

**REGULERINGSPLAN
FOR DEL AV MJELKÅSEN VEST**
Gnr 32, bnr 1 med flere
Planid: 0817 20140004



INNHOLDSLISTE

1. Beskrivelse, reguleringsplan for del av Mjelkåsen vest gnr, 32, bnr 1, med flere i Drangedal kommune.
2. Reguleringsbestemmelser, datert 02.03.15.
3. Kopi av varselet, sendt 17.11.14.
4. Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 03.12.14.
5. Uttalelse Miljøretta helsevern i Grenland, datert 15.12.14.
6. Innspill fra styret i Jerpedalen og Mariveien velforening, datert 15.12.14.
7. Brev fra Telemark fylkeskommune, datert 20.11.14.
8. Innspill fra Opplysningsvesenets fond, 15.12.14.
9. Synspunkter fra Ole Jørgen Naas, datert 05.01.15.
10. Oversiktskart A4 format, datert 17.11.14.
11. Reguleringsplan A2 format, datert 02.03.15.
12. Arealtabell A4 format, datert 02.03.15.
13. Sjekkliste for planlegging, datert 02.03.15.

BESKRIVELSE FOR DEL AV MJELKÅSEN VEST, GNR 32, BNR 1 MED FLERE DRANGEDAL KOMMUNE

Plan-id 0817 20140004

Bakgrunn

- Planhuset er engasjert av Drangedal kommune til å bistå med reguleringsendring for del av godkjent reguleringsplan for Mjerkåsen vest 1987.
- Hensikten med reguleringsendringen er justering av formål for samferdsel og boligområder.

Planstatus

- Reguleringsendring for del av godkjent reguleringsplan for Mjerkåsen vest, 19840002, 02.07.87.
- Planforslaget vil samsvare med kommuneplanens arealdel for Drangedal, 2003-2014.

Beskrivelse av planområdet

De berørte arealene er vist som bolig og samferdselsområder i gjeldene reguleringsplan. Tre av tomtene som er vist i gammel plan som boligområder, er i dag benyttet til lekeplass og turvei/sti. Adkomsten fra Mjerkåsveien til området, er vist i gjeldene plan som gang- og sykkelvei, har i alle år vært benyttet som kjørevei til området.

Eiendomsforhold

Planområdet tilhører Drangedal kommune, Opplysningsvesenets fond og beboere innenfor området.

Planprosess og medvirkning

Varsel om igangsetting av arbeide med reguleringsendring er annonsert i Drangedalsposten og kommunens hjemmeside. Følgene er tilskrevet med informasjon om oppstart av reguleringsarbeidet. Frist for synspunkter 15.12.14:

Drangedal kommune	Enhet for eiendom og drift	Gudbrandsvei 7	3750 Drangedal
Telemark Fylkeskommune			post@t-fk.no
Fylkesmannen i Telemark	Miljø avd.		postmottak@fmte.no
Statens Vegvesen	Region sør		Firmapost-sor@vegvesen.no
NVE			rs@nve.no
Naturvernforbundet i Telemark		Vetle Mulesvei 16	3944 Porsgrunn
Norges Handikapforbund		Tollbugata 115	3041 Drammen
Forsvarsbygg		Postboks 405 Sentrum	0103 Skien
Mattilsynet		Dokkveien 20	3920 Porsgrunn
Bergvesenet		Postboks 3021 Lade	7441 Trondheim
Miljøretta helsevern i Telemark		Postboks 128	3901 Porsgrunn
IATA		Langmoen	3855 Treungen
Drangedal Eldreråd		Gudbrandsvei 7	3750 Drangedal
Barnerepresentant	Ole Ivar Luggens	Gudbrandsvei 7	3750 Drangedal
Drangedal E-verk		Gudbrandsvei 28	3750 Drangedal
Opplysningsvesenets fond		Postboks 535 Sentr.	0105 Oslo
Margareth Stølan og Odd Helge Kveum		Mariveien 4	3750 Drangedal
Sigmund Eikeland Haugland		Mariveien 1	3750 Drangedal
Torbjørn AAbøe Øygarden		Mariveien 6	3750 Drangedal

Linda Bjåland og Olaf Strand		Mariveien 8	3750 Drangedal
Elin Anita Melås og Tom André Sæterbakken		Mariveien 3	3750 Drangedal
Randi Jonskås		Velleksvei 7	3750 Drangedal
Roger Straume		Velleksvei 12	3750 Drangedal
Ida K.B. og Roger Jonskås		Velleksvei 10	3750 Drangedal
Ingjerd R. og Ole Jørgen Naas		Velleksvei 2	3750 Drangedal
Anita Jonskås		Velleksvei 6 A	3750 Drangedal
Tove Winther		Velleksvei 6 B	3750 Drangedal
Åse S. og Tommy Solvang		Velleksvei 14	3750 Drangedal
Tom Jarand Elefskås		Velleksvei 9 B	3750 Drangedal
Vibeke Elefskås		Velleksvei 9 A	3750 Drangedal
Lasse Robertsen		Jerpedalsveien 11	3750 Drangedal
Pål Heimdahl		Jerpedalsveien 13	3750 Drangedal
Styret i Jerpedalsveien og Mariveien velforening	v / Gro Anita Stenberg	Jerpedalsveien 17	3750 Drangedal

Innkomne innspill ved varsel om reguleringsendring

Statens vegvesen tolker planforslaget som at adkomsten til området blir via Mjølåsveien. I tidligere reguleringsplaner viser adkomst fra Mjøane ved Tørdalsveien. Ellers har de ingen merknader. Brev datert 03.12.14 og underskrevet av Eivind Gurholt og Maria Westrum Solem.

Kommentar:

Adkomsten til området endres til de faktiske forhold. Adkomsten er nærmere beskrevet i punkt 5 vei- og veitekniske forhold.

Fylkesmannen har ingen merknader til planvarselet. Brev datert 17.11.14, Hans Bakke og Sigmund K. Hansen.

Miljørettet helsevern i Grenland, brev datert 15.12.14, Kathrine Kverne.

Radon: De skriver om krav til utførelse i ny eller utvidelse av eksisterende bebyggelse.

Støy og støv: De anbefaler at grenseverdier for støy og støv, Kap. 4 i T-1442/2012, retningslinjer for begrensning av støy fra bygg og anleggsvirksomhet, legges inn i reguleringsbestemmelsene.

Barn og unge: Planen bør inneholde beskrivelse av barns bruk av området i forskjellige aldersgrupper til ulike årstider.

De skiver vider om avstand til sand-, nærlekeplass og ballbane og trafiksikkerheten til disse.

Kommentar: Dette blir ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene.

Innspill fra Elin Melås, 15.12.14.

Hun vedlegger brev/søknad fra styret i Jerpedalen og Mariveien velforening til Drangedal kommune våren 2013. I denne søknaden ber de om å få frigitt tomtene G3 og G4 til friluftsområder.

Kommentar:

Disse tomtene utgår og området blir regulert som friluftsmål.

Telemark fylkeskommune, svar datert 01.10.12, Torbjørn Landmark.

De kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. De vil gjøre oppmerksom på meldeplikten og anbefaler at dette innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen.

