsippløsning for avløp er planlagt med hovedføringer som går med selvfall ut av området. For boliger i område BF2 kan kommunen kreve at det etableres privat anlegg for pumping av avløpsvann frem til tilknytningspunkt til kommunalt anlegg, utenfor boligeiendom.

Dersom boliger bygges med kjelleretasje kan kommunen kreve at det etableres privat anlegg for pumping av avløpsvann frem til tilknytningspunkt til kommunalt anlegg, utenfor boligeiendom.

#### 6.6.5 Flomveier og overvannshåndtering

Planlagte veiføringer og leke- oppholdsareal er planlagt slik at de vil fungere som flomveier for overvann. Nødvendige hensyn til fordrøyning/avrenning mot omgivelsene er ivaretatt i reguleringsbestemmelsenes dokumentasjons- og rekkefølgekrav.

#### 6.6.6 Kraftforsyning / Høyspent

Eksisterende høyspentlinje som krysser i luftstrekk gjennom nordre del av planområdet er planlagt fjernet – og erstattet med jordkabel. Siden linja foreløpig ikke er fjernet – og dermed (inntil videre) representerer en fare – er den vist som fareområde på plankartet.

Reguleringsbestemmelser sikrer at det blir tatt nødvendige hensyn til høyspentlinja, inntil den blir fjernet. Reguleringsbestemmelsene sikrer også at det kan etableres ny nettstasjon for nødvendig strømforsyning til planområdet.

### **6.7 Grønnstruktur, vegetasjonsskjerm VS1**

Område VS1, som omfatter arealet inntil industritomta gbnr.16/237, er regulert til arealbruk «vegetasjonsskjerm». I dette området skal terrenget bearbejdes og beplantes, slik at terreng og vegetasjon til sammen danner en buffer mellom industritomta og planlagte boliger i øst. Beplantning skal gjøres med vegetasjonstyper som allerede finnes i området.

### **6.8 Natur- og Friluftsområde - NF1**

Område NF1, som omkranser det planlagte boligfeltet, skal opprettholdes som et allment tilgjengelig natur- og friluftsområde. Det åpnes samtidig for nødvendige tiltak:

- Tiltak for drift og vedlikehold av lysløype kan tillates av kommunen.
- Tiltak for terrengtilpasning mot planlagt bilvei til nytt boligfelt, fordrøyning av overvann og framføring av teknisk infrastruktur kan tillates av kommunen.
- Tynning/hogst kan tillates av kommunen.

Alle tiltak i området skal gjennomføres skånsomt, - og på en måte som gjør at NF1 beholder sitt preg som naturområde.

### **6.9 Hensynssoner**

#### **6.9.1 Heiveien**

Den gamle ferdselsvegen Heiveien passerer gjennom området. Det er ønskelig å holde denne stiforbindelsen åpen og i bruk – og dermed bevare den som et kulturminne. Plankart viser hensynssone «*bevaring av kulturmiljø*» langs stien. Reguleringsbestemmelsene åpner for at kommunen kan tillate nødvendig rydding og skjøtsel i hensynssonen.

#### **6.9.2 Fredete kulturminner**

Det er registrert 6 bronsealder-gravhauger innenfor planområdet. Plankartet viser hensynssone «*bevaring av kulturmiljø*» omkring disse automatisk fredete kulturminnene. Reguleringsbestemmelsene setter krav til

- vern av gravhaugene og tilhørende sikringssone
- nødvendig skjerming og beskyttelse ifm. anleggsfase
- stans i anlegg og varsling av kulturvernmyndighet - ved evt. funn av kulturminne

Nærmere redegjørelse for kulturverninteressene knyttet til området finnes i vedlagt rapport fra TFK.

### **6.10 Krav til dokumentasjon**

Reguleringsbestemmelsene krever utarbeidelse av følgende dokumentasjon:

#### **6.10.1 Plan for overvannshåndtering og -fordrøyning**

Det skal utarbejdes en helhetlig plan for håndtering og fordrøyning av overvann i det regulerte området. Nødvendige fordrøyningsmagasiner skal plasseres innenfor areal regulert til friluftsområde, samferdselsformål eller område for lek/opphold.

Planen skal dokumentere at avrenningsbelastning mot omgivelsene ikke økes som følge av planlagt utbygging. Plan for overvannshåndtering og fordrøyning skal godkjennes av kommunen.