Ellers har de ingen andre innspill til planen.

Kommentar: Tekst vedr. meldeplikten er innarbeidet i fellesbestemmelsene.

Opplysningsvesenets fond, 15.12.14, Morten Ørke Larsen.

De mener varselet er mangelfullt.

Deler av Ovfs eiendom er tenkt omregulert fra bolig til annen eiendom.

De ber om å bli orientert når endringene er nærmere fastlagt.

Kommentar:

Alle områder som er foreslått endret eies av kommunen.

Ole Jørgen Naas, 05.01.15.

Naas ønsker å kjøpe tilleggstomt som vist på skissert på vedlagt kart.

Kommentar:

Blir behandlet etter endelig planvedtak.

Beskrivelse av planforslaget ved reguleringsendring

- Arealet som skal reguleres er på til sammen 32,4 daa.
 - Plannavn: del av Mjerkåsen vest
 - Planforslaget består av:
 - o Plankart i format A2, målestokk 1:1000, datert 02.03.15.
 - o Reguleringsbestemmelser, datert 02.03.15.
 - Formålet med reguleringsendringen er justering av formål for samferdsel og boligområde.
 - Del elementer i planforslaget
 - o Bebyggelse og anlegg – 17,7 daa
Bolig – 17,0daa.
Lekeplass – 0,8 daa
 - o Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – 13,2 daa
Fortau – 1,3 daa.
Gang/sykkelveg - 0,2 daa.
Kjøreveg – 11,6 daa.
Parkering – 0,1 daa.
 - o Landbruks-, natur og friluftsmål samt reindrift – 1,5 daa.
Friluftsmål – 1,5 daa.
- Samlet areal – 32,4 daa

Konsekvenser av planforslaget

❖ 1 FAGLIGE VURDERINGER

Estetikk

Det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene vedr. takvinkel, maks høyde og utnyttelsesgrad av tomtene.

❖ 2 MILJØFAGLIGE VURDERINGER

Naturmangfoldloven

Kunnskapsgrunnlaget i henhold til §8 sier:

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Det er tatt utgangspunkt i naturbasen og skog og landskap sine kart. Det fremkommer ingen informasjon i basen om særlige forhold.

Dette er en detaljregulering i eksisterende plan.

Friluftsinnteresser

Det blir regulert et område på 1,5 daa som friluftsmål. Det har vært ønske fra velforeningen om å få omregulert dette fra boligområde i opprinnelig plan, til friluftsmål. Det går en sti/turvei over dette område som blir mye benyttet av turgåere, familier og skoleklasser.

❖ **3 KULTURLANDSKAP OG KULTURMINNER**

Kulturminner

Følgende er tatt med i reguleringsbestemmelsene; Dersom det under anleggsarbeid i planområdet skulle dukke opp fredede kulturminner, må arbeide straks stanses og regionaletaten hos Telemark fylkeskommune varsles.

❖ **4 BARN OG UNGES, FUNKSJONSHEMMEDES OG ELDRES INTERESSER**

Leke, oppholdsarealer og områder for allmennheten

En boligtomt er foreslått omregulert til lekeplass og to boligtomter er foreslått omregulert til friluftsmål.

❖ **5 VEG- OG VEGTEKNISKE FORHOLD/TRAFIKKSIKKERHET**

Trafikkplan / vegutforming

Veien som går fra Mjelkåsveien til Velleksvei er i eksisterende reguleringsplan regulert som gangvei. Veien har i alle år blitt benyttet som kjørevei for beboere i Velleksvei, Jerpedalsveien og Mariveien. Reguleringsplanen endres derfor til de faktiske forhold.

Veien som går parallelt med Velleksvei er også foreslått endret.

REGULERINGSBESTEMMELSER § 12.7
FOR DEL AV MJELKÅSEN VEST, GNR 32, BNR 1 m. fl.
DRANGEDAL KOMMUNE
Plan-id 0817 20140004

1 § GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg	• Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse - 17,0 daa. • Lekeplass - 0,8 daa.
Pbl § 12-5.2 Samferdsel	• Kjøreveg - 11,6 daa. • Fortau - 1,3 daa. • Gang/sykkelveg – 02 daa. • Parkering – 0,1 daa.
Pbl § 12-5.5 LNFR	• Friluftsmål 1,5 daa.

Totalt areal som reguleres er 32,4 daa.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsendringen er justering av formål for samferdsel og boligområder i gjeldende plan for Mjellkåsen vest godkjent i 1987. Plan id: 19840002. Berørte areal er vist som bolig og samferdselsområder i gjeldende plan. Tre av tomtene som er vist i gammel plan som boligområder, er i dag benyttet til lekeplass og turvei/sti. Adkomsten fra Mjellkåsseien til området, er vist i gjeldende plan som gang- og sykkelsti, denne har i alle år vært benyttet som kjørevei til området.

2§ FELLES BESTEMMELSER

2.1 Krav til bebyggelse

1) Terreng og vegetasjon

All bebyggelse skal plasseres slik at de faller naturlig inn i landskapet. Ubygde deler av tomtene skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming. Hovedtrekkene i landskapet skal forsøkes ivarettatt. Trær som er til sjenanse, belastning for eller til fare for andre tomtar og omkringliggende areal, skal fjernes.

2) Renovasjon

Renovasjon og feiing følger kommunal ordning.

3) Estetikk

Bygninger skal tilpasses landskapet og ha en harmonisk og enhetlig stil for hele området, med dempet og steditilpasset material og fargebruk. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.

4) Trafikale bestemmelser

Bolighus kan plasseres inntil 3,0 meter fra regulert vei der byggegrense ikke er vist på plankartet.

Der byggegrense ikke er vist skal nye bygg for garasje og bod plasseres minst 5,0 meter fra regulert vei. Dersom innkjøringen ligger parallelt med veien, kan garasje og bod plasseres inntil 1,5 meter fra regulert vei.

5) Universell utforming

Alle fellestiltak, herunder trafikkområder og bygninger for fremme av friluftslivet skal gis universell utforming. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

6) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

2.2 **Rekkefølgekrav**

- 1) Før det gis igangsettingstillatelse for boliger skal avkjørsel, gang- sykkelveg, kommunaltekniske anlegg og elektrisitetsforsyning være opparbeidet.
- 2) Atkomstveier skal være godkjent av kommunen før det gis byggetillatelse.

2.3 **Dokumentasjonskrav**

- 1) Det skal legges fram situasjonsplan for den enkelte tomt.
- 2) Ved søknad/melding om tilbygg/påbygg/ominnredning skal det leveres fullstendige tegninger i målestokk 1:50 eller 1:100 både for eksisterende bebyggelse som oppmålingstegninger, og for bebyggelsen etter at tiltaket er utført (planlagte endringer). Fotografier kan gjerne benyttes som tilleggssillustrasjon.

2.4 **Automatisk freda kulturminner**

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen tre uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

3§ **REGULERINGSFORMÅL**

3.1 **Bebyggelse og anlegg**

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsområdet omfatter områder for bebyggelse av boliger. Totalt areal = 17,0 daa.

- 1) Maksimal utnyttelse av tomtene er 25%.
- 2) Boligene oppføres med mønehøyde og gesimshøyde i henhold til pbl. §29.4. Bygninger skal ha takvinkel mellom 20 og 40 grader. Høyder måles i henhold til TEK § 4-2. Eventuelle andre bygninger på tomta skal ha samme takvinkel som hovedhuset.
- 3) Tomtene kan bebygges med inntil tre bygg. Bod/garasje i tillegg til hovedbygget. Frittstående bod/garasje skal være uisolert. Garasje kan ha maksimal størrelse på BRA 50m² med tillatt gesimshøyde 4,0 meter og mønehøyde 7,0 meter. Bod kan ha en maksimal størrelse på BRA 15,0 m².
- 4) Det skal være plass til garasje, samt plass for oppstilling av 2 biler på hver tomt. Garasje skal være tilpasset bolighuset i materialvalg, form og farge.

3.2 Bebyggelse og anlegg

Lekeplass

Reguleringsområdet omfatter ett fellesareal til lekeplass, areal = 0,8 daa.

- 1) På lekeområde kan det settes opp bygninger og utstyr som er relatert til lek.

3.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Reguleringsområde omfatter kjørevei innenfor området. Areal = 11,6 daa.

- 1) Veier utføres etter detaljplan som godkjennes av kommunen ved søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal inneholde geometrisk utforming for veier og avkjøringer i henhold til veiklasse Sa1.
- 2) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.

3.4 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Fortau

Reguleringsområde omfatter fortau. Totalt areal = 1,3 daa.

- 1) Fortau er regulert med bredde 4,0.

3.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Gang/sykkelveg

Reguleringsområde omfatter område for gang/sykkelveg. Areal = 0,2 daa.

- 1) Gang- og sykkelveg er regulert med bredde 5,5 meter.

3.6 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Parkering

Reguleringsområde omfatter parkeringsplasser. Areal = 0,1 daa.

3.7 LNFR –friluftsmål

Arealet omfatter arealer avsatt til friluftsmål 1,5 daa.

- 1) Innenfor området er det ikke tillatt oppført bygninger med mindre de er ment å fremme friluftslivet.
- 2) Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevarer, rydding av stier skal utføres på en slik måte at det ikke skjemmer naturen.
- 3) Hogst må utføres på en måte som ikke hindrer øvrig bruk av området.
- 4) Det kan anlegges vann og avløpsanlegg i områdene.



Statens vegvesen

Planhuset as
Drangedalsveien 1
3750 DRANGEDAL

Behandlende enhet:
Region sør

Saksbehandler/innvalgsnr:
Maria Westrum Solem - 35587912

Vår referanse:
2014/141624-002

Deres referanse:

Vår dato:
03.12.2014

Uttale til varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for del av Mjelkåsen vest, Drangedal kommune

Statens vegvesen viser til brev datert 17. november angående varsel om igangsetting av planarbeid for del av Mjelkåsen.

Hensikten med planarbeidet er endring for deler av reguleringsplan for Mjelkåsen vest. Endringen består i justering av formålene for samferdsel og boligområder.

Vi tolker planforslaget dit hen at det legges opp til at adkomst til området blir via Mjelkåsveien. Tidligere reguleringsplaner (Reguleringsplan for Prestestrand, Kåsdalen og Møane (panid 19840001) og Reguleringsplan for Mjelkåsen vest (planid 19840002) viser avkjørsel til planområdet fra Møane ved Tørdalsvegen.

Vi har ellers ingen merknader til saken.

Vegavdeling Telemark
Seksjon for plan og forvaltning
Med hilsen

Eivind Gurholt
seksjonsleder

Maria Westrum Solem

Postadresse
Statens vegvesen
Region sør
Postboks 723 Stoa
4808 Arendal

Telefon: 02030
Telefaks: 37 01 98 01
firmapost-sor@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Gjerpengate 10
3716 SKIEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Miljørettet helsevern i Grenland



Bamble



Drangedal



Kragerø



Porsgrunn



Siljan



Skien

Planhuset AS

oddrun@planhuset.no

Deres ref.

Vår ref.
14/07587-2

Dato
15.12.2014

VEDR. VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID – REGULERINGSPLAN FOR DEL AV MJELKÅSEN – UTTALELSE FRA MILJØRETTET HELSEVERN I GRENLAND

Miljørettet helsevern i Grenland har mottatt varsel om igangsetting av planarbeid – reguleringsplan for del av Mjellkåsen, gnr 32, bnr 1, med flere, i Drangedal kommunedetaljregulering, til uttalelse.

Formålet med reguleringen er endring for deler av reguleringsplan for Mjellkåsen vest. Endringen består i justering av formålene for samferdsel og boligområder.

Innspill til planforslaget:

Miljørettet helsevern i Grenland har følgende innspill til planforslaget:

Radon

Ved ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal gulvkonstruksjonen nærmest bakken, samt veggkonstruksjonen i kjellervegger med fyllmasse inntil, utføres slik at radon hindres i å trenge inn. Under kjellergulv skal det være innretninger som effektivt kan lufte ut radongass. Konsentrasjon av radongass i oppholdsrom skal ikke overstige maksimumsgrensen på 200 Bq/m³.

Støy og støv

Erfaringsmessig kan bygge- og anleggsperioden medføre belastninger for omgivelsene i form av støy, støv m.m. Kap. 4 i T-1442/2012, retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet, inneholder anbefalte grenseverdier for støy i bygge- og anleggsperioden. Vi anbefaler at disse grenseverdiene legges inn i reguleringsbestemmelsene. Dersom det skal foregå støyende aktiviteter bør nærmeste naboer varsles skriftlig på forhånd.

Støv og annen forurensning til omgivelsene bør begrenses så langt det er mulig, og ved behov bør avbøtende tiltak iverksettes.

Postadresse

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Storgate 153
3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: 35 54 70 00
Telefaks: 35 55 01 50
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Barn og unge

Miljørettet helsevern i Grenland minner om at iht. RPR-BU bør planen inneholde en beskrivelse av barns bruk av planområdet og hvordan planen sikrer tilstrekkelige og velegnede leke- og oppholdsarealer for ulike aldersgrupper til ulike årstider. Videre bør adkomstmuligheter til skole/barnehage, friområde/friluftsområde, lekeplasser og balløkker, ulykkesforebygging samt tidspunkt og rekkefølge for gjennomføring av tiltak som berører barn og unges behov og interesser utredes.

For di barns aksjonsradius er begrenset er tilgjengelighet og gode adkomstmuligheter til arealene særdeles viktig. Arealene skal nås til fots eller med sykkel. For de aller minste barna anbefaler vi at sandlekeplass anlegges maksimum 50 m fra boligene, mens avstand til nærlekeplass kan være inntil 150 m. Til ballbane kan avstanden være 250 – 500 m. Det må tas hensyn til trafikkssikkerhet og man må unngå areal som utsettes for forurensning fra biltrafikk og/eller andre kilder.

Med hilsen

Kathrine Kværne
Helsekonsulent
35547428

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi: Drangedal kommune, Enhet for Eiendom og drift, 3750 Drangedal

Planarbeid i Mjelkåsen

Elin Anita Melaas <elinanitamelaas@hotmail.com>

ma 15.12.2014 22:14

Til:

 1 vedlegg

Søknad om å frigi tomtene til friluftsområder.docx;

Hei!