### 6.10.2 Teknisk plan

Til byggesøknad kreves utarbeidelse av teknisk plan som redegjør for framføring av nødvendig teknisk infrastruktur. Løsning for EL-forsyning skal godkjennes av kraftleverandør.

### 6.10.3 Anleggsplan

Til søknad om igangsetting av tiltak kan kommunen kreve anleggsplan med dokumentasjon for hvilke arealer som berøres av anleggsvirksomheten, og dokumentasjon for hvordan trafiksikkerhet og framkommelighet skal ivaretas i byggefase.

### 6.10.4 Beskyttelse av kulturminner

For alle tiltak som etter kommunens vurdering kan medføre skade på registrerte kulturminner i planområdet kreves plan som viser hvordan kulturminner og tilhørende sikringssoner skal gis nødvendig fysisk skjerming i anleggsfase.

Plan for beskyttelse av kulturminner skal godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

## 6.11 Rekkefølgekrav

Reguleringsbestemmelsene krever utarbeidelse av følgende dokumentasjon:

### 6.11.1 Overvannshåndtering og fordrøyning

Før det gis igangsettingstillatelse for boligbygging i planområdet skal nødvendige tiltak for håndtering og fordrøyning av overvann være gjennomført i samsvar med godkjent plan for dette.

### 6.11.2 Sikring av kulturminner

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i området skal nødvendig sikring og skjerming av kulturminner være gjennomført i samsvar med godkjent plan.

### 6.11.3 Opparbeiding av utomhusareal

Før det gis ferdigattest for bolig skal tilhørende adkomstvei, privat og felles uteareal være opparbeidet i samsvar med godkjent situasjonsplan.

### 6.11.4 Tekniske anlegg

Før det gis ferdigattest for bolig skal tilhørende tekniske anlegg være etablert i samsvar med godkjent teknisk plan.

## 6.12 Arealoppstilling

BF1-BF3, BFK1-BFK5	Byggeområder, bolig	44,76daa
LO1-LO3	Fellesområder for boliger	6,75daa
V1-V3, F1-F4	Offentlig veggrunn	11,07daa
VS1	Vegetasjonsskjerm	1,19daa
NF1	Natur-/Friluftsområde	51,71daa
Sum		115,48daa

## 7 ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse følger som vedlegg. Analysen redegjør for håndtering av risiko- og sårbarhetsforhold med relevans for planforslaget.

## 8 Konsekvenser av planforslaget

Punktene nedenfor er drøftet med utgangspunkt i Grenlandsstandardens sjekkliste for planlegging. Jf. vedlagte sjekkliste.

### 8.1 Planfaglige vurderinger

#### 8.1.1 Overordnede planer og retningslinjer

Planforslaget viser arealbruk i samsvar med kommuneplanens arealdel. Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Veier omkring planområdet er lite trafikkerte, og har fartsgrense 30km/t. Skole, idrettsanlegg, naturområder og kollektivtilbud ligger i gangavstand. Planforslaget vurderes med dette å være utformet i samsvar med RPR Barn og unge, RPR Areal transportplanlegging og ATP Grenland.

#### 8.1.2 Næringsvirksomhet / Bolig

Foreliggende planforslag skal erstatte del av gjeldende reguleringsplan for Holtesletta Industriområde. Omreguleringen medfører en betydelig reduksjon av tilgjengelig, regulert areal for etablering av næringsvirksomhet. Endringen fra industri- til boligformål er i samsvar med arealbruk vedtatt i kommuneplanens arealdel.

I resterende del av plan for Holtesletta Industriområde vil det fortsatt være noe tilgjengelig areal for etablering / fortetting av næringsvirksomhet – jf. figur 3.

Planlagt boligbygging vil medføre økt trafikk i Industrivegen. Gående på fortau langs Industriveien må krysse avkjørsler til næringseiendommer. Fartsgrenser, siktforhold (NB snørydding), fartshumper og etablerte gangforbindelser i området vurderes likevel å ivareta trafiksikkerhet for myke trafikanter på en forsvarlig måte.

Næringsvirksomheten i Holtesletta Industriområde har i alle år ligget med nærhet til boligfelt – og med nærhet til naturområder som benyttes av allmennheten. Det er etter forslagsstillers vurdering eier/driver av næringsvirksomhet som selv må ta ansvar for nødvendig sikring av egen eiendom.

Planforslaget viser et sammenhengende naturområde langs den gamle stiforbindelsen Heiveien, som passerer øst for de etablerte industritomtene. Naturområdet gir avstand og skjerming mellom nærings- og boligområder. Planforslaget legger i tillegg til rette for opparbeiding av terreng og beplantning inntil etablerte næringseiendommer (område VS1). Dette tiltaket vil bidra ytterligere til skjerming mellom industri- og boligområder på stedet.

### 8.2 Jordvern og landbruk

Hensyn til jordvern og landbruk vurderes som ikke relevant, siden planområdet ikke berører dyrket mark – og siden arealet gjennom gjeldende kommuneplan og reguleringsplan allerede er definert som et byggeområde.

### 8.3 Naturmangfold

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

- §8 Kunnskapsgrunnlag  
Miljødirektoratets innsynsside «naturbase.no» og innsynssiden «artsdatabanken.no» viser ikke registrering av verdifulle/verneverdige arter eller naturtyper i planområdet. Kunnskapsgrunnlag om naturmangfold i området vurderes som tilfredsstillende.
- §9 Føre var – prinsipp  
Planlagt utbygging av småhus er planlagt på et avgrenset område som ligger inntil allerede etablert bolig- og næringsareal. Utbyggingen vil medføre en, relativt sett, svært liten reduksjon av et stort, sammenhengende naturområde. Muligheten for at

- planforslaget medfører ukjente eller negative konsekvenser for naturmangfoldet vurderes som liten.
- §10 Økosystemtilnærming og samlet belastning  
Planlagt utbygging berører ikke truede rødlistede arter eller utvalgte naturtyper. Arealbeslaget til bebyggelse og anlegg, veger og lekeområder er i samsvar med arealbruk som er vedtatt gjennom kommuneplanens arealdel. Utbyggingen vurderes ikke å medføre konsekvenser for naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet.
- §11 Kostnader ved miljøforringelse  
Planforslaget medfører ikke naturforringelse.
- §12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder  
Det er satt krav til utarbeidelse av en anleggsplan, som redegjør nærmere for gjennomføring av byggefasen. Det skal dokumenteres at tiltaket ikke medfører økt avrenningsbelastning mot omgivelsene. Det er ikke grunn til å tro at planlagt utbygging/anlegg vil medføre negative konsekvenser for naturområder og naturmangfold utenfor/ i nærheten av planområdet.

#### **8.4 Kulturlandskap og kulturminner**

Hensyn til kulturverninteresser anses ivaretatt jf. pkt. 6.9.

#### **8.5 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet**

Jf. vedlagt ROS-analyse.

#### **8.6 Barn/unges interesser**

I planområdet skal det etableres felles leke- oppholdsareal på til sammen ca. 6,75daa, med 2 integrerte lekeplasser for småbarn. Det er etablert/sikret nødvendig opparbeiding av trafikksikre gangforbindelser. Nærheten til skole, idrettsanlegg og naturområder bidrar også til at hensynet til barn og unges interesser vurderes som godt ivaretatt i planforslaget.

#### **8.7 Samferdselsanlegg / trafikksikkerhet**

Veianlegg er utformet i samsvar med gjeldende Veileder for veg- og gateutforming, N-100. Trafikkøkningen som følger av planlagt utbygging (ca. 50 boliger – ÅDT ca. 225) vurderes å være moderat. Hensyn til veitekniske forhold og trafikksikkerhet vurderes å være ivaretatt - jf. pkt. 6.6.

## **9 Vurdering av planforslaget**

Planforslaget er utformet i samsvar med kommuneplanens arealdel. Nye boliger vil få en attraktiv beliggenhet i et område med god bokvalitet. Utbyggingen er planlagt med hensyn til kulturverninteresser i området. Nødvendige hensyn til risiko og sårbarhet er ivaretatt.



## 10 Vedlegg

1. Illustrasjonsplan. Børve Borchsenius Arkitekter AS, 28.05.2019.
2. Referat fra oppstartmøte med Siljan kommune
3. Kunngjøring av planarbeidet – varselbrev, kart, annonse, adresselister
4. Merknader til kunngjøring
5. Rapport etter arkeologisk registrering, TFK 23.01.2019
6. Geometritegninger, ny vei. VA Consult AS
7. ROS-analyse, 28.05.2019
8. Sjekkliste, Grenlandsstandarden

Børve Borchsenius Arkitekter AS, 28.05.19