Angående innspill til planarbeidet i Mjelkåsen, så vedlegger jeg her brevet Styret i Jerpedalen og Mariveien velforening sendte til Drangedal kommune i vår.

Med vennlig hilsen
Elin Melås

Til Arne Ettestad

Drangedal, 08.04.2014

v/ Plan, næring og kultur

Søknad om å frigi tomtene G3 og G4 i Mjelkåsen vest til friluftområder.

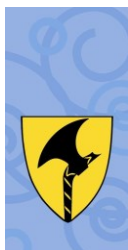
Styret i Jerpedalen og Mariveien velforening søker herved om å frigi tomtene G3 og G4 til friluftsområder. Gjennom de nevnte tomtene går en sti som er inngangen til et populært natur- og friluftsansen. Der er det mange turstier som benyttes av mosjonister, dyreeiere og ellers innbyggere som ønsker å oppleve naturen. Området er svært barnevennlig og besøkes ofte av barnefamilier. Det bugner av bær på høsten og mange flittige bærplukkere fyller bøttene sine her. Stien går også inn til en gapahuk som brukes av både skoleklasser og familier. Startstedet til stien er ved en liten parkering/snuplass der innbyggere som ikke bor i umiddelbar nærhet kan sette fra seg bilen. Vi ønsker å trygge stien og dermed tilgangen til disse friluftområdene.

Tomtene det søkes om er svært mye brukt av både store og små barn i byggefeltet. Her er det daglig lek og utforsking av naturen. Natur og friluftsliv er en viktig del av barn og unges oppvekst. Vi er utrolig glade for at våre barn og unge har friluftsområder tilgjengelig i nærhet til sitt bosted. Derfor ønsker vi å bevare dette området slik det er nå for at barna kan fortsette å være her også i fremtiden.

Det siste huset i Jerpedalen/Mariveien ble ført opp i 1997/1998. Vi håper tiden nå er inne til å beskytte det området som vi mener er viktig for de unge og som sikrer en enkel tilgang til friluftsområder for kommunens innbyggere.

Med vennlig hilsen

Styret i Jerpedalen og Mariveien velforening



TELEMARK FYLKESKOMMUNE

Avdeling for areal og transport

Vår saksbehandler

Torbjørn Landmark, tlf. +47 35 91 73 22

Vår dato

20.11.2014

Deres dato

17.11.2014

Vår referanse

14/10059-2

Deres referanse

Planhuset AS
 Drangedalsveien 1
 3750 DRANGEDAL

Svar - Varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for del av Mjerkåsen vest - Drangedal kommune

Kort om saken

Det vises til varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering datert 17.11.2014.

Reguleringsplanforslaget omfatter del av Mjerkåsen.

Formålet med reguleringsplanforslaget er justering av arealformålene samferdsel og boligområder i gjeldende reguleringsplan fra 1987.

Forholdet til automatisk freda kulturminner

Vi kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. Vi vurderer det også som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredete kulturminner er bevart i planområdet.

Vi vil likevel gjøre oppmerksom på *meldeplikten* etter kulturminneloven § 8 andre ledd. Meldeplikten oppstår når det oppdages automatisk fredete kulturminner som ikke var kjent på forhånd. Bestemmelsen legger et klart ansvar på tiltakshaver om å følge stanse- og meldeplikten. Tiltakshaver skal forsikre seg om at de som utfører arbeidet på stedet er kjent med stanse- og meldeplikten, men det er tiltakshaver selv som står ansvarlig for at fredete kulturminner ikke skades. Telemark fylkeskommune er rette adressat for en eventuell melding. Om det påvises automatisk fredete kulturminner er det Riksantikvaren som avgjør om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det.

Vi anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplanen, og at følgende tekst brukes:

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Foretaksregisteret
Telemark fylkeskommune	Fylkesbakken 10	+47 35 91 70 00	+47 35 91 70 01	940 192 226
Avdeling for areal og transport	3715 SKIEN		Bankkonto	Hovedkontoradresse
Postboks 2844	E-post		5083 05 42083	Fylkesbakken 10
3702 SKIEN	post@t-fk.no			3715 Skien

Andre innspill

Telemark fylkeskommune har så langt ingen andre merknader til planforslaget.

Vurdering

Telemark fylkeskommune har ingen innvendinger mot at reguleringsplanarbeidet igangsettes.

Med hilsen
Telemark fylkeskommune
Avdeling for areal og transport

Torbjørn Landmark
rådgiver

Saksbehandlere: Anund, J. Grini, Torbjørn Landmark, Lise Loktu

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vår dato
03.12.2014

Vår referanse
14/10059-2

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Planhuset AS		Drangedalsveien 1	3750 DRANGEDAL

Planhuset AS
Drangedalsveien 1
3750 DRANGEDAL
Att: Oddrun Valle

Vår dato: 15.12.2014
Deres dato: 17.11.2014
Vår ref. 14/1846 - 3 / LMO
Deres ref: Oddrun Valle
Merk:
Gradering:

Drangedal pg Merknad til varsel om igangsetting av planarbeid Endring av del av reguleringsplan for Mjerkåsen Vest

Opplysningsvesenets fond, Ovf, viser til mottatt varsel om oppstart av detaljregulering datert 17.11.2014. Det er opplyst at formålet med planen er å justere formålene for samferdsel og boligområde for reguleringsplanen for Mjerkåsen vest.

Varselet viser kun en angivelse av planområdet uten at det fremgår hvilke endringer som foreslås. Det er derfor utfordrende å gi en god tilbakemelding på bakgrunn av mottatt dokumentasjon. I telefonsamtale med forslagsstiller, Oddrun Valle i Planhuset AS, fremkom det imidlertid at deler av Ovfs eiendom er tenkt foreslått omregulert fra bolig til annet formål.

Det har betydning for Ovf å få klarhet i disse konkrete planene allerede på tidspunktet for varsel om oppstart av reguleringsarbeidet slik at vi kan basere en uttalelse på mest mulig riktig faktum. Til orientering har Ovf eiendommer i 357 kommuner og det vil lette arbeidet med å gi innspill dersom vi i fremtiden kan motta noe mer dokumentasjon også ved utsendelse av varselet. I denne forbindelse viser vi til Miljødepartementets veileder T-1490 for «Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven». Under punkt «1.3.3 Varselbrev» fremgår det at varselbrevet i tillegg til innholdet som fremgår av kunngjøringen i en avisannonse:

«[...]bør inneholde informasjon om:

- hva overordnet plan (kommuneplan/ kommunedelplan/ områdeplan) sier om formål, byggeboyder og tomteutnyttelse.
- hva ev. gjeldende reguleringsplan sier og hvordan denne tenkes endret,
- vurdering av om planen krever/ ikke krever konsekvensutredning
- saksgangen for den aktuelle reguleringsplanen,
- hvilke muligheter det gis for å påvirke planen på de ulike stegene i planprosessen,
- opplegget for aktiv medvirkning og,
- hvor det kan hentes inn mer informasjon om planarbeidet»

På bakgrunn av at det ikke fremgår i varselet hvilke endringer som er tenkt foreslått, ber Ovf om å bli orientert når dette er nærmere fastlagt, slik at det på et tidlig tidspunkt kan tas stilling til hvilke konsekvenser forslaget får for fondets eiendom og hvilke tiltak/innspill som er nødvendig for å ivareta Ovfs interesser. Slik saken er opplyst per telefon kan det ikke utelukkes at planen nødvendigvis gjør et



Synspunkter til reguleringsplan for del av mjelkåsen

Ole Jørgen Naas <Ole-Jorgen.Naas@veidekke.no>

ma 05.01.2015 09:08

Innboks

Til:Oddrun Valle <oddrun@planhuset.no>;

 1 vedlegg

20150105080443912.pdf;

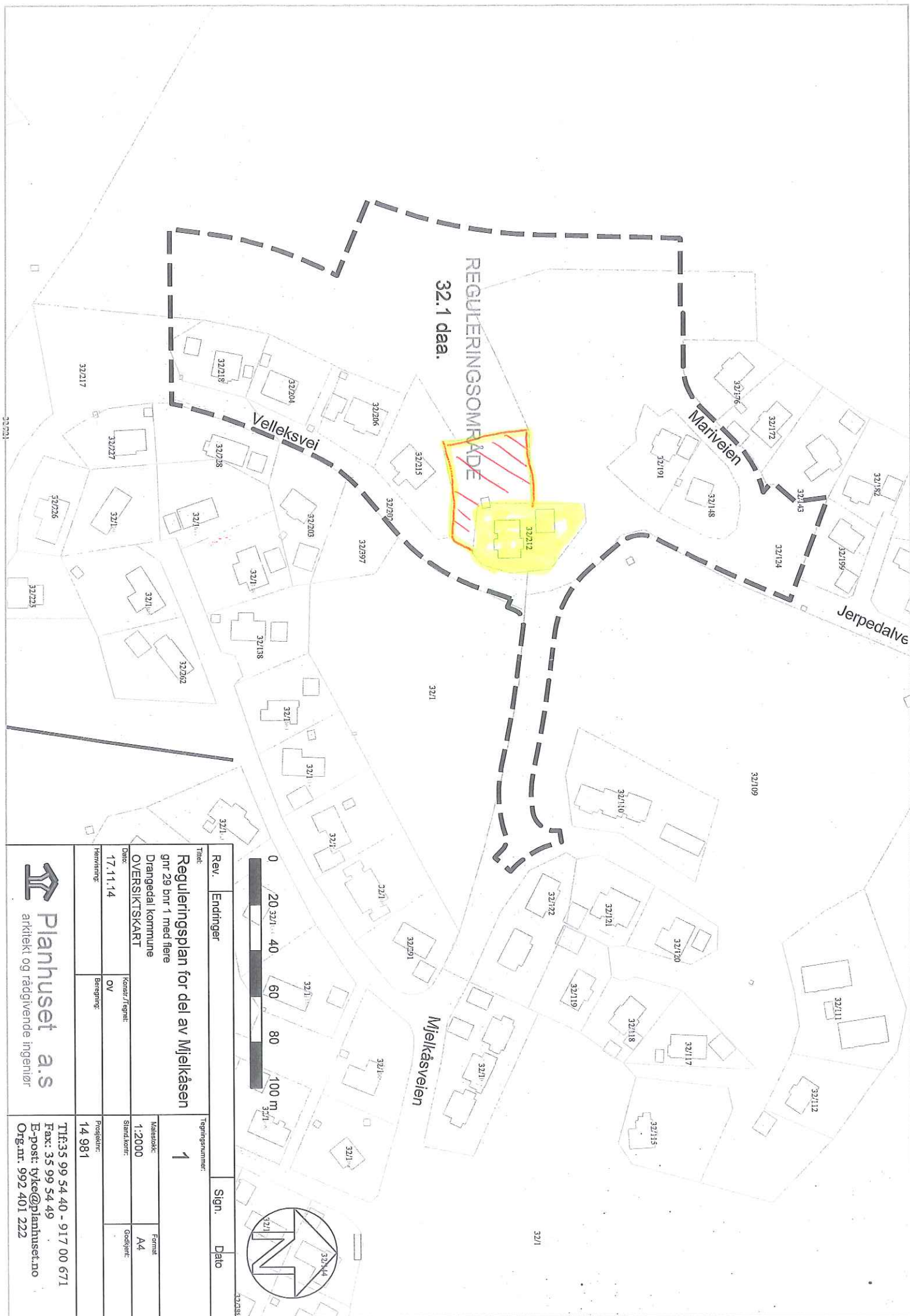
Hei,

I forbindelse med reguleringsplan for Mjelkåsen så ønsker jeg å kjøpe tilleggstomt, Se vedlegg. Har merka tomta mi med gul farge, det jeg ønsker å kjøpe er merka med rød farge. Hvis du trenger flere opplysninger kan du ta kontakt med meg.

MVH.

Ole Jørgen Naas.

Telefon nr. 913 77 061



REGULERINGSMÅLDE
32.1 daa.

Velleksvei

Mariveien

Jerpedalve

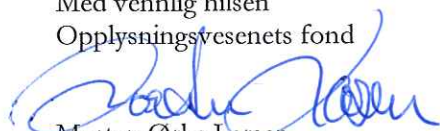
Mjølåsveien



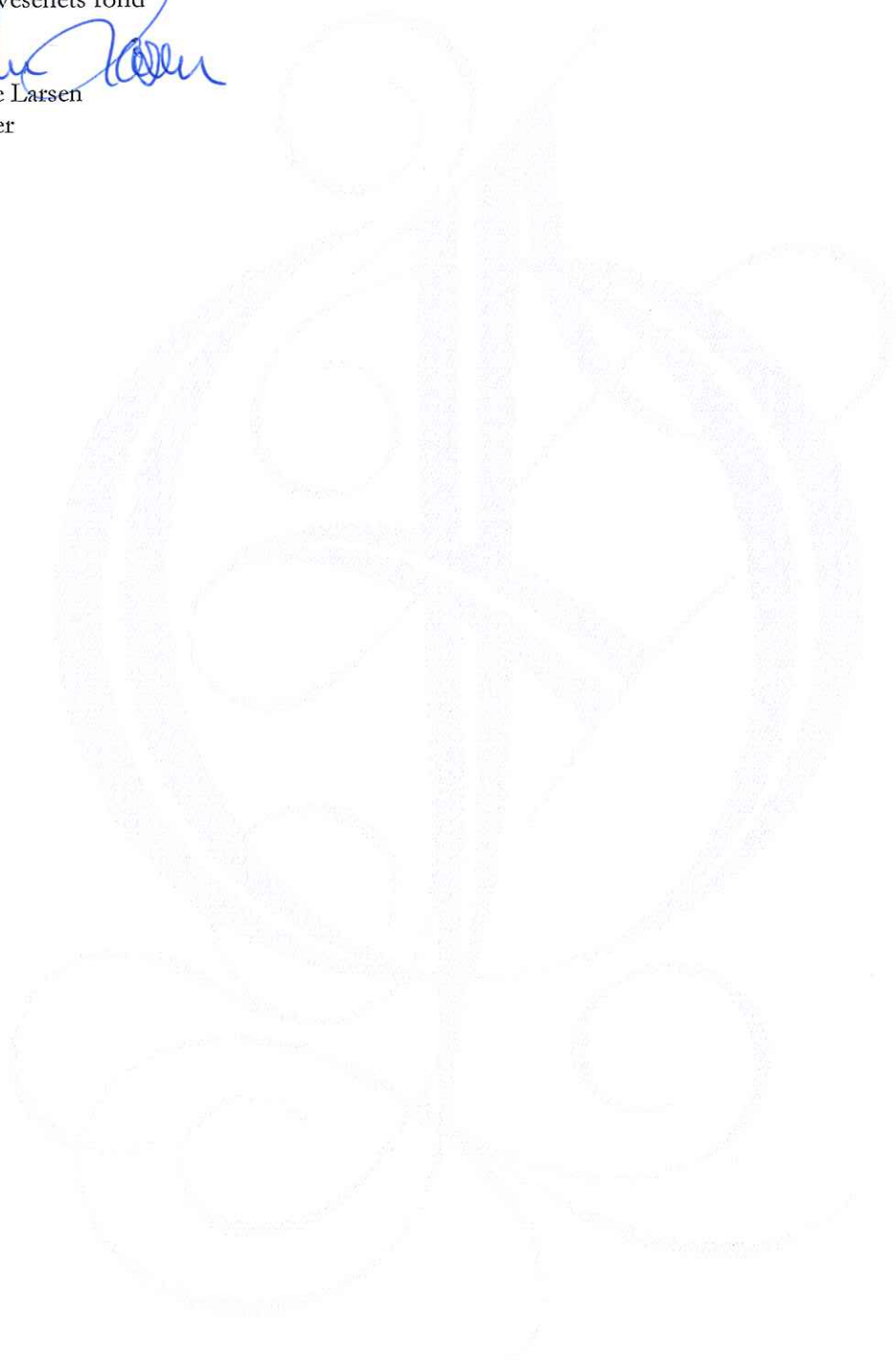
Rev.	Endringer	Sign.	Dato
1			
Tegningsnummer: 1			
Tittel: Reguleringsplan for del av Mjølåsåsen gnr 29 bnr 1 med flere Drangedal kommune OVERSIKTSKART			
Dato: 17.11.14	Konstr./Tegnet: OV	Malerisk: 1.2000	Format: A4
Havering: 17.11.14	Beregning: 14.981	Stadskart: 14.981	Godkjent: 14.981
Prosjekt: 14.981			
Planhuset a.s arkitekt og rådgivende ingeniør Tlf: 35 99 54 40 - 917 00 671 Fax: 35 99 54 49 E-post: tyke@planhuset.no Org.nr. 992 401 222			

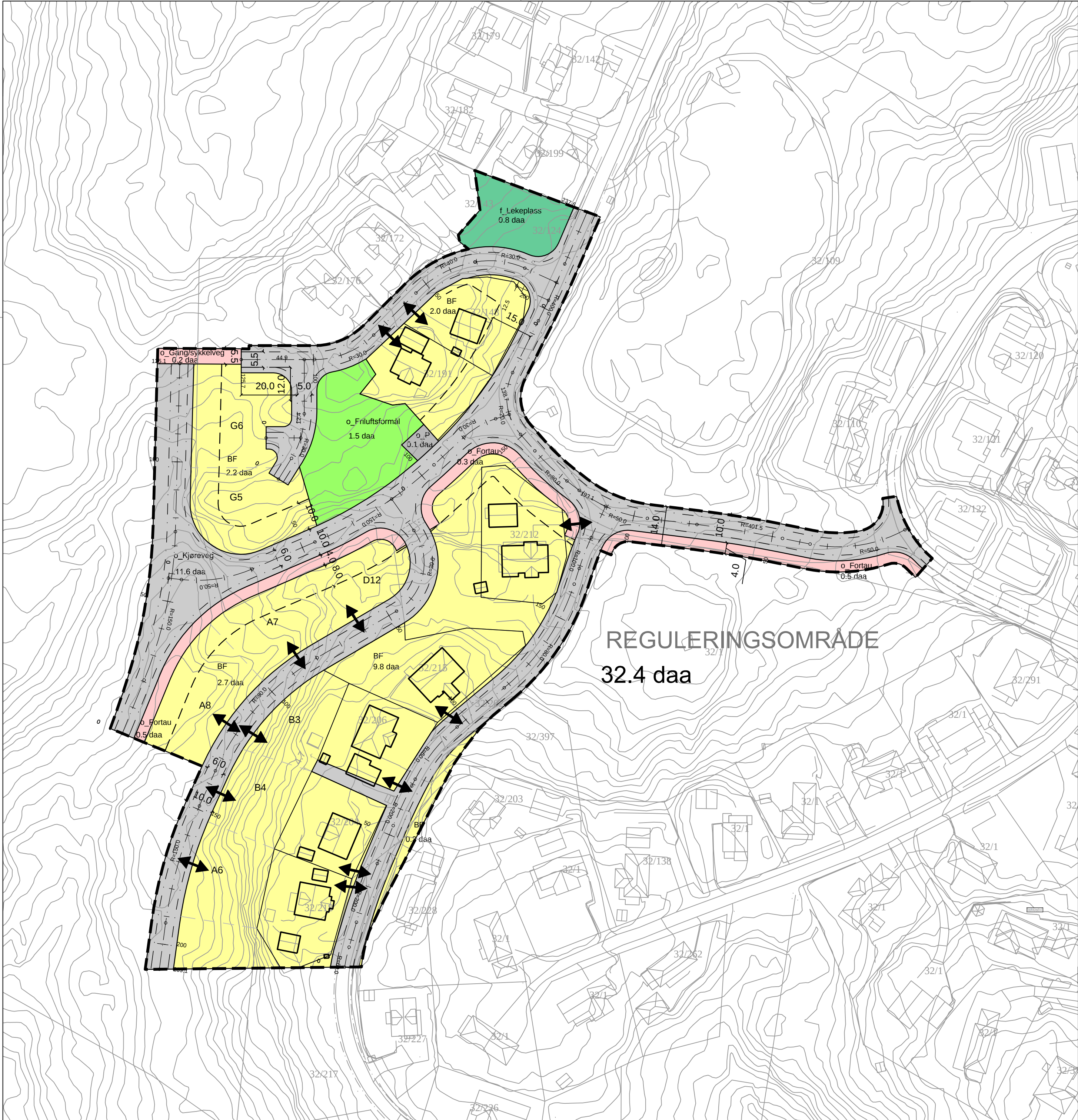
ervert av deler av fondets eiendom. Vi må imidlertid ta forbehold om dette og saken forøvrig inntil mer konkrete opplysninger om planforslaget foreligger.

Med vennlig hilsen
Opplysningsvesenets fond



Morten Ørke Larsen
seniorrådgiver





Tegnforklaring

- Reguleringsplan PBL 2008**
- §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
 - Lekeplass
- §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- Kjørveg
 - Fortau
 - Gang-/sykkelveg
 - Parkeringsplasser
- §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**
- Friluftsmål
- Linjesymbol**
- RpGrense
 - RpFormålGrense
 - Regulert tomtegrense
 - Byggegrense
 - Bebyggelse som inngår i planen
 - Regulert senterlinje
 - Regulert kant kjørebane

Punktsymboler
↔ Avkjørsel

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Drangedal kommune

Dato for basiskart:

Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84

Høydegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:1000

0255075100 m

N



DETALJREGULERING FOR

del av Mjelkåsen, gnr29bnr1 med flere

PLANID 20140004

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAK NR.

DATO

SIGN.

Revisjon

Kommunestyrets vedtak:

2 gangs behandling i utvalg for plansaker

Offentlig ettersyn fra.....til.....

1 gangs behandling i utvalg for plansaker

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

PLANEN UTARBEIDET AV:



Planhuset a.s

arkitekt og rådgivende ingeniør

Drangedalsveien 1, 3750 Drangedal

Tlf:35 99 54 40 - 917 00 671

Fax: 35 99 54 49

E-post: tyke@planhuset.no

Org.nr. 992 401 222

Tegn.nr.

Dato

Ark.

2

02.03.15

14 981

Arealtabell		
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		Areal (daa)
BF		2,2
BF		9,8
BF		2,0
BF		2,7
BF		0,3
f_Lekeplass		0,8
Sum areal denne kategori:		17,7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Areal (daa)
o_Fortau		0,5
o_Fortau		0,5
o_Fortau		0,3
o_Gang/sykkelveg		0,2
o_Kjøreveg		11,6
o_P		0,1
Sum areal denne kategori:		13,2
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift		Areal (daa)
o_Friluftsmål		1,5
Sum areal denne kategori:		1,5
Totalt alle kategorier:		32,4
02.03.15  Planhuset a.s arkitekt og rådgivende ingeniør		



Kommune: Drangedal

Forslag til detaljreguleringsplan for:

Del av Mjølåsåsen vest, gnr 32, bnr1, med flere
Planid:0817 20140004

Denne sjekklisten er et verktøy for forslagsstiller med tema som skal tas opp / beskrives / vurderes i planforslaget. Alle linjer skal krysses av. Dersom det er vesentlige mangler, kan en påregne å få sakspapirene i retur. Ved **Ja** skal det gå fram av planforslaget hvordan temaet er vurdert. Konferer også referat fra oppstartsmøtet.

Formålet med sjekklista er å sikre oppfølging av kommuneplanen, og bidra til en effektiv planprosess.

Det henvises for øvrig til Miljøverndepartementet sin hjemmeside

http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-_og_bygningsloven.html?id=1317 hvor du vil finne mye nyttig informasjon.

INNHALDET I PLANFORSLAGET			
TEMA	AKTUELLE SPØRSMÅL	Ja	Uakt- uelt
1 PLANFAGLIGE VURDERINGER			
Overordnet plan	Planforslaget skal være vurdert i forhold til kommune(del)planen: • Planforslaget er i samsvar med kommune(del)plan • Planforslaget er ikke i samsvar med kommune(del)plan • Planforslaget utløser krav om konsekvensutredning?	X	X X
Landskap / Fjernvirkning	Er planforslagets virkning i landskapet dokumentert (for eksempel fotomontasje/modell/perspektivtegning)?		X
Naturgrunnlag	Er planforslaget vurdert i forhold til: • grunnforhold? • helningsgrad /solforhold? • vegetasjon? • topografi? • geologiske ressurser? • annet? 	X X X X	X

INNHALDET I PLANFORSLAGET			
TEMA	AKTUELLE SPØRSMÅL	Ja	Uakt- uelt
Lokaliserings- faktorer	Er lokaliseringsfaktorer vurdert, som avstand til: • skole/ barnehage? • service- / tjenestetilbud? • friluftsområder/friområder? • kollektivtilbud? • arbeidsplasser? • annet? 	X X X X X	X
Senterstruktur	Omfattes planforslaget av rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre? Berører planforslaget intensjonene for en god steds- og senterstruktur?		X X
Fortetting	Er planforslaget et ledd i kommunens strategi for fortetting / gjenbruk / omforming innenfor tettsted / by?		X
Grønnstruktur	Er planforslaget vurdert i forhold til sammenheng i grønnstruktur i tettbygd strøk? Er grønnstrukturen lett tilgjengelig for allmennheten?	X X	
Estetikk	Er planforslagets nærvirkning og fjernvirkning, og tilpasning til eksisterende omgivelser dokumentert? Er grad av utnyttning og byggehøyder vurdert i forhold til omgivelsene?	X X	
Utbyggings- rekkefølge	Er det sikret samtidighet ev. utbyggingsrekkefølge i opparbeidelse av felles utearealer, gang- og sykkelveger, trafikkløsninger, skole/barnehagedekning, V/A-plan o.l.? Er det satt krav til driftsplan for masseuttak?	X X	X X
Utbyggingsavtale	Er det vurdert behov for utbyggingsavtale?		X
Økonomi	Vil realisering av planforslaget utløse behov for offentlige midler?		X

INNHALDET I PLANFORSLAGET			
TEMA	AKTUELLE SPØRSMÅL	Ja	Uakt- uelt
2 JORDVERN- OG LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER			
Landbruk (jord- / skogbruk)	Er planforslaget vurdert i forhold til landbruksinteresser, når det gjelder: • konsekvenser og evt. miljømessige ulemper for tilgrensende landbruksareal, som kan medføre krav om restriksjoner på drift? • effektiv arealutnyttelse ved omdisponering av landbruksareal til andre formål? Neste punkter gjelder spesielt der planforslaget ikke er i samsvar med arealdelen • langsiktig produksjonspotensial for berørte arealer? • arealtap, arrondering og drift for berørte landbrukseiendommer? • alternative løsninger og arealdisponeringsmåter, ved omdisponering av landbruksareal til annet formål? • avveining mellom hensyn til jordvern i forhold til andre samfunnsinteresser?		X X
Virkeområde jord- loven	Skal delings- og omdisponeringsbestemmelsene i jordloven fortsatt gjelde?		X
3 MILJØVERNFAGLIGE VURDERINGER			
Naturverdier	Berører planforslaget områder som: • er vernet eller foreslått vernet, herunder verna vassdrag? • er registrert med lokal/regional/nasjonal verdi i naturtypekartlegging på land eller i vann? (ref Naturbase) • er voksesteder/leveområder for sjeldne/sårbare/trua arter og samfunn på land og i vann? (ref. Artskart) • er registrert som miljøfigur (MiS-figur) i skogbruksplan? (ref Skog og landskap) • er kvartær- eller berggrunnsgeologisk interessante?		X X X X X
Naturmangfold- loven	Framgår det av planforslaget hvordan virkningen for naturmangfoldet er vurdert etter naturmangfoldlovens §§ 8-12?	X	

INNHALDET I PLANFORSLAGET			
TEMA	AKTUELLE SPØRSMÅL	Ja	Uakt- uelt
Strandsone	Berører planforslaget byggeforbudet i strandsonen langs sjø og vassdrag?		X
Friluftsin- teresser	Er konsekvensene av planforslaget vurdert med hensyn til: • områder av nasjonal/regional/lokal verdi for friluftslivet? • friluftsområder/friområder? • allmenn fri ferdsel / løyper / stier / markaområder? • ferdsel i 100-m-beltet ved sjø, vann og vassdrag? (fiske-,bade-, rasteplasser osv.)	X X X	X
Fiskeinteresser	Er konsekvensene av planforslaget vurdert når det gjelder gytemuligheter/oppvekstområder/leveområder/kantsoner?		X
Viltinteresser	Er konsekvensene av planforslaget vurdert når det gjelder viltområder/vilttrekk, jfr. viltkart?		X
Vassdrags- forvaltning	Fører planforslaget til konsekvenser for vassdrag, vannforekomst eller strandnære areal? Vil planforslaget komme i konflikt med forvaltningsplaner i hht vannforskriften?		X X
Vann, avløp og renovasjon	Er det tatt hensyn til kommunale retningslinjer for vann, avløp og renovasjon?	X	
Forurensning	Er det foretatt en vurdering/dokumentasjon av helse- og sikkerhetsmessige konsekvenser mht: • luftforurensning fra eksisterende og planlagte kilder? • støy fra eksisterende og planlagte tiltak? (også trafikk) • forurensa grunn? • drikkevann? • bunn i sjø og vassdrag? (mudring) Er det i planområdet: • biologiske forurensninger? • virksomheter hvor kjemikalieutslipp og andre forurensninger kan forekomme? • spesialavfall og gamle fyllplasser? • forurenset grunn og sjøsedimenter i forbindelse med planlagt endret bruk av tidligere industritomter?		X X X X X X X X X

INNHALDET I PLANFORSLAGET			
TEMA	AKTUELLE SPØRSMÅL	Ja	Uakt- uelt
ENØK	Er energifleksible varmesystemer vurdert eller integrert?		X
	Ligger planområdet innenfor konsesjonsområde for fjernvarme?		X
4 KULTURLANDSKAP OG KULTURMINNER			
Kulturlandskap	Berører planforslaget: • kulturlandskap med høy verdi? • grense mellom by/tettsted og landbruksareal? • freda kulturlandskap?		X X X
Kulturminner	Er det foretatt vurderinger av/dokumentert forhold til kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde?		X
5 SAMFUNNSSIKKERHET - RISIKO OG SÅRBARHET			
Naturfarer	Er det i planområdet fare med hensyn til: • konsekvenser av klimaendringer? • skred – stein, fjell, jord, flom, snø, kvikkleire, steinsprang? • vind? • flom – overvann, isgang, erosjon og massetransport, flom i små vassdrag? • radon? • havnivåstigning, stormflo? • skog- og gressbranner? • Tromsøpalme?	X	X X X X X X X
Menneske- og virksomhets-baserte farer	Er det i planområdet fare med hensyn til: • industri – brann/eksplosjon? • lagring og oppbevaring av eksplosive varer? (industribygg, havner, bensinstasjoner) • stråling fra kraftledninger? (helsefare) • transport av farlig gods? • sårbare objekter, herunder også kraft-/ telelinjer?		X X X X X

INNHALDET I PLANFORSLAGET			
TEMA	AKTUELLE SPØRSMÅL	Ja	Uakt- uelt
	- ulykker med transportmidler? - skip - fartøy til kai - jernbane - fly		X X X X
6 BARN/UNGE-, FUNKSJONSHEMMEDE- OG ELDRES INTERESSER			
Tilgjengelighet	Er planområdet vurdert når det gjelder løsninger som gir tilgjengelighet for alle (universell utforming)?	X	
Leke- og oppholdsareal	Er arealene vurdert når det gjelder krav til egnethet for lek og opphold: - lokalisering? (solfyllt, vindskjermet, god vegetasjon, trafiksikker atkomst, avstand til nye og eksisterende boligområder) - størrelse, utforming, kvalitet? (dekke behov, utnytte terreng og klima) - variasjon mht ulik type lek til ulike årstider? - lett tilgjengelig og tilpasset ulike brukergruppers behov? - helse- og sikkerhetsmessige forhold? (sikring, oversiktlig, uten forurensning og allergivennlig)	X X X X X	
Forhold til tilgrensende boligområder	Er det foretatt en totalvurdering av behovet for ulike typer leke- og oppholdsareal i forhold til planområdets tilgrensende boligområder?	X	
Tap/erstatning av lekeareal	Er det vurdert om planforslaget fører til tap av eksisterende / egnede lekeareal (lekeområder, nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, "100-metersskog") eller tap av barnehagers og skolars nære aktivitetsareal? Er evt. erstatningsareal avsatt?		X
Landskapsplan	Er det utarbeidet en landskapsplan som viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, veier, parkering, gangvei, stigningsforhold og leke- og oppholdsareal?		X

INNHOLDET I PLANFORSLAGET			
TEMA	AKTUELLE SPØRSMÅL	Ja	Uakt- uelt
7 VEG- OG VEGTEKNISKE FORHOLD/ TRAFIKKSIKKERHET			
Trafikkforhold	Er det foretatt vurderinger av trafikkforhold ved etablering langs hovedveger (adkomst, trafikkmengde/ÅDT, trafikkavvikling for ulike trafikantergrupper)? Fører planforslaget til økt trafikk Er parkeringen løst, inkl. for funksjonshemmede?	X	X X
Trafikkplan/ vegutforming	Tilfredsstiller planforslaget veglov / vegnormal, evt. standard for kommunale veger, når det gjelder: • vegbredder? • fortau/gang- og sykkelveg/sykkelfelt og fotgjengerkryssinger • stigningsforhold? • universell utforming• areal for snøopplag og grøfter, skjæringer og fyllinger? • kryss/avkjøringer med frisisiktsoner, også mot G/S-veger? • byggegrenser?	X X X X X X	
Utvidelser og nyetableringer	Er trafikkisikkerhet og trafikkavvikling vurdert når det gjelder utvidelser og nyetableringer ved kryss?		X
Kollektivtrafikk	Er det behov for: • kollektivfelt, busslommer, bussrepos, leskur? • drosjeholdeplass? • annen kollektivløsning? (tog, bybane, ferge o.l.)		X X X
Universell utforming	Er kollektivløsningen universelt utformet?		X
Trafikkisikkerhet	Er trafikkisikkerhet, tilgjengelighet og samtidighet vurdert spesielt mht: • skole / barnehage? • skoleveg / barnetråkk? • lekeareal / oppholdsareal / friluftsområder? • bussholdeplasser/kollektivtilbud? • av- og påstigningsfelt? • nærbutikk?	X X X	X X X

INNHALDET I PLANFORSLAGET			
TEMA	AKTUELLE SPØRSMÅL	Ja	Uakt- uelt
	• boligområder? • forbindelseslinjer og kryssing for myke trafikkanter?	X	
		X	
8 ANDRE KOMMENTARER			

Sjekklisten er et hjelpemiddel som tar opp hovedspørsmål i en plansak. Listen er ikke uttømmende!

3 BEKREFTELSER/SIGNERING

Sjekklisten er gjennomgått av forslagsstiller i forbindelse med utarbeiding av planforslaget. Det bekreftes at prioriterte utredningsbehov har vært vurdert.

Forslagsstiller: Planhuset as

dato: 02.03.15 sign.: ov